

ОТЧЕТ

№19-04/19

Об оценке рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155)

**ЗАКАЗЧИК:
ООО «СТИН ВЕСТ»**

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:
ООО «Фирма «ЭКСИН»**

Екатеринбург
2019

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1. Основные факты и выводы.	5
1.2. Задание на оценку.	6
1.3. сведения о заказчике оценки и об оценщике.	8
1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки	9
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.	10
1.6. Используемая терминология при определении рыночной стоимости.	11
1.7. Заявление о соответствии.	15
1.8. Перечень использованных при проведении оценки данных.	16
1.8.1. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	16
1.8.2. Нормативно-правовые и справочные документы.	16
1.8.3. Монографии и методические материалы.	16
1.8.4. Открытые источники информации.	17
1.9. Объем и этапы исследования.	17
1.10. Обзор общепринятых подходов оценки.	19
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
2.1. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩИХ ПРАВ НА ИМУЩЕСТВО	23
2.2. Характеристика объекта оценки	24
2.2.1. Описание объекта оценки.	24
2.2.2. Описание действующего предприятия, пакет акций которого оценивается.	26
3. ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ ООО «ЗАКАЗ-СТРОЙ».....	31
3.1. Исходные данные	31
3.2. Структура баланса	32
3.3. Анализ финансовых результатов деятельности ООО "ЗАКАЗ-СТРОЙ"	39
3.4. Показатели рентабельности	41
3.5. Анализ финансовой устойчивости	42
3.6. Анализ ликвидности	45
3.7. Анализ деловой активности	46
3.8. Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов	48
3.9. Анализ вероятности банкротства	50
3.10. Резюме	52
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	54
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объектов оценки на рынок оцениваемых объектов, в том числе тенденций, наметившихся на рынке в период, предшествующий дате оценки	54
4.2. Обзор строительной отрасли в 2019 году.	57

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	66
5.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	66
5.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	70
5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	71
5.3.1. <i>Общие положения</i>	71
5.3.2. <i>Определение рыночной стоимости действующего предприятия (100% доли) ООО «СТИН ВЕСТ»</i>	73
5.3.2.1. <i>Выбор подходов для расчета рыночной стоимости объекта оценки</i>	73
5.3.2.2. <i>Расчет рыночной стоимости действующего предприятия (100% доли) ООО «Заказ-Строй» в рамках затратного подхода к оценке</i>	75
5.3.3. <i>Расчет скидки не недостаток прав контроля и неликвидность</i>	117
5.3.4. <i>Расчет стоимости пакета акций затратным подходом</i>	118
5.4. Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости объекта оценки	119
6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.	120
.....	
ПРИЛОЖЕНИЕ 1	121
ПРИЛОЖЕНИЕ 2	251
ПРИЛОЖЕНИЕ 3	256

Конкурсному управляющему
ООО «СТИН ВЕСТ»
Лисициной Е.В.

Уважаемая Елена Викторовна!

В соответствии с договором № 19-04/19 от 22.04.2019 г., ООО «Фирма «ЭКСИН», выполнила работы по определению рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155).

Результаты анализа имеющейся информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого имущества - 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155), в результате согласования результата, полученного с применением единственного подхода к оценке (затратного) составляет:

55 198 000 (Пятьдесят пять миллионов сто девяносто восемь тысяч) рублей

Стоимость оцениваемого имущества приведена в соответствующих разделах отчета.

Оценка произведена по состоянию цен на 22.04.2019 года.

Оценка проводилась на основе информации, предоставленной Заказчиком, а также данных специализированных открытых источников.


Характеристика оцениваемого объекта приведена в Отчете об оценке. Разделы данного Отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом, принимая во внимание все содержащиеся допущения и ограничения.

Все расчеты были проведены, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998г. № 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки – ФСО №1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015, № 297, № 298 и № 299 соответственно; , утвержденного Приказом Минэкономразвития России от № 326 от 01.06.2015 года; Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО); Правилами деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО).

Не включенные в отчет рабочие материалы находятся в ООО «Фирма «ЭКСИН».

Копии страховых полисов содержатся в приложениях к отчету.

С уважением,
директор


ООО «Фирма «ЭКСИН»
Г.В. Доронина

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Дата составления и порядковый номер отчета	13.06.2019 г. № 19-04/19
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № 19-04/19 от 22.04.2019 г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

Описание объекта оценки	50% доля участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155). Подробное описание объекта оценки приведено в разделе 2 настоящего отчета.
--------------------------------	---

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Наименование	Затратный подход, рублей	Сравнительный подход, рублей	Доходный подход, рублей
50% доля участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155).	55 198 186	Не применялся. Обоснование отказа приведено в разделе 5.2. настоящего отчета	Не применялся. Обоснование отказа приведено в разделе 5.2. настоящего отчета

Итоговая величина стоимости объекта оценки.

	Рыночная стоимость, рублей
50% доля участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155).	55 198 000 (Пятьдесят пять миллионов сто девяносто восемь тысяч) рублей

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Объект оценки	50% доля участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155). Подробное описание объекта оценки приведено в разделе 2 настоящего отчета.
Доступные для оценщиков документы, содержащие выше описанные характеристики объекта:	<ul style="list-style-type: none"> Сведения о юридическом лице из Единого государственного реестра юридических лиц ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001); Копия Устава ООО «Заказ-Строй» Перечень документов приведен в разделе 1.8.1. настоящего отчета.
Имущественные права на объект оценки:	Собственность
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «СТИН ВЕСТ» (ООО «СТИН ВЕСТ»)
Реквизиты правообладателя	Адрес: 620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, д. 32 кв. 90 ИНН: 6662112155 КПП: 668501001 ОГРН: 1036604390162 дата присвоения 08.01.2003 г.
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	<ul style="list-style-type: none"> Сведения о юридическом лице из Единого государственного реестра юридических лиц ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001); Копия Устава ООО «Заказ-Строй» Разъяснения приведены в разделе 1.8.1 настоящего отчета.
Номинальная стоимость объекта оценки на 22.04.2019 г., рублей	Номинальная стоимость оцениваемой доли 5000 рублей
Ограничения (обременения) права:	Не выявлены
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки) и связанные с этим ограничения	Использование результатов оценки для целей процедуры банкротства в соответствии со ст. 130 Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в действующей редакции
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Причины необходимости определения стоимости, отличной от рыночной	-
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Приведены в п. 1.4. настоящего Отчета.
Дата осмотра	-
Дата оценки (дата определения стоимости, дата проведения оценки)	22.04.2019 г.
Срок проведения оценки	22.04.2019 – 13.06.2019 г.
Дата составления отчета:	13.06.2019 г.

<i>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации:</i>	Порядок и сроки предоставления заказчиком всей информации, необходимой при выполнении данной оценки, предусмотрены в соответствующих пунктах договора на проведение оценки.
<i>Особенности проведения осмотра объектов оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объектов:</i>	-
<i>Степень детализации работ по осмотру:</i>	-
<i>Необходимость привлечения отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки):</i>	Отсутствует.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.

Сведения о Заказчике.

Заказчик:	Общество с ограниченной ответственностью «СТИН ВЕСТ» (ООО «СТИН ВЕСТ»)
Реквизиты Заказчика	620075, г. Екатеринбург, ул. Белинского, д. 32 кв. 90 6662112155 / 668501001 1036604390162 дата присвоения 08.01.2003 г.
Адрес ИНН/КПП ОГРН	

Сведения об оценщике, выполнившем настоящую оценку.

Оценщик:	<p>Камкин Владимир Дмитриевич – штатный сотрудник ООО «Фирма «ЭКСИН»</p> <p>Паспорт: 65 15 186044 выдан Отделом УФМС России по Свердловской области Ленинском р-не г.Екатеринбурга 12.03.2016, стаж работы в оценочной деятельности с 01.11.2002 года.</p> <p>Является членом саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческое партнерство «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАОс», включен в реестр оценщиков 18.04.2008 г. за регистрационным номером 2282. Место нахождения Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАОс»: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д. 3А.</p> <p>Диплом о высшем образовании Уральского ордена Трудового Красного Знамени государственного университета им. А.М. Горького, ЦВ №161327, 1993г.</p> <p>Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 322991 в Институте профессиональной оценки по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», 10.07.2002г.</p> <p>Свидетельство о повышении квалификации № 1151 ДО/14 в НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» по программе «Оценочная деятельность», 2014г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №007226-1 от 29 марта 2018 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №009224-2 от 04 апреля 2018 г.</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №011483-3 от 28 апреля 2018 г.</p> <p>Гражданская ответственность застрахована в ПАО СК «Росгосстрах», страховая сумма 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей, договор (полис) страхования ответственности оценщика № Д-56607080-50-2-000528-18 от 18.07.2018 г., действует с 11.08.2018 г. по 10.08.2019 г.</p> <p>Стаж работы – 17 лет (343) 356-73-37, Eks_in@mail.ru</p>
Местоположение оценщиков	620014, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 12А, офис 305-306
Телефон:	(343) 356-73-37,
e-mail:	Eks_in@mail.ru

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «Фирма «ЭКСИН» (ООО «Фирма «ЭКСИН»)
ИНН/КПП	6660087626 / 667101001
ОГРН	1026604943265
Дата присвоения ОГРН	20.09.2002г.
Юридический адрес:	620014, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 12А, офис 305-306
Страхование ответственности	Договор страхования заключен ООО «Фирма «ЭКСИН» с ООО СК «ВТБ Страхование», страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей, полис №V51266-0000112 от 21.12.2018 г., действует с 01.01.2019 г. по 31.12.2019 г.
Сведения о независимости оценщика	Оценщик и юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, являются независимыми, требования статьи 16 Федерального закона № 135-ФЗ выполнены.

**1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ,
ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

Настоящий Отчет может рассматриваться с учетом следующих допущений и ограничивающих условий.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.

2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

3. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

4. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений, где это возможно, указывается источник информации.

5. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

6. От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

7. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на стоимость объектов.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки и не является гарантией того, что объекты будут проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанной в данном отчете.

9. В соответствии с заданием на оценку, при оценке объектов оценки учитывается имеющийся набор прав без учета влияния на стоимость объектов оценки имеющихся ограничений (обременений права).

10. Все расчеты произведены в программе MicrosoftExcel. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые Отчет №19-04/19 об оценке рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155)

показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете. При этом исполнитель имеет все основания полагать, что подобное округление числовых данных не оказывает существенного влияния на окончательный результат.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.

Так как цели и задачи данной оценки не предполагают использования ее результатов для внешних пользователей (за пределами РФ) и в силу обязательности применения стандартов, Оценщики при составлении данного отчета применяли федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО №8), а так же стандарты саморегулируемых организаций членами которых являются оценщики.

Ниже в Таблице 1 приведен перечень использованных стандартов и обоснование их применения в рамках настоящего отчета:

Таблица 1

Список используемых стандартов

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта	Основание для использования стандарта
ФСО-1	Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»	Приказ МЭР РФ 20 мая 2015 г. №297	Стандарт обязателен к применению
ФСО-2	Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости»	Приказ МЭР РФ 20 мая 2015 г. № 298.	Стандарт обязателен к применению
ФСО-3	Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке»	Приказ МЭР РФ 20 мая 2015 г. №299	Стандарт обязателен к применению
ФСО-8	Федеральный стандарт оценки №8 «Оценка бизнеса»	Приказ МЭР РФ от 01.06.2015 года № 326	Стандарт обязателен к применению

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» Оценка бизнеса, утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «08» августа 2008 года, Протокол № 77 от 08 августа 2008 г. (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета Ассоциации СМАО. Протокол №2016/09/6 от 06 сентября 2016 года).

- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 18 июля 2008 года, Протокол № 74 от 18 июля 2008 года (с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2016/02/25 от 25 февраля 2016 года).

Свод стандартов и правил СМАО применяются, в связи с тем, что Оценщик, проводящий оценку – Камкин Владимир Дмитриевич - является членом СМАО.

Перечисленные стандарты оценки обязательны к применению в соответствии со Статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действ. ред.) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.

Рыночная стоимость объекта оценки – 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 открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Активы - то, чем владеет предприятие и что выражено в денежном эквиваленте. Активы подразделяются на движимое и недвижимое имущество, внеоборотные и оборотные активы, нематериальные активы.

Амортизация - процесс накопления по мере реализации продукта денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной основными фондами в процессе эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации.

Аналог объекта оценки - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Баланс - общий свод бухгалтерского учета предприятия, характеризующий финансовое положение предприятия на определенную дату. Баланс содержит в левой половине статьи, отражающие имущество предприятия (активы), в правой половине - статьи, противопоставляющие им собственный и заемный капитал (пассивы).

Бездокументарная форма эмиссионных ценных бумаг - форма эмиссионных ценных бумаг, при которой владелец устанавливается на основании записи в системе ведения реестра владельцев ценных бумаг или, в случае депонирования ценных бумаг, на основании записи по счету депо.

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

Документарная форма эмиссионных ценных бумаг - форма эмиссионных ценных бумаг, при которой владелец устанавливается на основании предъявления оформленного надлежащим образом сертификата ценной бумаги или, в случае депонирования такого, на основании записи по счету депо.

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.

Именные эмиссионные ценные бумаги - ценные бумаги, информация о владельцах которых должна быть доступна эмитенту в форме реестра владельцев ценных бумаг, переход прав на которые и осуществление закрепленных ими прав требуют обязательной идентификации владельца.

Инвестированный капитал - сумма долга и собственного капитала в бизнесе на долгосрочной основе.

Износ основных фондов (средств) - частичная или полная утрата основными фондами потребительских свойств и стоимости в процессе эксплуатации, под воздействием сил природы, вследствие технического прогресса и роста производительности общественного труда. Изнашиваются все виды основных фондов. Интенсивность износа зависит от вида основных фондов, особенностей их конструкции, качества изготовления, характера и условий эксплуатации, состояния обслуживания и других факторов.

Различают несколько типов износа. Физический износ - уменьшение стоимости имущества вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств. Моральный (функциональный) износ - уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка. Внешний износ - уменьшение стоимости имущества вследствие изменения условий окружающей среды. Необходимо различать термины «износ» в экономической науке и «амортизация» в бухгалтерском учете.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Кредиторская задолженность - заемные денежные средства, временно привлеченные предприятием, организацией и подлежащие возврату.

Контроль над предприятием - возможность руководить менеджментом и политикой бизнеса.

Машины и оборудование - вид основных фондов по их натурально-вещественному признаку. К машинам и оборудованию относятся устройства, преобразующие энергию, материалы и информацию. В зависимости от основного (преобладающего) назначения Машины и оборудование делятся на энергетические (силовые), рабочие и информационные.

Мажоритарная доля - участие в собственности, обеспечивающее более 50% «голосующих» акций в бизнесе.

Мажоритарный контроль - степень контроля, обеспечиваемая мажоритарной долей.

Миноритарная доля - участие в собственности, обеспечивающее менее 50% «голосующих» акций в бизнесе.

Миноритарная скидка - скидка на отсутствие контроля, применяемая к миноритарному пакету.

Обращение ценных бумаг - заключение гражданско-правовых сделок, влекущих переход прав собственности на ценные бумаги.

Основные средства - это созданные общественным трудом потребительные стоимости (произведенные активы), которые длительное время неоднократно или постоянно в неизменной натурально - вещественной форме используются в экономике, постоянно перенося свою стоимость на создаваемые продукцию и услуги.

Отчет об оценке имущества - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

Отчет №19-04/19 об оценке рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155)

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;

- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;

- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;

- право передавать имущество в залог.

Премия за контроль - денежное выражение преимущества, обусловленное владением контрольным пакетом акций.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. **Методом оценки** является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Подходы к оценке:

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта 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 и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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.

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость строительства определяется затратами на воссоздание новых объектов материального имущества в современных условиях с использованием идентичных либо аналогичных материалов и технологий производства, а так же сохранением всех эксплуатационных параметров. Ее определяют, исходя из реально сложившихся к моменту оценки условий воспроизводства объектов материального имущества: договорных цен, сметных расценок на проведение строительно-монтажных работ, оптовых цен на строительные материалы, топливо, энергию, машины, оборудование, инвентарь и т.п., транспортных тарифов и т.д.

Срок экспозиции объекта оценки - рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

Размещение эмиссионных ценных бумаг - отчуждение эмиссионных ценных бумаг эмитентом первым владельцам путем заключения гражданско-правовых сделок.

Риск ликвидности - это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент (в данном случае – объект недвижимости) в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента - важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный

Отчет №19-04/19 об оценке рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155)

инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

Скидка на недостаточность контроля - сумма или процент, вычитаемые из пропорциональной доли от стоимости 100-процентного пакета в бизнесе с целью отразить отсутствие некоторых или всех возможностей контроля.

Скидка на неликвидность - абсолютная величина или доля (в процентах), на которую уменьшается рыночная стоимость объекта, чтобы отразить его недостаточную ликвидность.

Стоимость балансовая - полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных фондов, т.к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующий период, учтены по первоначальной стоимости (стоимости приобретения).

Чистые активы - суммарные активы минус суммарные обязательства.

Чистый денежный поток - сумма денежных средств, которая остается после того, как удовлетворены все потребности бизнеса в денежных средствах в данном операционном периоде. Чистый денежный поток, как правило, рассматривается как денежные средства, которые можно направить на пополнение собственного или инвестируемого капитала.

Экономический срок службы - период, в течение которого имущество можно прибыльно использовать.

Эмитент - юридическое лицо или органы исполнительной власти либо органы местного самоуправления, несущие от своего имени обязательства перед владельцами ценных бумаг по осуществлению прав, закрепленных ими.

Эмиссия ценных бумаг - установленная федеральным законом последовательность действий эмитента по размещению эмиссионных ценных бумаг.

Эмиссионная ценная бумага - любая ценная бумага, в том числе бездокументарная, которая характеризуется одновременно следующими признаками:

- закрепляет совокупность имущественных и неимущественных прав, подлежащих удостоверению, уступке и безусловному осуществлению с соблюдением установленных настоящим Федеральным законом формы и порядка;
- размещается выпусками;
- имеет равные объем и сроки осуществления прав внутри одного выпуска вне зависимости от времени приобретения ценной бумаги.

При определении **цены объекта оценки** определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

1.7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.

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

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
4. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
5. Задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
6. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действ. ред.); Федеральными стандартами оценки: ФСО №1, ФСО № 2, ФСО № 3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015, № 297, № 298 и № 299 соответственно; ФСО №8, утвержденного Приказом Минэкономразвития России от № 326 от 01.06.2015 года; Стандартами и правилами оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО); Правилами деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО);
7. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
8. Никто, кроме подписавшего настоящий Отчет, не участвовал в его подготовке и не оказывал автору профессиональной помощи в его написании.

1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ.

1.8.1. Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

- Решение Арбитражного суда Свердловской области от 20.06.2018 г. по делу А60-29541/2017;
- Выписка из Единого государственного реестра юридических лиц ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001) от 08.04.2019 № ЮЭ9965-19-38341156;
- Копия Устава ООО «Заказ-Строй» ;
- Штатное расписание ООО «Заказ-Строй» с 09.01.2019 г.;
- Годовые отчеты за период с 2016 по 2018 годы;
- Оборотно-сальдовые ведомости по счетам 08, 09, 19, 26, 51, 60, 62, 67, 68, 76 80, 84, 86, 97 за 2018 г.
- Разрешение на строительство № RU 66302000-223-2016 от 27.12.2018 г. (с изменениями, внесенными приказом от 18.01.2019 г. № 22-П);
- Письмо ООО «Заказ-строй» №88 от 20.05.2019 г. с приложениями.

1.8.2. Нормативно-правовые и справочные документы.

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 № 135-ФЗ (в действ. ред.);
- Федеральный закон от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. N 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015г. № 326.
- Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» Оценка бизнеса, утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от «08» августа 2008 года, Протокол № 77 от 08 августа 2008 г. (с изменениями и дополнениями, внесенными Решением Совета Ассоциации СМАО. Протокол №2016/09/6 от 06 сентября 2016 года).
- Правила деловой и профессиональной этики Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО), утвержденные Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 18 июля 2008 года, Протокол № 74 от 18 июля 2008 года (с изменениями и дополнениями, утвержденными Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2016/02/25 от 25 февраля 2016 года).

1.8.3. Монографии и методические материалы.

- «Оценка эффективности бизнеса и инвестиций» Ю.В. Богатин, В.А. Швандар, М., Финансы 1999 г.;
- «Оценка предприятий: имущественный подход» В.В. Григорьев, И.М. Островкин, М., Дело,2000 г.;

Отчет №19-04/19 об оценке рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155)

- Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.В. Тазихина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова. – М.: Интерреклама, 2003. – 544 с.;
- Оценка бизнеса / под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2001. – 512 с.;
- Есипов В., Маховикова Г., Терехова В. Оценка бизнеса. – СПб: Питер, 2001.;
- Методологические основы оценки стоимости имущества. Микерин Г. И., Гребенников В. Г., Нейман Е. И. - М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. – 688с.;
- Пратт Ш. Оценка бизнеса: Пер. с англ. М.: Институт экономического анализа Всемирного Банка, 1996-532с.;
- ФишменДжей, ПраттШэннон, Гриффит Клиффорд, Уилсон Кейт; Пер. с англ Л.И. Лопатников Руководство по оценке стоимости бизнеса — М: ЗАО «КВИНТО-КОНСАЛТИНГ», 2000;
- Междисциплинарные вопросы оценки стоимости /Под ред. Рутгайзера В.М.; Акад. Нар. Хоз-ва при Правительстве Рос. Федерации, Шк. Финансового менеджмента, каф. Оценочной деятельности.- М.: ЗАО «Квинто-Консалтинг», 2000.-136с.-(теория и практика оценочной деятельности; вып.1);
- Глоссарий основных терминов, используемых при подготовке вопросов и задач квалификационного экзамена по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса».
- Приказ Минфина России от 28.08.2014 N 84н (ред. от 21.02.2018) "Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов" (Зарегистрировано в Минюсте России 14.10.2014 N 34299).

1.8.4. Открытые источники информации.

- Данные из сети Internet.

1.9. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ.

Оценка рыночной стоимости рассматриваемого объекта включала в себя следующие этапы:

Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.

Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки. На данном этапе были изучены количественные и качественные характеристики объектов оценки, собрана другая информация, существенная для определения стоимости объекта оценки, в том числе:

а) информация о политических, экономических, социальных, экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информация о спросе и предложении на рынке, к которому относятся объект оценки;

в) информация об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информация о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иная информацию, существенная для определения стоимости объекта оценки.

Проведен анализ достаточности и достоверности собранной информации, используя доступные оценщикам средства и методы.

Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов. Для оценки рыночной стоимости объекта были рассмотрены три подхода, принятых Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» - доходный, сравнительный и затратный. В рамках применения каждого из подходов был выбран наиболее адекватный метод оценки.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки. При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки, каждым из применяемых подходов, учитываются суждения оценщиков о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Для согласования результатов применяется процедура взвешивания с обоснованием выбора использованных весов.

Составление и передача Заказчику отчета об оценке. На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сведены воедино, изложены в виде отчета и переданы Заказчику. Требования к содержанию и оформлению отчета об оценке установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в действующей редакции) и Федеральными стандартами оценки.

1.10. ОБЗОР ОБЩЕПРИНЯТЫХ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ.

В практике оценки используются три основных подхода:

Затратный подход (ФСО 1) – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Согласно ФСО 8, при оценке бизнеса, в рамках затратного подхода, оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе стоимости принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств. Применение затратного подхода носит ограниченный характер, и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес.

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

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

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

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

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

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

г) провести расчет стоимости объекта оценки.

Несмотря на то, что стоимость, оцененная на основе затратного подхода может значительно отличаться от рыночной стоимости, т.к. между затратами и полезностью нет прямой связи, однако в России, где рынок пока только формируется и рыночная информация почти отсутствует, затратный подход часто оказывается единственно возможным.

Сравнительный подход, (ФСО 1) – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-Отчет №19-04/19 об оценке рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155)

аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Согласно ФСО 8, при оценке бизнеса, в рамках сравнительного подхода, оценщик определяет стоимость акций, паев, долей в уставном (складочном) капитале, имущественного комплекса на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественными комплексами организаций-аналогов с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации, ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественным комплексом организации, ведущей бизнес.

Организацией-аналогом признается:

а) организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;

б) организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки.

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки сравнительного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

а) рассмотреть положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составить список организаций-аналогов;

б) выбрать мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации), которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки. Выбор мультипликаторов должен быть обоснован;

в) провести расчет базы (100 процентов собственного капитала или 100 процентов инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок;

г) рассчитать значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам. Если расчет производится на основе информации по двум и более организациям-аналогам, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;

д) провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель организации, ведущей бизнес. Если расчет производится с использованием более чем одного мультипликатора, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;

е) в случае наличия информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале организации, ведущей бизнес, оценщик может произвести расчет на основе указанной информации без учета мультипликаторов.

При оценке акций, в рамках сравнительного подхода, помимо информации о ценах сделок может быть использована информация о котировках акций организации, ведущей бизнес, и организаций-аналогов.

Оценщик при применении сравнительного подхода также может применять математические и иные методы моделирования стоимости. Выбор моделей для определения стоимости осуществляется оценщиком и должен быть обоснован.

Согласно подходу сравнительного анализа продаж, стоимость объекта оценки определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам

Отчет №19-04/19 об оценке рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155)

(сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между объектом оценки и аналогами.

Доходный подход (ФСО 1) – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Согласно ФСО 8, при оценке бизнеса, в рамках доходного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли).

При определении стоимости объекта оценки, с использованием методов проведения оценки объектов оценки доходного подхода, оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты, согласно методологии оценки, в частности:

а) выбрать метод (методы) проведения оценки объекта оценки, связывающий (связывающие) стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес. Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности, ожидающиеся в расчете на вложения собственников (собственный капитал). Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности в расчете на вложения всех инвесторов, связанных на дату проведения оценки с организацией, ведущей бизнес (инвестированный капитал), стоимость собственного капитала определяется далее путем вычитания из полученной стоимости величины обязательств такой организации (не учтенных ранее при формировании денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес);

б) определить продолжительность периода, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (прогнозный период). Продолжительность прогнозного периода зависит от ожидаемого времени достижения организацией, ведущей бизнес, стабилизации результатов деятельности или ее прекращения. В отчете об оценке должно содержаться обоснование продолжительности периода прогнозирования;

в) на основе анализа информации о деятельности организации, ведущей бизнес, которая велась ранее в течение репрезентативного периода, рассмотреть макроэкономические и отраслевые тенденции и провести прогнозирование денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности такой организации, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки;

г) определить ставку дисконтирования и (или) ставку капитализации, соответствующую выбранному методу проведения оценки объекта оценки.

Расчет ставки капитализации, ставки дисконтирования должен соответствовать выбранному методу проведения оценки объекта оценки и виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах), а также учитывать особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих;

д) если был выбран один из методов проведения оценки объекта оценки, при которых используется дисконтирование, определить постпрогнозную (терминальную) стоимость.

Постпрогнозная (терминальная) стоимость - это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода;

е) провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала

Отчет №19-04/19 об оценке рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155)

организации, ведущей бизнес, с учетом рыночной стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков, или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес, выбранных в рамках применения доходного подхода;

ж) провести расчет стоимости объекта оценки.

Согласование результатов, итоговое заключение о стоимости объекта.

Согласно ФСО 1, в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

В рамках настоящей оценки было рассмотрено три подхода к оценке.

Использование затратного подхода обосновано возможностью оценки величины затрат на создание (строительство) аналогичных объектов с учетом данных открытого рынка и их износа при неизменном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке данного вида имущества.

Учитывая, что прогнозная информация, позволяющая достоверно рассчитать ожидаемые денежные потоки ООО «Заказ-Строй» в течение некоторого прогнозного периода. Данные из открытых общедоступных источников информации, размещенных в сети интернет не содержатся сведения, позволяющие достоверно прогнозировать денежные потоки предприятия. В связи с этим применение доходного подхода к оценке доли участия в ООО не представляется возможным.

Проведенный мониторинг сделок купли – продажи объектов, сопоставимых с оцениваемым действующим предприятием, позволяет сделать выводы о том, что предложения по аналогичному оцениваемому имуществу отсутствуют. Таким образом, сравнительный подход, предполагающий использование данных о сделках купли - продажи объектов, близких по своим характеристикам к оцениваемому объекту, не был применен.

Каждый из использованных подходов оценки позволяет получить различные ценовые характеристики объектов оценки. Проводимый в дальнейшем сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную оценку объектов на основании данных тех или иных методов, которые были определены как более или менее надежные.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

2.1. АНАЛИЗ СУЩЕСТВУЮЩИХ ПРАВ НА ИМУЩЕСТВО

Право собственности, согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения. 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.

Объектом оценки является 50% доля участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащая предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155).

Оцениваемое имущество, принадлежит ООО «СТИН ВЕСТ» на праве собственности, что подтверждается Сведениями о юридическом лице из Единого государственного реестра юридических лиц ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001)

Ограничения и обременения существующего права

По данным Заказчика, объект оценки не имеет ограничений (обременений) права. В виду того, что использование результатов предназначено исключительно для целей процедуры банкротства ограничения (обременения) права не учитываем.

Решением Арбитражного суда Свердловской области от 20.06.2018 г. по делу А60-29541/2017 ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155) введена процедура банкротства – конкурсное производство и утвержден конкурсный управляющий - Лисицина Елена Викторовна

В соответствии со Статьей 126 (п. 1) ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ, с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Основанием для снятия ареста на имущество должника является решение суда о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается.

Оценщики предполагают, что, в соответствии с действующим законодательством, аресты и иные ограничения существующих прав, наложенные до даты открытия конкурсного производства, за исключением залога, были сняты, и имущество может быть реализовано.

Выводы по результатам анализа

Таким образом, рассматриваемый объект оценки может выступать в качестве объекта гражданского оборота для цели продажи с целевым использованием выручки на оплату расходов процедуры банкротства и удовлетворение требований кредиторов.

2.2. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.2.1. Описание объекта оценки.

Объектом оценки является 50% доля участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащая предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155).

Структура уставного капитала на дату оценки:

Согласно п. 5.1. Устава Общества уставный капитал составляется из номинальной стоимости долей его участников и составляет 10 000 (десять тысяч) рублей, разделен на доли между участниками.

Таблица 2

Сведения об учредителях (участниках) юридического лица

№ п/п	Полное наименование	ОГРН	ИНН	Номинальная стоимость доли (в рублях)	Размер доли (в процентах)
1	Общество с ограниченной ответственностью «СТИН ВЕСТ»	1036604390162	6662112155	5000	50
2	Общество с ограниченной ответственностью «НКС-ХОЛДИНГ»	1146671024279	6671463953	5000	50
	Всего			10 000	100

Источник: Выписка из ЕГРЮЛ

Права и обязанности участников Общества

Согласно п. 4.1. Устава Общества Участники имеют право:

- участвовать в управлении делами Общества в порядке, установленном Федеральным законом и настоящим Уставом;
- получать информацию о деятельности Общества, в том числе знакомиться с его бухгалтерскими и иными документами;
- принимать участие в распределении прибыли;
- получать в случае ликвидации Общества часть имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, или его стоимость.

Участники имеют также и другие права, предусмотренные Законом.

Согласно п. 4.2. Устава Общества Участники обязаны:

- оплачивать доли в уставном капитале Общества в порядке, в размерах и в сроки, которые предусмотрены Федеральным законом и договором (решением) об учреждении Общества;
- не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности Общества;
- своевременно информировать Общество об изменении сведений о своем имени или наименовании, месте жительства или месте нахождения, а также сведений о принадлежащих долях в Уставном капитале Общества.

Согласно п. 6.1 Устава Общества Доля участника, исключенного из Общества, переходит к Обществу. При этом Общество обязано исключенному участнику действительную стоимость его доли, которая определяется в порядке, установленном ст. 23 Закона в течение одного года со дня вступления в силу решения суда об исключении участника из Общества.

Порядок перехода доли в уставном капитале

В соответствии с гл. 7 Устава Общества переход доли в Уставном капитале осуществляется следующим порядком:

Участник Общества вправе продать или осуществить отчуждение иным образом своей доли или части доли в Уставном капитале Общества одному или нескольким Участникам Общества. Согласие других участников общества или общества на совершение такой сделки не требуется.

Участник Общества вправе продать или осуществить отчуждение иным образом своей доли или части доли в Уставном капитале Общества третьему лицу (третьим лицам). Согласие других участников общества или общества на совершение такой сделки не требуется.

Доля Участника Общества может быть отчуждена до полной ее оплаты только в части, в которой она уже оплачена.

Извещение о намерении продать свою долю (часть доли) третьему лицу подается через Общество в письменном виде с указанием цены и других условий ее продажи. Участники Общества пользуются преимущественным правом покупки доли или части доли Участника Общества по цене предложения третьему лицу пропорционально размерам своих долей. В случае, если Участники Общества не воспользуются преимущественным правом покупки доли или части доли Участника Общества, предлагаемой для продажи, в течение тридцати дней с даты получения соответствующего извещения, либо до истечения указанного срока откажутся от использования преимущественного права приобретения доли (части доли), доля или часть доли может быть продана третьему лицу по цене и на условиях, сообщенных Обществу и его Участникам.

Сделка, направленная на отчуждение доли или части доли в уставном капитале Общества, подлежит нотариальному удостоверению, если иной порядок не допускается Федеральным законом. Нотариальное удостоверение такой сделки не требуется в случаях, предусмотренных Федеральным законом.

В случаях, требующих нотариального удостоверения, доля или часть доли в Уставном капитале Общества переходит к ее приобретателю с момента нотариального удостоверения сделки, направленной на отчуждение доли или части доли в Уставном капитале Общества. В случаях, не требующих нотариального удостоверения - с момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц соответствующих изменений на основании правоустанавливающих документов.

Дивидендная политика

Согласно п.8. Устава Общество вправе ежеквартально, раз в полгода или раз в год принимать решение о распределении своей чистой прибыли между Участниками Общества. Решение об определении части прибыли Общества, распределяемой между Участниками Общества, принимается Общим собранием Участников Общества.

Часть прибыли Общества, предназначенная для распределения между его Участниками, распределяется пропорционально их долям в Уставном капитале Общества.

Общество обязано соблюдать установленные ст. 29 Закона ограничения на распределение прибыли Общества между его участниками и ограничения выплаты прибыли Общества его участникам.

Данные о начислении дивидендов не представлены.

Источники данных:

- Сведения о юридическом лице из Единого государственного реестра юридических лиц ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001);
- Копия Устава ООО «Заказ-Строй»;

2.2.2. Описание действующего предприятия, пакет акций которого оценивается.

