Обязательная информация:

Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал»
(далее также – ЗАО УК «РВМ Капитал»).

Лицензия ФСФР России на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00798 от 15.03.2011.

Получить сведения о ЗАО УК «РВМ Капитал» и иную информацию, которая должна быть предоставлена в соответствии с действующим законодательством и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, а также получить подробную информацию о паевых инвестиционных фондах (далее также – ПИФ) и ознакомиться с правилами доверительного управления ПИФ (далее также – ПДУ ПИФ) и с иными документами, предусмотренными Федеральным законом от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и нормативными актами в сфере финансовых рынков, можно по адресу: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д.9, эт/пом/ком 8/I/1,3-7, на сайте http://www.rwminvest.ru/, по телефону: +7 (495) 660-70-30.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходы в будущем, государство не гарантирует доходность инвестиций в ПИФ. Прежде чем приобрести инвестиционный пай, следует внимательно ознакомиться с ПДУ ПИФ. ПДУ ПИФ могут быть предусмотрены надбавки (скидки) к (с) расчетной стоимости инвестиционных паев при их выдаче (погашении). Взимание надбавок (скидок) уменьшит доходность инвестиций в инвестиционные паи ПИФ. Заявление любых лиц об увеличении в будущем стоимости инвестиционных паев могут расцениваться не иначе как предположения.

Закрытый паевой инвестиционный фонд смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит» - правила доверительного управления фондом зарегистрированы ФСФР России 18.10.2007 года за № 1024-94130281.

Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № РВМ-РТ/21-16-Ц

от 30 декабря 2021 года

Оценка справедливой стоимости пакета из 9 169 (девяти тысяч ста шестидесяти девяти) обыкновенных именных бездокументарных акций основного выпуска АО «Операторская Компания» (ОГРН 5147746312203), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-83025-Н от 29.12.2014 г., с указанием стоимости одной акции в оцениваемом пакете акций

Заказчик:	ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит»
Исполнитель:	ООО «Центр оценки инвестиций»
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости объекта оценки
Дата проведения оценки:	30 сентября 2021 г.
Дата составления отчета:	30 декабря 2021 г.

г. Королёв МО, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО....4

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ....5

1.1. Задание на оценку....5
1.2. Применяемые стандарты оценки....7
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения....8
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке....8
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»....9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах....9
1.7. Основные факты и выводы....9
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки....10
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки....11

II. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ЭТАПОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ....12

III. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....14

3.1. Общее описание....14
3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки....14
3.3. Общая информация об объекте оценки....17
3.4. Информация, характеризующая деятельность организации....19
3.5. Финансовая информация....19
3.5.1. Анализ финансовых результатов Общества....19
3.5.2. Анализ структуры активов и обязательств Общества....23
3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности....28
3.5.4. Прогнозные данные....34
3.6. Описание текущего использования объекта оценки....34
3.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки....34

IV. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....35

4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2020 г.....35
4.2. Основные тенденции социально - экономического развития в 2021 г.....36
4.3. Прогноз социально-экономического развития....37
4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли....39
4.5. Анализ российского рынка слияния и поглощений (M&A)....43
4.6. Анализ биржевых сделок (котировок)....46
4.7. Анализ внебиржевых сделок....46
4.8. Общие выводы....47

V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ 48

5.1. Общие положения 48
5.2. Общие понятия оценки 48
5.3. Общее описание подходов и методов оценки 49
5.3.1. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» 49
5.3.2. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Федеральных стандартов оценки 49
5.4. Согласование результатов оценки 53
5.5. Обоснование подходов и методов оценки 54

VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 55

6.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом 55
6.1.1. Общие положения 55
6.1.2. Исходные данные для расчета 55
6.1.3. Расчет скорректированной стоимости активов 56
6.1.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств 70
6.1.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки 73
6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом 77
6.3. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом 77
6.4. Согласование результатов оценки 77

VII. ВЫВОДЫ 78

VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ 79

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ 100% ДОЛИ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ ООО «БЛАГОПОЛУЧИЕ» 80
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ 100% ДОЛИ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ ООО «АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА» 144
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПАКЕТА, СОСТАВЛЯЮЩЕГО 100% ОТ ОБЩЕГО КОЛИЧЕСТВА АКЦИЙ ЗАО «ОЛМИНЕЯ» 197
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТА ПРИВЕДЕННОЙ СТОИМОСТИ ПО МСФО 13. ДАННЫЕ О ПРОЦЕНТНЫХ СТАВКАХ 233
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ООО «АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА» 236
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ, И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА 243

Заместителю генерального директора –
Финансовому директору
ЗАО УК «РВМ Капитал»
г-ну Володарскому А.В.