Общая информация

Таблица 3

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
Наименование		
1	Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЗАКАЗ - СТРОЙ"
2	Сокращенное наименование	ООО "ЗАКАЗ - СТРОЙ "
3	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1026602958227 28.10.2002
Адрес (место нахождения)		
4	Почтовый индекс	620043
5	Субъект Российской Федерации	ОБЛАСТЬ СВЕРДЛОВСКАЯ
6	Город (волость и т.п.)	ГОРОД ЕКАТЕРИНБУРГ
7	Улица (проспект, переулок и т.д.)	УЛИЦА ВИКУЛОВА
8	Дом (владение и т.п.)	ДОМ 59
9	Корпус (строение и т.п.)	КОРПУС 1
10	Офис (квартира и т.п.)	ОФИС 212
11	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	6176658301760 09.08.2017
Сведения о регистрации		
12	Способ образования	Создание юридического лица путем реорганизации до 01.07.2002
13	ОГРН	1026602958227
14	Дата присвоения ОГРН	28.10.2002
15	Регистрационный номер, присвоенный до 1 июля 2002 года	03442 СЕРИЯ I - ЖИ
16	Дата регистрации до 1 июля 2002 года	03.02.1999
17	Наименование органа, зарегистрировавшего юридическое лицо до 1 июля 2002 года	Администрация Железнодорожного района города Екатеринбурга
18	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1026602958227 28.10.2002
Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица		
19	Наименование регистрирующего органа	Инспекция Федеральной налоговой службы по Верх-Исетскому району г.Екатеринбурга
20	Адрес регистрирующего органа	,620014,,,"Екатеринбург г.,Хомякова ул.4.,
21	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2156685526787 19.04.2015
Сведения об учете в налоговом органе		
22	ИНН	6659048943
23	КПП	665801001
24	Дата постановки на учет	01.10.2015
25	Наименование налогового органа	Инспекция Федеральной налоговой службы по Верх-Исетскому району г.Екатеринбурга
26	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2156658854273 01.10.2015
Сведения о регистрации в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации		
27	Регистрационный номер	075028122954
28	Дата регистрации	05.10.2015
29	Наименование территориального органа Пенсионного фонда	Управление Пенсионного фонда Российской Федерации по Верх-Исетскому району г.Екатеринбурга
30	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2156658879485 06.10.2015
Сведения о регистрации в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации		
31	Регистрационный номер	660700018666131
32	Дата регистрации	24.12.2017
33	Наименование исполнительного органа Фонда социального страхования	Филиал №13 Государственного учреждения - Свердловского регионального отделения Фонда социального страхования Российской Федерации
34	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	7176658622750 26.12.2017
Сведения об уставном капитале (складочном капитале, уставном фонде, паевых взносах)		
35	Вид	УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ
36	Размер (в рублях)	10000
37	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2116659045017 28.04.2011
Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица		
38	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	2126678109908 11.07.2012

Отчет №19-04/19 об оценке рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предпрятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155)

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
39	Фамилия	ЗАВЬЯЛОВ
40	Имя	ЕВГЕНИЙ
41	Отчество	ВЛАДИМИРОВИЧ
42	ИНН	665811709360
43	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2126678109908 11.07.2012
44	Должность	ДИРЕКТОР
45	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2126678109908 11.07.2012
Сведения об учредителях (участниках) юридического лица		
1		
46	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	2116678235122 16.11.2011
47	ОГРН	1036604390162
48	ИНН	6662112155
49	Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СТИН ВЕСТ"
50	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2116678254526 20.12.2011
51	Номинальная стоимость доли (в рублях)	5000
52	Размер доли (в процентах)	50
53	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2156685060552 10.03.2015
2		
54	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	2156685060552 10.03.2015
55	ОГРН	1146671024279
56	ИНН	6671463953
57	Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НКС- ХОЛДИНГ"
58	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2156685060552 10.03.2015
59	Номинальная стоимость доли (в рублях)	5000
60	Размер доли (в процентах)	50
61	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2156658171393 17.04.2015
Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности (ОКВЭД ОК 029-2014 КДЕС. Ред. 2)		
Сведения об основном виде деятельности		
62	Код и наименование вида деятельности	41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
63	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2096659326520 03.12.2009
Сведения о дополнительных видах деятельности		
64	Код и наименование вида деятельности	43.21 Производство электромонтажных работ
65	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2096659326520 03.12.2009
66	Код и наименование вида деятельности	43.29 Производство прочих строительно-монтажных работ
67	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2096659326520 03.12.2009
68	Код и наименование вида деятельности	43.39 Производство прочих отделочных и завершающих работ
69	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2096659326520 03.12.2009
70	Код и наименование вида деятельности	43.99 Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки
71	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2096659326520 03.12.2009

Организационная структура предприятия

ООО «Заказ-Строй» не имеет производственных подразделений, отделов и филиалов.

Сведения об участии в промышленных, банковских, финансовых группах, холдингах, концернах и ассоциациях.

ООО «Заказ-Строй» не состоит в промышленных, банковских, финансовых группах, холдингах, концернах и ассоциациях.

Характеристика производства и основных средств

Сведения об учреждении ООО «Заказ-Строй» внесены в ЕГРЮЛ 03.02.1999 г.,

Отчет №19-04/19 об оценке рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155)

Сведений о производственной деятельности предприятия не предоставлено, в открытых источниках данных не обнаружено. Согласно данным бухгалтерской отчетности предприятия основным видом деятельности предприятия - Строительство жилых и нежилых зданий.

Конкурентное окружение

Таблица 4

Компания	ОГРН	Город	Руководитель
Смгрупп, ООО	1136686016906	Верхняя Пышма	М.А. Серебренников
Бетон-Сервис, ООО	1056604942680	Екатеринбург	И.Ш. Якупов
Уолл-Строй, ООО	1146658005548	Екатеринбург	М.А. Малашкевич
Домком, ООО	1169658013370	Екатеринбург	И.М. Пиляев

ООО «Заказ-Строй» основано 1999 году. Основным видом деятельности компании является Строительство жилых и нежилых зданий. Также Заказ - Строй, ООО работает еще по 4 направлениям.

По данным сайта Сбис (<https://sbis.ru/contragents/6659048943/665801001>) ООО «Заказ-Строй» занимает, по выручке, 71853 место в регионе Свердловская обл. и 4000 место в категории Строительство, ремонт и реконструкция зданий и сооружений.

На дату оценки, предприятие, заканчивает строительство ЖК «Дом на бульваре», окончание строительства 2 кв. 2019 года. При строительстве данного жилого комплекса, ООО «Заказ-Строй» выступает в качестве заявителя, застройщика, технического заказчика (<http://vib-dom.ru/>), источник финансирования- собственные средства.

Жилой комплекс «Дом на бульваре» располагается в «тихом» центре Екатеринбурга — в границах улиц Крылова – Хомякова – бульвар Верх-Исетский.

Данные о государственной регистрации Застройщика ООО «Заказ-Строй»: Дарегистрировано Администрацией Железнодорожного района г. Екатеринбурга за № 03442 серия I-ЖИ от 03.02.99 года. Зарегистрировано Инспекцией МНС России по Железнодорожному району г. Екатеринбурга за основным государственным регистрационным номером 1026602958227.

Информация о проекте строительства

Цель строительства	Строительство по проекту: «Жилой дом с многоуровневой подземной автостоянкой по ул. Верх-Исетский бульвар в г. Екатеринбурге». 2-х секционный жилой дом со встроенными нежилыми помещениями, крышной газовой котельной, со встроенно-пристроенной подземной многоуровневой автостоянкой манежного типа с эксплуатируемой кровлей, трансформаторная подстанция - 1 этап строительства
Этапы и срок реализации строительства	Первый этап строительства – жилые секции 1.1, 1.2, БКТП, подземная автостоянка № 2.1 Начало строительства – I квартал 2017 г. Окончание строительства – II квартал 2019 г. Второй этап строительства - подземная автостоянка № 2.2 Перспективное строительство - жилая секция № 1.3
Результаты государственной экспертизы проектной документации	Положительное заключение негосударственной экспертизы Общества с ограниченной ответственностью «Оборонэкспертиза - Урал», филиал ООО «Оборонэкспертиза» № 66-2-1-3-0310-16 от 15 сентября 2016 года
Разрешение на строительство	№ RU 66302000-223-2016 от 29 сентября 2016 года
Земельный участок:	Земельный участок принадлежит Застройщику на праве аренды на основании Договора аренды земельного участка № 3-1046 от 04 сентября 2007 года (запись государственной регистрации № 66-66-01/458/2008-303 от 23.07.2008 года). площадь 6 303 кв. м. кадастровый номер 66:41:0303009:57 Местоположение земельного участка: по Верх-Исетскому бульвару в городе Екатеринбурге (по кадастровому плану: земельный участок расположен в северо-западной части кадастрового квартала, ограниченного ориентирами: по красной линии ул. Юмашева - Хомякова - Московская). Земельный участок находится в государственной неразграниченной собственности.
Благоустройство территории	- проезды; - тротуары; - площадки благоустройства жилой застройки различного назначения: детские игровые, спортивные, отдыха и для хозяйственных целей; - автостоянки для временной парковки автотранспорта – в подземной многоуровневой автостоянке манежного типа; На участках, свободных от застройки, проездов, тротуаров и площадок, предусмотрено устройство газонов.

Отчет №19-04/19 об оценке рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155)

Описание строящегося объекта

Местоположение строящегося жилого дома:	Город Екатеринбург, ул. Верх-Исетский бульвар (в квартале улиц Верх-Исетский бульвар – Крылова-Хомякова)									
Описание объекта	<p>2-х секционный жилой дом переменной этажности со встроенно-пристроенной двухуровневой подземной автостоянкой манежного типа. I этап строительства.</p> <p>Жилой дом. Секция № 1.1 (по ПЗУ) – количество этажей 14 (с учетом подземного технического этажа) и секция № 1.2 (по ПЗУ) – количество этажей – 11 (с учетом подземного технического этажа).</p> <p>На 1 этаже расположены помещения общественного назначения (офисы), имеющие отдельные входы.</p> <p>Входы в жилую часть дома предусмотрены со стороны двора и главного фасада.</p> <p>Помещения общественного назначения (офисы), расположенные на 1 этаже жилого дома включают в себя: рабочее пространство, комнату переговоров, санузлы, комнату уборочного инвентаря, хозяйственную комнату, холл, коридор, тамбур.</p> <p>Со стороны дворовой территории запроектированы офис управляющей компании.</p> <p>Предусмотрено помещение для охраны с круглосуточным наблюдением.</p> <p>В жилом доме предусмотрены 1-комнатные, 2-комнатные, 3-комнатные и 4-комнатные квартиры.</p> <p>Каждая секция оборудована лифтами и всем необходимым для комфортного проживания.</p> <p>Встроено-пристроенная подземная автостоянка манежного типа – двухуровневая на 42 м/места.</p>									
Показатели объекта	№ Этажа строит-ельства	Кол-во этажей / уровней	Площадь застройки м2	Строит. Объем жилого дома (без паркинга) в т.ч. подземной части (куб м)	Общая площадь квартир м2	Площадь квартир м2	Площадь жилого здания м2	Кол-во машино-мест/квартир, в т.ч. 1-комнатн 2-комнатн 3-комнатн 4-комнатн	Площадь встроенных помещений м2 / площадь автостоянки м2.	Назначение встроенных помещений
	1	11-14/ 2	1330	62 321 куб. м, в т.ч. подземной части 8 701 куб. м Строительный и объем подземной автостоянки № 2.1 – 5451,00 куб. м	8973,70	8731,09	12 277,17	42 м.места/ 88 квартир, в т.ч. 1 ком. кв. – 13 2 ком. кв. – 28 3 ком. кв. – 42 4 комн. кв. – 5	682,84/ 1768,89	Офисы: № 1(1) – 131,05 кв. м; № 2(1) – 148,63 кв. м; № 3(1) – 120,53 кв. м; № 1(2) – 73,83 кв. м; № 2(2) – 62,91 кв. м; Офис УК – 95,93 кв. м; Пост охраны – 18,46 кв. м; Диспетчерская – 31,50 кв. м.
Технические характеристики объекта и его самостоятельных частей	<p>Жилой дом</p> <p>Конструктивная схема: каркасно-стенная.</p> <p>Фундаменты, колонны, несущие стены, плиты перекрытий — монолитные железобетонные.</p> <p>Наружные стены:</p> <p>Не несущие двухслойные из кирпича толщиной 250 мм с эффективным утеплителем толщиной 150 мм снаружи и декоративной фасадной штукатуркой.</p> <p>Наружные стены первого этажа – кирпичные с вентилируемым фасадом и светопрозрачным фасадом из алюминиевых профилей.</p> <p>Лифтовые шахты – монолитные железобетонные.</p> <p>Лифтовое оборудование – импортное.</p> <p>Внутренние перегородки: кирпич; гипсобетонные пазогребневые блоки.</p> <p>Наружные инженерные сети:</p> <p>Теплоснабжение — на кровле жилой секции №1.1 запроектирована газовая котельная на природном газе;</p> <p>Электроснабжение – проектом предусмотрено устройство ТП новой - 2БКТП - 10/0.4кВ;</p> <p>Водоснабжение — от существующего кольцевого водопровода d300 мм по ул. Хомякова;</p> <p>Канализация хозяйственно-бытовых стоков – в дворовую сеть d150 мм по ул. Хомякова.</p>									

	<p><u>Встроенно-пристроенная подземная автостоянка</u></p> <p>Конструктивная схема: каркасно-стенная.</p> <p>Фундаменты, колошты, наружные стены, плиты и балки перекрытий — монолитные железобетонные.</p>
<p>Общие технические характеристики (состояние) квартир, и офисных помещений передаваемых участнику долевого строительства</p>	<p>В квартирах предусмотрено:</p> <ul style="list-style-type: none"> - оконные блоки из ПВХ-профиля; - остекление лоджий запроектированы из алюминиевого профиля с заполнением стеклом с разной степенью тонировки; - металлические входные двери; - счетчики на холодную, горячую воду, электроэнергию; - приборы отопления; - сантехнические приборы (1 умывальник, 1 унитаз в каждой квартире); <p>Внутренняя отделка квартир:</p> <ul style="list-style-type: none"> - улучшенная штукатурка стен и перегородок в жилых комнатах, коридорах, кухнях, в ванных и санузлах; - потолки — затирка, шпателька; - полы — цементно-песчаная стяжка с шумоизоляцией/ <p>Финишная отделка квартир не выполняется.</p> <p>В помещениях общественного назначения (офисы) предусмотрено:</p> <ul style="list-style-type: none"> - витражи и оконные блоки из алюминиевого профиля; - входные двери — витражные из алюминиевого профиля; - счетчики на холодную, горячую воду, электроэнергию; - приборы отопления; - сантехнические приборы (1 умывальник, 1 унитаз в каждом); <p>Внутренняя отделка:</p> <ul style="list-style-type: none"> - улучшенная штукатурка и шпателька всех стен и перегородок; - подвесные потолки типа «Армстронг»; - полы - цементно-песчаная стяжка. <p>Финишная отделка помещений не выполняется.</p> <p>В подземной автостоянке:</p> <ul style="list-style-type: none"> - потолки без отделки; - стены кирпичные — штукатурка, шпателька, покраска; - стены монолитные ж/б — покраска; - полы - бетонные с непляющим покрытием.
<p>Функциональное назначение нежилых помещений, не входящих в состав общего имущества в жилом доме</p>	<p>Функциональное назначение помещений общественного назначения — офисы.</p>
<p>Состав общего имущества в доме</p>	<p>Офис управляющей компании, диспетчерская, помещения для охраны, лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические помещения, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование, а также крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения, в т.ч. крышная газовая котельная, земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства и иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома объекты, расположенные на указанном земельном участке.</p>
<p>Предполагаемый срок для получения разрешения на ввод дома в эксплуатацию</p> <p>Орган, уполномоченный на выдачу разрешений на ввод объектов в эксплуатацию</p>	<p>II квартал 2019 года;</p> <p>Министерство строительства и развития инфраструктуры Свердловской области.</p>
<p>Возможные финансовые и прочие риски при осуществлении проекта строительства и меры по добровольному страхованию застройщиком таких рисков</p>	<p>Обычные хозяйственные риски, связанные с осуществлением предпринимательской деятельности.</p> <p>Стандартный пакет договоров страхования находится на стадии согласования.</p>
<p>Планируемая стоимость строительства (создания) многоквартирного дома</p> <p>Организации, осуществляющие основные строительные-монтажные и другие работы</p>	<p>Планируемая стоимость строительства составляет 530 000 000 (Пятьсот тридцать миллионов) рублей.</p> <p>Генеральный подрядчик — ООО «АстраТехСтрой»</p>
<p>Способ обеспечения обязательств застройщика по договору:</p>	<p>1. Залог в порядке, предусмотренном статьями 13 — 15 Федерального закона №214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».</p> <p>2. Страхование гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в соответствии со статьей 15.2 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2004 года «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации».</p>
<p>Иные договоры и сделки, на основании которых привлекаются денежные средства для строительства (создания) многоквартирного дома. За исключением привлечения денежных средств на основании договоров</p>	<p>Нет</p>

3. ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ ООО «ЗАКАЗ-СТРОЙ»

3.1. ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ

Основой для проведения финансового анализа ООО "ЗАКАЗ-СТРОЙ" стала следующая информация финансовой (бухгалтерской) отчетности:

- 1) Бухгалтерский баланс (см. табл. №5 – актив баланса, табл. №6 - пассив баланса)
- 2) Отчет о прибылях и убытках (см. табл. №7).

Количество рассматриваемых при проведении анализа периодов - 3.

Количество периодов с прогнозными данными - 0.

Данные по первому рассматриваемому периоду приведены на Декабрь 2016 года.

Данные по последнему рассматриваемому периоду приведены на Декабрь 2018 года.

В качестве базового интервала для анализа выбран Декабрь 2016 года.

В качестве отчетного периода для анализа выбран Декабрь 2018 года.

Актив баланса

Таблица 5

Баланс (Форма 1)				
Статья баланса	Код строки	2016, декабрь	2017, декабрь	2018, декабрь
АКТИВ				
I ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы	110	0,0	0,0	0,0
Основные средства	120	0,0	0,0	0,0
Незавершенное строительство	130	0,0	0,0	0,0
Доходные вложения в материальные ценности	135	0,0	0,0	0,0
Долгосрочные финансовые вложения	140	0,0	0,0	0,0
Отложенные налоговые активы	145	881,0	1 012,0	753,0
Прочие внеоборотные активы	150	30 847,0	110 917,0	373 624,0
Итого по разделу I	190	31 728,0	111 929,0	374 377,0
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы, в том числе:	210	76,0	316,0	1 123,0
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	0,0	0,0	0,0
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	230	12 765,0	24 508,0	101 338,0
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	0,0	0,0	0,0
Краткосрочные финансовые вложения	250	0,0	0,0	0,0
Денежные средства	260	961,0	1 102,0	447,0
Прочие оборотные активы	270	0,0	0,0	0,0
Итого по разделу II	290	13 802,0	25 926,0	102 908,0
БАЛАНС (сумма строк 190+290)	300	45 530,0	137 855,0	477 285,0

Пассив баланса

Таблица 6

ПАССИВ		Декабрь 2016	Декабрь 2017	Декабрь 2018
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Уставный капитал	410	10,0	10,0	10,0
Собственные акции, выкупленные у акционеров		0,0	0,0	0,0
Добавочный капитал	420	0,0	0,0	0,0
Резервный капитал, в том числе:	430	0,0	0,0	0,0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	470	(10 556,0)	(11 149,0)	(9 819,0)
Итого по разделу III	490	(10 546,0)	(11 139,0)	(9 809,0)
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Займы и кредиты	510	0,0	1 741,0	0,0
Отложенные налоговые обязательства	515	0,0	0,0	0,0
Прочие долгосрочные пассивы	520	44 077,0	121 560,0	418 467,0
Итого по разделу IV	590	44 077,0	123 301,0	418 467,0
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Займы и кредиты	610	1 463,0	0,0	1 037,0
Кредиторская задолженность, в том числе:	620	10 536,0	25 693,0	67 590,0
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов (75)	630	0,0	0,0	0,0
Доходы будущих периодов (98)	640	0,0	0,0	0,0
Резервы предстоящих расходов и платежей (96)	650	0,0	0,0	0,0
Прочие краткосрочные пассивы	660	0,0	0,0	0,0
Итого по разделу V	690	11 999,0	25 693,0	68 627,0
БАЛАНС (сумма строк 490+590+690)	700	45 530,0	137 855,0	477 285,0

Отчет о прибылях и убытках

Таблица 7

Отчет о прибылях и убытках (Форма №2)				
Наименование показателя	Код строки	2016, декабрь	2017, декабрь	2018, декабрь
Доходы и расходы по обычным видам деятельности				
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)		19,0	594,0	5 880,0
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг		0,0	(364,0)	(1 825,0)
Валовая прибыль	029	19,0	230,0	4 055,0
Коммерческие расходы		0,0	0,0	0,0
Управленческие расходы		(499,0)	(661,0)	(1 511,0)
Прибыль (убыток) от продаж	050	-480,0	-431,0	2 544,0
Прочие доходы и расходы				
Проценты к получению		0,0	0,0	0,0
Проценты к уплате		(1 608,0)	(183,0)	(105,0)
Доходы от участия в других организациях		0,0	0,0	0,0
Прочие доходы		0,0	0,0	0,0
Прочие расходы		(472,0)	(109,0)	(591,0)
Прибыль (убыток) до налогообложения		-2 560,0	-723,0	1 848,0
Отложенные налоговые активы		881,0	130,0	(259,0)
Отложенные налоговые обязательства		0,0	0,0	0,0
Налог на прибыль и иные аналогичные обязательные платежи		0,0	0,0	(259,0)
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	130	-1 679,0	-593,0	1 330,0
Справочно				
Постоянные налоговые обязательства (активы)	140	0,0	0,0	0,0
Базовая прибыль (убыток) на акцию		0,0	0,0	0,0
Разводненная прибыль (убыток) на акцию		0,0	0,0	0,0

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

3.2. СТРУКТУРА БАЛАНСА

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

Имущество предприятия, отраженное в активе баланса (см. табл. №5) делится на Отчет №19-04/19 об оценке рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155)

внеоборотные (долгосрочного пользования) активы (I раздел актива баланса) и оборотные (краткосрочного пользования) активы (II раздел актива баланса).

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

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

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

- капитал и резервы
- долгосрочные обязательства
- краткосрочные обязательства

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

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

В зависимости от структуры баланса, выделяют четыре модели:

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

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

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

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

2. Агрессивная модель - эта модель основывается на предположении, что краткосрочная кредиторская задолженность служит лишь для покрытия переменной части текущих активов, необходимой как страховой запас. Постоянная часть текущих активов в этом случае покрывается за счет долгосрочной кредиторской задолженности и части собственного капитала. Отчет №19-04/19 об оценке рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155)

капитала.

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

3. Консервативная модель - модель предполагает отсутствие краткосрочных обязательств и финансирование текущих активов за счет долгосрочных обязательств и части собственного капитала.

Однако в долгосрочной перспективе эта модель нецелесообразна.

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

Основываясь на рассмотренных выше моделях, структуру имущества организации на конец отчетного периода можно отнести к консервативной модели.

В графическом виде структура имущества ООО "ЗАКАЗ-СТРОЙ" на протяжении всех рассматриваемых периодов представлена на рисунке ниже.

Структура имущества организации

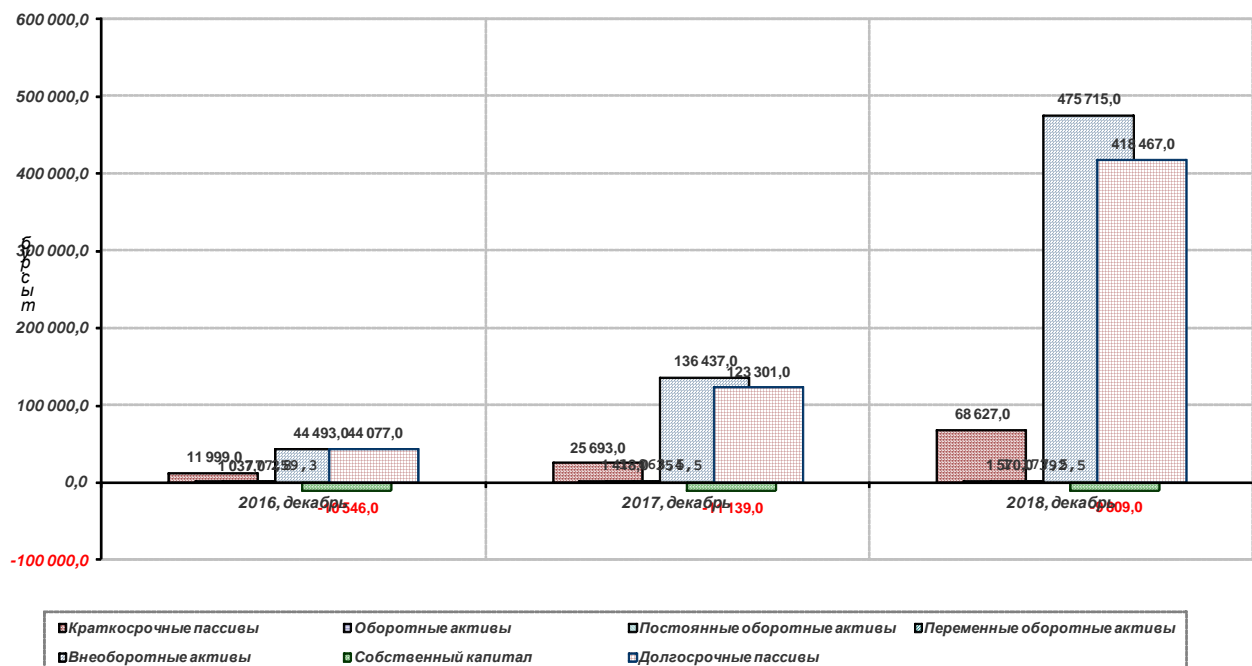


График 1

Актив баланса

Структура актива баланса и изменения в анализируемом периоде представлены в табл. №8 и №9.

Структура актива баланса

Таблица 8

Баланс, форма 1 (Относит. изменения структуры)					
СТАТЬЯ БАЛАНСА		Код строки	2016, декабрь	2017, декабрь	2018, декабрь
АКТИВ					
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Нематериальные активы	110	0,0%	0,0%	0,0%	
Основные средства	120	0,0%	0,0%	0,0%	
Незавершенное строительство	130	0,0%	0,0%	0,0%	
Доходные вложения в материальные ценности	135	0,0%	0,0%	0,0%	
Долгосрочные финансовые вложения	140	0,0%	0,0%	0,0%	
Отложенные финансовые активы	145	1,9%	0,7%	0,2%	
Прочие внеоборотные активы	150	67,8%	80,5%	78,3%	
Итого по разделу I		190	69,7%	81,2%	78,4%
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы, в том числе:	210	0,2%	0,2%	0,2%	
- сырье, материалы и другие аналогичные ценности	211	0,0%	0,0%	0,0%	
- животные на выращивании и откорме	212	0,0%	0,0%	0,0%	
- затраты в незавершенном производстве	213	0,0%	0,0%	0,0%	
- готовая продукция и товары для перепродажи	214	0,0%	0,0%	0,0%	
- товары отгруженные	215	0,0%	0,0%	0,0%	
- расходы будущих периодов	216	0,0%	0,0%	0,0%	
- прочие запасы и затраты	217	0,0%	0,0%	0,0%	
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	0,0%	0,0%	0,0%	
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	230	28,0%	17,8%	21,2%	
- в том числе покупатели и заказчики		0,0%	0,0%	0,0%	
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	0,0%	0,0%	0,0%	
- в том числе покупатели и заказчики		0,0%	0,0%	0,0%	
Краткосрочные финансовые вложения	250	0,0%	0,0%	0,0%	
Денежные средства	260	2,1%	0,8%	0,1%	
Прочие оборотные активы	270	0,0%	0,0%	0,0%	
Итого по разделу II		290	30,3%	18,8%	21,6%
БАЛАНС (сумма строк 190+290)		300	100,0%	100,0%	100,0%

Изменения в активе баланса

Таблица 9

Баланс, (Форма №1) - Изменения	Дата начала		Дата окончания		Изменения		
	2016, декабрь	2018, декабрь	В абс. выражении	Темп прироста	Удельного веса		
АКТИВ							
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
Нематериальные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%		
Основные средства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%		
Незавершенное строительство	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%		
Доходные вложения в материальные ценности	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%		
Долгосрочные финансовые вложения	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%		
Отложенные налоговые активы	881,0	753,0	-128,0	-14,5%	-1,8%		
Прочие внеоборотные активы	30 847,0	373 624,0	342 777,0	1 111,2%	10,5%		
Итого по разделу I	31 728,0	374 377,0	342 649,0	1 080,0%	8,8%		
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
Запасы, в том числе:	76,0	1 123,0	1 047,0	1 377,6%	0,1%		
сырье, материалы и другие аналогичные ценности	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%		
животные на выращивании и откорме	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%		
затраты в незавершенном производстве	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%		
готовая продукция и товары для перепродажи	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%		
товары отгруженные	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%		
расходы будущих периодов	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%		
прочие запасы и затраты	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%		
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%		
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	12 765,0	101 338,0	88 573,0	693,9%	-6,8%		
- в том числе покупатели и заказчики	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%		
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%		
- в том числе покупатели и заказчики	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%		
Краткосрочные финансовые вложения	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%		
Денежные средства	961,0	447,0	-514,0	-53,5%	-2,0%		
Прочие оборотные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%		
Итого по разделу II	13 802,0	102 908,0	89 106,0	645,6%	-8,8%		
БАЛАНС (сумма строк 190+290)	45 530,0	477 285,0	431 755,0	948,3%	0,0%		

Анализируя актив баланса видно, что общая величина активов предприятия в отчетном периоде, по сравнению с базовым периодом, значительно увеличилась. По сравнению с концом дек. 2016 года активы и валюта баланса выросли на 948,3%, что в абсолютном выражении составило 431755,0 тыс.руб. Таким образом, в отчетном периоде актив баланса и валюта баланса находятся на уровне 477285,0 тыс.руб.

Отчет №19-04/19 об оценке рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155)

В наиболее значительной степени это произошло за счет увеличения статьи 'Прочие внеоборотные активы'. За прошедший период рост этой статьи составил 342777,0 тыс.руб. (в процентном соотношении рост этой статьи составил 1111,2%) и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Прочие внеоборотные активы' достигло 373624,0 тыс.руб.

В общей структуре активов внеоборотные активы, величина которых на конец дек. 2016 года составляла 31728,0 тыс.руб., возросли на 342649,0 тыс.руб. (темп прироста составил 1080,0%), и на конец дек. 2018 их величина составила 374377,0 тыс.руб. (78,4% от общей структуры имущества).

Величина оборотных активов, составлявшая на конец дек. 2016 года 13802,0 тыс.руб. также возросла на 89106,0 тыс.руб. (темп прироста составил 645,6%), и на конец дек. 2018 года их величина составила 102908,0 тыс.руб. (21,6% от общей структуры имущества).

Доля основных средств в общей структуре активов на конец дек. 2018 составила 0,0%, что говорит о том, что предприятие имеет 'легкую' структуру активов и свидетельствует о мобильности имущества ООО "ЗАКАЗ-СТРОЙ".

Как видно из таблицы №9, на конец отчетного периода наибольший удельный вес в структуре совокупных активов приходится на внеоборотные активы (78,4%), что говорит о низко-мобильной структуре активов и способствует снижению оборачиваемости средств предприятия. Кроме того наблюдается тенденция в сторону ухудшения по сравнению с базовым анализируемым периодом. В отчетном периоде удельный вес внеоборотных активов в общей структуре баланса увеличился на 8,8%.

В структуре внеоборотных активов наибольшее изменение было вызвано увеличением, по сравнению с базовым периодом, статьи 'Прочие внеоборотные активы' на 342777,0 тыс.руб. В структуре оборотных активов наибольшее изменение было вызвано увеличением, по сравнению с базовым периодом, статьи 'Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)' на 88573,0 тыс.руб.

Размер дебиторской задолженности за анализируемый период не изменился.

В структуре дебиторской задолженности долгосрочная задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев превышают краткосрочную дебиторскую задолженность, что означает проблемы с выведением денег из оборота. Кроме того, рассматривая дебиторскую задолженность 'ООО "ЗАКАЗ-СТРОЙ"' следует отметить, что предприятие на конец дек. 2018 года имеет активное сальдо (дебиторская задолженность больше кредиторской). Таким образом, представляя своим клиентам бесплатный кредит в размере 33748,0 тыс.руб.

В общем динамику изменения актива баланса можно назвать положительной, но следует обратить внимание на следующие моменты: (увеличение долгосрочной дебиторской задолженности).

Пассив баланса

Структура пассива баланса и изменения в анализируемом периоде представлены в табл. №10 и №11.

Структура пассива баланса.

Таблица 10

ПАССИВ		2016, декабрь	2017, декабрь	2018, декабрь
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Уставный капитал	410	0,0%	0,0%	0,0%
Собственные акции, выкупленные у акционеров		0,0%	0,0%	0,0%
Добавочный капитал	420	0,0%	0,0%	0,0%
Резервный капитал, в том числе:	430	0,0%	0,0%	0,0%
- резервы, образованные в соответствии с законодательством		0,0%	0,0%	0,0%
- резервы, образованные в соответствии с учредительными документами		0,0%	0,0%	0,0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	470	-23,2%	-8,1%	-2,1%
Итого по разделу III	490	-23,2%	-8,1%	-2,1%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Займы и кредиты	510	0,0%	1,3%	0,0%
Отложенные налоговые обязательства	515	0,0%	0,0%	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	520	96,8%	88,2%	87,7%
Итого по разделу IV	590	96,8%	89,4%	87,7%
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Займы и кредиты	610	3,2%	0,0%	0,2%
Кредиторская задолженность, в том числе:	620	23,1%	18,6%	14,2%
- поставщики и подрядчики	621	0,0%	0,0%	0,0%
- задолженность перед персоналом организации	622	0,0%	0,0%	0,0%
- задолженность перед государственными внебюджетными фондами	623	0,0%	0,0%	0,0%
- задолженность по налогам и сборам	624	0,0%	0,0%	0,0%
- прочие кредиторы	625	0,0%	0,0%	0,0%
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов (75)	630	0,0%	0,0%	0,0%
Доходы будущих периодов (98)	640	0,0%	0,0%	0,0%
Резервы предстоящих расходов и платежей (96)	650	0,0%	0,0%	0,0%
Прочие краткосрочные пассивы	660	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу V	690	26,4%	18,6%	14,4%
БАЛАНС (сумма строк 490+590+690)	700	100,0%	100,0%	100,0%

Изменения пассива баланса.