«30» декабря 2021 г.

Уважаемый Алексей Владимирович!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 21-16 от «27» декабря 2021 г. к Договору № РВМ-рт/19-01 от 18.12.2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости пакета из 9 169 (девяти тысяч ста шестидесяти девяти) обыкновенных именных бездокументарных акций основного выпуска АО «Операторская Компания» (ОГРН 5147746312203), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-83025-Н от 29.12.2014 г., с указанием стоимости одной акции в оцениваемом пакете акций.

ООО «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7 Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 г.

Гражданская ответственность оценщика застрахована ООО «Абсолют страхование».

Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор, застрахована ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ».

Оценка произведена по состоянию на 30.09.2021 г.

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 326 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №8), Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Согласно условиям Дополнительного соглашения № 21-16 от «27» декабря 2021 г. к Договору № РВМ-рт/19-01 от 18.12.2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки, результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

1. Итоговая величина справедливой стоимости пакета из 9 169 (девяти тысяч ста шестидесяти девяти) обыкновенных именных бездокументарных акций основного выпуска АО «Операторская Компания» (ОГРН 5147746312203), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-83025-Н от 29.12.2014 г., по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

103 609 700
(Сто три миллиона шестьсот девять тысяч семьсот)
рублей

2. Итоговая величина справедливой стоимости одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Операторская Компания» (ОГРН 5147746312203) в оцениваемом пакете акций, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

11 300 ***(Одиннадцать тысяч триста) рублей***

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»
Р.С. Луценко

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Дополнительному соглашению № 21-16 от «27» декабря 2021 г. к Договору № РВМ-рт/19-01 от 18.12.2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки.

1. Объект оценки (точное описание).

Пакет из 9 169 (девяти тысяч ста шестидесяти девяти) обыкновенных именных бездокументарных акций основного выпуска АО «Операторская Компания» (ОГРН 5147746312203), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-83025-Н от 29.12.2014 г., с указанием стоимости одной акции в оцениваемом пакете акций.

Данные об объекте оценки представлены ниже.

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации	Акционерное общество «Операторская Компания»
Сокращенное фирменное наименование организации	АО «Операторская Компания»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации	5147746312203
Место нахождения организации	105064, Россия, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Земляной вал, д. 9, этаж 8, помещ./ком I/3
Количество оцениваемых акций	9 169 (девять тысяч сто шестьдесят девять) акций
Категория (тип)	Обыкновенные именные бездокументарные
Номер и дата государственной регистрации выпуска акций	1-01-83025-Н от 29.12.2014 г.
Балансовая стоимость объекта оценки	110 028 000 руб.

2. Имущественные права на объект оценки. Право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев ЗПИФ смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит».

3. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки.

При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект оценки считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав.

4. Цель оценки. Определение стоимости объекта оценки.

5. Вид определяемой стоимости. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов.

6. Требование к составлению отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

7. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течении шести месяцев с даты оценки.

8. Дата оценки. Оценка по состоянию на **30.09.2021 г.**

9. Дата начала проведения оценки: 27.12.2021 г.;

Дата окончания проведения оценки: 29.12.2021 г.

10. Допущения, на которых должна основываться оценка.

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами;

- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в отчете;
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- исходные данные (информация, показатели, характеристики и т.д.), использованные Оценщиком при подготовке отчета и содержащиеся в отчете, были получены из надежных источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения;
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение факторов (технических, физических и др. показателей), которые могут быть выявлены в отношении объекта оценки после предоставления информации Заказчиком, на основе которой проводилась оценка;
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы отчета будут использованы им исключительно в соответствии с предполагаемым использованием результата оценки;
- все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на существующей рыночной ситуации на дату оценки. Однако эти предположения могут измениться с течением времени. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов, а также изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после даты оценки и повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, на стоимость объекта оценки;
- мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на стоимость объекта оценки;
- ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Договором;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что объект оценки будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в данном отчете;
- будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме;
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц, вследствие легального использования отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя или Оценщика в процессе оказания услуг по проведению оценки и/или подготовке отчета об оценке;
- от Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов;
- все расчеты в рамках отчета проводятся с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме;
- в случае если в предложении о продаже сопоставимого объекта отсутствовала информация о какой-либо его характеристике, являвшейся элементом сравнения, Оценщик при оценке исходил из предположения (допущения), что данная характеристика равнозначна соответствующей характеристике объекта оценки;
- результаты оценки указываются в отчете об оценке в виде единой цифры для объекта оценки, без указания возможных границ интервалов стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.