Таблица 11

ПАССИВ			Изменения		
			В абс. выражении	Темп прироста	Удельного веса
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ					
Уставный капитал	10,0	10,0	0,0	0,0%	-0,0%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Добавочный капитал	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Резервный капитал	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
- в том числе резервы, образованные в соответствии с законодательством	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
- в том числе резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	-10 556,0	-9 819,0	737,0	7,0%	21,1%
Итого по разделу III	-10 546,0	-9 809,0	737,0	7,0%	21,1%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Займы и кредиты	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые обязательства	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	44 077,0	418 467,0	374 390,0	849,4%	-9,1%
Итого по разделу IV	44 077,0	418 467,0	374 390,0	849,4%	-9,1%
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Займы и кредиты	1 463,0	1 037,0	-426,0	-29,1%	-3,0%
Кредиторская задолженность, в том числе:	10 536,0	67 590,0	57 054,0	541,5%	-9,0%
поставщики и подрядчики	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
задолженность перед персоналом организации	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
задолженность перед государственными внебюджетными фондами	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
задолженность по налогам и сборам	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
прочие кредиторы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов (75)	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Доходы будущих периодов (98)	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Резервы предстоящих расходов и платежей (96)	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Прочие краткосрочные пассивы	0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Итого по разделу V	11 999,0	68 627,0	56 628,0	471,9%	-12,0%
БАЛАНС (сумма строк 490+590+690)	45 530,0	477 285,0	431 755,0	948,3%	0,0%

Со стороны пассивов, увеличение валюты баланса в наибольшей степени произошло за счет роста статьи 'Прочие долгосрочные пассивы'. За прошедший период рост этой статьи составил 374390,0 тыс.руб. (в процентном соотношении ее рост составил 849,4%) и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Прочие долгосрочные пассивы' установилось на уровне 418467,0 тыс.руб.

Рассматривая изменение собственного капитала ООО "ЗАКАЗ-СТРОЙ" отметим, что его

Отчет №19-04/19 об оценке рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155)

значение за анализируемый период увеличилось. На конец дек. 2018 года величина собственного капитала предприятия составила -9809,0 тыс.руб. (-2,1% от общей величины пассивов).

Доля заемных средств в совокупных источниках формирования активов за анализируемый период значительно увеличилась. На конец дек. 2018 года величина совокупных заемных средств предприятия составила 487094,0 тыс.руб. (102,1% от общей величины пассивов). Увеличение заемных средств предприятия ведет к увеличению степени его финансовых рисков и может отрицательно повлиять на его финансовую устойчивость.

Обращая внимание на совокупное изменение резервов предприятия и нераспределенной прибыли можно отметить, что за анализируемый период их совокупная величина возросла на 737,0 тыс.руб. и составила -9819,0 тыс.руб. Изменение резервов составило 0,0 тыс.руб., а нераспределенной прибыли 737,0 тыс.руб. Это в целом можно назвать положительной тенденцией так как увеличение резервов, фондов и нераспределенной прибыли может говорить о эффективной работе предприятия.

В общей структуре пассивов величина собственного капитала, которая на конец дек. 2016 года составляла -10546,0 тыс.руб., возросла на 737,0 тыс.руб. (темп прироста составил 7,0%), и на конец дек. 2018 года его величина составила -9809,0 тыс.руб. (-2,1% от общей структуры имущества). В наибольшей степени это изменение произошло за счет роста статьи 'Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) - на 737 тыс.руб.

В общей структуре задолженности долгосрочные пассивы на конец дек. 2018 превышают краткосрочные на 349840,0 тыс.руб. что говорит о неплохой финансовой устойчивости предприятия и, возможно, о будущем увеличении оборотов предприятия, в случае если долгосрочные пассивы направлены на расширение парка оборудования и объемов производства. Следует сопоставить вышеописанные факторы и провести более углубленный анализ.

Долгосрочная кредиторская задолженность, величина которой на конец дек. 2016 года составляла 44077,0 тыс.руб., возросла на 374390,0 тыс.руб. (темп прироста составил 849,4%), и на конец дек. 2018 года ее величина составила 418467,0 тыс.руб. (87,7% от общей структуры имущества).

Наибольшее влияние на увеличение долгосрочных пассивов оказал рост статьи 'Прочие долгосрочные пассивы'. За прошедший период рост этой статьи составил 374390,0 тыс.руб. (в процентном соотношении - 849,4%) и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Прочие долгосрочные пассивы' достигло 418467,0 тыс.руб.

Величина краткосрочной кредиторской задолженности, которая на конец дек. 2016 года составляла 11999,0 тыс.руб. также возросла на 56628,0 тыс.руб. (темп прироста составил 471,9%), и на конец дек. 2018 года ее величина составила 102908,0 тыс.руб. (14,4% от общей структуры имущества).

Наибольшее влияние на снижение краткосрочной кредиторской задолженности оказало уменьшение статьи 'Займы и кредиты'. За прошедший период снижение значения этой статьи составило -426,0 тыс.руб. (в процентном соотношении снижение составило -29,1%) и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Займы и кредиты' установилось на уровне 1037,0 тыс.руб.

Наибольший удельный вес в структуре краткосрочной кредиторской задолженности на дек. 2018 года составляет статья 'Займы и кредиты'. На конец анализируемого периода величина задолженности по данной статье составляет 1037 тыс.руб. (доля в общей величине краткосрочной дебиторской задолженности 1,5%) За анализируемый период снижение по этой статье задолженности составило -29,1%, что в абсолютном выражении составило -426,0 тыс.руб.

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

Агрегированный баланс

Агрегированный баланс строится путем объединения однородных статей бухгалтерского баланса для удобства последующего анализа.

Структура агрегированного баланса представлена в табл. №12.

Агрегированный баланс.

Таблица 12

Агрегированный баланс - Изменения				Изменения	
АКТИВ		Декабрь, 2016	Декабрь, 2018	в абс.выражении	темп прироста
Внеоборотные активы		44 493,0	475 715,0	431 222,0	969,2%
Оборотные активы		1 037,0	1 570,0	533,0	51,4%
Запасы и затраты		76,0	1 123,0	1 047,0	1 377,6%
Краткосрочная дебиторская задолженность		0,0	0,0	0,0	0,0%
Денежные средства и краткосрочные финансовые вложения		961,0	447,0	-514,0	-53,5%
Прочие оборотные активы.		0,0	0,0	0,0	0,0%
Баланс		45 530,0	477 285,0	431 755,0	948,3%
ПАССИВ					
Собственный капитал		-10 546,0	-9 809,0	737,0	7,0%
Долгосрочные пассивы		44 077,0	418 467,0	374 390,0	849,4%
Займы и кредиты		0,0	0,0	0,0	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы		44 077,0	418 467,0	374 390,0	849,4%
Краткосрочные пассивы		11 999,0	68 627,0	56 628,0	471,9%
Займы и кредиты		1 463,0	1 037,0	-426,0	-29,1%
Кредиторская задолженность		10 536,0	67 590,0	57 054,0	541,5%
Прочие краткосрочные пассивы		0,0	0,0	0,0	0,0%
Баланс		45 530,0	477 285,0	431 755,0	948,3%

3.3. АНАЛИЗ ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ООО "ЗАКАЗ-СТРОЙ"

Изменение отчета о прибылях и убытках в отчетном периоде, по сравнению с базовым, представлено в табл. №13.

Изменение показателей финансово - хозяйственной деятельности в отчетном периоде, по сравнению с базовым, представлено в табл. №14.

Изменение отчета о прибылях и убытках в отчетном периоде по сравнению с базовым периодом.

Таблица 13

Отчет о прибылях и убытках (Форма №2) (Изменения)				Изменения		
Наименование показателя		Декабрь, 2016	Декабрь, 2018	В абс.выражении	Темп прироста	Удельного веса
Доходы и расходы по обычным видам деятельности						
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов и аналогичных обязательных платежей)		19,0	5 880,0	5 861,0	30 847,4%	-
Себестоимость проданных товаров, продукции, работ, услуг		0,0	(1 825,0)	1 825,0	0,0%	31,0%
Валовая прибыль		19,0	4 055,0	4 036,0	21 242,1%	-31,0%
Коммерческие расходы		0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Управленческие расходы		(499,0)	(1 511,0)	1 012,0	202,8%	-2 600,6%
Прибыль (убыток) от продаж		-480,0	2 544,0	3 024,0	630,0%	2 569,6%
Прочие доходы и расходы						
Проценты к получению		0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Проценты к уплате		(1 608,0)	(105,0)	-1 503,0	-93,5%	-8 461,4%
Доходы от участия в других организациях		0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Прочие доходы		0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Прочие расходы		(472,0)	(591,0)	119,0	25,2%	-2 474,2%
Прибыль (убыток) до налогообложения		-2 560,0	1 848,0	4 408,0	172,2%	13 505,1%
Отложенные налоговые активы		881,0	(259,0)	-1 140,0	-129,4%	-4 641,2%
Отложенные налоговые обязательства		0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Текущий налог на прибыль		0,0	(259,0)	259,0	0,0%	4,4%
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода		-1 679,0	1 330,0	3 009,0	179,2%	8 859,5%
Справочно						
Постоянные налоговые обязательства (активы)		0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Базовая прибыль (убыток) на акцию		0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%
Разводненная прибыль (убыток) на акцию		0,0	0,0	0,0	0,0%	0,0%

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

Таблица 14

Оценка показателей ФХД - Изменения			Изменения	
	Декабрь, 2016	Декабрь, 2018	В абс. выражении	Темп прироста
Наименование показателя				
1. Объем продаж	19,0	5 880,0	5 861,0	30 847,4%
2. Прибыль от продаж	-480,0	2 544,0	3 024,0	630,0%
3. Чистая прибыль	-1 679,0	1 330,0	3 009,0	179,2%
4. Рентабельность продаж, %	-2 526,3%	43,3%	2 569,6%	101,7%
5. Чистые активы	-10 546,0	-9 809,0	737,0	7,0%
6. Оборачиваемость чистых активов, %	-0,18%	-59,94%	-59,8%	-33 172,6%
7. Рентабельность чистых активов, %	4,55%	-25,94%	-30,5%	-669,8%
8. Собственный капитал	-10 546,0	-9 809,0	737,0	7,0%
9. Рентабельность собственного капитала, %	15,92%	-13,56%	-29,5%	-185,2%
10. Кредиты и займы	1 463,0	1 037,0	-426,0	-29,1%
11. Финансовый рычаг	-5,3	-49,7	-44,3	-833,9%
12. Реинвестированная прибыль	0,0	0,0	0,0	0,0%
13. Коэффициент реинвестирования	0,0	0,0	0,0	0,0%
14. Экономический рост предприятия	0,0	0,0	0,0	0,0%
15. Сумма процентов за кредиты	0,0	0,0	0,0	0,0%
16. Средневзвешенная стоимость капитала	17,4%	16,8%	-0,6%	-3,7%

Из таблицы №13 видно, что выручка от реализации компании по сравнению с базовым периодом значительно увеличилась (с 19,0 тыс.руб. на конец дек. 2016 года до 5880,0 тыс.руб. на конец дек. 2018 года). За анализируемый период изменение объема продаж составило 5861,0 тыс.руб. Тем прироста составил 30847,4%

Валовая прибыль на конец дек. 2016 года составляла 19,0 тыс.руб. За анализируемый период она возросла на 4036,0 тыс.руб., что следует рассматривать как положительный момент и на конец дек. 2018 года составила 4055,0 тыс.руб.

Прибыль от продаж на конец дек. 2016 года составляла -480,0 тыс.руб. За анализируемый период она, также как и валовая прибыль, возросла на 3024,0 тыс.руб., и на конец дек. 2018 года составила 2544,0 тыс.руб.

Показателем повышения эффективности деятельности предприятия можно назвать более высокий рост выручки по отношению к росту себестоимости, который составил 30847,4% по сравнению с ростом себестоимости (0,0%).

Отрицательным моментом являются убытки по прочим доходам и расходам - на конец дек. 2018 года сальдо по ним установилось на уровне -696,0 тыс.руб. К тому же наблюдается отрицательная тенденция – за период с дек. 2016 года по дек. 2018 года сальдо по прочим доходам и расходам снизилось на -1384,0 тыс.руб.

Как видно из таблицы №14, чистая прибыль за анализируемый период выросла на 3009,0 тыс.руб., и наконец дек. 2018 установилась на уровне 1330,0 тыс.руб. (тем прироста составил 179,2%).

Рассматривая динамику показателей финансово - хозяйственной деятельности ООО "ЗАКАЗ-СТРОЙ" особое внимание следует обратить на рентабельность чистых активов и средневзвешенную стоимость капитала.

Для успешного развития деятельности необходимо, чтобы рентабельность чистых активов была выше средневзвешенной стоимости капитала, тогда предприятие способно выплатить не только проценты по кредитам и объявленные дивиденды, но и реинвестировать часть чистой прибыли в производство.

В рассматриваемом в таблице №14 случае, на конец анализируемого периода рентабельность собственного капитала равна -13,56%, что ниже показателя средневзвешенной стоимости капитала, значение которого составило в соответствующем периоде - 16,77%. Это говорит о том, что у предприятия могут возникнуть сложности с привлечением нового капитала.

Рассматривая динамику доходов и расходов ООО "ЗАКАЗ-СТРОЙ", в целом за анализируемый период ее можно назвать положительной. Однако следует обратить внимание на следующие моменты: (увеличение коммерческих и управленческих расходов).

Отчет №19-04/19 об оценке рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155)

3.4. ПОКАЗАТЕЛИ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ

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

Динамика показателей рентабельности ООО "ЗАКАЗ-СТРОЙ" за дек. 2016 - дек. 2018 г.г. представлены в таблице №15.

Таблица 15

Показатели рентабельности - Изменения	Изменения			
	Декабрь, 2016	Декабрь, 2018	В абс.выражении	Темп прироста
Общая рентабельность, %	-13 473,7%	31,4%	13 505,1%	100,2%
Рентабельность продаж, %	-2 526,3%	43,3%	2 569,6%	101,7%
Рентабельность собственного капитала, %	15,9%	-12,7%	-28,6%	-179,8%
Рентабельность акционерного капитала, %	-16 790,0%	13 300,0%	30 090,0%	179,2%
Рентабельность оборотных активов, %	-12,2%	1,3%	13,5%	110,6%
Общая рентабельность производственных фондов, %	-3 368,4%	164,6%	3 533,0%	104,9%
Рентабельность всех активов, %	-3,7%	0,3%	4,0%	107,6%
Рентабельность финансовых вложений, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Рентабельность основной деятельности	100,0%	69,0%	-31,0%	-31,0%
Рентабельность производства, %	0,0%	222,2%	222,2%	0,0%

Значения показателей рентабельности ООО "ЗАКАЗ-СТРОЙ" за весь рассматриваемый период представлены в таблице №15а.

Таблица 15а

Показатели рентабельности	2016, декабрь	2017, декабрь	2018, декабрь
Общая рентабельность, %	-13473,68%	-121,72%	31,43%
Рентабельность продаж, %	-2526,32%	-72,56%	43,27%
Рентабельность собственного капитала, %	15,92%	5,47%	-12,70%
Рентабельность акционерного капитала, %	-16790,00%	-5930,00%	13300,00%
Рентабельность оборотных активов, %	-12,16%	-2,29%	1,29%
Общая рентабельность производственных фондов, %	-3368,42%	-228,80%	164,56%
Рентабельность всех активов, %	-3,69%	-0,43%	0,28%
Рентабельность финансовых вложений, %	0,00%	0,00%	0,00%
Рентабельность основной деятельности	100,00%	38,72%	68,96%
Рентабельность производства, %	0,00%	63,19%	222,19%

Рассматривая показатели рентабельности, прежде всего, находясь в условиях рыночной экономики, следует отметить, что и на начало периода величина прибыли до налогообложения, деленная на выручку от реализации (показатель общей рентабельности) находится у ООО "ЗАКАЗ-СТРОЙ" ниже среднеотраслевого значения, установившегося на уровне 10,0%. На начало периода показатель общей рентабельности на предприятии составлял -13473,7%, но уже на конец анализируемого периода - на конец дек. 2018 она возросла и установилась выше среднего по отрасли значения и составляет 31,4% (изменение в абсолютном выражении за период - (13505,1%)). Эту тенденции следует рассматривать как положительный момент.

Снижение рентабельности собственного капитала с 15,92% до -12,70% за анализируемый период было вызвано увеличением собственного капитала на 737,0 тыс.руб.

Как видно из таблицы №15, за анализируемый период значения большинства показателей рентабельности увеличились, что следует скорее рассматривать как положительную тенденцию.

Показатели рентабельности

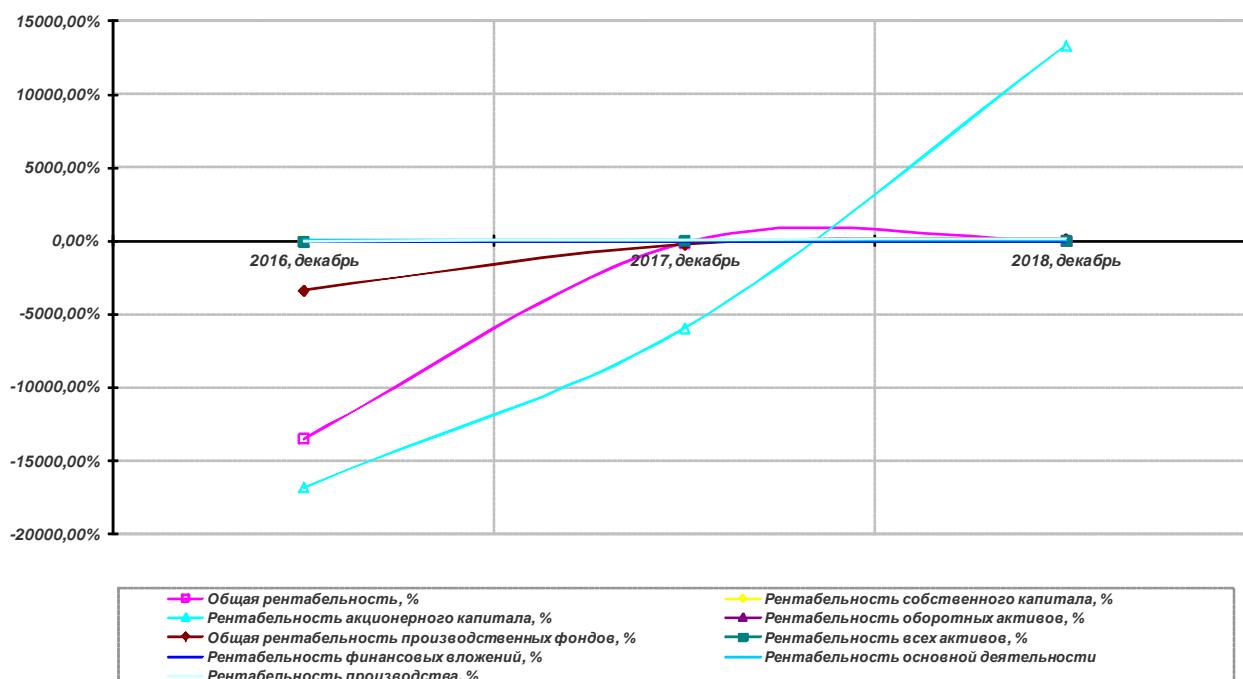


График 2

3.5. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ

Анализ изменения показателей финансовой устойчивости ООО "ЗАКАЗ-СТРОЙ" в абсолютном выражении за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 16.

Таблица 16

Анализ фин. устойчивости по абс.показателям - Изменения показатели	Изменения			
	Декабрь, 2016	Декабрь, 2018	В абс.выражении	Темп прироста
1. Источники собственных средств	-10546,0	-9809,0	737,0	7,0%
2. Внеоборотные активы	44493,0	475715,0	431 222,0	969,2%
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	-55039,0	-485524,0	-430 485,0	-782,1%
4. Долгосрочные кредиты и займы	44077,0	418467,0	374 390,0	849,4%
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	-10962,0	-67057,0	-56 095,0	-511,7%
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства	1463,0	1037,0	-426,0	-29,1%
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств	-9499,0	-66020,0	-56 521,0	-595,0%
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	76,0	1123,0	1 047,0	1 377,6%
9. Излишек источников собственных оборотных средств	-55115,0	-486647,0	-431 532,0	-783,0%
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	-11038,0	-68180,0	-57 142,0	-517,7%
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	-9575,0	-67143,0	-57 568,0	-601,2%
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации	0	0		
12.2.	0	0		
12.3.	0	0		
финансовая устойчивость предприятия	Кризисно неустойчивое состояние	Кризисно неустойчивое состояние		

Анализ показателей финансовой устойчивости за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 16а.

Таблица 16а

Анализ финансовой устойчивости по абсолютным показателям			
показатели	2016, декабрь	2017, декабрь	2018, декабрь
1. Источники собственных средств	-10546,0	-11139,0	-9809,0
2. Внеоборотные активы	44493,0	136437,0	475715,0
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	-55039,0	-147576,0	-485524,0
4. Долгосрочные кредиты и займы	44077,0	123301,0	418467,0
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	-10962,0	-24275,0	-67057,0
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства	1463,0	0,0	1037,0
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств	-9499,0	-24275,0	-66020,0
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	76,0	316,0	1123,0
9. Излишек источников собственных оборотных средств	-55115,0	-147892,0	-486647,0
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	-11038,0	-24591,0	-68180,0
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	-9575,0	-24591,0	-67143,0
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации	0	0	0
12.2.	0	0	0
12.3.	0	0	0
финансовая устойчивость предприятия	Кризисно неустойчивое состояние	Кризисно неустойчивое состояние	Кризисно неустойчивое состояние

Анализ изменения показателей финансовой устойчивости ООО "ЗАКАЗ-СТРОЙ" в относительном выражении за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 17.

Таблица 17

Анализ фин.уст-ти по относит. Показателям - Изменения			Изменения	
Наименование финансового коэффициента	Декабрь, 2016	Декабрь, 2018	В абс.выражении	Темп прироста
Коэффициент автономии	-0,23	-0,02	0,21	91,1%
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	-5,32	-49,66	-44,34	-833,9%
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	0,02	0,00	-0,02	-85,8%
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	-0,19	-0,02	0,17	89,3%
Коэффициент маневренности	-1,64	-1,19	0,45	27,6%
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	-144,24	-59,71	84,52	58,6%
Коэффициент имущества производственного назначения	0,98	1,00	0,02	2,1%
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	1,31	1,02	-0,29	-22,1%
Коэффициент краткосрочной задолженности	2,6%	0,2%	-2,4%	-91,8%
Коэффициент кредиторской задолженности	18,8%	13,9%	-4,9%	-26,1%

Анализ показателей финансовой устойчивости за весь рассматриваемый период представлен в таблице № 17а.

Таблица 17а

Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям			
Наименование финансового коэффициента	2016, декабрь	2017, декабрь	2018, декабрь
Коэффициент автономии	-0,23	-0,08	-0,02
Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)	-5,32	-13,38	-49,66
Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств	0,02	0,01	0,00
Коэффициент отношения собственных и заемных средств	-0,19	-0,07	-0,02
Коэффициент маневренности	-1,64	-1,32	-1,19
Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами	-144,24	-76,82	-59,71
Коэффициент имущества производственного назначения	0,98	0,99	1,00
Коэффициент долгосрочно привлеченных заемных средств	1,31	1,10	1,02
Коэффициент краткосрочной задолженности	2,61%	0,00%	0,21%
Коэффициент кредиторской задолженности	18,79%	17,24%	13,88%

Проводя анализ типа финансовой устойчивости предприятия в динамике, заметно снижение финансовой устойчивости предприятия.

Как видно из таблицы №17, и на конец дек. 2016 года, и на конец дек. 2018 года финансовую устойчивость ООО "ЗАКАЗ-СТРОЙ" по 3-х комплексному показателю финансовой устойчивости, можно охарактеризовать как 'Кризисно неустойчивое состояние предприятия', так как у предприятия не хватает средств для формирования запасов и затрат для осуществления текущей деятельности.

Отчет №19-04/19 об оценке рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155)

Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям, представленный в таблице №17а, говорит о том, что, по представленным в таблице показателям, по сравнению с базовым периодом (дек. 2016 года) ситуация на ООО "ЗАКАЗ-СТРОЙ" в целом улучшилась.

Показатель 'Коэффициент автономии', за анализируемый период увеличился на 0,21 и на конец дек. 2018 года составил -0,02. Это ниже нормативного значения (0,5) при котором заемный капитал может быть компенсирован собственностью предприятия.

Показатель 'Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)', за анализируемый период снизился на -44,34 и на конец дек. 2018 составил -49,66. Чем больше этот коэффициент превышает 1, тем больше зависимость предприятия от заемных средств. Допустимый уровень часто определяется условиями работы каждого предприятия, в первую очередь, скоростью оборота оборотных средств. Поэтому дополнительно необходимо определить скорость оборота материальных оборотных средств и дебиторской задолженности за анализируемый период. Если дебиторская задолженность оборачивается быстрее оборотных средств, что означает довольно высокую интенсивность поступления на предприятие денежных средств, т.е. в итоге - увеличение собственных средств. Поэтому при высокой оборачиваемости материальных оборотных средств и еще более высокой оборачиваемости дебиторской задолженности коэффициент соотношения собственных и заемных средств может намного превышать 1.

Показатель 'Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств', за анализируемый период снизился на -0,02 и на конец дек. 2018 года составил 0,00. Коэффициент определяется как отношение мобильных средств (итог по второму разделу) и долгосрочной дебиторской задолженности к иммобилизованным средствам (внеоборотные активы, скорректированным на дебиторскую задолженность долгосрочного характера). Нормативное значение специфично для каждой отдельной отрасли, но при прочих равных условиях увеличение коэффициента является положительной тенденцией.

Показатель 'Коэффициент маневренности', за анализируемый период увеличился на 0,45 и на конец дек. 2018 года составил -1,19. Это ниже нормативного значения (0,5). Коэффициент маневренности характеризует, какая доля источников собственных средств находится в мобильной форме. Нормативное значение показателя зависит от характера деятельности предприятия: в фондоемких производствах его нормальный уровень должен быть ниже, чем в материалоемких. На конец анализируемого периода ООО "ЗАКАЗ-СТРОЙ" обладает легкой структурой активов. Доля основных средств в валюте баланса менее 40,0%. Таким образом, предприятие нельзя причислить к фондоемким производствам.

Показатель 'Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами', за анализируемый период увеличился на 84,52 и на конец дек. 2018 года составил -59,71. Это ниже нормативного значения (0,6-0,8). Предприятие испытывает недостаток собственных средств для формирования запасов и затрат, что показал и анализ показателей финансовой устойчивости в абсолютном выражении. Коэффициент равен отношению разности между суммой источников собственных оборотных средств, долгосрочных кредитов и займов и внеоборотных активов к величине запасов и затрат.

Показатель 'Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)', за анализируемый период снизился на -44,34 и на конец дек. 2018 составил -49,66. Чем больше этот коэффициент превышает 1, тем больше зависимость предприятия от заемных средств. Допустимый уровень часто определяется условиями работы каждого предприятия, в первую очередь, скоростью оборота оборотных средств. Поэтому дополнительно необходимо определить скорость оборота материальных оборотных средств и дебиторской задолженности за анализируемый период. Если дебиторская задолженность оборачивается быстрее оборотных средств, что означает довольно высокую интенсивность поступления на предприятие денежных средств, т.е. в итоге - увеличение собственных средств.

Отчет №19-04/19 об оценке рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155)

средств. Поэтому при высокой оборачиваемости материальных оборотных средств и еще более высокой оборачиваемости дебиторской задолженности коэффициент соотношения собственных и заемных средств может намного превышать 1.

3.6. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ

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

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

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

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

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

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям за анализируемый период представлен в таблице №18.

Таблица 18

Анализ ликвидн.баланса по относит. Показателям - Изменения	Изменения				
	Наименование коэффициента		Декабрь, 2016	Декабрь, 2018	В абс.выражении
Коэффициент абсолютной ликвидности		0,08	0,01	-0,07	-91,9%
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности		0,08	0,01	-0,07	-91,9%
Коэффициент текущей ликвидности		0,09	0,02	-0,06	-73,5%
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования		-10,57	-42,71	-32,14	-304,0%
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности			0,00	-	-

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям за весь рассматриваемый период представлен в таблице №18а.

Таблица 18а

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям	Значение коэффициента		
	Наименование коэффициента		
	2016, декабрь	2017, декабрь	2018, декабрь
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,08	0,04	0,01
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	0,08	0,04	0,01
Коэффициент текущей ликвидности	0,09	0,06	0,02
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	-10,57	-17,12	-42,71
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности		0,02	0,00

Коэффициент абсолютной ликвидности и на начало и на конец анализируемого периода (дек. 2016 - дек. 2018 г.г.) находится ниже нормативного значения (0,2), что говорит о том, что значение коэффициента слишком низко и предприятие не в полной мере обеспечено средствами для своевременного погашения наиболее срочных обязательств за счет наиболее ликвидных активов. На начало анализируемого периода - на конец дек. 2016 года значение показателя абсолютной ликвидности составило 0,08. На конец анализируемого периода значение показателя снизилось, и составило 0,01.

Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности показывает, какая часть краткосрочной задолженности может быть погашена за счет наиболее ликвидных и быстро реализуемых активов. Нормативное значение показателя - 0,6-0,8, означающее, что текущие обязательства должны покрываться на 60-80% за счет быстрореализуемых активов. На начало анализируемого периода - на конец дек. 2016 года значение показателя быстрой (промежуточной) ликвидности составило 0,08. На конец дек. 2018 года значение показателя снизилось, что можно рассматривать как отрицательную тенденцию, и составило 0,01.

Коэффициент текущей ликвидности и на начало и на конец анализируемого периода (дек. 2016-дек. 2018) находится ниже нормативного значения (2), что говорит о том, что значение коэффициента слишком низко и предприятие не в полной мере обеспечено собственными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения срочных обязательств. На начало анализируемого периода - на конец дек. 2016 года значение показателя текущей ликвидности составило 0,09. На конец анализируемого периода значение показателя снизилось, и составило 0,02.

Так как на конец анализируемого периода и Коэффициент текущей ликвидности находится ниже своего нормативного значения (2), и Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования ниже своего (0,1), рассчитывается показатель восстановления платежеспособности предприятия. Показатель восстановления платежеспособности говорит о том, сможет ли предприятие, в случае потери платежеспособности в ближайшие шесть месяцев ее восстановить при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне 0,00, что говорит о том, что предприятие не сможет восстановить свою платежеспособность, так как показатель меньше единицы.

3.7. АНАЛИЗ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ

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

Чем быстрее оборачиваются средства, тем больше продукции производит и продает организация при той же сумме капитала. Таким образом, основным эффектом ускорения оборачиваемости является увеличение продаж без дополнительного привлечения финансовых ресурсов. Кроме того, так как после завершения оборота капитал возвращается с приращением в виде прибыли, ускорение оборачиваемости приводит к увеличению прибыли. С другой стороны, чем ниже скорость оборота активов, прежде всего, текущих (оборотных), тем больше потребность в финансировании. Внешнее финансирование является дорогостоящим и имеет определенные ограничительные условия. Собственные источники увеличения капитала ограничены, в первую очередь, возможностью получения необходимой прибыли. Таким образом, управляя оборачиваемостью активов, организация получает возможность в меньшей степени зависеть от внешних источников средств и повысить свою ликвидность.

**Анализ показателей деловой активности (в днях) за анализируемый период
представлен в таблице №19.**

Таблица 19

Показатели деловой активности (в днях) - Изменения	Изменения			
	Декабрь, 2016	Декабрь, 2018	В абс.выражении	Темп прироста
Наименование показателя				
Отдача активов, дней	862673,68	18830,82	-843 842,87	-97,82%
Отдача основных средств (фондоотдача), дней	#ДЕЛ/0!	#ДЕЛ/0!	#ДЕЛ/0!	#ДЕЛ/0!
Коэффициент оборачиваемости незавершенного производства	0,00	0,00	0,00	0,00%
Оборачиваемость оборотных активов, дней	261511,58	3943,90	-257 567,68	-98,49%
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, дней	0,00	221,52	221,52	0,00%
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, дней	19648,42	91,47	-19 556,95	-99,53%
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, дней	0,00	0,00	0,00	0,00%
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, дней	199629,47	2855,60	-196 773,87	-98,57%
Отдача собственного капитала, дней	-199818,95	2855,60	202 674,55	101,43%
Расчет чистого цикла				
Оборачиваемость материальных запасов, дней	0,00	0,00	0,00	0,00%
Оборачиваемость незавершенного производства, дней	0,00	0,00	0,00	0,00%
Оборачиваемость готовой продукции, дней	0,00	0,00	0,00	0,00%
Оборачиваемость дебиторской задолженности, дней	0,00	0,00	0,00	0,00%
Оборачиваемость прочих оборотных активов, дней	0,00	0,00	0,00	0,00%
Затратный цикл, дней	0,00	0,00	0,00	0,00%
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дней	0,00	0,00	0,00	0,00%
Оборачиваемость расчетов с бюджетом и персоналом, дней	0,00	0,00	0,00	0,00%
Оборачиваемость прочих краткосрочных обязательств, дней	0,00	0,00	0,00	0,00%
Производственный цикл, дней	0,00	0,00	0,00	0,00%
Чистый цикл, дней	0,00	0,00	0,00	0,00%

**Анализ показателей деловой активности (в днях) за весь рассматриваемый период
представлен в таблице №19а.**

Таблица 19а

Показатели деловой активности (в днях)	Изменения		
	2016, декабрь	2017, декабрь	2018, декабрь
Наименование показателя			
Отдача активов, дней	862673,68	55571,21	18830,82
Отдача основных средств (фондоотдача), дней	#ДЕЛ/0!	#ДЕЛ/0!	#ДЕЛ/0!
Коэффициент оборачиваемости незавершенного производства	0,00	0,00	0,00
Оборачиваемость оборотных активов, дней	261511,58	12038,79	3943,90
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, дней	0,00	312,53	221,52
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, дней	19648,42	743,94	91,47
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, дней	0,00	0,00	0,00
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, дней	199629,47	10978,48	2855,60
Отдача собственного капитала, дней	-199818,95	-6571,21	-641,27
Расчет чистого цикла			
Оборачиваемость материальных запасов, дней	0,00	0,00	0,00
Оборачиваемость незавершенного производства, дней	0,00	0,00	0,00
Оборачиваемость готовой продукции, дней	0,00	0,00	0,00
Оборачиваемость дебиторской задолженности, дней	0,00	0,00	0,00
Оборачиваемость прочих оборотных активов, дней	0,00	0,00	0,00
Затратный цикл, дней	0,00	0,00	0,00
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дней	0,00	0,00	0,00
Оборачиваемость расчетов с бюджетом и персоналом, дней	0,00	0,00	0,00
Оборачиваемость прочих краткосрочных обязательств, дней	0,00	0,00	0,00
Производственный цикл, дней	0,00	0,00	0,00
Чистый цикл, дней	0,00	0,00	0,00

**Анализ показателей деловой активности (в оборотах) за анализируемый период
представлен в таблице №20.**

Таблица 20

Показатели деловой активности (в оборотах за период) - Изменения	Изменения			
	Декабрь, 2016	Декабрь, 2018	В абс.выражении	Темп прироста
Наименование показателя				
Отдача активов, об	0,0	0,0	0,0	4481,2%
Отдача основных средств (фондоотдача), об	#ДЕЛ/0!	#ДЕЛ/0!	#ДЕЛ/0!	#ДЕЛ/0!
Коэффициент оборачиваемости незавершенного производства, об	0,0	0,0	0,0	0,0%
Оборачиваемость оборотных активов, об	0,0	0,1	0,1	6530,8%
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, об	0,0	1,6	1,6	0,0%
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, об	0,0	3,9	3,9	21380,9%
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, об	0,0	0,0	0,0	0,0%
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, об	0,0	0,1	0,1	6890,8%
Отдача собственного капитала, об	0,0	-0,6	-0,6	-31060,1%

Анализ показателей деловой активности (в оборотах) за весь рассматриваемый период

Отчет №19-04/19 об оценке рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предпринятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155)

представлен на в таблице №20а.

Таблица 20а

Показатели деловой активности (в оборотах за период)			
Наименование показателя	2016, декабрь	2017, декабрь	2018, декабрь
Отдача активов, об.	0,00	0,01	0,02
Отдача основных средств (фондоотдача), об.	#ДЕЛ/0!	#ДЕЛ/0!	#ДЕЛ/0!
Коэффициент оборачиваемости незавершенного производства, об.	0,00	0,00	0,00
Оборачиваемость оборотных активов, об.	0,00	0,03	0,09
Коэффициент оборачиваемости запасов и затрат, об.	0,00	1,15	1,63
Коэффициент оборачиваемости текущих активов, об.	0,02	0,48	3,94
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности, об.	0,00	0,00	0,00
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности, об.	0,00	0,03	0,13
Отдача собственного капитала, об.	0,00	-0,05	-0,56

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

Показатели деловой активности, представленные в табл. №19, показывают, за какое количество дней оборачивается тот либо иной актив или источник формирования имущества организации. В общем случае для расчета используется формула отношения выручки или себестоимости к активу.

Показатели деловой активности (в днях) за весь рассматриваемый период представлены на рисунке №3.

Показатели деловой активности (в днях)

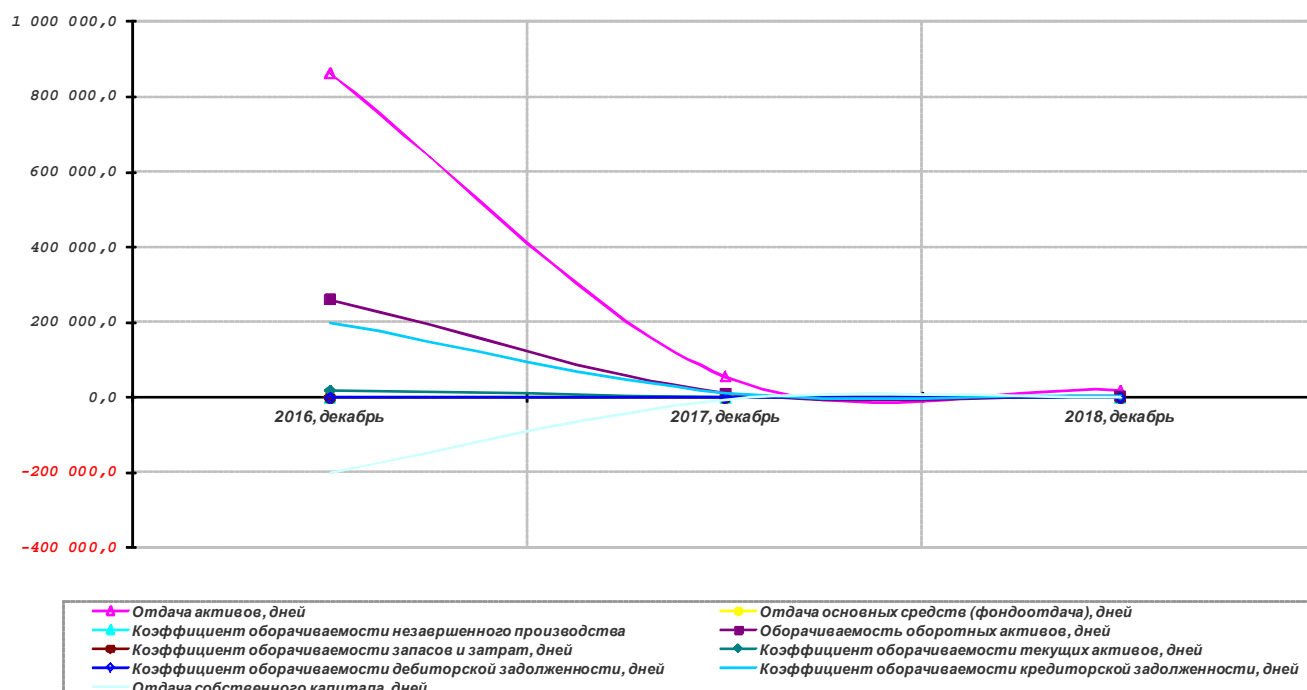


График 3

3.8. АНАЛИЗ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ НА БАЗЕ РАСЧЕТА ЧИСТЫХ АКТИВОВ

Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов проводится в соответствии с приказом Минфина РФ от 28.08.2014 N 84н (ред. от 21.02.2018) "Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов" (Зарегистрировано в Минюсте России 14.10.2014 N 34299).

Отчет №19-04/19 об оценке рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155)

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

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

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

- внеоборотные активы, отражаемые в первом разделе бухгалтерского баланса (нематериальные активы, основные средства, незавершенное строительство, доходные вложения в материальные ценности, долгосрочные финансовые вложения, прочие внеоборотные активы);

- оборотные активы, отражаемые во втором разделе бухгалтерского баланса (запасы, налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения, денежные средства, прочие оборотные активы), за исключением стоимости в сумме фактических затрат на выкуп собственных акций, выкупленных у акционеров для их последующей перепродажи или аннулирования, и задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

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

- долгосрочные обязательства по займам и кредитам и прочие долгосрочные обязательства;

- краткосрочные обязательства по займам и кредитам;

- кредиторская задолженность (за исключением задолженности участникам (учредителям) по выплате доходов);

- резервы предстоящих расходов;

- прочие краткосрочные обязательства.

Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов за анализируемый период представлен в таблице №21.

Таблица 21

Платежеспособность на базе расчета чистых активов - Изменения	Изменения			
	Декабрь, 2016	Декабрь, 2018	В абс. выражении	Темп прироста
Активы, принимающие участие в расчете				
1. Нематериальные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%
2. Основные средства	0,0	0,0	0,0	0,0%
3. Незавершенное строительство	0,0	0,0	0,0	0,0%
4. Доходные вложения в материальные ценности	0,0	0,0	0,0	0,0%
5. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения	0,0	0,0	0,0	0,0%
6. Прочие внеоборотные активы	31728,0	374377,0	342 649,0	1 080,0%
7. Запасы.	76,0	1123,0	1 047,0	1 377,6%
8. НДС по приобретенным ценностям	0,0	0,0	0,0	0,0%
9. Дебиторская задолженность	12765,0	101338,0	88 573,0	693,9%
10. Денежные средства	961,0	447,0	-514,0	-53,5%
11. Прочие оборотные активы	0,0	0,0	0,0	0,0%
12. Итого активов (1-11)	45530,0	477285,0	431 755,0	948,3%
Пассивы, принимающие участие в расчете				
13. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	0,0	0,0	0,0	0,0%
14. Прочие долгосрочные обязательства	44077,0	418467,0	374 390,0	849,4%
15. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	1463,0	1037,0	-426,0	-29,1%
16. Кредиторская задолженность	10536,0	67590,0	57 054,0	541,5%
17. Задолженность участникам по выплате доходов	0,0	0,0	0,0	0,0%
18. Резервы предстоящих расходов и платежей	0,0	0,0	0,0	0,0%
19. Прочие краткосрочные пассивы	0,0	0,0	0,0	0,0%
20. Итого пассивов (13-19)	56076,0	487094,0	431 018,0	768,6%
21. Стоимость чистых активов (12-20)	-10546,0	-9809,0	737,0	7,0%

Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов за весь рассматриваемый период представлен в таблице №21а.

Таблица 21а

<i>Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов</i>			
	2016, декабрь	2017, декабрь	2018, декабрь
Активы, принимающие участие в расчете			
1. Нематериальные активы	0,0	0,0	0,0
2. Основные средства	0,0	0,0	0,0
3. Незавершенное строительство	0,0	0,0	0,0
4. Доходные вложения в материальные ценности	0,0	0,0	0,0
5. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения	0,0	0,0	0,0
6. Прочие внеоборотные активы	31728,0	111929,0	374377,0
7. Запасы.	76,0	316,0	1123,0
8. НДС по приобретенным ценностям	0,0	0,0	0,0
9. Дебиторская задолженность	12765,0	24508,0	101338,0
10. Денежные средства	961,0	1102,0	447,0
11. Прочие оборотные активы	0,0	0,0	0,0
12. Итого активов (1-11)	45530,0	137855,0	477285,0
Пассивы, принимающие участие в расчете			
13. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	0,0	1741,0	0,0
14. Прочие долгосрочные обязательства	44077,0	121560,0	418467,0
15. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	1463,0	0,0	1037,0
16. Кредиторская задолженность	10536,0	25693,0	67590,0
17. Задолженность участникам по выплате доходов	0,0	0,0	0,0
18. Резервы предстоящих расходов и платежей	0,0	0,0	0,0
19. Прочие краткосрочные пассивы	0,0	0,0	0,0
20. Итого пассивов (13-19)	56076,0	148994,0	487094,0
21. Стоимость чистых активов (12-20)	-10546,0	-11139,0	-9809,0

За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на конец дек. 2016 года -10546,0 тыс.руб. возросла на 737,0 тыс.руб. (темп прироста составил 7,0%), и на конец дек. 2018 года их величина составила -9809,0 тыс.руб.

3.9. АНАЛИЗ ВЕРОЯТНОСТИ БАНКРОТСТВА

Z-счет Альтмана

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

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

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

K1 -доля чистого оборотного капитала во всех активах организации

K2-отношение накопленной прибыли к активам

K3-рентабельность активов

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

K5-оборачиваемость активов

Результаты многочисленных расчетов по модели Альтмана показали, что обобщающий показатель Z может принимать значения в пределах [-14, +22], при этом Отчет №19-04/19 об оценке рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155)

предприятия, для которых $Z > 2,99$ попадают в число финансово устойчивых, предприятия, для которых $Z < 1,81$ являются предприятиями с высоким риском банкротства, а интервал $[1,81-2,99]$ составляет зону неопределенности.

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

Таблица 22

5 - и факторная модель Альтмана (Z-счет) - Изменения		Изменения			
Наименование показателя		Декабрь, 2016	Декабрь, 2018	В абс. выражении	Темп прироста
Значение коэффициента		-0,65	-0,17	0,48	74,14%
Вероятность банкротства		вероятность банкротства велика	вероятность банкротства велика		

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

Таблица 22а

5 - и факторная модель Альтмана (Z-счет)				
Наименование показателя				
	2016, декабрь	2017, декабрь	2018, декабрь	
Значение коэффициента	-0,65	-0,33	-0,17	
Вероятность банкротства	вероятность банкротства велика	вероятность банкротства велика	вероятность банкротства велика	

На конец анализируемого периода (дек. 2018) значение показателя Альтмана составило - 0,17 что говорит о том, что на предприятии вероятность банкротства велика. Однако Z-коэффициент имеет общий серьезный недостаток - по существу его можно использовать лишь в отношении крупных компаний, котирующих свои акции на биржах. Именно для таких компаний можно получить объективную рыночную оценку собственного капитала.

Z-счет Таффлера

Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Таффлера) за анализируемый период отображен в таблице №23.

Таблица 23

4-х факторная модель Таффлера - Изменения		Изменения			
Наименование показателя		Декабрь, 2016	Декабрь, 2018	В абс. выражении	Темп прироста
Значение коэффициента		-0,56	0,71	1,27	226,81%
Вероятность банкротства		вероятность банкротства велика	вероятность банкротства мала		

Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Таффлера) за весь рассматриваемый период представлен в таблице №23а.

Таблица 23а

4-х факторная модель Таффлера				
Наименование показателя				
	2016, декабрь	2017, декабрь	2018, декабрь	
Значение коэффициента	-0,56	0,04	0,71	
Вероятность банкротства	вероятность банкротства велика	вероятность банкротства велика	вероятность банкротства мала	

На конец анализируемого периода (дек. 2018) значение показателя Таффлера составило 0,71 что говорит о том, что на предприятии вероятность банкротства мала.

Z-счет Лиса

**Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Лиса) за анализируемый период
отображен в таблице №24.**

Таблица 24

4-х факторная модель Лиса - Изменения		Изменения		
Наименование показателя	2016, декабрь	Декабрь, 2018	В абс.выражении	Темп прироста
Значение коэффициента	-0,002	0,001	0,00	145,82%
Вероятность банкротства	положение предприятия	положение предприятия		

**Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Лиса) за весь рассматриваемый
период представлен в таблице №24а.**

Таблица 24а

4-х факторная модель Лиса		2016, декабрь	2017, декабрь	2018, декабрь
Наименование показателя				
Значение коэффициента		-0,002	0,000	0,001
Вероятность банкротства		положение предприятия неустойчиво	положение предприятия неустойчиво	положение предприятия неустойчиво

На конец анализируемого периода (дек. 2018) значение показателя Лиса составило 0,00 что говорит о том, что положение предприятия неустойчиво.

Рассмотрев все три методики, представленные в разделе 'Анализ вероятности банкротства' можно сказать, что за анализируемый период ситуация на предприятии улучшилась. На начало анализируемого периода вероятность банкротства можно было оценить как высокую, а на конец периода уже как среднюю.

3.10. РЕЗЮМЕ

Подводя итог, следует отметить, что за анализируемый период (с дек. 2016 года по дек. 2018 года) ключевыми стали следующие моменты:

1. В общем динамику изменения актива баланса можно назвать положительной, но следует обратить внимание на следующие моменты: (увеличение долгосрочной дебиторской задолженности).

2. Изменение за анализируемый период структуры пассивов следует признать в подавляющей части негативным.

3. Рассматривая динамику доходов и расходов ООО "ЗАКАЗ-СТРОЙ", в целом за анализируемый период ее можно назвать положительной. Однако следует обратить внимание на следующие моменты: (увеличение коммерческих и управленческих расходов).

4. За анализируемый период значения большинства показателей рентабельности увеличились, что следует скорее рассматривать как положительную тенденцию.

5. Анализ типа финансовой устойчивости предприятия в динамике, показывает снижение финансовой устойчивости предприятия.

6. Так как на конец анализируемого периода и Коэффициент текущей ликвидности находится ниже своего нормативного значения (2), и Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования ниже своего (0,1), рассчитывается показатель восстановления платежеспособности предприятия. Показатель восстановления платежеспособности говорит о том, сможет ли предприятие, в случае потери платежеспособности в ближайшие шесть месяцев ее восстановить при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне 0,00, что говорит о том, что предприятие не сможет восстановить свою платежеспособность, так как показатель меньше единицы.

7. И на конец дек. 2016 года, и на конец дек. 2018 года состояние ООО "ЗАКАЗ-СТРОЙ" по 3-х комплексному показателю финансовой устойчивости, можно охарактеризовать как

'Кризисно неустойчивое состояние предприятия', так как у предприятия не хватает средств для формирования запасов и затрат для осуществления текущей деятельности.

8. За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на конец дек. 2016 года -10546,0 тыс.руб. возросла на 737,0 тыс.руб. (темп прироста составил 7,0%), и на конец дек. 2018 года их величина составила -9809,0 тыс.руб.

9. Рассмотрев все три методики, представленные в разделе 'Анализ вероятности банкротства' можно сказать, что за анализируемый период ситуация на предприятии улучшилась. На начало анализируемого периода вероятность банкротства можно было оценить как высокую, а на конец периода уже как среднюю.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ, ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ И ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМЫХ ОБЪЕКТОВ, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Картина экономики. Апрель 2019 года

Динамика показателей экономической активности в 1кв19 ожидаемо ухудшилась. Темп роста ВВП, по оценке Минэкономразвития России, в 1кв19 снизился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС значимый отрицательный вклад в экономический рост внесла динамика торгового товарооборота.

В разрезе компонентов использования основной вклад в замедление роста ВВП в 1кв19 внес потребительский спрос. На фоне ускорения инфляции наблюдалось замедление в реальном выражении оборота розничной торговли и объема платных услуг населению. Такое замедление, вероятно, носило краткосрочный характер: после локального минимума в январе 2019 г. наблюдалось постепенное восстановление потребительских настроений.

Несмотря на замедление экономического роста, уровень безработицы в 1кв19 обновил исторический минимум (4,6 % SA) на фоне сокращения численности рабочей силы. Снижение численности безработных в январе–марте происходило опережающими темпами, при этом численность занятых второй квартал подряд также демонстрирует отрицательную динамику (как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов).

Годовая динамика заработных плат ожидаемо замедлилась из-за эффекта высокой базы прошлого года. В целом за 1кв19 рост реальных заработных плат, по оценке Росстата, составил 0,4 % г/г после 4,1 % г/г в 4кв18. При этом рост заработных плат в социальном секторе в начале текущего года, как и ожидалось, замедлился до значения темпа роста заработных плат в прочих видах деятельности.

В 1кв19 профицит счета текущих операций расширился до 32,8 млрд. долл. США по сравнению с 30,0 млрд. долл. США в 1кв18. Основной вклад в увеличение положительного сальдо текущего счета внесло продолжающееся с середины прошлого года сокращение импорта товаров и услуг. При этом экспорт товаров и услуг в 1кв19 также продемонстрировал отрицательную динамику после двузначных темпов роста на протяжении 2017–2018 годов, что было обусловлено главным образом снижением стоимостных объемов нефтегазового экспорта.

Российский рубль в январе–апреле стал лидером укрепления среди валют стран с формирующимися рынками. С начала года российская валюта укрепилась на 7,3 % по отношению к доллару США. Наряду с улучшением конъюнктуры глобальных рынков, поддержку рублю в 1кв19 оказало снижение оценки участниками рынка санкционных рисков, а также повышение рейтинговым агентством Moody's суверенного рейтинга Российской Федерации до инвестиционного уровня.

С учетом стабилизации ситуации на валютном рынке в последние месяцы Банк России возобновил регулярные покупки иностранной валюты в рамках бюджетного правила с 15 января 2019 года. Кроме того, с 1 февраля регулятор приступил к проведению отложенных в 2018 г. покупок иностранной валюты на внутреннем валютном рынке, которые будут осуществляться равномерно в течение 36 месяцев. Объем покупок иностранной валюты в рамках «бюджетного правила» с начала года по 29 апреля, по оценке Минэкономразвития России, составил 17,4 млрд. долл. США.

Производственная активность По оценке Минэкономразвития России, Рост ВВП в Отчет №19-04/19 об оценке рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155)

1кв19 ожидаемо замедлился до 0,8 % г/г. На фоне повышения базовой ставки НДС и ускорения инфляции наибольший вклад в снижение темпов роста ВВП внесло сокращение торгового товарооборота в реальном выражении. Основной положительный вклад в темп роста ВВП в январе–марте внесли промышленное производство (0,6 п.п.) и транспортно-логистический комплекс (0,2 п.п.). Рост ВВП в марте 2019 г., по оценке Минэкономразвития России, составил 0,6 % г/г после 1,4 % г/г в феврале и 0,6 % г/г в январе.

Замедление роста промышленного производства в 1кв19 (до 2,1 % г/г после 2,7 % г/г в 4кв18) было обусловлено динамикой добывающих отраслей. Рост добычи полезных ископаемых в 1кв19 составил 4,7 % г/г после рекордных 7,2 % г/г в 4кв18. Сдерживающее влияние на динамику добывающего комплекса с начала текущего года оказывает сокращение добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, при этом добыча природного газа по-прежнему демонстрирует высокие темпы роста. Рост обрабатывающей промышленности по итогам января–марта несколько ускорился по сравнению с 4кв18 (до 1,3 % г/г с 0,9 % г/г), при этом его динамика в течение квартала характеризовалась существенной волатильностью. Как и в 2018 г., основной вклад в колебания выпуска вносили машиностроение и металлургия (так, в январе производство машиностроительной продукции продемонстрировало рекордный спад на 17,6 % г/г). Дополнительным источником волатильности в январе–марте стала динамика производства нефтепродуктов. Вместе с тем в ключевых несырьевых отраслях – пищевом и химическом комплексе, деревообработке, производстве стройматериалов – продолжалось устойчивое увеличение выпуска. Совокупный вклад перечисленных отраслей в рост промышленного производства в 1кв19 составил 1,8 п.п. (в целом за 2018 г. – 1,9 п.п.). 1кв19 характеризовался позитивной динамикой оперативных индикаторов экономической активности. Композитный индекс PMI в январе–марте (в среднем – 54,1) сохранялся на уровнях, сопоставимых со значениями прошлого года (54,9 в 4кв18, 53,8 в целом за год). Потребление электроэнергии, скорректированное на сезонный, календарный и температурный факторы, в 1кв19 продолжало уверенно расти (+2,0 % г/г после 2,6 % г/г в октябре–декабре прошлого года). Рост погрузки грузов на железнодорожном транспорте в январе–марте ускорился до 0,7 % г/г по сравнению с 0,2 % г/г в 4кв18.

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	1кв19	мар.19	фев.19	январ.19	2018	4кв18	2017
ВВП	0,8*	0,6*	1,4*	0,6*	2,3	2,7	1,6
Сельское хозяйство	1,1	1,5	1,0	0,7	-0,6	4,1	3,1
Строительство	0,2	0,2	0,3	0,1	5,3	4,1	-1,2
Розничная торговля	1,8	1,6	2,0	1,9	2,8	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	2,1	1,9	1,9	2,4	2,8	2,3	5,6
Промышленное производство	2,1	1,2	4,1	1,1	2,9	2,7	2,1
Добыча полезных ископаемых	4,7	4,3	5,1	4,8	4,1	7,2	2,1
добыча угля	3,1	2,4	0,0	6,8	4,2	7,4	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	4,5	4,3	5,2	4,1	2,8	5,7	0,4
добыча металлических руд	10,9	11,7	11,2	9,8	4,6	7,3	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	-3,5	-5,7	0,7	-5,6	4,0	7,3	15,6
Обрабатывающие производства	1,3	0,3	4,6	-1,0	2,6	0,9	2,5
пищевая промышленность	4,0	2,0	5,9	4,1	4,4	4,9	1,5
легкая промышленность	-2,6	-2,4	-0,4	-2,5	2,3	-2,1	5,4
деревообработка	7,3	6,0	5,0	11,0	11,7	13,3	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	2,0	-0,4	5,2	1,2	1,8	0,7	1,1
химический комплекс	3,3	3,6	3,2	2,8	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	8,4	8,2	9,8	7,2	4,4	3,3	11,2
металлургия	2,6	-1,9	8,8	0,9	1,6	5,6	0,8
машиностроение	-7,7	-4,3	-1,5	-17,6	1,2	-4,1	5,6
прочие производства	6,9	8,0	7,5	5,4	1,4	-3,0	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-1,5	-4,8	-1,1	1,3	1,6	1,2	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	0,9	3,7	1,8	-2,8	2,0	5,2	-2,1

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.
* Оценка Минэкономразвития России.

Источник информации: Сайт Министерства экономического развития и торговли РФ
http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7/190507_econ_pic.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=f33d682f-a0bb-47ba-8251-6c64071ecab7

4.2. ОБЗОР СТРОИТЕЛЬНОЙ ОТРАСЛИ В 2019 ГОДУ.

Ситуация на рынке

Изменение правил в долевом строительстве, переход на проектное финансирование и сильная зависимость от макроэкономических показателей обусловили снижение темпов строительства в конце уходящего года. Несмотря на явные ухудшения в этом сегменте четвертый квартал отличился высокими темпами по скупке недвижимости, включая жилые и коммерческие объекты.



График 4

Снижение темпов ввода новых объектов обуславливается снижением покупательского спроса конечного потребителя, пертурбациях в законодательстве и перманентным удорожанием земельного фонда.

Ожидания в 2019 году

К началу 2019 наметилась инвестиционная привлекательность объектов капитального строительства. Важнейшими стимулами для владельцев капитала стали активное внедрение новых высокотехнологичных производств и усталость от низкой отдачи финансовых инструментов.

К большому сожалению именно российский рынок перешел в зону пресыщения предложением, которое уже несколько лет не стимулируется уровнем спроса. В анализе рынка строительства жилья все чаще приводятся цифры со снижением показателей застройки, переоценкой имеющегося фонда.

Факторы, определяющие развитие отрасли, ее тренды

Рассматривая строительство как один из экономических индикаторов, следует учитывать прямую зависимость от следующих фактов:

Сфера создания капитальных объектов различного назначения на четверть финансируется Правительством. Это говорит о том, что государство стремится извлекать прибыль на наиболее приоритетных направлениях. С другой стороны, именно руководящий институт принимает на себя все риски. В ситуации со снижением достаточно трудно найти именно коммерческих инвесторов.

В структуре предложения на строительном рынке продолжают превалировать

жилищные проекты. Гонка за потребителем, готовым кредитоваться для решения проблемы расселения приводит не к созданию стабильного спроса, а к большому количеству наценок, отхождению от реальной стоимости продукта.

Несмотря на достаточное количество строительных компаний и уже исполненных проектов обеспеченность населения остается в зоне низкого удовлетворения.



Рисунок 1

Рассмотрение трех ведущих факторов, определяющих развитие отрасли, видится явный дисбаланс между спросом и предложением. Во всей ситуации непонятным остается участие государственного института, поддерживающего и без того по умолчанию сильный бизнес.

Тенденция спада в отрасли будет продолжаться, пока не начнутся пересмотр Правительством инвестиционного портфеля и восстановление баланса между спросом и предложением. Именно к таким выводам приходят в своих исследованиях рынка строительства известные агентства.

Новое в законодательстве

Наряду с активным вмешательством в ипотечное кредитование, государственный институт представил на обозрение окончательный проект долевого строительства. Очевидных выводов в этой ситуации как минимум два.

Во-первых, исполнителям проектов, в том числе нежилых капитальных проектов, придется активно кредитоваться для выполнения плановых программ. Вторым следствием новых законов будет завышение стоимости конечного продукта для потребителя. В чек будут закладываться расходы на исполнение и обслуживание кредитных обязательств.

Обозначенный выше инвестиционный спрос, набравший темпы в конце 2018 года, подтверждается уже намеченным повышением НДС. Понимание того, что сумма налога неизбежно войдет в ценообразование капитального строительства, очевидно натолкнуло инвесторов на скупку ликвидных объектов.

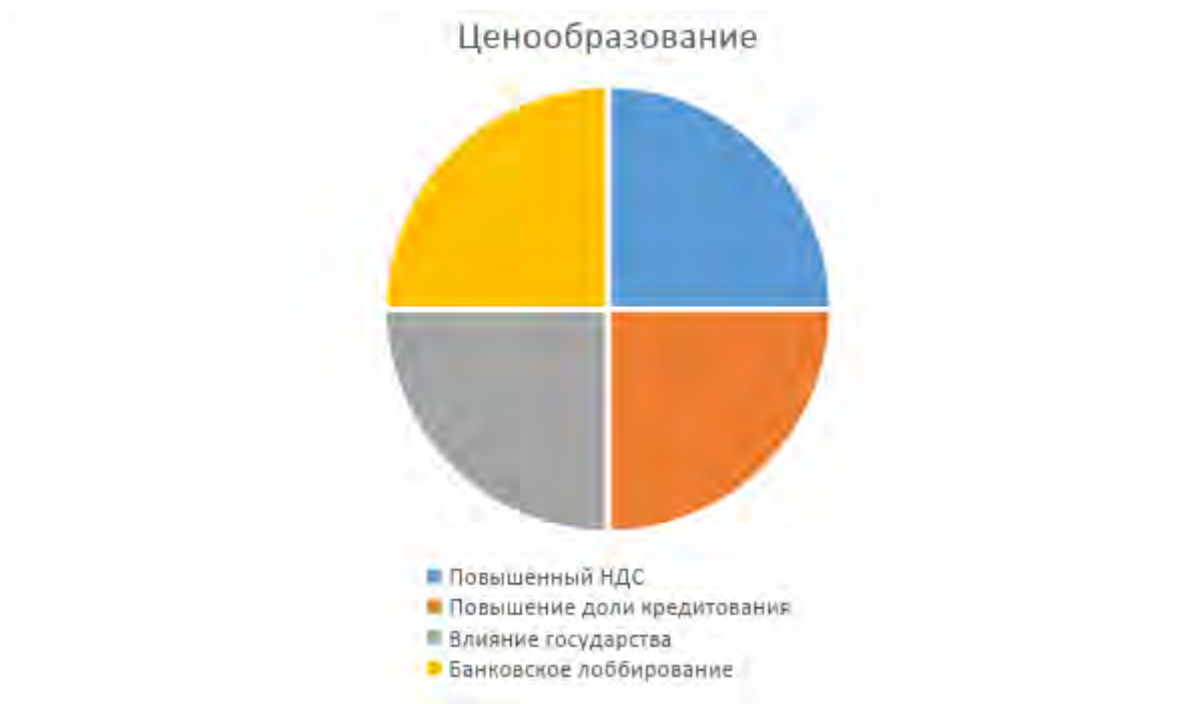


График 5

Что с коммерческими объектами

При анализе рынка строительства 2019 нельзя не забывать и о продукции промышленного назначения. Некогда самый мощный двигатель отрасли – возведение торговых центров идет на спад.

Причин несколько – первая – падение естественного уровня спроса на такого рода здания. Вторая – сильная зависимость от регионального фактора. Учитывая то, что все не могут строить в центрах и Подмосковье, то отдача от проектов заведомо разная.

Анализ рынка строительства домов показывает активное внедрение новых технологий. Все более популярными становятся модульные здания. Со стороны заказчика это оптимизированные затраты, ускорение стройки, возможность принципиального планирования структуры объекта. Со стороны исполнителя это возможность оперативного развертывания площадки, оперативная окупаемость затрат, минимальное вовлечение в кредитование.

Что касается административных объектов, в этом сегменте остаются отчетливая зависимость от финансирования на государственном уровне и приверженность традиционным технологиям. Применение новых технологий не всегда принимается заказчиками, а чаще отклоняется по причине нецелесообразности планируемых затрат.

И так, в прогнозе рынка строительства на 2019 год наметились следующие тренды:

Фактический вывод долевого строительства как явления с рынка для защиты дольщиков граждан (на 1 января 2019 года количество замороженных объектов составило 842 против 836 в прошлом году);

Увеличение стоимости квартир и других объектов «за компанию» с НДС;

Серьезное повышение жилого фонда по причине перекупленности и включения в себестоимость обслуживания кредитов.

Что касается темпов самого строительства, ожидается возврат до уровня 1-2% в начале года. При этом стоимость конечного продукта будет неизменно наращиваться за счет влияющих факторов. Оживить рынок смогут возвращение иностранных инвесторов, имеющих богатый опыт выбора стратегий, а также пересмотр стоимости жилья к справедливым значениям.

Источник информации: <https://alterainvest.ru/rus/blogi/analiz-rynka-stroitelstva-2019/>

Рынок жилья (Екатеринбург, Свердловская область, Россия) в марте 2019 г.

Средняя цена предложения одного квадратного метра по данным аналитического отдела УПН в Екатеринбурге на 18 марта 2019 года составила 72102 рубля. За месяц этот показатель вырос на 0.4%. Относительно начала 2018 года рост составил 1.55%. За 12 месяцев рост составил 5.97% (на 19 марта 2018 цена квадратного метра составляла 68040 рублей по данным УПН).

По нашим данным средняя цена квадратного метра вторичного рынка на 15 марта 2019 года составила по Екатеринбургу 73719 рублей, по сравнению с месяцем ранее цена выросла на 0.14%, при этом количество заявок выросло на 7.99%, а площади выросли на 6.32%. За 12 месяцев, цена квадратного метра на вторичном рынке Екатеринбурга выросла на 5.04% (или плюс 0.42% в перерасчете на один месяц). С учетом полученной инфляции в 5.3% за 12 месяцев, это практически 0.02% убытка за год. С начала года рост составил 2.13%.

Средняя стоимость предложения квадратного метра квартир вторичный рынок

Таблица 26

Дата	16.09.18	17.10.18	17.11.18	16.12.18	15.01.19	15.02.19	15.03.19
Екатеринбург	71185	71746	72383	72183	73171	73615	73719

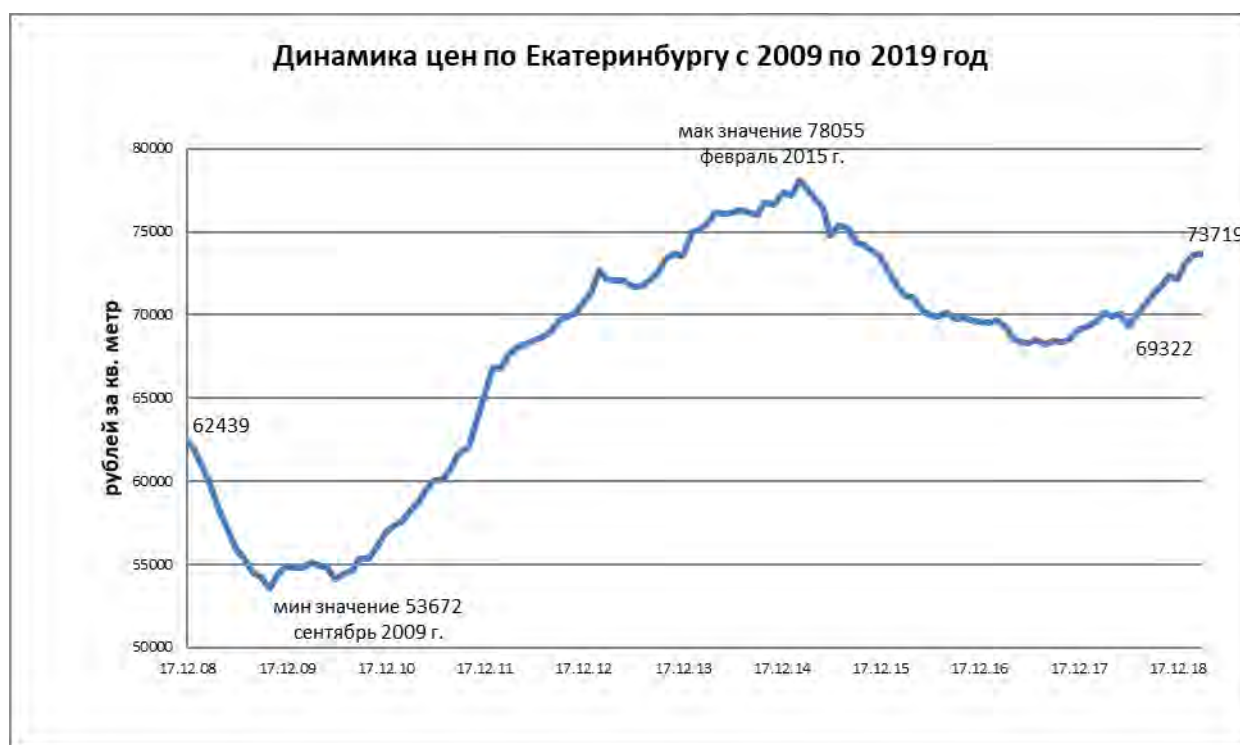


График 6

Наблюдаем спад площадей и заявок в июне-июле, неожиданным стал рост цены в июле по отношению к июню 2017 г., в августе отмечаем падение всех показателей, по отношению к июлю. А вот в сентябре отмечен рост цены, после чего должно было последовать дальнейшее падение цены на вторичном рынке, хотя в октябре оно оказалось незначительным. В январе 2018 года, как уже отмечалось выше произошел рост средней цены, рост незначительный, если учесть резкое снижения как числа заявок, так и площадей на вторичном рынке. В августе-сентябре наблюдаем значительный рост средней цены (за два месяца цена выросла на 1.61%), цены практически вернулись к концу 2012 года или к ценам середины 2016 года. Продолжающийся рост цен в ноябре не был ожидаем, но на фоне декабря (сезонный фактор, рост цен может продолжиться, но несмотря на это имеем увеличение числа заявок и площадей, падение цены). Неожиданно рост цены в декабре

остановился (на фоне роста заявок и площадей). В феврале 2019 года на фоне роста числа заявок и площадей имеем падение темпов роста, в марте рост, который в апреле скорее всего стабилизируется.

Площади предложенные на продажу в Екатеринбурге

Таблица 27

Дата	16.08.18	16.09.18	17.10.18	17.11.18	16.12.18	15.01.19	15.02.19
Екатеринбург	494790	490872	489556	459714	482123	427558	447796



График 7

По Екатеринбургу объемы предложения вторичного жилья за последний месяц выросли на 6.32% или на 27015 кв. метров. За 12 месяцев спад предложения по площадям составил 11.56% или снизился на 61693 кв. метр.

По новостройкам в городе Екатеринбурге средняя цена за кв. метр первичного жилья составляет на 15 марта 2019 года 69433 рубля за метр (учитываются новостройки, сдаваемые в 2019-2020 годах) и снизилась при этом за месяц на 3.94%, объем выставленных на продажу квартир по площади снизился на 4.39% и составили 43452 кв. метров (против 45445 метров месяцем ранее), а количество заявок составило 833 (против 828 месяцем ранее) рост за месяц на 0.6%. В денежном эквиваленте 3.02 млрд. рублей отмечен спад (против 3.29 месяцем ранее) на 8.02%.

Следует учесть, что новостройки, сдаваемые в 2020 году в марте 2019, снизились по средней цене предложения. При этом наблюдается общий рост площадей и заявок, который составил за месяц 0.53% и 11.24% соответственно. Количество заявок в марте 2019 года выросло до 396, цена кв. метра составила 71652 рубля и выросла на 1.29%. Площади предложения составили 20135 кв. метров (против 20028 кв. метров месяцем ранее по заявкам 2020 года).



График 8

Надо отметить, что разница стоимости квадратного метра (дисконт) между вторичным рынком и новостройками в конце 2015 года составляла 13.86%. Максимальное отклонение достигнуто в мае 2017 года (значение составило 14.3%). Минимального значения данный показатель достиг в марте 2018 года (показатель составил 4.61%). В марте, как уже отмечалось показатель составил минимальное значение и по сравнению с месяцем ранее упал на 54.15%. В мае-июне цены на новостройки начали снижение. В марте рост показателя составил 3.33 раза (это связано с отсутствием роста в новостройках, и незначительным ростом на вторичном рынке).



График 9

Динамика цен предложения в новостройках по Екатеринбург рублей за кв. метр

Таблица 28

Дата	16.08.18	16.09.18	17.10.18	17.11.18	16.12.18	15.01.19	15.02.19	15.03.19
Стоимость	66207	65249	65982	70519	71306	72238	72279	69433

В январе-феврале 2019 г. в области введено в действие 168.4 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, спад составил 31.7%, к вводу жилья в январе-феврале 2018 г. (246.6 тыс. кв. метров). Многоквартирные дома (МКД), построено в январе-феврале 55.9 тыс. кв. метров. Рост составляет 0.54% к январю-февралю прошлого года (55.6 тыс. кв. метров).

Населением за счет собственных и заемных средств построено в январе-феврале 2019 года 112.5 тыс. кв. метров общей площади жилья, спад на 41.1% к соответствующему периоду прошлого года (191.0 тыс. кв. метров). Доля индивидуального жилья в общем объеме ввода составила 66.81% (в январе-феврале 2018 г. – 77.45%).

Динамика сдачи жилья по Свердловской области в тыс. кв. метров

Таблица 29

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019 (2)
Жилье (МКД)	1086.9	1290.2	1416.1	1339.2	1347.5	1277.6	55.9
Индивидуальное жилье	654.8	1137.4	1067.8	768.3	821.4	798.7	112.5
Всего	1741.7	2427.6	2483.7	2107.5	2127.6	2076.0	168.4
Индивид. в общем в %	37.60	46.85	42.98	36.46	38.61	38.47	66.81

Темпы ввода жилья по области в январе-феврале снизились на 31.7% (к соответствующему периоду прошлого года), В январе-феврале увеличился, рост ввода МКД по сравнению с январем-февралем прошлого года в 0.54%.



График 10

По темпам ввода МКД в феврале 2019 года рост только по сравнению с февралем 2017 года. В целом февраль 2019 года показал спад по сравнению с февралем прошлого года на 23.55%.



График 11

В целом можно ожидать, что ввод жилья МКД в 2019 года будет ниже показателя 2018 года.

Ввод в действие жилых домов февраль 2019 года

Таблица 30

	всего	в том числе индивидуальное строительство	всего	в том числе индивидуальное строительство
2017 г.				
Январь	94,9	50,2	111,0	108,2
Февраль	65,3	35,7	31,1	57,2
март	71,3	50,9	44,5	66,3
I квартал	231,5	136,8	50,8	73,7
Апрель	154,4	65,4	112,1	112,4
Май	71,0	54,1	42,6	94,3
Июнь	256,0	58,2	146,4	95,0
II квартал	481,4	177,7	104,3	100,5
I полугодие	712,9	314,5	77,7	86,8
июль	153,8	59,2	в 1.7 раза	113,1
август	207,4	60,7	145,0	99,0
сентябрь	140,7	89,6	117,4	149,4
III квартал	501,9	209,5	141,3	120,6
Январь-сентябрь	1214,8	524,0	95,4	97,8
Октябрь	174,8	82,4	112,6	139,1
Ноябрь	217,6	87,0	102,7	108,2
Декабрь	520,4	128,0	111,5	123,9
IV квартал	912,8	297,4	109,5	122,4
Январь-декабрь	2127,6	821,4	101,0	105,4
2018 г.				
Январь	87,4	80,2	92,1	в 1.6 раза
Февраль	159,2	110,8	в 2.4 раза	в 3.1 раза
Март	162,9	104,1	в 2.3 раза	в 2.0 раза
I квартал	409,5	295,1	в 1.8 раза	в 2.2 раза
Апрель	136,5	79,2	88,4	90,5
Май	77,6	63,0	109,2	116,5

Отчет №19-04/19 об оценке рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155)

	всего	в том числе индивидуальное строительство	всего	в том числе индивидуальное строительство
Июнь	141.4	53.5	55.2	92.0
II квартал	355.5	175.7	73.8	98.2
I полугодие	765.0	470.8	107.3	149.7
Июль	108.8	54.2	70.8	91.5
Август	103.5	64.3	49.9	106.1
Сентябрь	141.3	32.6	100.4	36.3
III квартал	353.6	151.1	70.5	72.1
Январь-сентябрь	1118.6	621.9	92.1	118.7
Октябрь	113.5	37.3	64.9	45.3
Ноябрь	264.2	64.1	121.4	73.6
Декабрь	580.0	75.4	108.0	51.6
IV квартал	957.7	176.8	103.1	56.0
Январь-декабрь	2076.3	798.7	96.8	95.1
2019 г.				
Январь	57.9	39.0	66.3	48.7
Февраль	110.5	73.5	69.4	66.3
Январь-февраль	168.4	112.5	68.3	58.9

Показатели строительной деятельности по Свердловской области за январь-март 2019 г.

Таблица 31

	Всего	В % к соответствующему периоду предыдущего года (в сопоставимых ценах)
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн. рублей	34527.6	91.2

В январе-марте 2019 г. организациями (без субъектов малого предпринимательства и организаций, средняя численность работников которых не превышает 15 человек) выполнено строительно-монтажных работ хозяйственным способом на сумму 537.3 млн. рублей (101.9% к соответствующему периоду предыдущего года).

Источник информации: ЗАО «ИАА «ФинИнфо» 17 апреля 2019 года

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общие данные

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

При определении рыночной стоимости бизнеса (предприятия, как действующего; контрольного или неконтрольного пакета акций) в соответствии со стандартами, обязательными к применению на территории РФ, могут использоваться три принципиально различных подхода (затратный, сравнительный и доходный), внутри которых могут быть варианты и различные методы расчётов. В наглядной форме все подходы и методы приведены в таблице 32, а ниже будет дано краткое описание каждого из них.

Таблица 32

<i>ПОДХОДЫ</i>	<i>МЕТОДЫ</i>	<i>УРОВЕНЬ СТОИМОСТИ</i>
<i>ДОХОДНЫЙ</i>	<i>Дисконтированный будущий поток* доходов</i> <i>Капитализация потока* доходов</i>	Как правило, стоимость контрольного пакета
<i>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ</i>	<i>Компания-аналог: рынок капитала, сделки.</i> <i>Отраслевые коэффициенты:</i> -отношение цены к прибыли; -отношение цены к денежному потоку; -отношение цены к прибыли до уплаты налогов; -отношение цены к денежному потоку до уплаты налогов; -отношение цены к балансовой стоимости; -отношение рыночной стоимости капитала к прибыли до вычета; амортизации, процентов и налогов (EBDIT) <i>Отраслевые мультипликаторы</i>	Рынок капитала = стоимость Неконтрольной доли (пакета акций) Рсд. = ст-ть контр. доли (пакета акций) Отраслевая формула сделки = стоимость контрольной доли (пакета акций)
<i>ЗАТРАТНЫЙ</i>	<i>Стоимость чистых активов</i> <i>Ликвидационная стоимость</i>	Стоимость контрольной доли (пакета акций)

* - под потоком могут пониматься денежный поток для собственного капитала бездолговой денежный поток, на номинальной или реальной основе, и т.д.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

Ниже будет приведено описание обобщенных алгоритмов расчета стоимости объектов оценки, в рамках каждого из подходов.

Подходы к оценке

Доходный подход – оценка по доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя, ориентирующегося на будущие блага от использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме.

Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за объект оценки больше, чем затраты на инвестирование другого проекта, способного приносить аналогичный доход.

В рамках доходного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли).

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объектов оценки доходного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

а) выбрать метод (методы) проведения оценки объекта оценки, связывающий (связывающие) стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес. Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности, ожидающиеся в расчете на вложения собственников (собственный капитал). Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности в расчете на вложения всех инвесторов, связанных на дату проведения оценки с организацией, ведущей бизнес (инвестированный капитал), стоимость собственного капитала определяется далее путем вычитания из полученной стоимости величины обязательств такой организации (не учтенных ранее при формировании денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес);

б) определить продолжительность периода, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (прогнозный период). Продолжительность прогнозного периода зависит от ожидаемого времени достижения организацией, ведущей бизнес, стабилизации результатов деятельности или ее прекращения. В отчете об оценке должно содержаться обоснование продолжительности периода прогнозирования;

в) на основе анализа информации о деятельности организации, ведущей бизнес, которая велась ранее в течение репрезентативного периода, рассмотреть макроэкономические и отраслевые тенденции и провести прогнозирование денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности такой организации, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки;

г) определить ставку дисконтирования и (или) ставку капитализации, соответствующую выбранному методу проведения оценки объекта оценки.

Расчет ставки капитализации, ставки дисконтирования должен соответствовать выбранному методу проведения оценки объекта оценки и виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах), а также учитывать особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих;

д) если был выбран один из методов проведения оценки объекта оценки, при которых используется дисконтирование, определить постпрогнозную (терминальную) стоимость.

Постпрогнозная (терминальная) стоимость - это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода;

е) провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, с учетом рыночной стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков, или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес, выбранных в рамках Отчет №19-04/19 об оценке рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155)

применения доходного подхода;

ж) провести расчет стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемых объектов с другими объектами, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Любое отличие условий продажи сравниваемых объектов от типичных рыночных условий на дату оценки учитывается при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

В рамках сравнительного подхода оценщик определяет стоимость акций, паев, долей в уставном (складочном) капитале, имущественного комплекса на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественными комплексами организаций-аналогов с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации, ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественным комплексом организации, ведущей бизнес.

Организацией-аналогом признается:

а) организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;

б) организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки.

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки сравнительного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

а) рассмотреть положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составить список организаций-аналогов;

б) выбрать мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации), которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки. Выбор мультипликаторов должен быть обоснован;

в) провести расчет базы (100 процентов собственного капитала или 100 процентов инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок;

г) рассчитать значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам. Если расчет производится на основе информации по двум и более организациям-аналогам, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;

д) провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель организации, ведущей бизнес. Если расчет производится с использованием более чем одного мультипликатора, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;

е) в случае наличия информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале организации, ведущей бизнес, оценщик может произвести расчет на основе указанной информации без учета мультипликаторов.

При оценке акций в рамках сравнительного подхода помимо информации о ценах сделок может быть использована информация о котировках акций организации, ведущей бизнес, и организаций-аналогов.

Оценщик при применении сравнительного подхода также может применять математические и иные методы моделирования стоимости. Выбор моделей для определения стоимости осуществляется оценщиком и должен быть обоснован.

Затратный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки.

Суть данного подхода заключается в том, что стоимость пакета акций рассматривается через определение стоимости самого действующего предприятия (так называемая внутренняя стоимость доли). То есть, зная, сколько стоит предприятие, определим стоимость его акций и наоборот, - какую стоимость имеет пакет акций – такова и стоимость всего предприятия. Этот подход справедлив только для 100 % пакета акций. Для оценки меньшей доли необходимы соответствующие корректировки стоимости. Для оценки меньшего пакета или одной акции необходимы соответствующие корректировки стоимости.

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

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

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

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

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

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

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

г) провести расчет стоимости объекта оценки.

При определении стоимости объекта оценки в рамках применения каждого из использованных методов проведения оценки объекта оценки оценщик должен установить и обосновать необходимость внесения использованных в расчетах корректировок и их величину.

Вывод итоговой величины рыночной стоимости

В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объектов оценки данным подходом.

При этом приводится описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов.

В процессе согласования промежуточных результатов оценки, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведенного анализа определить итоговый результат оценки стоимости.

5.2. ВЫБОР ПОДХОДОВ ДЛЯ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Доходный подход

Оценщику не была предоставлена достоверная информация о доходах и связанных с ними расходах ООО «СТИН ВЕСТ», а также прогнозная информация, позволяющая достоверно рассчитать ожидаемые денежные потоки ООО «СТИН ВЕСТ» в течение некоторого прогнозного периода. Данные из открытых общедоступных источников информации, размещенных в сети интернет не содержатся сведения, позволяющие достоверно прогнозировать денежные потоки предприятия. В связи с этим применение доходного подхода к оценке доли участия в ООО не представляется возможным.

Сравнительный подход

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Организацией-аналогом признается:

а) организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;

б) организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки.

Сравнительный подход базируется на рыночной информации и учитывает текущие действия Продавца и Покупателя. Данный подход предусматривает использование информации по продажам акций компании на биржевом и внебиржевом рынках акций.

Метод рынка капитала, который базируется на ценах, реально выплаченных за доли на финансовом рынке. Преимущество данного метода заключается в использовании фактической информации, а не прогнозных данных, имеющих известную неопределенность. Для реализации данного метода необходима достоверная и детальная финансовая и рыночная информация. Метод определяет уровень стоимости *неконтрольного пакета акций*. Анализ данных о биржевом и внебиржевом обороте акций региональных банков с использованием информационных источников в сети Интернет: сайта Московской биржи www.moex.ru, а также данных ЭСМИ «Финансовый рынок Урала», Бюллетеня «Государственное имущество» не выявил достоверных сведений о проведении сделок с пакетами акций либо долями участия сопоставимых предприятий.

Таким образом, применение метода рынка капитала для оценки доли участия в ООО «СТИН ВЕСТ» не представляется возможным в силу отсутствия достаточных данных о продаже акций аналогичных компаний.

Метод сделок основан на использовании цены купли-продажи как контрольного пакета, так и 100% пакета акций (100% доли участия). Сфера применения данного метода – оценка *контрольного* пакета. Для оценки возможности реализации данного метода были проанализированы данные о совершении крупных сделок с пакетами акций и долями участия предприятий по производству напитков. Проведенный анализ не выявил достоверных сведений в открытых источниках информации о сделках с крупными пакетами акций (долями участия) предприятий по производству напитков. Также оценщиком не обнаружены сведения о рыночных сделках с долями ООО «СТИН ВЕСТ», в связи с чем применение метода сделок также не представляется возможным.

Сравнительный подход в данном случае не может быть реализован в силу отсутствия достаточных данных о рыночных сделках с долями данного предприятия, либо с акциями (долями участия) аналогичных предприятий.

Затратный подход

Согласно данным п.11 ФСО №8, применение затратного подхода носит ограниченный характер, и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес.

Учитывая невозможность применения доходного и сравнительного подхода к оценке рыночной стоимости 56,77% доли участия в ООО «СТИН ВЕСТ» проведена только одним подходом – затратным.

5.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

5.3.1. Общие положения

Суть данного подхода заключается в том, что стоимость пакета акций рассматривается через определение стоимости самого действующего предприятия (так называемая внутренняя стоимость доли). То есть, зная, сколько стоит предприятие, определим стоимость его долей участия и наоборот, - какую стоимость имеет 100% доля – такова и стоимость всего предприятия. Этот подход справедлив только для 100 % доли участия. Для оценки меньшей доли необходимы соответствующие корректировки стоимости.

Премия за контроль представляет собой стоимостное выражение преимущества, связанного с владением контрольных долей. Она отражает дополнительные возможности контроля над предприятием (по сравнению с меньшей долей, т.е. владением миноритарной долей).

Скидка за неконтрольный характер – величина, на которую уменьшается стоимость оцениваемой доли (в общей стоимости доли участия в предприятии) с учетом ее неконтрольного характера.

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

- Выборы Совета директоров и назначение менеджеров.
- Определение вознаграждения менеджеров и их привилегий.
- Определение политики предприятия, изменение стратегии развития бизнеса.
- Принятие решений о поглощениях или слияниях с другими компаниями.
- Принятие решений о ликвидации, распродаже имущества предприятия.
- Принятие решения об эмиссии.
- Изменение уставных документов.

- Распределение прибыли по итогам деятельности предприятия, в том числе установление размеров дивидендов.

Вместе с тем необходимо иметь в виду, что на практике часто начинают действовать факторы, ограничивающие права владельцев контрольных пакетов и снижающие стоимость контроля. К таким факторам относятся: эффект распределения собственности, режим голосования, контактные ограничения, финансовые условия бизнеса.

Скидка на неликвидность

В целом, чем выше ликвидность ценных бумаг, тем выше их ценность для инвесторов и наоборот, недостаток ликвидности ведет к более низкой стоимости ценной бумаги. Доли участия в обществе с ограниченной ответственностью, не имеющие обращения на фондовом рынке недостаточно ликвидны. В связи с тем, что участники не имеют быстрого доступа к активному рынку для распоряжения его правами, по сравнению с держателями акций аналогичных свободно - котируемых компаний, то при оценке требуется принять во внимание фактор ликвидности.

Теоретически, скидка на недостаточную ликвидность доли подразумевает такой размер скидки, который заинтересует инвестора приобрести именно эту долю участия, чем акции в публичной компании, аналогичные по доходности, но за исключением разницы в их ликвидности. Другими словами, если предсказуемый размер доходности одинаков для двух ценных бумаг - одна из которых, акции публично котируемой компании, а вторая – доля участия в компании, не обращающихся на фондовом рынке, при прочих равных условиях, рациональный инвестор заплатит несколько меньшую сумму за менее ликвидную бумагу по сравнению со свободно котируемыми акциями.

Доли собственности в некотируемых компаниях обычно менее реализуемы, чем такие же доли собственности в открытых компаниях. Очевидно, что актив, востребованный рынком, имеет большую ценность, нежели актив, реализация которого связана с некоторыми трудностями.

Данный факт объясняется следующим:

- во-первых, в случае, если для реализации актива требуется длительный период времени, собственник актива несет убытки в размере альтернативной рыночной доходности за период реализации низколиквидного актива,
- во-вторых, собственник сталкивается с неопределенностью относительно рыночной стоимости актива по окончании периода, необходимого для его продажи на рынке,
- в-третьих, продажа низколиквидного актива может повлечь за собой дополнительные организационные расходы.

5.3.2. Определение рыночной стоимости действующего предприятия (100% доли) ООО «СТИН ВЕСТ»

5.3.2.1. Выбор подходов для расчета рыночной стоимости объекта оценки

Доходный подход

Оценщику не была предоставлена достоверная информация о доходах и связанных с ними расходах ООО «Заказ-Строй», а также прогнозная информация, позволяющая достоверно рассчитать ожидаемые денежные потоки ООО «Заказ-Строй» в течение некоторого прогнозного периода. Данные из открытых общедоступных источников информации, размещенных в сети интернет не содержатся сведения, позволяющие достоверно прогнозировать денежные потоки предприятия. В связи с этим применение доходного подхода к оценке доли участия в ООО не представляется возможным.

Сравнительный подход

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Организацией-аналогом признается:

а) организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;

б) организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки.

Сравнительный подход базируется на рыночной информации и учитывает текущие действия Продавца и Покупателя. Данный подход предусматривает использование информации по продажам акций компании на биржевом и внебиржевом рынках акций.

Метод рынка капитала, который базируется на ценах, реально выплаченных за доли на финансовом рынке. Преимущество данного метода заключается в использовании фактической информации, а не прогнозных данных, имеющих известную неопределенность. Для реализации данного метода необходима достоверная и детальная финансовая и рыночная информация. Метод определяет уровень стоимости *неконтрольного пакета акций*. Анализ данных о биржевом и внебиржевом обороте акций региональных банков с использованием информационных источников в сети Интернет: сайта Московской биржи www.moex.ru, а также данных ЭСМИ «Финансовый рынок Урала», Бюллетеня «Государственное имущество» не выявил достоверных сведений о проведении сделок с пакетами акций либо долями участия сопоставимых предприятий.

Таким образом, применение метода рынка капитала для оценки доли участия в ООО «Заказ-Строй» не представляется возможным в силу отсутствия достаточных данных о продаже акций аналогичных компаний.

Метод сделок основан на использовании цены купли-продажи как контрольного пакета, так и 100% пакета акций (100% доли участия). Сфера применения данного метода – оценка *контрольного* пакета. Для оценки возможности реализации данного метода были проанализированы данные о совершении крупных сделок с пакетами акций и долями участия предприятий по производству напитков. Проведенный анализ не выявил достоверных сведений в открытых источниках информации о сделках с крупными пакетами акций (долями участия) предприятий по производству напитков. Также оценщиком не обнаружены сведения о рыночных сделках с долями ООО «Заказ-Строй», в связи с чем применение метода сделок также не представляется возможным.

Сравнительный подход в данном случае не может быть реализован в силу отсутствия достаточных данных о рыночных сделках с долями данного предприятия, либо с акциями (долями участия) аналогичных предприятий.

Затратный подход

Затратный подход является одним из трех обязательных подходов к оценке предприятий и объединяет следующие основные методы: метод скорректированной балансовой стоимости (или метод чистых активов) и метод ликвидационной стоимости предприятий. Все эти методики оценки объединены в затратный подход по одному основному признаку: они основаны на определении в текущих ценах стоимости отдельных видов имущества предприятия или затрат на строительство аналогичного предприятия (методике замещения) и вычитании задолженностей предприятия. Все методы затратного подхода базируются на одной информационной базе — балансе предприятия и позволяют рассчитать различные виды стоимости предприятия: метод чистых активов — рыночную стоимость; метод ликвидационной стоимости — ликвидационную стоимость предприятия. Эти виды стоимости имеют различные количественные выражения и необходимы для принятия различных управленческих решений. Например, при продаже предприятия рыночную стоимость предприятия определяют с использованием метода чистых активов; при ликвидации предприятия метод ликвидационной стоимости позволяет определить его ликвидационную стоимость.

Обобщение практики применения методов затратного подхода к оценке позволило установить, что основные сферы их использования это:

- оценка пакета обыкновенных акций предприятия;
- оценка предприятий с высоким уровнем фондоемкости;
- оценка предприятий со значительными нематериальными активами и возможностью их выделения и оценки;
- оценка холдинговых или инвестиционных компаний (когда предприятие не получает прибыли за счет собственного производства);
- оценка предприятий, не имеющих ретроспективных данных о прибылях (или когда нет возможности определить перспективные денежные потоки предприятия);
- оценка новых предприятий, недавно зарегистрированных;
- оценка предприятий, сильно зависящих от контрактов или не имеющих постоянной клиентуры;
- оценка предприятий, значительную часть активов которых составляют финансовые активы (ценные бумаги, дебиторская задолженность, денежные средства и пр.).

Приведенный выше список сфер использования методов затратного подхода к оценке предприятия не является полным. Имеются и другие случаи, когда эти методы можно использовать, например, для согласования результатов оценки, полученных доходным и (или) сравнительным подходом.

Основное преимущество этих методов - все они основываются в большей части на достоверной фактической информации о состоянии имущественного комплекса предприятия и поэтому менее умозрительны. Основной недостаток - они не учитывают будущие возможности предприятия в получении чистого дохода.

Согласно данным п.11 ФСО№8, применение затратного подхода носит ограниченный характер, и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес.

Учитывая невозможность применения доходного и сравнительного подхода к оценке оценка рыночной стоимости действующего предприятия (100% доли) ООО «Заказ-Строй» проведена только одним подходом – затратным.

5.3.2.2. Расчет рыночной стоимости действующего предприятия (100% доли)
ООО «Заказ-Строй» в рамках затратного подхода к оценке

Датой определения стоимости является 22.04.2019 г. Поэтому расчет стоимости действующего предприятия произведен на последнюю отчетную дату, предшествующую дате оценки, на которую были предоставлены данные бухгалтерского учета ООО «Заказ-Строй» - 31.12.2018 г. Исходная величина чистых активов, исчисленная на основании бухгалтерских данных баланса на 31.12.2018 г., приведена в нижеследующей таблице:

Таблица 33
(ед. изм. – тыс. руб.)

Наименования показателя	Стоимость активов в балансовой оценке на 31.12.2018 г., тыс. рублей
Активы, принимающие участие в расчете	
1. Нематериальные активы	0
2. Основные средства	0
3. Незавершенное строительство	0
4. Доходные вложения в материальные ценности	0
5. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения	0
6. Прочие внеоборотные активы	373 624
7. Запасы.	1 123
8. НДС по приобретенным ценностям	0
9. Дебиторская задолженность	101 338
10. Денежные средства	447
11. Прочие оборотные активы	0
12. Итого активов (1-11)	476 532
Пассивы, принимающие участие в расчете	
13. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	0
14. Прочие долгосрочные обязательства	418 467
15. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	1 037
16. Кредиторская задолженность	67 590
17. Резервы предстоящих расходов и платежей	0
18. Прочие краткосрочные пассивы	0
19. Итого пассивов (13-18)	487 094
20. Стоимость чистых активов (12-19)	-10 562

Активы

Оценка строки баланса «Нематериальные активы»

Согласно балансу, на дату оценки нематериальные активы отсутствуют

Оценка строки баланса «Основные средства»

Согласно балансу, на дату оценки нематериальные активы отсутствуют

Оценка строки баланса «Незавершенное строительство»

Согласно балансу, на дату оценки незавершенное строительство отсутствует

Оценка строки баланса «Доходные вложения в материальные ценности».

Согласно балансу, на дату оценки данные активы отсутствуют

Оценка строки баланса «Финансовые вложения»

Согласно балансу, на дату оценки данные активы отсутствуют

Оценка строки баланса «Прочие внеоборотные активы»

Согласно балансу на 31.12.2018 г. Прочие внеоборотные активы составляют 373624 тыс. руб.

По данным Письма ООО «Заказ-строй» №88 от 20.05.2019 г., по статье «Прочие внеоборотные активы» учтены затраты на строительство Объекта - Двух секций (№ 1.1 и 1.2 по ПЗУ) 3-х секционного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями на 1-2 этажах, крышной газовой котельной на кровле секции № 1.1, со встроенно-пристроенной подземной многоуровневой автостоянкой манежного типа (№ 2.1 по ПЗУ), трансформаторной подстанции (№ 3 по ПЗУ).

Строительство дома ведется на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0303009:57, данный земельный участок принадлежит ООО «Заказ-Строй» на праве аренды до 30.12.2020 г. (Договор аренды земельного участка № Т-56 от 26.01.2018 г. между Министерством по управлению государственным имуществом Свердловской области и ООО «Заказ-Строй»). Стоимость прав на земельный участок, необходимо учесть в стоимости «Прочих необоротных активов».

Определение стоимости строки баланса «Прочие внеоборотные активы».

Описание объектов.

По статье «Прочие внеоборотные активы» учтены затраты на строительство Объекта - Двух секций (№ 1.1 и 1.2 по ПЗУ) 3-х секционного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями на 1-2 этажах, крышной газовой котельной на кровле секции № 1.1, со встроенно-пристроенной подземной многоуровневой автостоянкой манежного типа (№ 2.1 по ПЗУ), трансформаторной подстанции (№ 3 по ПЗУ). Подробное описание приведено в таблице ниже.

Таблица 34

Показатель	Значение показателя	Источник
Две секции (№ 1.1 и 1.2 по ПЗУ) 3-х секционного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями на 1-2 этажах, крышной газовой котельной на кровле секции № 1.1, со встроенно-пристроенной подземной многоуровневой автостоянкой манежного типа (№ 2.1 по ПЗУ) - 1 этап строительства		
Кадастровый номер участка	66:41:0303009:57	Разрешение на строительство № RU 66302000-223-2016 от 27.12.2018 г. (с изменениями, внесенными приказом от 18.01.2019 г. № 22-П)
Общая площадь, в том числе (кв.м.)	15870,18	
Площадь автостоянки (кв.м.)	1591,88	
Объем (куб.м.)	64313,17	
Количество этажей (шт.)	14-11.	
Площадь застройки (кв.м.)	2	
Адрес (местоположение) объекта	Свердловская область, г. Екатеринбург, Верх-Исетский район, Верх-Исетский бульвар	
Трансформаторная подстанция (№3 по ПЗУ)		
Площадь застройки (кв.м.)	24,00	Разрешение на строительство № RU 66302000-223-2016 от 27.12.2018 г. (с изменениями, внесенными приказом от 18.01.2019 г. № 22-П)
Мощность трансформаторов (шт. х кВА)	2-х 630	

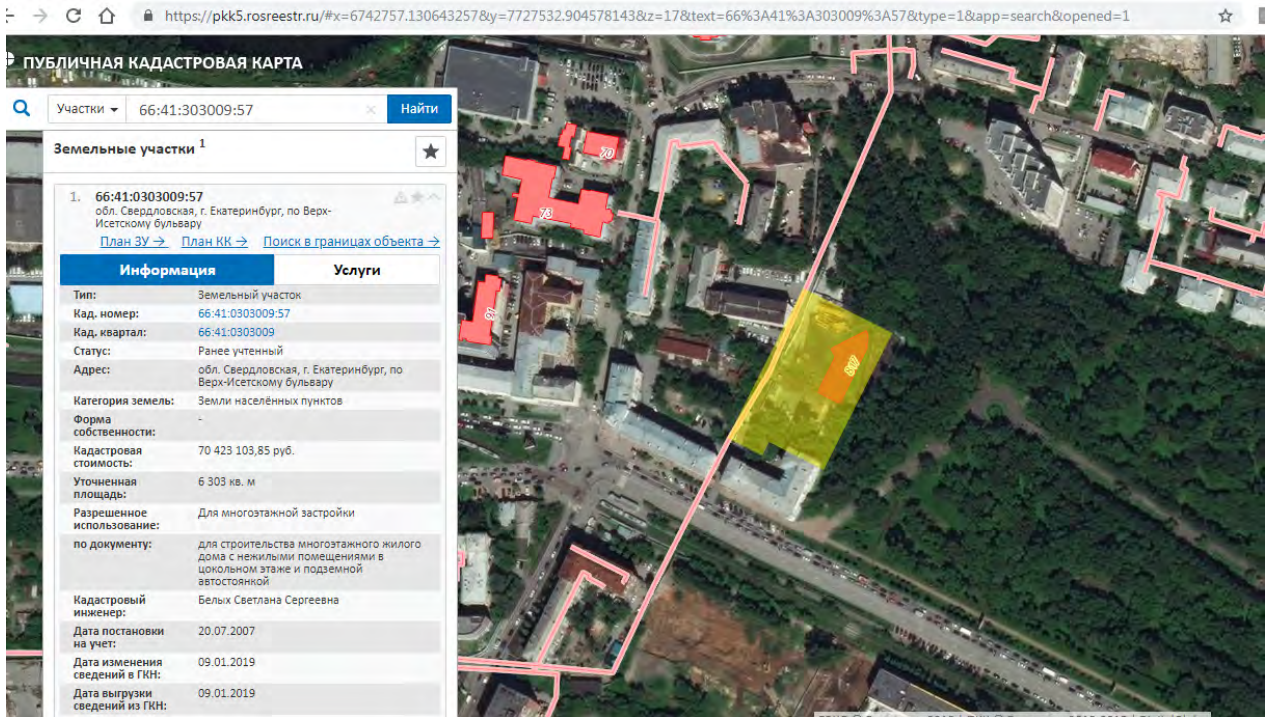
По данным Письма ООО «Заказ-строй» №88 от 20.05.2019 г., степень готовности объектов, приведенных в таблице выше, составляет на 31.12.2018 г. - 66%.

Строительство дома ведется на земельном участке с кадастровым номером 66:41:0303009:57, данный земельный участок принадлежит ООО «Заказ-Строй» на праве аренды до 30.12.2020 г. Описание земельного участка, по данным Договора аренды земельного участка № Т-56 от 26.01.2018 г. и данным Справочной информации по объектам недвижимости в режиме online сайта Росреестра (<https://rosreestr.ru>), приведено ниже

Таблица 35

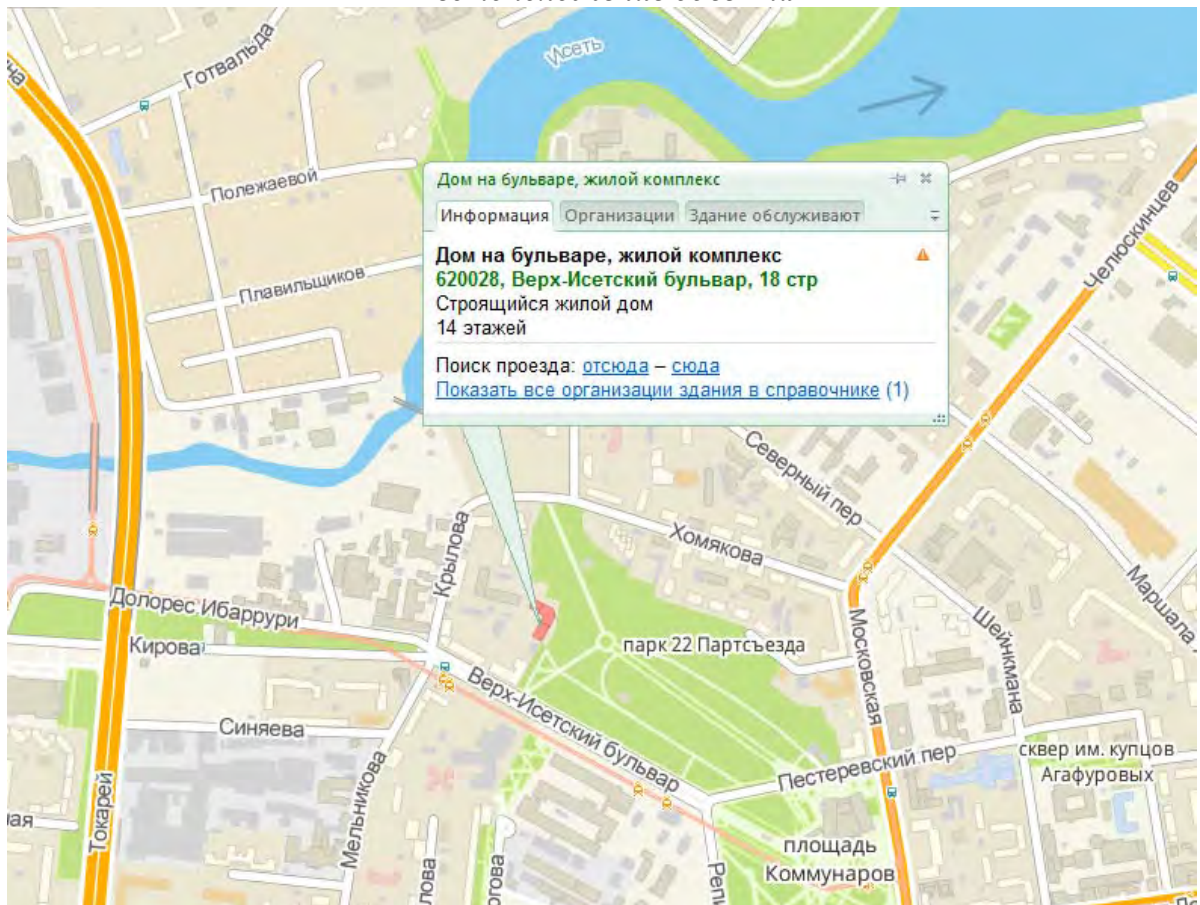
Параметры	Значение параметров	Источник информации
Адрес	Свердловская область, г. Екатеринбург, по Верх-Исетскому бульвару	Договор аренды земельного участка № Т-56 от 26.01.2018
Категория	Земли населенных пунктов	Договор аренды земельного участка № Т-56 от 26.01.2018
Разрешенное использование	для строительства многоквартирного жилого дома с нежилыми помещениями в цокольном этаже и подземной автостоянкой	Договор аренды земельного участка № Т-56 от 26.01.2018
Фактическое использование	по назначению	http://vib-dom.ru/ , http://dolevka.ru/
Кадастровый (условный) номер	66:41:0303009:57	Договор аренды земельного участка № Т-56 от 26.01.2018
Общая площадь земельного участка, кв.м.	6303	Договор аренды земельного участка № Т-56 от 26.01.2018
Вид права	Аренда до 30.12.2020	Договор аренды земельного участка № Т-56 от 26.01.2018
Правообладатель	ООО «Заказ-Строй» (ИНН 6659048943)	Договор аренды земельного участка № Т-56 от 26.01.2018
Кадастровая стоимость, рублей	70 423 103,85	данным Справочной информации по объектам недвижимости в режиме online сайта Росреестра (https://rosreestr.ru)
Удельный показатель кадастровой стоимости, рублей / кв.м.	11 172,95	Расчет
Балансовая стоимость, рублей	н/д	-
Описание и форма участка	Участок имеет четырехугольную форму	Кадастровый паспорт №66/301/14-562039 от 14.10.2014 г.
Наличие коммунальных услуг	Подъездные пути, коммуникации заведены на участок	http://vib-dom.ru/ , http://dolevka.ru/
Внешнее благоустройство:		
Подъездная дорога	Имеется.	https://pkk5.rosreestr.ru
Стоянка для автомашин	Имеется.	https://pkk5.rosreestr.ru
Зоны затопляемости	Отсутствуют.	https://pkk5.rosreestr.ru
Рельеф участка	Спокойный, ровный	https://pkk5.rosreestr.ru
Грунтовые воды	Не исследовались	-
Грунты	Не исследовались	-

Расположение участка на Публичной кадастровой карте, приведено ниже.



Публичная кадастровая карта <https://pkk5.rosreestr.ru>

Местоположение объекта



Фрагмент карты 2ГИС

Определение стоимости прав на земельный участок

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.

Определение рыночной стоимости недвижимого имущества осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости обычно используют три основных подхода, принятых стандартами, обязательными для применения в РФ:

- доходный подход;
- сравнительный подход;
- затратный подход.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными методами, и сопоставления данных устанавливается окончательное суждение об итоговой величине рыночной стоимости объекта.

МЕТОДОЛОГИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ЕГО ПРИМЕНЕНИЯ.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Применительно к оценке земельных участков несельскохозяйственного назначения, затратный подход не имеет самостоятельного значения, т.к. земля является естественным ресурсом, не требующим особых затрат на создание. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются при расчете стоимости земельного участка сравнительным подходом (метод остатка) и доходном подходе (метод выделения). Поэтому затратный подход в части определения стоимости права собственности на земельный участок применен не был.

МЕТОДОЛОГИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

Общие положения.

На сравнительном подходе к оценке земельного участка основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На момент оценки Оценщику удалось обнаружить предложения на продажу земельных участков, сопоставимых с оцениваемым. Поэтому применение сравнительного подхода к оценке земельного участка возможно с применением метода сравнимых продаж.

Метод сравнимых продаж применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее – незастроенных земельных участков). Условие применения метода – наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Отчет №19-04/19 об оценке рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155)

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами (далее – элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками. Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом.

Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

- прямым попарным сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попарным сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определения путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно – регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц измерения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной рыночной стоимости земельного участка;
- определением затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов, оценщику были доступны данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников:

- Официальный сайт региональной ассоциации «Уральская палата недвижимости». (<http://www.upn.ru>);
- Материалы сайта <https://www.avito.ru>;
- Материалы сайта <https://www.cian.ru> Циан-база данных о недвижимости;
- Материалы сайта www.e1.ru.

Указанные интернет сайты содержат наибольший объем рыночных данных по продаже земельных участков в г. Екатеринбурге.

Основными критериями отбора аналогов были разрешенное использование, отсутствие строений, площадь объекта.

Информация об аналогах.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

1. Сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт).

2. Проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки.

3. Анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи.

4. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки.

5. Согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости анализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, Оценщиком в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст.ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников.

Такой подход, по мнению оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой недвижимости, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы, и произведен их отбор.

Критерием для отбора аналогов служит:

- **категория земель.** Объект оценки относится к категории - Земли населенных пунктов. В процессе оценки, отбираются аналоги, земельные участки, имеющие такую же категорию.

- **разрешенное использование** объекта оценки - для строительства многоэтажного жилого дома с нежилыми помещениями в цокольном этаже и подземной автостоянкой. В качестве аналогов принимались объекты с сопоставимым разрешенным использованием.

- **местоположение:** объект оценки расположен в районе ВИЗ г. Екатеринбурга, в 1 ценовом поясе (данные сайта Уральской палаты недвижимости www.upn.ru).

По данным сайта Уральской палаты недвижимости www.upn.ru, к 1 ценовому поясу относятся следующие районы: Автовокзал, Ботанический, ВИЗ, Вокзальный, Втузгородок, Заречный, Парковый, Пионерский, Шарташский рынок, Юго-Западный. Аналоги подбирались в соответствующих районах.

Таблица 36

Состав ценовых поясов рынка жилья, принятый для целей аналитики рынка недвижимости Екатеринбурга в УПН

Наименование ценового пояса	Жилые районы
Центр	Границы улиц: Московская, Челюскинцев, Восточная, Декабристов, Луначарского, Большакова
1 пояс	Автовокзал, Ботанический, ВИЗ, Вокзальный, Втузгородок, Заречный, Парковый, Пионерский, Шарташский рынок, Юго-Западный
2 пояс	Академический, ЖБИ, Завокзальный, УНЦ, Уктус, Уралмаш, Широкая речка, Эльмаш, Солнечный
3 пояс	Елизавет, Компрессорный, Новая Сортировка, С. Сортировка, Совхоз, Химмаш, Чермет, Сибирский, Синие камни
4 пояс	Лечебный, Верхнемакарово, Горный щит, Изоплит, Исток, Калиновский, Кольцово, Медный, Н-Исетский, Палкино, Птицефабрика, Пышма, Рудный, Садовый, Северка, Семь ключей, Чусовское озеро, Шабровский, Шарташ, Шувакиш

<https://upn.ru/analytics/1793/2019/4/18914.htm>

- **площадь земельных участков** – аналоги подбирались максимально сопоставимые по площади с объектом оценки.

По данным издания «Справочника оценщика недвижимости-2017. Земельные участки», Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017 г., земельные участки, по площади, делятся на 4 диапазона.

Таблица 37

Таблица 123

Площадь, га		Земельные участки под МЖС			
		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,07	1,19	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,16
	1,5-5	0,84	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,86	0,96	1,00

При отсутствии аналогов из диапазона объектов оценки, в качестве аналога принимались объекты из ближайшего диапазона.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в нижеследующую таблицу для расчета стоимости объекта оценки.

Таблица 38

Параметры	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации	https://land.e1.ru/view/17095931/	https://land.e1.ru/view/19727792/	file:///C:/Users/%D0%98%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B0/Deskto p/sale_commercial_167053585.pdf
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность
Цена, рублей	140 000 000	40 000 000	60 000 000
Общая площадь участка, кв.м	8 187,0	3 300	2 700
Удельная стоимость, руб./кв.м.	17100	12121	22222
Место расположения	Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, 2б	Екатеринбург, Чкаловский район Ориентир — улица Ляпустина	Свердловская область, Екатеринбург, район Чкаловский, Ботанический мкр
Продавец	Дмитрий +7 912 668-81-35	Александр +7 912 041-74-34	Телефоны: +7 965 544-98-34, +7 922 296-35-22
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.
Дата действия цены	22.04.2019	22.04.2019	22.04.2019
Тип цены	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Вид использования	Категория: Земли населенных пунктов, назначение - строительство многоэтажного жилого дома	Категория: Земли населенных пунктов, назначение - строительство многоэтажного жилого дома	Категория: Земли населенных пунктов, назначение - строительство многоэтажного жилого дома
Физические характеристики участка	Не застроен, пригоден для строительства, рельеф спокойный	Не застроен, пригоден для строительства, рельеф спокойный	Не застроен, пригоден для строительства, рельеф спокойный
Развитие инфраструктуры	по границе участка	по границе участка	по границе участка

Анализ подобранных аналогов

Описание и расчет вносимых поправок.

Выбор единицы сравнения

Единицы сравнения объектов недвижимости выбираются в соответствии с анализом рыночных данных и должны быть типичными для данного сегмента рынка, с учетом существующего или будущего функционального назначения объекта оценки.

В оценочной практике используются следующие единицы сравнения при продаже земельных участков: сотка, гектар, 1 кв.м., участок.

В качестве единицы сравнения выбираем 1 кв.м., как наиболее универсальную и общепринятую единицу, по сравнению с соткой и гектаром. Единица сравнения – участок, хоть и является объектом оценки, уступает единице сравнения – 1 кв.м. в визуализации расчетов.

Выбор элементов сравнения:

Для объектов недвижимости были выделены следующие основные ценообразующие факторы, в дальнейшем использованные Оценщиком при определении стоимости:

- *Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;*
- *Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);*
- *Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);*

Отчет №19-04/19 об оценке рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155)

- *Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);*
- *Вид использования и (или) зонирование;*
- *Местоположение объекта;*
- *Площадь объекта недвижимости;*
- *Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;*
- *Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);*
- *Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.*

Далее в таблице представлены применяемые элементы сравнения, и приведено обоснование отказа от применения ряда основных ценообразующих факторов.

Таблица 39

Основные ценообразующие факторы	Единица сравнения(поправка)
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;	Поправка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);	Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);	Поправка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)
Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);	Поправка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)
Вид использования и (или) зонирование;	Поправка на вид использования и (или) зонирование.
Местоположение объекта;	Поправка на местоположение
Площадь объекта недвижимости;	Поправка на масштаб
Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;	Поправка на физические характеристики объекта.
	Поправка на развитость инфраструктуры
Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);	Поправка на экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.	Не используется в виду отсутствия движимого имущества не связанного с недвижимостью

Ниже приведено описание применяемых элементов сравнения (поправок) и методология их расчета.

Сравнения рассматриваемых земельных участков с предлагаемыми к продаже и после консультаций с риэлторами, мы сочли нужным сделать ряд поправок от сравнительных объектов к рассматриваемым объектам.

В отсутствие документально подтвержденных отличий от обычных условий продажи и общепризнанного состояния в отношении оцениваемого объекта недвижимости или аналогов, исходя из принципов, заложенных в п.7 ФСО-7, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких отличий.

Поправка на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Данная поправка применяется, когда существует различие в объеме передаваемых прав, когда у объектов оценки или объектов аналогов существуют обременения (ограничения) права.

Поправка принята по данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки», Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017., и составляет 0,79.

Таблица 99 (продолжение)

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под МЖС			
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,85	0,88
Отношение удельной цены земельных участков под МЖС в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,79	0,75	0,81

Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия) учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка). Данная поправка в расчётах не применялась, поскольку аналоги продаются на рыночных условиях. Нетипичные для рынка условия отсутствуют. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) учитывает условия проведения сделки (ипотека, традиционная форма, прямая продажа, встречная покупка). Данная поправка в расчётах не применялась, поскольку аналоги продаются на условиях полной оплаты немедленно в полном объеме. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки) учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Данная поправка в расчётах не применялась, поскольку предложения, выявленные в результате анализа рынка, датированы близко к дате оценки. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на условия рынка (скидки к ценам предложений) применяется к тем сопоставимым объектам, где в расчет приняты цены предложения для МЖС. По данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки», Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017.

Таблица 41

Активный рынок			
Класс объектов	Среднее значение по результатам опроса экспертов оценщиков	Среднее значение по результатам опроса сотрудников в банках	Отношение средних значений опроса сотрудников банков к значениям опроса экспертов-оценщиков
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	11,5%	13,3%	1,15
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,3%	11,8%	1,15
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,7%	16,6%	1,13
4.1. Земельные участки под МЖС	10,9%	11,7%	1,08
4.2. Земельные участки под ИЖС	8,8%	10,7%	1,21

Поправка на вид использования и (или) зонирование. Стоимость объекта недвижимости определяется его наилучшим использованием. Разрешенное использование объекта оценки –

строительство многоэтажного жилого дома. Поправочный коэффициент равен 1, т.к. объект оценки сопоставим с аналогами.

Поправка на местоположение учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям.

Для расчета поправки были применены показатели отношения цен по районам города по отношению к самому дорогому району, по данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки», Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017

Таблица 42

Таблица 50 (Продолжение)

Отношение цен земельных участков по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
<i>Под типом застройки</i>			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1,00	1,00	1,00
Центры административных районов города, зоны точечной застройки	0,85	0,84	0,88
Спальные микрорайоны современной высотной застройки, жилые кварталы	0,80	0,78	0,82
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0,77	0,75	0,80
Окраины городов, промзоны	0,62	0,59	0,64
Районы крупных автомагистралей города	0,66	0,63	0,70

Поправочный коэффициент рассчитан как соотношение показателей отношения цен по данным справочника.

Расчёт поправочных коэффициентов на местоположение приведен ниже:

Таблица 43

Параметры сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес	Свердловская область, г. Екатеринбург, по Верх-Исетскому бульвару	Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, 2б	Екатеринбург, Чкаловский район Ориентир — улица Ляпустина	Свердловская область, Екатеринбург, район Чкаловский, Ботанический мкр
Характеристика местоположения	Спальный микрорайон современной высотной застройки, жилые кварталы	Спальный микрорайон среднеэтажной застройки	Окраины городов, промзоны	Спальный микрорайон современной высотной застройки, жилые кварталы
Отношение цен по районам города к самому дорогому району*	0,8	0,77	0,62	0,8
Поправка на месторасположение		1,039	1,2903	1

Поправка на физические характеристики объекта. Свойства земельных участков объектов оценки и аналогов схожи, все объекты свободны от построек, имеют правильную форму и спокойный ровный рельеф поверхности. Поправка по данному ценообразующему фактору не требуется. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики). Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов) и иные характеристики у объекта оценки и аналогов схожи. Поправочный коэффициент равен 1.

Поправка на масштаб учитывает разницу в размерах оцениваемого и сопоставимого объектов. На ранке недвижимости прослеживается зависимость цены 1 кв.м. от общей площади продаваемого объекта. Поправка принята по данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2017. Земельные участки», Нижний Новгород, Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2017. Матрица поправочных коэффициентов приведена ниже.

Таблица 44

Таблица 123

Площадь, га		Земельные участки под МЖС			
		аналог			
		<0,5	0,5-1,5	1,5-5	≥5
объект оценки	<0,5	1,00	1,07	1,19	1,23
	0,5-1,5	0,94	1,00	1,11	1,16
	1,5-5	0,84	0,90	1,00	1,04
	≥5	0,81	0,86	0,96	1,00

Поправка на развитость инфраструктуры учитывает наличие подключений коммуникаций, расположенных на земельном участке. Данный коэффициент учитывает наличие электроснабжения, водоснабжения, канализации, подведения газа на земельном участке и сопоставимость по наличию подобных коммуникаций у объектов аналогов.

Данные о наличии инфраструктуры у объектов-аналогов принято по данным объявлений, осмотра и консультаций с продавцами.

Аналоги сходны с оцениваемым объектом по уровню оснащенности объектами инженерной инфраструктуры, поэтому корректировки по данному показателю для них не требуется.

Все поправки отнесены к цене единицы сравнения. Для рассматриваемых объектов такой единицей является 1 кв.м. общей площади оцениваемого объекта.

Коэффициент вариации

Полученные скорректированные цены объектов – аналогов имеют разные значения. В этой связи необходимо провести математическую обработку полученных данных.

В статистической практике наиболее часто применяется коэффициент вариации. Он используется не только для сравнительной оценки вариации, но и для характеристики однородности совокупности. Коэффициент вариации равен отношению стандартного отклонения к среднему значению. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%.

Расчет стоимости.

Стоимость земельного участка сравнительным подходом рассчитана как средневзвешенное значение скорректированных цен аналогов.

Весовые коэффициенты присвоены в зависимости от достоверности и полноты информации по каждому сопоставимому объекту и близости его характеристик объекту оценки. Таким образом, наибольший вес присвоен аналогам, по которым проведено наименьшее количество корректировок. Формула для расчета удельного веса такова:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{q_i}}$$

где: d_i - **весовой коэффициент i-того аналога;**
 q_i - **количество внесенных поправок к цене i-того аналога;**
 n - **количество аналогов, всего.**

Расчет стоимости рассматриваемого земельного участка, сравнительным подходом, приведен ниже:

Таблица 45

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Источник информации	Данные Заказчика	https://land.e1.ru/view/17095931/	https://land.e1.ru/view/19727792/	file:///C:/Users/%D0%98%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B0/Desktop/sale_commercial_167053585.pdf
Наименование	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Объем передаваемых прав	Аренда до 30.12.2020	Собственность	Собственность	Собственность
Цена, рублей		140 000 000	40 000 000	60 000 000
Общая площадь участка, кв.м	6 303,00	8 187,0	3 300	2 700
Удельная стоимость, руб./кв.м.		17100	12121	22222
Место расположения	Свердловская область, г. Екатеринбург, по Верх-Исетскому бульвару	Екатеринбург, ул. 40-летия Комсомола, 2б	Екатеринбург, Чкаловский район Ориентир — улица Ляпустина	Свердловская область, Екатеринбург, район Чкаловский, Ботанический мкр
Продавец		Дмитрий +7 912 668-81-35	Александр +7 912 041-74-34	Телефоны: +7 965 544-98-34, +7 922 296-35-22
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Аренда до 30.12.2020	Собственность	Собственность	Собственность
Поправочный коэффициент на передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав		0,79	0,79	0,79
Цена с учетом поправки, рублей		110 600 000	31 600 000	47 400 000
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия)	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме	Оплата немедленно и в полном объеме
Поправочный коэффициент на условия финансирования		1	1	1
Цена с учетом поправки, рублей		110 600 000	31 600 000	47 400 000
Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.	Чистая продажа. Нетипичные для рынка условия отсутствуют.
Поправочный коэффициент на условия продажи		1	1	1
Цена с учетом поправки, рублей		110 600 000	31 600 000	47 400 000
Дата действия цены	22.04.2019	22.04.2019	22.04.2019	22.04.2019
Поправочный коэффициент на условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки)		1	1	1
Цена с учетом поправки, рублей		110 600 000	31 600 000	47 400 000
Тип цены		цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта	цена выставленного на продажу объекта
Поправочный коэффициент на условия рынка (скидки к ценам предложений)		0,891	0,891	0,891
Цена с учетом поправки, рублей		98 544 600	28 155 600	42 233 400
Цена за 1 кв.м, рублей		12037	8532	15642

Параметры	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Вид использования	Категория: Земли населенных пунктов, назначение - строительство многоэтажного жилого дома	Категория: Земли населенных пунктов, назначение - строительство многоэтажного жилого дома	Категория: Земли населенных пунктов, назначение - строительство многоэтажного жилого дома	Категория: Земли населенных пунктов, назначение - строительство многоэтажного жилого дома
Поправочный коэффициент на вид использования и (или) зонирование		1	1	1
Цена с учетом поправки, рублей		12037	8532	15642
Поправочный коэффициент на местоположение объекта		1,039	1,2903	1
Цена с учетом поправки, рублей		12506,443	11008,8396	15642
Физические характеристики участка		Не застроен, пригоден для строительства, рельеф спокойный	Не застроен, пригоден для строительства, рельеф спокойный	Не застроен, пригоден для строительства, рельеф спокойный
Поправка на физические характеристики объекта		1	1	1
Цена с учетом поправки, рублей		12506,443	11008,8396	15642
Поправка на экономические характеристики		1	1	1
Цена с учетом поправки, рублей		12506,443	11008,8396	15642
Поправка на масштаб		1	0,94	0,94
Цена с учетом поправки, рублей		12506	10348	14703
Развитие инфраструктуры		по границе участка	по границе участка	по границе участка
Поправка на развитость инфраструктуры		1	1	1
Цена с учетом поправки, рублей		12506	10348	14703
Стандартное отклонение			2178	
Среднее значение, руб.			12519	
Коэффициент вариации, %			17%	
Количество поправок		3,00	4,00	3,00
Весовые коэффициенты		0,36	0,27	0,36
Значение, рублей		4548	2822	5347
Стоимость за 1 кв.м земельного участка сравнительным подходом, рублей	12717			
Стоимость земельного участка сравнительным подходом, рублей	80 155 251			

Таким образом, стоимость земельных участков в рамках сравнительного подхода, составляет по состоянию на дату проведения оценки: 80 155 251 рублей.

МЕТОДОЛОГИЯ ДОХОДНОГО ПОДХОДА ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.

Общие положения

Расчет величины стоимости недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру расчета стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением расчета стоимости по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на инвестирование другого проекта, способного приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход к расчету стоимости подразумевает, что стоимость объекта недвижимости на дату проведения расчета стоимости есть текущая стоимость

чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию (т.е. сдачи объекта в аренду или непосредственного использования его территории в доходном предприятии владельца).

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде (т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду).

Так как в основе доходного подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продажи после окончания владения (если таковой предусматривается).

Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен возратить вложенные средства, во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств.

Расчет текущей стоимости всех будущих доходов может производиться методом дисконтирования денежных потоков (при этом учитывается и денежный поток от продажи объекта по окончании периода владения, то есть реверсия, который так же дисконтируется на текущий момент), либо методом прямой капитализации.

Метод капитализации земельной ренты не может быть достоверно применен, т.к. сведения о рыночных ставках сдачи в аренду земельных участков в открытых источниках информации отсутствуют. Трудно представить реализацию проекта по застройке земельного участка при условии принадлежности земельного участка одному хозяйствующему субъекту, а застройку бы проводило совершенно не зависимое с ним лицо на основе договора аренды земельного участка. Такие отношения возможны лишь между аффилированными лицами со всеми сопутствующими нерыночными условиями. Арендодателем, как правило, выступают представители государственных или муниципальных органов управления. Такие договоры заключаются по нормативным ставкам. В крупных населенных пунктах проводятся торги, где участники готовы платить дополнительно за право заключения такого договора аренды. То есть арендная ставка по таким договорам не может рассматриваться в качестве земельной ренты.

Метод остатка основан на разделении дохода от единого объекта недвижимости, приходящегося на улучшения и на земельный участок. Улучшения земельного участка (здания производственного и административного назначения) соответствуют варианту наилучшего и наиболее эффективного использования. То есть, расчет потока доходов от единого объекта недвижимости будет совпадать с расчетом, реализованным в разделе «доходный подход» для всего объекта. Разделение потока доходов может быть произведено лишь с использованием стоимости воспроизводства (замещения) улучшений, и стоимость земельного участка окажется равной разнице между результатом расчета доходным подходом единого объекта недвижимости и стоимости воспроизводства (замещения) улучшений. Что приведет к равенству результатов по затратному и доходному подходу для единого объекта недвижимости, одновременно нарушается один из основных принципов оценки – независимости подходов. Описанная последовательность действий по расчету стоимости методом остатка приведет к формальному результату стоимости земельного участка и будет способствовать снижению достоверности результата в целом.

В силу указанных причин расчет стоимости земельных участков доходным подходом не произведен.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

Таким образом, рыночная стоимость рассматриваемого земельного участка на дату оценки приравнивается к стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода и составляет округленно: **80 155 251 рублей**

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА - УЛУЧШЕНИЙ

Затратный подход

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость недвижимости равна сумме стоимости улучшений на участке за вычетом накопленного износа и стоимости земельного участка.

Реализация затратного подхода к оценке предполагает осуществление следующих процедур и операций.

1. Определяется рыночная стоимость земельного участка, на котором находится объект недвижимости.

2. Рассчитывается стоимость замещения или восстановительная стоимость объекта недвижимости.

3. Рассчитываются все виды износа объекта недвижимости: физического, функционального и внешнего.

4. Вычитается общий износ объекта недвижимости из затрат на его воспроизводство или замещение. Получается стоимость объекта недвижимости за минусом износа.

5. *Рассчитывается общая стоимость объекта недвижимости и земельного участка путем суммирования этих стоимостей.*

- Общий износ объекта равен нулю, т.к. объекты недвижимости - объекты незавершенного строительства, и не имеют физического износа, факторы функционального и внешнего износа не выявлены.

- Расчет стоимости объектов недвижимости производится без учета прав на земельный участок, т.к. арендные платежи за пользование земельным участком, не учитываются в данной строке баланса.

Расчет восстановительной стоимости

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

Метод сравнительной единицы основан на использовании стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м и др.). Затраты на замещение объекта недвижимости определяются путем умножения стоимости единицы сравнения на количество единиц сравнения (площадь, объем, протяженность и др.). Общая формула расчета стоимости:

$$C = ЗЗ (ЗВ) + ПП - НИ$$

$$ЗЗ (ЗВ) = C_{\text{ср.ед.}} \times V, \text{ где:}$$

C — стоимость объекта исследования;

ЗЗ (ЗВ) — затраты на замещение (воспроизводство);

ПП — прибыль предпринимателя (применяется, как правило, для объектов непромышленного характера коммерческого назначения (магазин, офис, склад и т. п.);

НИ — накопленный износ;

C_{ср.ед.} — стоимость сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.), руб./ср. ед.;

V — количество сравнительных единиц (1 кв. м, 1 куб. м, 1 пог. м, 1 шт. и др.).

Показатель количества сравнительной единицы (**V**) определялся на основе данных Заказчика о технических параметрах объекта недвижимости.

Показатель стоимости сравнительной единицы здания или сооружения (**Сср.ед.**) определялся на основе данных об укрупненных показателях стоимости строительства, представленных в Справочниках оценщика Укрупненные показатели стоимости строительства М.: ООО "КО-ИНВЕСТ".

Таким образом, расчет затрат на замещение (воспроизводство) зданий и сооружений методом сравнительной единицы с использованием справочников КО-ИНВЕСТ производится по формуле:

$$ЗЗ = С_6 * К_1 * К_2 * К_3 * К_4 * V_{зд.} (S_{зд.}) * П_{пр}$$

где:

ЗЗ – затраты на замещение (воспроизводство), руб.;

С₆ – стоимость строительства за единицу измерения в базовых ценах на дату составления справочника;

К₁ – корректирующий коэффициент на различия климатических условий регионов;

К₂ – корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности;

К₃ – корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади;

К₄ – корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве с даты справочника до даты исследования с учетом региона строительства;

П_{пр} – прибыль предпринимателя, %;

V_{зд.} (S_{зд.}) – количество сравнительных единиц (1 куб. м, 1 кв. м и др.).

Описание корректировок (поправок), вносимых к справочной стоимости сравнительной единицы

Регионально-климатический коэффициент (K₁)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в Свердловской области от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями климатических условий регионов.

Согласно данным справочника «Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®", 2016 г.» (в ценах на 01.01.2016 г.), данный коэффициент для региона "Свердловская область" составил величину 0,865.

Согласно данным справочника «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®", 2016 г.» (в ценах на 01.01.2016 г.), данный коэффициент для региона "Свердловская область" составил величину 0,934.

Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K₂)

Применялся для учета различий в затратах на строительство в Свердловской области от условий строительства в Московской области, обусловленных различиями в сейсмической обстановке регионов. Согласно данным справочника «Сооружения городской инфраструктуры. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®", 2016 г. и данным справочника «Жилые дома. Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия "Справочник оценщика". - М.: ООО "КО-ИНВЕСТ®", 2016 г.» (в ценах на 01.01.2016 г.), данный коэффициент для региона "Свердловская область" составляет величину 1,0.

Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K₃)

Поправка на разницу в объеме или площади между исследуемым зданием/сооружением и ближайшим параметром из Справочника определяется с помощью коэффициентов, представленных в таблицах раздела "Рекомендации по использованию".

Отчет №19-04/19 об оценке рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155)

Поправка на разницу в объеме или площади между исследуемым зданием и ближайшим параметром из справочника определялась с помощью коэффициентов, представленных ниже.

Таблица 46

На разницу в объеме (Vo/Vспр)	Кэф.	На разницу в площади (So/Sспр)	Кэф.
<0,1	1,24	<0,25	1,25
0,29-0,10	1,22	0,49-0,25	1,2
0,49-0,30	1,2	0,86-0,50	1,1
0,70-0,50	1,16	0,85-1,15	1
0,71-1,30	1	1,16-1,50	0,95
1,31-2,00	0,87	>1,50	0,93
>2,00	0,86		

Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве по сравнению с датой справочника КО-ИНВЕСТ® (K₄)

Является корректирующим коэффициентом на изменение цен в строительстве после базовой даты уровня цен справочников КО-ИНВЕСТ®.

Для справочников, выпущенных на 01.01.2016 г., корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве рассчитывался по формуле:

$$K_4 = I_{до} / I_{01.01.2016}$$

где:

$I_{01.01.2016}$ – значение индекса цен на строительные-монтажные работы на 01.01.2016 г.

$I_{до}$ – значение индекса цен на строительные-монтажные работы на дату оценки.

Расчет индекса изменения цен на строительные-монтажные работы приведен в таблице ниже.

Таблица 47

Параметр	Значение	Источник
Ремонтно-строительные работы к базе 2001 г., на 01.01.2016 г.	6,964	http://economy.midural.ru/content/komissiya-po-cenoobrazovaniyu-v-stroitelstve-arhiv-za-2015-god
Ремонтно-строительные работы к базе 2001 г., на дату оценки	7,351	http://economy.midural.ru/content/komissiya-po-cenoobrazovaniyu-v-stroitelstve-na-territorii-sverdlovskoy-oblasti
I_{16-д.о}	1,056	Расчетно

Прибыль предпринимателя

Прибыль предпринимателя (ПП) — это установленная рынком цифра, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект.

Трансформаторная подстанция. Прибыль предпринимателя принята по данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018. Учитывая местоположение и назначение объекта, прибыль предпринимателя принята как среднее значение интервала в размере 15,3%.

Таблица 48

Границы расширенного интервала значений прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов

Таблица 45

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	9,9%	20,7%

Жилые дома. Прибыль предпринимателя принята по данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2018. Жилые дома. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018. Учитывая местоположение и назначение объекта, прибыль предпринимателя принята как среднее значение интервала в размере 17,7%.

Таблица 49

Таблица 109

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Дачи	15,6%	14,7%	16,6%
2. Дома	17,7%	16,6%	18,7%
3. Таунхаусы	19,1%	18,0%	20,2%
4. Коттеджи	19,2%	18,1%	20,3%

Все затраты при определении стоимости улучшений целесообразно учитывать с НДС, так как в основном все строительные организации, имеющие допуск на строительство капитальных зданий и сооружений, работают по обычной системе налогообложения. Соответственно в затраты на строительство для собственника, находящегося на специальном налоговом режиме, войдет НДС оплаченной строительной организации.

Согласно ст. 146 НК РФ, реализация товаров (работ, услуг) на территории Российской Федерации облагается НДС, в связи с этим, полученную стоимость объекта необходимо скорректировать на НДС, т.к. это составляющая затрат, которые понесет инвестор при строительстве аналогичного объекта.

Расчет затрат на замещение представлен в таблицах ниже.

Таблица 50

Показатели	Значение показателя
Наименование объекта	Трансформаторная подстанция (№3 по ПЗУ)
Наименование аналога	Городские трансформаторные подстанции с двумя трансформаторами мощностью по 630 кВА, включая стоимость трансформатора, щитов, камер, шин, и пр.
Измеритель	шт.
Класс конструктивной системы объекта оценки	КС-14Т
Кол-во единиц	1
Источник информации об аналоге	Справочник Ко-Инвест "Сооружения городской инфраструктуры" 2016 г.
Код по справочнику	ruИЗ.10.001.0026
Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сбора для Московской обл., руб.	2 975 302
Регионально-климатические поправки (К1)	0,865
Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (К2)	1
Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (К3)	1
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (К4)	1,056
Прибыль предпринимателя, коэф.	1,153
НДС, %	20
Стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки на дату оценки, руб.	3 758 767
Степень готовности, %	66%
Стоимость объекта, руб.	2 480 786

** В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 НК, вступившим в силу с 1 января 2015 года, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС.*

Таблица 51

Показатели	Значение показателя
Наименование объекта	Две секции (№ 1.1 и 1.2 по ПЗУ) 3-х секционного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями на 1-2 этажах, крышной газовой котельной на кровле секции № 1.1, со встроенно-пристроенной подземной многоуровневой автостоянкой манежного типа (№ 2.1 по ПЗУ) - 1 этап строительства

Показатели	Значение показателя
Наименование объекта	Две секции (№ 1.1 и 1.2 по ПЗУ) 3-х секционного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями на 1-2 этажах, крышной газовой котельной на кровле секции № 1.1, со встроенно-пристроенной подземной многоуровневой автостоянкой манежного типа (№ 2.1 по ПЗУ) - 1 этап строительства
Наименование аналога	Жилой дом переменной этажности, 3-секционный со встроенными нежилыми помещениями
Измеритель	кв.м.
Класс конструктивной системы объекта оценки	КС-3
Кол-во единиц	15870,18
Источник информации об аналоге	Справочник Ко-Инвест "Жилые дома" 2016 г.
Код по справочнику	ruЖЗ.03.001.1747
Справочная стоимость 1 ед. измерения объекта, без НДС на дату сборника для Московской обл., руб.	38 473
Регионально-климатические поправки (K1)	0,934
Корректирующий коэффициент на различие в сейсмичности (K2)	1
Площадь аналога по справочнику, кв.м.	11193
So/Scпр	1,42
Корректирующий коэффициент на различие в объеме или площади (K3)	0,95
Корректирующий коэффициент на изменение цен в строительстве (K4)	1,056
Прибыль предпринимателя, коэф.	1,177
НДС, %	20
Стоимость воспроизводства (замещения) объекта оценки на дату оценки, руб.	807 706 831
Степень готовности, %	66%
Стоимость объекта, руб.	533 086 508

** В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 НК, вступившим в силу с 1 января 2015 года, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных несостоятельными (банкротами), не признаются объектом налогообложения НДС.*

Сравнительный подход

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При анализе рынка недвижимости, аналогичного оцениваемому, выяснилось, что информация о продажах объектов незавершенного строительства носит отрывочный и зачастую малодостоверный характер. Аналогичные объекты, как правило, не выступают в качестве самостоятельных объектов на вторичном рынке недвижимости. Вторичный рынок аналогичного имущества крайне узок, а информация по сопоставимым объектам недостаточна. Поэтому сравнительный подход для целей определения рыночной стоимости в рамках настоящего отчета не применен.

Доходный подход

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на инвестирование другого проекта, способного приносить аналогичный доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что стоимость объекта недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после завершения реконструкции и сдачи объекта в эксплуатацию (т.е. сдачи объекта в аренду или непосредственного использования его территории в доходном предприятии владельца).

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый Отчет №19-04/19 об оценке рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155)

недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде (т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи объекта в аренду). В оценке недвижимости, в отличие от оценки бизнеса, принято пренебрегать различием в рисках аренды и бизнеса.

При анализе доходов и расходов принято использовать как ретроспективные, так и прогнозные данные. При этом допускается использовать данные как до, так и после налогообложения. Единственное условие, которое необходимо соблюдать при капитализации доходов, - потоки денежных средств для различных объектов экспертизы должны рассчитываться на одинаковой основе.

Так как в основе доходного подхода лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгоды от владения собственностью включают право получать все доходы во время владения, а также доход от продажи после окончания владения (если таковой предусматривается).

Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен возратить вложенные средства, во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств.

Расчет текущей стоимости всех будущих доходов может производиться методом дисконтирования денежных потоков (при этом учитывается и денежный поток от продажи объекта по окончании периода владения, то есть реверсия, который так же дисконтируется на текущий момент), либо методом прямой капитализации.

В силу не готовности оцениваемого объекта приносить доход в виде арендной платы или иным способом, передача его в аренду возможна лишь после окончания необходимых строительных работ. Учитывая состояние рынка коммерческой недвижимости прогнозирование потока доходов с учетом затрат на завершение строительства связано со слишком большим количеством допущений. В силу указанных причин доходный подход в данном случае не применен.

Согласование результатов.

Таким образом, рыночная стоимость объекта незавершенного строительством приравнивается к значению, полученному затратным подходом и составляет на дату оценки округленно:

Таблица 52

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость (округленно), руб.
Стоимость права аренды земельного участка с кадастровым номером 66:41:0303009:57, рублей	80 155 251	80 155 000
Две секции (№ 1.1 и 1.2 по ПЗУ) 3-х секционного жилого дома со встроенными нежилыми помещениями на 1-2 этажах, крышной газовой котельной на кровле секции № 1.1, со встроенно-пристроенной подземной многоуровневой автостоянкой манежного типа (№ 2.1 по ПЗУ) - 1 этап строительства	533 086 508	533 087 000
Трансформаторная подстанция (№3 по ПЗУ)	2 480 786	2 481 000
Итого		615 723 000

Учитывая вышесказанное, рыночная стоимость статьи баланса «Прочие внеоборотные активы», составляют на дату оценки 535 568 тыс. руб.

Оценка строки баланса «Запасы»

Согласно балансу на 31.12.2018 г. запасы составляют 1123 тыс. руб.

Согласно учетной политике предприятия запасы учитываются по стоимости, близкой к рыночной. Поэтому балансовая стоимость запасов вполне соответствует рыночной стоимости.

Оценка строки баланса «Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям»

Согласно балансу, на дату оценки данные активы отсутствуют

Оценка строки баланса «Дебиторская задолженность»

По данным балансового отчета за 2018 год величина дебиторской задолженности составляет 101 338 тыс. рублей. Задолженность перед ООО «Заказ-Строй» сформирована в результате незавершенных расчетов по результатам хозяйственной деятельности. В строке «Дебиторская задолженность» включены Расчеты по авансам выданным и Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами. Данные о величине дебиторской задолженности приведены ниже.

Таблица 53

Наименование контрагента	Сумма задолженности, руб.
60.02. Расчеты по авансам выданным	
АстраСтройКомплекс ООО	5 643 791,08
Газовые системы" ООО	1 450 347,60
Екатеринбурггаз АО	103 178,02
Екатеринбургская электросетевая компания АО (АО "ЕЭСК")	958 275,53
ИнПАД" ООО	70 000,00
Кад Астр ООО	19 500,00
МУП "Водоканал"	29 447 019,94
Петруня ООО	25 000,00
СТРОЙГАЗЦЕНТР ООО	50 000,00
УРАЛЭНЕРГОСТРОЙ ЗАО	8 130 000,00
УФК по Свердловской области (л/сч 20626У91290 филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области)	600
ИТОГО	45 897 712,17
76.09. Прочие расчеты с разными дебиторами и кредиторами	
Аввакумова Анжелика Юрьевна	5 946 594,29
Базеров Леонид Сергеевич ИП	41 637 380,00
Ковалев Артем Александрович	994 235,00
СТРОЙ-ИНВЕСТ ООО	6 859 170,00
УФК по Свердловской области (Управление Росреестра по Свердловской области)	3 000,00
ИТОГО	55 440 379,29
ИТОГО ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	101 338 091,46

Для определения рыночной стоимости дебиторской задолженности была проанализирована структура задолженности на дату оценки, включая:

сроки возникновения;

сроки погашения в соответствии с заключенными договорами;

вероятность оплаты (текущая, невозможная к взысканию, реструктурированная).

Рыночная стоимость дебиторской задолженности определена доходным подходом. Применение методов сравнительного подхода к оценке рассматриваемых дебиторских задолженностей не представляется возможным ввиду отсутствия сформированного долгового рынка необеспеченной корпоративной задолженности. Методы затратного подхода к оценке дебиторской задолженности неприменимы.

Подход с точки зрения дохода представляет собой приведенную к текущей стоимости сумму будущих доходов.

Данный подход является основным для оценки стоимости корпоративных долгов предприятий, не имеющих активного обращения на вторичном рынке.

В зависимости от типичного для предприятия - должника способа погашения задолженности, доходный подход может быть реализован двумя способами:

1. Дисконтирование известной в будущем суммы дохода от погашения задолженности. Данный способ применяется, если типичным для должника

способом гасить свою задолженность является погашение в конце ожидаемого периода погашения.

Формула расчета текущей стоимости права требования в этом случае такова:

$$\text{Сдоход} = Д * Кд, \quad Кд = (1/(1+I/12)^n), \quad (1)$$

где:

Сдоход – стоимость долга (права требования) доходным подходом;

Д – сумма дохода от погашения задолженности;

I – ставка дохода (ставка дисконтирования), % годовых;

n – предполагаемый период погашения, месяцев.

Кд – коэффициент дисконтирования (приведения).

2. Приведение в текущую стоимость потока равновеликих аннуитетных платежей, которыми в течение ожидаемого периода гашения, расплачивается должник. Данный способ применяется, если типичным сценарием погашения задолженности является выплата долга равновеликими равномерными платежами.

В этом случае формула расчета такова:

$$\text{Сдоход} = Д/n * (1-1/(1+I/12)^n)/(I/12), \quad (2)$$

где:

Сдоход – стоимость долга (права требования) доходным подходом;

Д – сумма дохода от погашения задолженности;

I – ставка дохода (ставка дисконтирования), % годовых;

n – предполагаемый период погашения, месяцев.

Учитывая историю возникновения задолженности, по мнению оценщиков, наиболее вероятным сценарием погашения рассматриваемой задолженности является оплата в конце прогнозного периода. Таким образом, доходная стоимость оцениваемой дебиторской задолженности будет определена по формуле (1).

Доходный подход предполагает, что в качестве суммарного дохода выступает сумма долга предприятия, которую получит кредитор при погашении обязательства. Данная сумма должна быть продисконтирована с учетом вероятного срока погашения долга, а также ставки дисконтирования, учитывающей все риски, связанные с получением оплаты.

Доходный подход позволяет провести оценку стоимости долга, в зависимости от ожидаемых в будущем платежей. Он предусматривает:

- выбор длительности прогнозного периода;
- выбор ставки дисконтирования;
- расчет текущей стоимости будущих денежных потоков от погашения долга.

Ставка дисконтирования рассматривается как нижний предельный уровень доходности вложений, при котором инвестор допускает возможность вложения своих средств в приобретение данного объекта имущества. Имеется в виду, что у инвестора всегда есть другие альтернативы вложения средств, которые также обещают ему получение дохода с той или иной степенью риска.

В теории оценки чем выше степень риска получения дохода от того или иного вида деятельности, тем выше в абсолютном выражении должна быть ставка дисконтирования этого дохода при оценке актива, связанного с этой деятельностью, то есть, норма прибыли на инвестиции в актив пропорциональна риску инвестирования в этот актив.

Расчет ожидаемого периода погашения дебиторской задолженности

При дисконтировании составляется на некоторый период времени прогноз платежей по погашению долга. Чем больше срок существования задолженности, тем более вероятен сценарий ее долгого погашения т.к. предприятия-дебиторы, как правило, предпочитают погашать текущую задолженность, «забывая» о погашении накопленного долга. Также наличие «подвисшего» долга указывает на возможные проблемы с платежеспособностью предприятия – должника. Как правило, истребование такого долга сопряжено с проведением сверок взаиморасчетов, оформлением претензии, и, зачастую, с судебным разбирательством.

Дебиторская задолженность, отображаемая по счету 60.02. «Расчеты по авансам выданным», является текущей и представляет собой авансовые платежи за услуги. Дебиторы являются надежными, существующими на рынке более 5 лет (данные сайта <https://sbis.ru>), вероятность взыскания данной задолженности высокая, соответственно срок погашения данной задолженности составляет 3-6 месяцев (врасчет приняты средние сроки 4,5 мес.)

Дебиторская задолженность в отношении предприятий-дебиторов, не находящихся на стадии банкротства, не была погашена в добровольном порядке в разумные сроки. То есть, можно сделать вывод, что погашение имеющейся задолженности возможно исключительно в судебном порядке.

Сроки исполнительного производства, предусмотренные Арбитражно-процессуальным кодексом (введен ФЗ от 24.07.2002г. № 95 ФЗ в действующей редакции) ст. 152, ст. 267, ст. 285 и Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ "Об исполнительном производстве" (в действующей редакции), приведены в таблице ниже.

Таблица 54

Взыскание задолженности через исполнительное производство		
Сроки взыскания дебиторской задолженности (через арбитражный суд):		
1	Восстановление первичных документов	2 месяца
2	Претензионная работа с должником	3 месяца
3	Рассмотрение дела судом первой инстанции (со дня поступления заявления в АС) , включая срок на подготовку дела к судебному разбирательству и на принятие решения по делу	3 месяца
4	Срок для подготовки и подачи апелляционной жалобы после принятия решения судом первой инстанции	1 месяц
5	Рассмотрение апелляционной жалобы на решение арбитражного суда первой инстанции (со дня поступления жалобы в АС), включая срок на подготовку дела к судебному разбирательству и на принятие судебного акта	2 месяца
6	Срок для подготовки и подачи кассационной жалобы после принятия постановления судом апелляционной инстанции	2 месяца
7	Рассмотрение кассационной жалобы (со дня поступления жалобы в АС), включая срок на подготовку дела к судебному разбирательству.	2 месяца
8	Получение судебного акта суда кассационной инстанции и исполнительного листа, направление приставам	1 месяц
9	Исполнение исполнительного листа (получение денег) (со дня поступления исполнительного листа)	3 месяца
10	Дополнительный срок, учитывающий высокую вероятность удлинения процедуры	9 месяцев
	Итого, срок:	28 месяцев

Средний срок взыскания дебиторской задолженности, по которой имеется первичная документация, но не подано исковое заявление в Арбитражный суд, включает в себя п. 2-10 вышеприведенной Таблицы и составляет 26 месяцев.

Выбор ставки дисконта

С математической точки зрения **ставка дисконта** — это процентная ставка, используемая для пересчета будущих потоков доходов в единую величину текущей (сегодняшней) стоимости, являющуюся базой для определения рыночной стоимости объекта. В экономическом смысле в роли ставки дисконта выступает требуемая инвесторами ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или — это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с

сопоставимым уровнем риска на дату оценки

При вложении средств в предприятие (владение правом требования к нему), ставка дисконта представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

Ставка дисконтирования должна учитывать следующие основные факторы:

- компенсацию за безрисковые, ликвидные инвестиции;
- компенсацию за риск невозможности реализации права требования;
- компенсацию за риск, учитывающие отраслевые и региональные особенности объекта инвестирования.

Выбор метода расчета ставки

Модель CAPM базируется на следующей посылке: инвестору необходим дополнительный доход, превышающий возможный доход от полностью застрахованных от риска ценных бумаг. Данный дополнительный доход призван компенсировать инвестору повышенный риск связанный с инвестициями. Ставка дисконта, рассчитанная по данной модели состоит из четырех компонентов:

безрисковая норма дохода;
коэффициент бета,
рыночная премия за риск,
поправки, учитывающей разницу в доходности корпоративных облигаций и корпоративных долгов (дебиторской задолженности и векселей).

Уравнение CAPM выглядит следующим образом:

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

R – ставка дисконтирования,

R_f- безрисковая норма дохода,

R_m - среднерыночная ставка доходности,

β - коэффициент бета, являющийся мерой систематического риска, связанного с макроэкономическими и политическими процессами, происходящими в стране;

S₁ – поправка, учитывающая разницу в доходности корпоративных облигаций и корпоративных долгов (дебиторской задолженности и векселей).

Данная модель является наиболее объективной, поскольку основана на реальной рыночной информации, а не на экспертной оценке.

Модель WACC (средневзвешенной стоимости капитала) применяется для денежного потока для всего инвестированного капитала и определяется по следующей формуле:

$$R = kd(1 - t_c)w_d + k_p w_p + k_s w_s, \text{ где}$$

k_d- стоимость привлеченного заемного капитала,

t_c – ставка налога на прибыль,

w_d – доля заемного капитала в структуре капитала предприятия,

k_p – стоимость привилегированных акций,

w_p – доля привилегированных акций,

k_s – стоимость обыкновенных акций,

w_s – доля обыкновенных акций.

Так как для расчета стоимости отдельного актива компании может быть применена лишь модель денежного потока для собственного капитала, данный способ расчета ставки дохода не применим.

Метод кумулятивного построения ставки дисконта целиком основан на применении экспертных оценок, а значит, по своей сути субъективен и применяется тогда, когда цель

оценки предполагает более значимую роль внутренних факторов.

Алгоритм расчета данным методом следующий:

Ставка дисконта равна сумме факторов:

1. Безрисковая ставка.
2. Отраслевой риск - риск, связанный со спецификой отдельных отраслей. Отраслевые риски проявляются в зависимости от принадлежности отрасли к тому или иному типу и правильности оценки этого фактора со стороны инвесторов.
3. Риск задержки платежа. Учитывает возможные финансовые потери кредитора при задержке погашения долга.
4. Кредитный (или деловой) риск - риск того, что эмитент долгового обязательства окажется не в состоянии возратить имущество или выплатить компенсацию его стоимости.
5. Селективный риск - риск, связанный с неверной оценкой инвестиционных качеств объекта (оценка вероятности погашения долга).
6. Риск ликвидности - риск, связанный с возможностью потерь при реализации права требования из-за изменения оценки ее качества инвесторами.
7. Страновой риск.

Метод кумулятивного построения в данном случае в меньшей степени применим, так как значение величины того или иного риска для большого количества предприятий-дебиторов предполагает наличие довольно большого количества экспертных мнений и допущений.

Вывод: Для расчета стоимости оцениваемой дебиторской задолженности наиболее объективным и показательным будет расчет ставки дисконтирования по модели CAPM.

Расчет ставки дисконтирования

Rf- безрисковая норма дохода,

Для инвестора безрисковая ставка представляет собой альтернативную ставку дохода, которая характеризуется практическим отсутствием риска и высокой степенью ликвидности. Безрисковая ставка используется как точка отсчета, к которой привязывается оценка различных видов риска, характеризующих вложения в данную компанию, на основе этого и выстраивается требуемая ставка дохода.

Безрисковая норма доходности - это норма процента, которую в виде прибыли можно получить при вложении денег в абсолютно надежные финансовые активы.

Безрисковое вложение средств подразумевает то, что инвестор независимо от экономических, политических, социальных и иных изменений в стране получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств.

К таким вложениям относятся инвестиции в государственные долговые обязательства. Следует отметить, что, говоря об отсутствии риска вложений, имеется в виду лишь относительное отсутствие риска, а не абсолютное. В развитых странах в качестве безрисковой ставки оценщики, как правило, используют норму доходности по долгосрочным правительственным облигациям со сроком погашения 10-20 лет. В российской оценочной практике в качестве очищенной от риска нормы прибыли обычно используют среднюю доходность по наиболее надежным российским облигациям, в данном случае – Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых), со сроком погашения 30 лет, т.о. на дату оценки, безрисковая ставка составляет - 9,07% годовых (источник данных: https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/).

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

с по

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
22.04.2019	7,65	7,65	7,65	7,65	7,71	7,81	7,98	8,13	8,33	8,61	8,81	9,07

Более подробная информация на сайте ПАО «Московская биржа» [↗](#)

Данная ставка рассматривается в качестве номинальной (не очищенной от инфляционной составляющей), поскольку дополнительная надбавка за инфляцию условиями доходности государственных облигаций не установлена.

Rm - среднерыночная ставка доходности.

В составе дебиторов имеются как юридические лица, ИП и физические лица.

Для юридических лиц, в качестве среднерыночной ставки доходности принята величина средневзвешенной процентной ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях по данным Центрального банка РФ (источник данных: Статистический бюллетень Банка России № 4 (311) 2019 <http://cbr.ru/Collection/Collection/File/19698/Bbs1904r.pdf>) сроком до 1 года в рублях в размере 9,29% годовых.

Таблица 55

Не защищено | cbr.ru/Collection/Collection/File/19698/Bbs1904r.pdf

Таблица 4.3.6

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях

(% годовых)

	Всего								в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства							
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
2018 год																
январь	7,93	9,29	10,75	10,01	9,14	9,74	7,94	8,61	13,15	12,24	12,87	12,19	12,46	11,80	10,63	11,28
февраль	7,89	9,39	9,76	9,19	8,81	8,95	9,88	9,23	12,94	12,48	12,34	10,58	11,58	11,43	9,69	10,65
март	7,83	9,00	9,97	9,18	8,77	9,31	9,08	9,22	12,58	11,82	12,22	10,41	11,32	11,35	9,56	10,62
апрель	7,69	9,14	9,50	9,37	8,66	8,70	8,33	8,51	12,27	11,80	12,14	10,55	11,36	11,50	9,74	10,77
май	7,73	9,30	9,69	9,30	8,75	9,08	8,11	8,61	12,77	11,97	11,98	10,84	11,52	11,12	8,56	9,95
июнь	7,73	9,31	9,99	9,42	8,82	8,60	8,24	8,45	12,27	11,60	11,69	10,91	11,39	11,09	8,27	9,39
июль	7,66	9,09	9,64	9,44	8,75	8,81	8,33	8,61	12,22	11,48	11,88	11,00	11,45	11,13	8,70	9,70
август	7,73	9,36	9,98	9,08	8,72	9,28	8,86	9,05	11,98	11,76	11,78	10,79	11,39	11,14	9,32	10,21
сентябрь	7,90	9,62	10,01	9,42	9,00	9,49	9,02	9,24	8,89	11,89	11,71	10,93	11,03	11,13	9,34	10,20
октябрь	8,05	9,85	10,05	8,56	8,84	9,47	8,56	9,16	12,12	11,77	11,82	10,22	11,19	10,95	9,14	10,14
ноябрь	8,13	9,83	10,28	8,87	8,94	9,81	8,88	9,45	9,29	11,65	11,66	9,90	10,33	10,69	8,74	9,69
декабрь	8,28	9,79	10,24	9,56	9,20	9,70	8,63	9,17	9,04	11,75	11,66	10,46	10,89	11,06	9,33	10,08
2019 год																
январь	8,24	9,64	10,24	9,88	9,24	10,35	9,45	9,90	9,35	11,45	11,84	11,15	11,14	11,79	9,99	10,79
февраль	8,42	10,01	10,26	10,06	9,29	10,52	8,62	9,88	10,86	11,77	11,73	10,81	11,31	11,80	11,22	11,59

В случае, если Должником является физическое лицо или индивидуальный предприниматель, в качестве среднерыночной ставки доходности принята средняя эффективная ставка экспресс-кредитования (микрозаймы) физических лиц. На рынке микрозаймов для населения работают небанковские организации. При выдаче кредита

Отчет №19-04/19 об оценке рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предпрятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155)

учтены высокие риски невозврата кредита и несоблюдения графика его погашения. Таким образом, ставка по экспресс-кредитам в наибольшей степени соответствует среднерыночной ставке доходности для высокорискованных долгов физических лиц.

Расчет среднерыночной ставки доходности приведен в таблице:

Таблица 56

Наименование компании	Источник данных	Размер кредита, рублей	Максимальный срок кредита, месяцев	Сумма платежей за период кредитования, рублей	Сумма выплачиваемых процентов за период кредитования, рублей	Эффективная ставка доходности, % годовых
Vivus.ru	https://www.vivus.ru/	31000	12	68146	37 146	119,83%
«До Зарплаты»	https://dozarplati.com/	30000	12	63211	33 211	110,70%
МигКредит	https://migcredit.ru/	30000	11	64872	34 872	116,24%
Среднее:						115,59%

β - коэффициент бета, являющийся мерой систематического риска, связанного с макроэкономическими и политическими процессами, происходящими в стране.

Для предприятий-дебиторов, долги которых не имеют обращения на рынке, коэффициент бета принят равным среднему рыночному значению: 1.

S1 – поправка, учитывающая разницу в доходности корпоративных облигаций и корпоративных долгов (дебиторской задолженности и векселей).

Величина данной поправки принята равной нулю, поскольку различия в степени риска секьюритизированных корпоративных долгов (облигаций) с «мусорным» рейтингом и необеспеченными корпоративными обязательствами (дебиторская задолженность) незначительна.

Итоговый расчет ставки дисконтирования и коэффициента дисконтирования приведен в таблице ниже.

Расчет стоимости дебиторской задолженности доходным подходом

Расчет стоимости оцениваемых прав требования проведен в соответствии с формулой 1.

Расчет стоимости дебиторской задолженности (прав требования), принадлежащей предприятию ООО «Заказ-Строй», приведен в таблице ниже:

Таблица 57

Наименование объекта	Сумма вложений, рублей	Безрисковая ставка, %	Коэффициент бета	Среднерыночная ставка доходности, %	SI	Ставка CAPM, %	Срок погашения, мес	Коеф-т дисконтирования	Стоимость финансовых вложений ДП, тыс. рублей (округленно)
АстраСтройКомплекс ООО	5 643 791	9,07%	1	9,29%	0,00%	9,29%	4,5	0,9659	5 451 292
Газовые системы" ООО	1 450 348	9,07%	1	9,29%	0,00%	9,29%	4,5	0,9659	1 400 879
Екатеринбурггаз АО	103 178	9,07%	1	9,29%	0,00%	9,29%	4,5	0,9659	99 659
Екатеринбургская электросетевая компания АО (АО "ЕЭСК")	958 276	9,07%	1	9,29%	0,00%	9,29%	4,5	0,9659	925 591
ИнПАД" ООО	70 000	9,07%	1	9,29%	0,00%	9,29%	4,5	0,9659	67 612
Кад Астр ООО	19 500	9,07%	1	9,29%	0,00%	9,29%	4,5	0,9659	18 835
МУП "Водоканал"	29 447 020	9,07%	1	9,29%	0,00%	9,29%	4,5	0,9659	28 442 638
Петруля ООО	25 000	9,07%	1	9,29%	0,00%	9,29%	4,5	0,9659	24 147
СТРОЙГАЗЦЕНТР ООО	50 000	9,07%	1	9,29%	0,00%	9,29%	4,5	0,9659	48 295
УРАЛЭНЕРГОСТРОЙ ЗАО	8 130 000	9,07%	1	9,29%	0,00%	9,29%	4,5	0,9659	7 852 701

Наименование объекта	Сумма вложений, рублей	Безрисковая ставка, %	Коэффициент бета	Среднерыночная ставка доходности, %	SI	Ставка CAPM, %	Срок погашения, мес	Кэф-т дисконтирования	Стоимость финансовых вложений ДП, тыс. рублей (округленно)
УФК по Свердловской области (л/сч 20626У91290 филиал ФГБУ "ФКП Росреестра" по Свердловской области)	600								600
Оценено по балансовой стоимости									
Аввакумова Анжелика Юрьевна	5 946 594	9,07%	1	115,59%	0,00%	115,59%	26	0,0915	544 313
Базеров Леонид Сергеевич ИП	41 637 380	9,07%	1	115,59%	0,00%	115,59%	26	0,0915	3 811 216
Ковалев Артем Александрович	994 235	9,07%	1	115,59%	0,00%	115,59%	26	0,0915	91 006
СТРОЙ-ИНВЕСТ ООО	6 859 170	9,07%	1	9,29%	0,00%	9,29%	26	0,8183	5 612 960
УФК по Свердловской области (Управление Росреестра по Свердловской области)	3 000								3 000
Оценено по балансовой стоимости									
ИТОГО	101 338 091								54 394 745

Таким образом, общая рыночная стоимость дебиторской задолженности, принадлежащей ООО «Заказ-Строй», определенная доходным подходом, составляет на дату проведения оценки **54 395 тыс. рублей.**

Оценка строки баланса «Денежные средства»

Согласно данным баланса, денежные средства составляют 447 тыс. руб. Денежные средства не нуждаются в корректировке.

Оценка строки баланса «Прочие оборотные активы»

Согласно балансу, прочие оборотные активы отсутствуют.

Пассивы

Оценка строки баланса «Обязательства по займам и кредитам» (долгосрочные)

По данным баланса, долгосрочные обязательства по займам и кредитам у предприятия отсутствуют.

Оценка строки баланса «Прочие долгосрочные обязательства»

По данным баланса, прочие долгосрочные обязательства составляют 418 467 тыс. рублей.

По данным Письма ООО «Заказ-строй» №88 от 20.05.2019 г., по статье «Прочие обязательства» учтены цены заключенных договоров участия в долевом строительстве, а также полученные денежные средства по договорам об инвестиционной деятельности в строительстве.

Договоры участия в долевом строительстве			
Номер и дата договора	Общая приведенная площадь, кв.м	Дольщик	Цена договора, руб.
№ ЗС/К-24 от 28.11.2016	104,54	ООО "УК "ОИР" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Перспектива"	5 227 000,00
№ ЗС/К-18 от 10.07.2017	104,54	Аввакумова Анжелика Юрьевна	6 376 940,00
№ ЗС/К-6 от 08.12.2017	104,54	Ковалев Артем Александрович	6 376 940,00
№ ЗС/К-57 от 20.02.2018	55,29	ООО "Строй-Инвест"	3 372 690,00
№ ЗС/К-77 от 20.02.2018	106,19	Шкиря Иван Александрович	6 477 590,00
№ ЗС/К-78 от 20.02.2018	99,76	Шкиря Иван Александрович	6 085 360,00
№ ЗС/К-30 от 15.03.2018	104,54	Зайкова Галина Петровна	6 376 940,00
№ ЗС/К-41 от 15.03.2018	181,02	Бажин Дмитрий Геннадьевич	11 042 220,00
№ ЗС/К-9 от 16.04.2018	55,68	ООО "Строй-Инвест"	3 486 480,00
№ ЗС/К-17 от 16.04.2018	147,46	Нурисламов Руслан Фаритович, Нурисламова Наталья Петровна	8 905 060,00
№ ЗС/К-82 от 13.06.2018	99,75	ООО "Торгово-Строительная Компания"	6 084 750,00
№ ЗС/К-03 от 26.11.2018	56,56	Индивидуальный предприниматель Базеров Леонид Сергеевич	3 450 160,00
№ ЗС/К-72 от 26.11.2018	98,47	Индивидуальный предприниматель Базеров Леонид Сергеевич	6 006 670,00
№ ЗС/К-70 от 26.11.2018	129,55	Индивидуальный предприниматель Базеров Леонид Сергеевич	7 902 550,00
№ ЗС/К-69 от 26.11.2018	55,04	Индивидуальный предприниматель Базеров Леонид Сергеевич	3 357 440,00
№ ЗС/К-68 от 26.11.2018	92,88	Индивидуальный предприниматель Базеров Леонид Сергеевич	5 665 680,00
№ ЗС/К-58 от 26.11.2018	125,39	Индивидуальный предприниматель Базеров Леонид Сергеевич	7 648 790,00
№ ЗС/К-49 от 26.11.2018	87,15	Индивидуальный предприниматель Базеров Леонид Сергеевич	5 316 150,00
№ ЗС/К-38 от 26.11.2018	94,1	Индивидуальный предприниматель Базеров Леонид Сергеевич	5 740 100,00
№ ЗС/К-37 от 26.11.2018	87,56	Индивидуальный предприниматель Базеров Леонид Сергеевич	5 341 160,00
№ ЗС/К-10 от 26.11.2018	126,54	Индивидуальный предприниматель Базеров Леонид Сергеевич	7 718 940,00
№ ЗС/К-08 от 26.11.2018	94,12	Индивидуальный предприниматель Базеров Леонид Сергеевич	5 741 320,00
Итого:			133 700 930,00
Договоры об инвестиционной деятельности в строительстве			
Номер и дата договора	Общая площадь, кв.м	Инвестор	Сумма полученных денежных средств на 31.12.2018, руб.
№ ВБ-К от 13.07.2016	5 062,4	ООО "УК "ОИР" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Перспектива"	269 683 076,00
№ ВБ-ИД/П от 17.10.2018	311,95	ООО "УК "ОИР" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Перспектива"	15 083 040,00
Итого:			284 766 116,00
Общий итог:			418 467 046,00

Договоры об инвестиционной деятельности в строительстве и договоры участия в долевом строительстве заключаются на типовых условиях (исключая различия, обусловленные особенностями формы таких договоров). Пример одного из договоров участия в долевом строительстве приведен в Приложении к Отчету.

Определение рыночной стоимости права требования по договорам об инвестиционной деятельности в строительстве и договорам участия в долевом строительстве.

Отчет №19-04/19 об оценке рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155)

Доходный подход

Общие положения

При определении величины прав требования по договору об инвестиционной деятельности в строительстве и договорам участия в долевом строительстве подход, с точки зрения дохода, представляет собой приведенную к текущей стоимости сумму будущих доходов.

Анализируя способы погашения задолженности по договорам долевого участия в строительстве многоквартирного дома, доходный подход может быть реализован двумя способами: переуступка права требования третьим лицам, либо продажа недвижимого имущества после завершения строительных работ и государственной регистрации объектов недвижимости – квартир.

Переуступка права требования третьим лицам на стадии незавершенного строительства, является вполне вероятным сценарием реализации доходного подхода. Однако, такой вариант реализации права требования требует определения временной структуры продаж, а также определения стоимости уступки прав требования на различных этапах строительства, что связано с некоторой неопределённостью расчёта и может привести к расчетной ошибке.

Вариант продажи недвижимого имущества после завершения строительных работ и государственной регистрации объектов недвижимости, является, по сути, частным случаем варианта переуступки, однако с точки зрения качества расчёт обладает рядом неоспоримых преимуществ: ориентировочная дата завершения строительных работ известна, возможно построение прогноза стоимости готовых к эксплуатации квартир.

Таким образом, продажа недвижимого имущества после завершения строительных работ и государственной регистрации объектов недвижимости является наиболее вероятным сценарием получения дохода от рассматриваемых договоров долевого участия.

Доходный подход позволяет провести определение стоимости долга, в зависимости от ожидаемых в будущем платежей. Он предусматривает:

- выбор длительности прогнозного периода;
- расчет величины будущих доходов от реализации права требования
- выбор ставки дисконта;
- расчет текущей стоимости будущих денежных потоков от удовлетворения права требования.

Выбор длительности прогнозного периода

При дисконтировании составляется на некоторый период времени прогноз платежей по погашению права требования. Согласно данным п.технико-экономических показателей, проектной декларации, сайту dolevka.ru, (<http://dolevka.ru/core.asp?main=obj&act=house&pid=55&sid=382&id=2319>), данным сайта жилого комплекса (<http://vib-dom.ru/>), срок окончания строительства - 2 квартал 2019 года. Таким образом, прогнозный период удовлетворения права требования равен 3 месяцам.

Расчет величины будущих доходов от реализации права требования

Сценарием предусмотрено получение дохода от реализации на вторичном рынке готовых квартир, переданных в собственность участника после завершения строительства и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Для расчета величины операционного дохода от реализации был проведен расчет прогнозной рыночной стоимости квартир, передаваемых по рассматриваемым договорам долевого участия по состоянию на момент исполнения обязательств по договорам долевого участия - передачи Объектов недвижимости (3 мес. с даты определения стоимости).

Отчет №19-04/19 об оценке рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155)

Прогнозная стоимость квартир рассчитана как текущая рыночная стоимость квартир, увеличенная на величину прогнозного индекса изменения цен на недвижимое имущество.

Поскольку характеристики объектов исследования сходны между собой, расчет величины операционного дохода от реализации квартир произведен в два этапа:

1 этап. Определение текущей (по состоянию на дату определения стоимости) рыночной стоимости квартир в рассматриваемом доме.

2 этап. Расчет прогнозной стоимости недвижимого имущества по состоянию на дату исполнения обязательств по договорам долевого участия. Прогнозная стоимость рассчитана как текущая рыночная стоимость квартир, увеличенная на величину прогнозного индекса изменения цен на недвижимое имущество.

1 этап. Определение текущей (по состоянию на дату определения стоимости)

Рыночная стоимости квартир в рассматриваемом доме.

Поскольку сценарием предусмотрен вариант продажи готовых помещений на вторичном рынке, текущая рыночная стоимость определена как наиболее вероятная цена реализации на вторичном рынке в рамках сравнительного подхода.

Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта исследования непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом исследования. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними.

При использовании сравнительного подхода Исполнителем были предприняты следующие шаги:

6. сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);

7. проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;

8. анализ и сравнение каждого аналога с объектом исследования по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;

9. корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом исследования;

10. согласование скорректированных цен аналогов и вывод показателя стоимости объекта исследования.

На этапе сбора информации Исполнителю не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта исследования с ценами сопоставимых объектов, Исполнитель использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (бюллетень выставленных на продажу объектов Уральской палаты недвижимости). Такой подход, по мнению Исполнителя, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая Отчет №19-04/19 об оценке рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155)

все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Исполнитель справедливо сделал вывод, что данные публичных ofert наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи.

Таким образом, Исполнителем в процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Исполнитель гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В представленной информации по договорам долевого участия, нет данных о квартирах, таких как: количество комнат, этаж расположения и т.д. Учитывая вышесказанное, для расчета стоимости квартир, принято среднее значение стоимости одного кв.м. квартир, расположенных, как и объект оценки, в районе ВИЗ и в новых домах. Скан выборки объектов приведен ниже.

Таблица 59

Членство	Комнат/ всего	Адрес	Площади	Этажи	Цена руб.	Дом	Сдан	Стены	Условия продажи	Видео
УПН	Аппарт. 2-комнатная квартира	Екатеринбург, ВИЗ, Юмашева 6	40 / 16 / 4	9 / 17	3.250.000	СП	2016	Газозолобетон	Чистая продажа	
УПН	1-комнатная квартира	Екатеринбург, ВИЗ, Крауля 168/б	41 / 16 / 13	11 / 20	3.500.000	СП	2018	Монолит	Чистая продажа	
УПН	Аппарт. 1-комнатная квартира	Екатеринбург, ВИЗ, Юмашева 6	42,8 / 20 /	6 / 17	3.600.000	СП	2016	Газозолобетон	Чистая продажа	
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, ВИЗ, Крауля 168/б	60 / 30 / 13	10 / 16	4.800.000	СП	2018	Монолит	Чистая продажа	
УПН	2-комнатная квартира	Екатеринбург, ВИЗ, Татищева 47/а	70 / 40 / 16	13 / 30	7.850.000	СП	2016	Газозолобетон	Чистая продажа	
УПН	3-комнатная квартира	Екатеринбург, ВИЗ, Татищева 47/а	70 / 56 / -	14 / 30	7.850.000	СП	2016	Газозолобетон	Чистая продажа	

https://upn.ru/realty_eburg_flat_sale.htm

При анализе представленных выше объектов, из расчетов удалены объекты расположенные на Юмашева б, т.к. они являются апартаментами, а также убрал один объект на Татищева 47/а, т.к. это один объект дважды указанный. Расчет стоимости 1 кв.м. жилой недвижимости принят равным как среднее значение по сопоставимым объектам и приведен ниже в таблице.

Таблица 60

Комнат/всего	Адрес	Общая площадь	Цена руб.	Дом	Сдан	Стены	Условия продажи	Стоимость 1 кв.м., рублей
1-комнатная квартира	Екатеринбург, ВИЗ, Крауля 168/б	41	3500000	СП	2018	Монолит	Чистая продажа	85366
2-комнатная квартира	Екатеринбург, ВИЗ, Крауля 168/б	60	4800000	СП	2018	Монолит	Чистая продажа	80000
2-комнатная квартира	Екатеринбург, ВИЗ, Татищева 47/а	70	7850000	СП	2016	Газозолобетон	Чистая продажа	112143
3-комнатная квартира	Екатеринбург, ВИЗ, Татищева 47/а	103,8	12499000	СП	2016	Газозолобетон	Чистая продажа	120414
	Итого							99481

В ходе дальнейшего анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между сопоставимыми объектами и объектом рассмотрения. Понижающая корректировка вносится в случае, если по данному показателю сопоставимый объект превосходит объект исследования, а повышающая - если по данному показателю сопоставимый объект ему уступает.

Поправка на дату учитывает изменение ценовых показателей во времени с учетом рыночной ситуации. Учитывая совпадение или близость даты действия цен предложения Отчет №19-04/19 об оценке рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155)

сопоставимых объектов и даты исследования, и отсутствие в данный период изменений рыночной ситуации, значение поправочного коэффициента по данному фактору равно единице.

Поправка на тип цены (на уторгование) применяется к тем сопоставимым объектам, где в расчет приняты цены предложения. Корректировка определена по данным издания: Справочник оценщика недвижимости-2018. Жилые дома. Под редакцией Лейфера Л.А. Нижний Новгород, 2018:

Таблица 61

**Сравнительные данные по скидкам на торг.
Активный рынок**

Таблица 159

Активный рынок			
Класс объектов	Среднее значение по результату опроса экспертов-оценщиков	Среднее значение по результату опроса сотрудников в банках	Отношение средних значений опроса сотрудников банков к значениям опроса экспертов-оценщиков
Цены предложений жилых домов			
1. Дачи	9,7%	11,1%	1,14
2. Дома	8,4%	10,8%	1,28
3. Таунхаусы	8,2%	10,3%	1,25
4. Коттеджи	8,9%	11,3%	1,27

Поправка на тип цены (на уторгование) составляет 8,4% или 0,916.

Поправка на местоположение учитывает различие в стоимостях объектов, расположенных в условиях с различной экономической средой, различной интенсивностью деловой активности, близости к основным потребителям. Все предлагаемые аналоги расположены, в одном ценовом поясе г. Екатеринбурга, что и объект оценки. Величина поправки на месторасположение принята равной 1.

Поправка на величину площади (на масштаб) учитывает тот факт, что большие по величине объекты продаются на рынке по меньшей цене в расчете на 1 кв. м. Учитывая цель оценки, а также, что квартиры, представленные в договорах участия в долевом строительстве имеют разную площадь, то данная поправка не производилась.

Поправки на физические характеристики учитывают такие аспекты, как материал конструкций, оснащенность коммуникациями и устанавливаемым вместе со зданием оборудованием, удобство пользования объектом, а также качество строительства и внешний вид объекта. Для жилых помещений предусмотрены корректировки на материал стен, наличие лоджии или балкона, тип санузла.

Учитывая то, что объект исследования и аналоги относятся к одному сегменту рынка недвижимости и тот факт, что метод парных продаж показывает разнонаправленные результаты при анализе аналогов находящихся в диапазоне выбранных факторов, определить влияние данных факторов на удельную величину стоимости в данном сегменте рынка не удалось, количественно величина поправок на отличия определена экспертным методом.

Результаты расчетов представлены в таблице:

Таблица 62

Показатель	Значение показателя
Количество договоров участия в долевом строительстве	22
Общая площадь объектов по договорам участия в долевом строительстве, кв.м.	2210,67
Стоимость 1 кв.м., руб.	99481
Общая стоимость объектов по договорам участия в долевом строительстве, руб.	219 919 092
Поправка на тип цены (на уторгование)	0,916
Рыночная стоимость объектов по договорам участия в долевом строительстве, руб.	201 445 889

Рыночная стоимость Договоров об инвестиционной деятельности в строительстве.

По данным расшифровки статьи «Прочие обязательства», Договоры об инвестиционной деятельности в строительстве - сумма денежных средств. Денежные средства не нуждаются в корректировке, учитывая вышесказанное, Договоры об инвестиционной деятельности в строительстве приняты по данным расшифровки статьи «Прочие обязательства» и составляют 284 766 116 рублей.

Учитывая вышесказанное, текущая стоимость (по состоянию на дату определения стоимости) Договоров об инвестиционной деятельности в строительстве и договоров участия в долевом строительстве составляет: 486 212 005 рублей.

2 этап. Расчет прогнозной стоимости объектов по состоянию на дату исполнения обязательств по договорам долевого участия и договорам об инвестиционной деятельности в строительстве.

Темпы роста цен на недвижимость по годам прогнозного периода приняты по данным «Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2017 год и на плановый период 2018 и 2019 годов» (Источник: интернет-сайт Министерства экономического развития РФ <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/2016241101>). Ожидаемый темп роста цен в строительстве на 2019 г. составляет 2,6% в год. Поскольку прогнозный период охватывает 6 месяцев, а не 1 год, темпы роста цен за рассматриваемые периоды рассчитаны по методу сложного процента.

Расчет прогнозного денежного потока, полученной в результате удовлетворения исследуемых прав требований приведен в таблице:

Таблица 63

Наименование	Всего рыночная стоимость, рублей	Период до удовлетворения права требования, мес.	Индекс-дефлятор до момента окончания строительства	Всего рыночная цена к моменту завершения строительства, рублей
Объекты инвестирования	486 212 005	3	1,013	492 532 761

Расчет ставки дисконта

Термин «Ставка дисконтирования» определяется, как «коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем». Таким образом, ставка дисконтирования используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня (текущая стоимость) за право получения ожидаемых в будущем поступлений.

В случае определения стоимости недвижимости ставка дисконтирования представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РИСКА. Под степенью риска понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов. Для прогнозирования потока денежных средств риск может рассматриваться как вероятность или степень осуществления прогнозных оценок, иными словами, как риск реализации прогноза.

При определении стоимости недвижимости ставка дисконтирования выбирается методом кумулятивного построения. По данному подходу за основу берется безрисковая норма дохода, к которой добавляется норма дохода за риск инвестирования в рассматриваемый сектор рынка, поправка на не ликвидность и поправка на необходимость управления капиталом.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОЧИЩЕННОЙ ОТ РИСКА НОРМЫ ДОХОДА. В настоящем Информационное заключение используются российские показатели по безрисковым операциям. В качестве безрисковой ставки принято значение кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых), со сроком погашения 30 лет, т.о. на дату оценки, безрисковая ставка составляет - 9,07% годовых (источник данных: https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/). Данная ставка рассматривается в качестве номинальной (не очищенной от инфляционной составляющей), поскольку дополнительная надбавка за инфляцию условиями доходности государственных облигаций не установлена.

ПОПРАВКА НА НЕЛИКВИДНОСТЬ – это поправка на длительность рыночной экспозиции (маркетингового времени) при продаже или время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора. При расчете данной составляющей учитывается невозможность немедленного возврата вложенных в объект недвижимости инвестиций. Поправка на неликвидность – это поправка на длительность рыночной экспозиции (маркетингового времени) при продаже. То есть, поправка на неликвидность представляет собой процент на капитал, который смог бы получить потенциальный инвестор по безрисковой ставке, за время, в течение которого объект недвижимости выставлен на продажу.

В результате статистического анализа динамики продаж объектов недвижимости в Екатеринбурге установлено, среднее время рыночной экспозиции сопоставимых объектов может составлять примерно 6-9 месяцев. В настоящем Информационное заключение принят горизонт расчетов, равный среднему значению 7,5 месяцам и, следовательно, поправка на неликвидность равна **5,67%**.

ПОПРАВКА НА РИСК ИНВЕСТИЦИЙ В НЕДВИЖИМОСТЬ. При инвестировании капитала в объекты недвижимости основную часть риска утраты имущества можно переложить на страховые компании. Размер поправки на риск определяется, как размер страховых начислений за страховку недвижимости по полному пакету в наиболее надежных страховых компаниях. В ходе консультаций установлено, что средние действующие ставки в страховых компаниях по страхованию аналогичных объектов недвижимости составляют **0,34%**.

Таблица 64

№ п/п	Страховая компания	Адрес, телефон	Рейтинг страховых компаний Большого Урала и Западной Сибири* http://www.expert-ural.com/2-51-9496/	Размер страхового взноса, %
1	СОГАЗ	г. Екатеринбург, ул. Розы Люксембург, 35 (356-56-57)	2	0,15-0,2
2	Росгосстрах	г. Екатеринбург, ул. Маршала Жукова, 13 (376-83-66)	1	0,2
3	Северная Казна	г. Екатеринбург, ул. Гурзуфская, 16 (310-13-30)	21	0,2-0,25
4	Экспресс Гарант	г. Екатеринбург, ул. Восточная, 7-д (375-65-34)	34	0,2-0,5
5	УралСиб	г. Екатеринбург, ул. Красноармейская, 34 (358-94-91)	8	0,07
6	Югория	г. Екатеринбург, ул. Вайнера, 19 (351-07-23)	6	0,09-1,75
7	Ростра	г. Екатеринбург, ул. Белинского, 34 (204-74-90)	23	0,05-1,0
8	Росно	г. Екатеринбург, ул. Шарташская, 10 (269-45-95)	13	0,15-0,3
Среднее значение, %				0,34

*Место в рейтинге уральских и западносибирских страховых компаний по добровольному страхованию
(источник: <http://www.acexpert.ru>)

ПОПРАВКА НА НЕОБХОДИМОСТЬ УПРАВЛЕНИЯ.

Надбавка за необходимость управления была принята на основании процентных ставок за управление капиталом, взимаемых наиболее надёжными Управляющими компаниями (по данным Национального рейтингового агентства) по предоставленным в доверительное управление средствам, инвестируемым в недвижимость через закрытые паевых инвестиционные фонды.

Таблица 65

№ п/п	Управляющая компания	Рейтинг	Название фонда	Тип. Объект инвестирования. Отрасль	Вознаграждение УК, %
1	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания Мономах» Новосибирск, пр-т Ак. Лаврентьева, д. 2/2 Тел., факс: 8 (800) 1008-108	A+ (высокая надежность - первый уровень)	«Достойная старость»	Закрытый Недвижимость Строительный	2,5
2	Закрытое акционерное общество «Управляющая компания «ТРАНСФИНГРУП» Москва, ул. Малая Дмитровка, д. 10 Тел., факс: +7 (495) 772-97-42	A+ (высокая надежность - первый уровень)	«ТрансФинГруп-Логистический»	Закрытый Недвижимость Смешанный	3,0
3	ООО «Управляющая компания «ВИТУС» г.Пермь, ул. Ленина, 50 Тел., факс: +7 (342) 218-40-03, + 7 (342) 218-40-61	A (высокая надежность - второй уровень)	«ВИТУС – Фонд недвижимости»	Закрытый Недвижимость Смешанный	4,0
4	ЗАО «Управляющая компания «Ермак» г.Пермь, ул.Коммунистическая, 53 Тел., факс: +7 (342)-212-00-44	A (высокая надежность - второй уровень)	«Стратегия»	Закрытый Недвижимость Смешанный	2,0
5	ЗАО «Управляющая компания «Ермак» г.Пермь, ул.Коммунистическая, 53 Тел., факс: +7 (342)-212-00-44	A (высокая надежность - второй уровень)	«Земли Прикамья»	Закрытый Недвижимость Земельный	2,5
6	ООО «УНИВЕР Менеджмент» г. Москва, Б.Саввинский пер, д.10, стр.2А Тел., факс: +7 (495) 792-55-50, +7 (495) 245-34-34, fax +7 (495) 792-55-50, 8-800-700-55-00	A- (высокая надежность - третий уровень)	«Паевой фонд недвижимости»	Закрытый Недвижимость Строительный	2,0
7	ООО «Управляющая компания «Финам Менеджмент». г. Москва, ул. Мясницкая, 26 Тел., факс: +7 (495)-796-93-88	A- (высокая надежность - третий уровень)	«Финам – Капитальные вложения»	Закрытый Недвижимость Земельный	1,5
8	ОАО «НМ - Траст» г. Москва, ул. Верхняя Радищевская, дом 1/2 стр. 1 Тел., факс: +7 (495) 792-38-23	BBB+ (достаточная надежность - первый уровень)	«ЗемСтрой»	Закрытый Недвижимость Смешанный	2,0
9	ООО «Северо-западная управляющая компания» г. Санкт-Петербург, наб. Черной речки, д.41 (вход с ул. Графова) Тел., факс: +7 (812) 702-67-87	BBB (достаточная надежность - второй уровень)	«Северо-западный фонд недвижимости»	Закрытый Недвижимость Рентный	1,0

№ п/п	Управляющая компания	Рейтинг	Название фонда	Тип. Объект инвестирования. Отрасль	Вознаграждение УК, %
10	ООО «Управляющая компания «НФГ Эссет Менеджмент» г. Москва, ул. Радио, д. 24, корп 1, офис 501 Тел., факс: +7 (495) 589-24-74, +7 (495) 775-18-47	ВВВ- (достаточная надежность - третий уровень)	НФГ Фонд недвижимости Первый	Закрытый Недвижимость Строительный	2,0
11	ООО «Управляющая компания «НФГ Эссет Менеджмент» г. Москва, ул. Радио, д. 24, корп 1, офис 501 Тел., факс: +7 (495) 589-24-74, +7 (495) 775-18-47	ВВВ- (достаточная надежность - третий уровень)	НФГ Фонд недвижимости Второй	Закрытый Недвижимость Строительный	1,0
<i>Вознаграждение управляющей компании (среднее значение), % от СЧА</i>					2,14

Источник информации: Информационный ресурс Investfunds - проект Информационного агентства [Cbonds.ru](http://pif.investfunds.ru) <http://pif.investfunds.ru>

ПОПРАВКА НА ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РИСКИ.

Надбавка за дополнительные риски рассчитывается как средневзвешенная величина балльных значений степени рисков, оказывающих влияние на стоимость прав требования по договорам долевого участия в течение времени владения конкретным объектом недвижимости. Данные риски учитывают как внешние, так и внутренние факторы, связанные с распоряжением имуществом.

Таблица 66

№ п/п	Виды рисков	Степень риска				
		1,0	2,0	3,0	4,0	5,0
1	Обременения собственности		1			
2	Несоблюдение сроков регистрации прав на недвижимое имущество				1	
3	Затягивание сроков строительства				1	
4	Состояние рынка недвижимости		1			
	Количество наблюдений	0	2	0	2	0
	Взвешенный итог	0	4	0	8	0
	Сумма взвешенных итогов	12				
	Количество рисков	4				
	Средневзвешенное значение риска вложения, %	3				

Общая ставка дисконтирования складывается из: безрисковой ставки 9,07%, поправки на ликвидность 5,67 %, поправки на риск вложения в недвижимость 0,34% и поправки на риск необходимости управления 2,14%, поправки на прочие риски 3%. Рассчитанная таким образом ставка составляет **20,22%**

Расчет стоимости права требования доходным подходом.

Подход с точки зрения дохода представляет собой приведенную к текущей стоимости сумму будущих доходов.

Формула расчета текущей стоимости права требования такова:

$$\text{Сдоход} = \text{Д} * \text{Кд}, \quad \text{Кд} = (1/(1+I/12)^n), \quad (1)$$

ГДЕ:

Сдоход – стоимость права требования доходным подходом;

Д – сумма дохода от удовлетворения права требования;

I – ставка дохода (ставка дисконтирования), % годовых;

n – предполагаемый период погашения, месяцев.

Кд – коэффициент дисконтирования (приведения).

Доходный подход предполагает, что в качестве суммарного дохода выступает рыночная стоимость готовых жилых и нежилых помещений получаемых Участником в результате реализации права требования. Величина суммарного дохода определена выше и составляет 492 532 761 рублей. Данная сумма должна быть продисконтирована с учетом вероятного срока погашения долга, а также ставки дисконтирования, учитывающей все риски, связанные с реализацией права требования.

Расчет стоимости исследуемого права требования доходным подходом приведен в таблице:

Таблица 67

Расчет стоимости прав требования доходным подходом.

Наименование	Рыночная стоимость имущества на момент исполнения обязательств по договорам, рублей	Ставка дисконтирования, % год.	Ставка дисконтирования месячная, %	Коэффициент дисконтирования	Текущая стоимость права требования, рублей
Объекты инвестирования по договорам долевого участия и договорам об инвестиционной деятельности в строительстве	492 532 761	20,22%	1,68%	0,9511	468 452 735

Сравнительный подход

Сравнительный подход при определении стоимости прав требования по договорам долевого участия и договорам об инвестиционной деятельности в строительстве базируется на рыночной информации и учитывает текущие действия Продавца и Покупателя. Данный подход предусматривает использование информации о рынке долевого строительства. Стоимость прав требования при этом определяется по средним ценам аналогичных объектов, имеющих оборот на вторичном рынке.

В настоящее время на рынке долевого строительства (сайт www.dolevka.ru) не были обнаружены предложения прав требования по договорам долевого участия в строительстве рассматриваемого здания. Использование в качестве аналогов иных объектов долевого строительства требует учета фактора разных во времени сроков ввода объектов, что приведет к необходимости внесения дополнительных корректировок, количественное значение которых достоверно определить затруднительно, что отрицательно скажется на точности полученного результата. Еще, при подборе возможных аналогов, возникает необходимость учесть разницу в платежеспособности, надежности, наличии репутации и различных застройщиков, что в рамках настоящего Информационного заключения непосильная задача. Поэтому сравнительный подход не был применен для определения стоимости прав требования.

Затратный подход

Затратный подход к определению стоимости собственности подразумевает определение затрат на воссоздание такого же объекта с учетом всех его достоинств и недостатков. В качестве индекса-дефлятора выбраны индекс изменения стоимости строительно-монтажных работ. Расчет стоимости исследуемых прав требования в рамках затратного подхода приведён в таблице:

Таблица 68

Показатели	Значение	Нормативный документ	Источник данных
Сумма инвестиций на 31.12.2018 г., рублей	418 467 046		

Ремонтно-строительные работы к базе 2001 г. в ред. 2014 г., на 31.12.2018	7,292	заседание Комиссии по ценообразованию в строительстве на территории Свердловской области (протокол от 25.12.2018 № 6)	http://economy.midural.ru/content/komissiya-po-cenoobrazovaniyu-v-stroitelstve-arhiv-za-2018-god
Ремонтно-строительные работы к базе 2001 г. в ред. 2014 г., на дату оценки	7,351	заседание Комиссии по ценообразованию в строительстве на территории Свердловской области (протокол от 27.03.2019 № 1)	http://economy.midural.ru/content/komissiya-po-cenoobrazovaniyu-v-stroitelstve-na-territorii-sverdlovskoy-oblasti
Индекс изменения стоимости инвестиций	1,01		
Стоимость права требования затратным подходом, рублей с НДС	421 852 887		

Таким образом, стоимость имущественного права требования, определенная затратным подходом составляет на дату оценки 421 852 887 рублей.

Согласование результатов

При определении итоговой величины рыночной стоимости имущественного права требования по договорам долевого участия и договорам об инвестиционной деятельности в строительстве, были использованы затратный и доходный подходы, поэтому рыночная стоимость исследуемых прав требования приравнивается к среднему значению стоимостей полученных затратным и доходным подходами или: $(421\ 852\ 887 + 468\ 452\ 735) / 2 = 445152\ 811$ рублей.

Таким образом, общая рыночная стоимость «Прочих долгосрочных обязательств» составляет на дату проведения оценки **445 153 тыс. рублей.**

Оценка строки баланса «Краткосрочные обязательства по займам и кредитам»

По данным баланса, краткосрочные обязательства по займам и кредитам составляют 1037 тыс. рублей.

При оценке предприятия оценщик исходит из предположения, что рассматриваемое предприятие является добросовестным должником, и, поэтому, обязательства предприятия подлежат погашению в полной мере и в срок. Следовательно, сумма задолженности на дату оценки принята равной балансовой величине.

Таким образом, стоимость краткосрочных обязательств по займам и кредитам составляет 1 037 тыс. руб.

Оценка строки баланса «Кредиторская задолженность»

Поданным баланса на 31.12.2018 г., кредиторская задолженность предприятия составляет 67 590 тыс. рублей.

При оценке предприятия оценщик исходит из предположения, что рассматриваемое предприятие является добросовестным должником, и, поэтому, обязательства предприятия подлежат погашению в полной мере и в срок. Следовательно, сумма кредиторской задолженности на дату оценки принята равной балансовой величине.

Таким образом, стоимость кредиторской задолженности составляет 67 590 тыс. руб.

Оценка строки баланса «Резервы предстоящих расходов и платежей» и «Прочие краткосрочные пассивы»

Согласно балансу, «Резервы предстоящих расходов и платежей» и «Прочие краткосрочные пассивы» отсутствуют.

Итоговые расчеты

Исходя из всего вышеизложенного, мы перестроили балансовый отчет по состоянию на дату оценки.

Величина активов предприятия рассчитывается следующим образом:

$$A = \begin{matrix} \text{Итог раздела I} \\ \text{актива} \\ \text{нормализованной} \\ \text{отчетности} \end{matrix} + \begin{matrix} \text{Итог раздела II} \\ \text{актива} \\ \text{нормализованной} \\ \text{отчетности} \end{matrix}$$

Величина обязательств предприятия рассчитывается следующим образом:

$$O = \begin{matrix} \text{Целевые} \\ \text{финансирован} \\ \text{ия и} \\ \text{поступления} \end{matrix} + \begin{matrix} \text{Заемн} \\ \text{ые} \\ \text{средст} \\ \text{ва} \end{matrix} + \begin{matrix} \text{Кредиторска} \\ \text{я} \\ \text{задолженнос} \\ \text{ть} \end{matrix} + \begin{matrix} \text{Расчеты} \\ \text{по} \\ \text{дивиденд} \\ \text{ам} \end{matrix} + \begin{matrix} \text{Резервы} \\ \text{предстоящ} \\ \text{их} \\ \text{расходов и} \\ \text{платежей} \end{matrix} + \begin{matrix} \text{Прочие} \\ \text{пассив} \\ \text{ы} \end{matrix}$$

Скорректированная стоимость чистых активов предприятия рассчитывается по следующей схеме:

$$C = A - O$$

Результаты расчетов методом скорректированных чистых активов приведены ниже.

Таблица 69

Наименования показателя	Стоимость активов в балансовой оценке на 31.12.2018, тыс. рублей	Скорректированная рыночная стоимость на 22.04.2019 г., тыс. рублей
Активы, принимающие участие в расчете		
1. Нематериальные активы	0	0
2. Основные средства	0	0
3. Незавершенное строительство	0	0
4. Доходные вложения в материальные ценности	0	0
5. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения	0	0
6. Прочие внеоборотные активы	373 624	615 723
7. Запасы.	1 123	1 123
8. НДС по приобретенным ценностям	0	0
9. Дебиторская задолженность	101 338	54 395
10. Денежные средства	447	447
11. Прочие оборотные активы	0	0
12. Итого активов (1-11)	476 532	671 688
Пассивы, принимающие участие в расчете		
13. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	0	0
14. Прочие долгосрочные обязательства	418 467	445 153
15. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	1 037	1 037
16. Кредиторская задолженность	67 590	67 590
17. Резервы предстоящих расходов и платежей	0	0
18. Прочие краткосрочные пассивы	0	0
19. Итого пассивов (13-18)	487 094	513 780
20. Стоимость чистых активов (12-19)	-10 562	157 908

Таким образом, стоимость действующего предприятия - ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), по состоянию на дату оценки, составляет округленно:

157 908 000 (Сто пятьдесят семь миллионов девятьсот восемь тысяч) рублей.

5.3.3. Расчет скидки на недостаток прав контроля и неликвидность

В настоящем Отчете, в соответствии с заданием на оценку, определяется стоимость 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155).

Определение величины скидки на неконтрольный характер пакета

Величина скидки за неконтрольный характер пакета была взята по данным исследования, проведенного к.т.н. Яскевич Е. Е «Скидки и надбавки при продаже российских пакетов акций. Оценка влияния привилегированных пакетов акций», опубликованного на Интернет ресурсе <http://срсра.ru/Publications/001/>.

Согласно данным вышеприведенного источника, премия за контроль для рассматриваемой доли участия (50% от Уставного капитала) с учетом структуры уставного капитала будет равна значению премии за контроль для пакета от 25 % + 1 акция до 50 % и составит 0,8 или 20 % (см. таблицу ниже)

Таблица 70

Количество акций (процентов уставного капитала)	Коэффициент контроля
От 75 до 100 %	1,0
От 50 % + 1 акция до 75 % - 1 акция	0,9
От 25 % + 1 акция до 50 %	0,8
От 10 % до 25 %	0,7
От 1 акции до 10 % - 1 акция	0,6

<http://срсра.ru/Publications/001/>

Определение величины скидки на неликвидность

В целом, чем выше ликвидность ценных бумаг, тем выше их ценность для инвесторов и наоборот, недостаток ликвидности ведет к более низкой стоимости ценной бумаги. Доли обществ с ограниченной ответственностью недостаточно ликвидные. В связи с тем, что собственник доли участия не имеет быстрого доступа к активному рынку для распоряжения его правами, по сравнению с держателями акций аналогичных свободно - котируемых компаний, то при оценке требуется принять во внимание фактор ликвидности.

Теоретически, скидка на недостаточную ликвидность доли подразумевает такой размер скидки, который заинтересует инвестора приобрести именно эту долю, чем акции в публичной компании, аналогичные по доходности, но за исключением разницы в их ликвидности. Другими словами, если предсказуемый размер доходности одинаков для двух ценных бумаг - одна из которых, акции публично котируемой компании, а вторая – пакет акций (доля участия) в закрытой частной компании, при прочих равных условиях, рациональный инвестор заплатит несколько меньшую сумму за менее ликвидную бумагу по сравнению со свободно котируемыми акциями.

Доли собственности в закрытых компаниях обычно менее реализуемы, чем такие же доли собственности в открытых компаниях. Очевидно, что актив, востребованный рынком, имеет большую ценность, нежели актив, реализация которого связана с некоторыми трудностями.

Данный факт объясняется следующим:

- во-первых, в случае, если для реализации актива требуется длительный период времени, собственник актива несет убытки в размере альтернативной рыночной доходности за период реализации низколиквидного актива,
- во-вторых, собственник сталкивается с неопределенностью относительно рыночной

стоимости актива по окончании периода, необходимого для его продажи на рынке,
 - в-третьих, продажа низколиквидного актива может повлечь за собой дополнительные организационные расходы.

Скидка на ликвидность в рамках настоящего отчета определялась на основе подхода, разработанного А. Дамодараном. Данный подход базируется на регрессионной зависимости между размером скидки и такими показателями, как выручка, прибыльность (убыточность), соотношение денежных средств, месячного объема торговли акциями компании и ее стоимости.

Таблица 71

Определение скидки за недостаток ликвидности

Показатель	Обозначение	Значение
Годовая выручка, млн. рублей	REV	5,88
Прибыль-«I» (убыток-«0»)	DERN	1,00
Соотношение денежных средств и стоимости компании, %	C/V	0,003%
Соотношение месячного объема торговли акциями и стоимости компании, %	MS/V	0,00
Скидка за недостаток ликвидности	$0,145 - 0,001309 \ln(\text{REV}) - 0,015 \text{DERN} - 0,016 \text{C/V} - 0,11 \text{MS/V}$	12,61%

*Выручка за 2018 г.

В результате анализа влияния вышеуказанных факторов на ликвидность акций, Оценщики пришли к заключению о величине скидки на недостаточную ликвидность доли ООО «Заказ-Строй» в размере 12,61%.

5.3.4. Расчет стоимости пакета акций затратным подходом

Стоимость действующего предприятия ООО «Заказ-Строй», на дату оценки, оставила **157 908 000 (Сто пятьдесят семь миллионов девятьсот восемь тысяч) рублей.**

Согласно Статьи 12. Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации. Таким образом, стоимость действующего предприятия (100% доли участия в ООО «Заказ-Строй») является действительной и на дату определения стоимости 22.04.2019г.

Расчет стоимости оцениваемой 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» затратным подходом приведен в таблице:

Таблица 72

Рыночная стоимость действующего предприятия	78 954 000
Уставный капитал, рублей	10000
Номинальная стоимость оцениваемой доли, рублей	5000
Доля от УК, %	50,00%
Скидка за неполный контроль/премия за контроль	20%
Поправка на недостаток ликвидности непубличной компании	12,61%
Всего рыночная стоимость доли на 22.04.2019 г.	55 198 186

Таким образом, рыночная стоимость 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155), определенная затратным подходом, составляет по состоянию на дату определения стоимости округленно:

55 198 000 (Пятьдесят пять миллионов сто девяносто восемь тысяч) рублей

5.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для определения рыночной стоимости оцениваемой доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» были рассмотрены все три подхода:

- доходный подход;
- сравнительный подход
- затратный подход.

Из них для определения итоговой величины рыночной стоимости доли был применен один – затратный.

Обоснование отказа от применения сравнительного подхода и доходного подхода приведено в Разделе 5.2. настоящего Отчета.

Таким образом, в качестве показателя рыночной стоимости объекта оценки следует признать значение стоимости, полученное затратным подходом.

Таким образом, расчетная величина рыночной стоимости 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155), равна величине стоимости, полученной затратным подходом, и составляет на дату проведения оценки (22.04.2019г.) округленно:

55 198 000 (Пятьдесят пять миллионов сто девяносто восемь тысяч) рублей

6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.

Основываясь на фактах, предположениях и примененных в настоящем отчете методиках оценки, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки – 50% доли участия в Уставном капитале ООО «Заказ-Строй» (ОГРН 1036604390162, ИНН/КПП 6659048943/665801001), общей номинальной стоимостью 5000 рублей, принадлежащей предприятию-банкроту ООО «СТИН ВЕСТ» (ИНН 6662112155), составляет на дату проведения оценки, округленно:

55 198 000 (Пятьдесят пять миллионов сто девяносто восемь тысяч) рублей

ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА:

Оценщик I категории (В.Д. Камкин)

дата составления отчета:
«13» июня 2019 г.