Согласно требованиям Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».

5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».

6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)».

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».

12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)»,

утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки не зависимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-5, 7-13, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Оцениваемый объект является объектом, относящимися к понятию «бизнес (собственные долевые инструменты предприятия (акций, долей и т.п.))» и входит в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит» под управлением ЗАО УК «РВМ Капитал». Учитывая данные обстоятельства, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщика (ов).

1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения

Основные допущения, принятые при проведении оценки объекта оценки, представлены в задании на оценку. Прочие допущения, на которых основаны расчеты стоимости объекта оценки, указаны в соответствующих разделах отчета.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Сведения о заказчике оценки	
Организационно правовая форма и полное наименование	Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит»
Место нахождения (юридический адрес)	105064, Москва, ул. Земляной Вал, д. 9.
Основной государственный регистрационный номер	1057749282810
Дата присвоения ОГРН	29.11.2005 г.

Сведения об оценщике	
Общие сведения об Оценщике	**Маслова Антонина Викторовна** - действительный член саморегулируемой организации оценщиков НП «АРМО». Номер свидетельства 3322-20 от 27.03.2020 г., регистрационный номер 2121. Параметры документа о профессиональном образовании: Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 405047 Государственного университета по землеустройству, г. Москва, от 19.10.2010 г на ведение профессиональной деятельности в сфере «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению

Сведения об оценщике	
	«Оценка недвижимости» №018719-1 от 22 марта 2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №017803-3 от 20 декабря 2019 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №017917-2 от 14 февраля 2020 г. Стаж работы оценщиком с 15 сентября 2009 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения Оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес Оценщика	141090, Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Маяковского, д. 7/9, кв. 1а.
Номер контактного телефона	+7 (495) 229-49-71
Адрес электронной почты	79265920249@yandex.ru
Страхование ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 200005-035-000171, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 30.04.2021 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Место нахождения СРО	г. Москва
Адрес СРО	ул. Буженинова, д. 30 с. 3, 2 этаж, Москва, 107023
Саморегулируемая организация оценщиков	**Маслова Антонина Викторовна** НП «АРМО» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.
Страхование гражданской ответственности	**Маслова Антонина Викторовна** Полис страхования ответственности оценщика № 022-073-007400/21, выдан 27.07.2021 г. ООО «Абсолют страхование», срок действия с 23.08.2021 г. по 22.08.2022 г., страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объектах оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы

Общие сведения	
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Дополнительное соглашение № 21-16 от «27» декабря 2021 г. к Договору № РВМ-рт/19-01 от 18.12.2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки
Дата составления отчета	30 декабря 2021 г.
Номер отчета	РВМ-РТ/21-16-Ц

Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Пакет из 9 169 (девяти тысяч ста шестидесяти девяти) обыкновенных именных бездокументарных акций основного выпуска АО «Операторская Компания» (ОГРН 5147746312203), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-83025-Н от 29.12.2014 г., с указанием стоимости одной акции в оцениваемом пакете акций.

Данные об объекте оценки представлены ниже.

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации	Акционерное общество «Операторская Компания»
Сокращенное фирменное наименование организации	АО «Операторская Компания»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) организации	5147746312203
Место нахождения организации	105064, Россия, г. Москва, вн.тер.г. муниципальный округ Басманный, ул. Земляной вал, д. 9, этаж 8, помещ./ком I/3
Количество оцениваемых акций	9 169 (девять тысяч сто шестьдесят девять) акций
Категория (тип)	Обыкновенные именные бездокументарные
Номер и дата государственной регистрации выпуска акций	1-01-83025-Н от 29.12.2014 г.
Балансовая стоимость объекта оценки	110 028 000 руб.

Результаты оценки

Подход/наименование объектов оценки	пакет из 9 169 обыкновенных именных бездокументарных акций	стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции в оцениваемом пакете
Затратный подход	103 609 700 рублей	11 300 рубль
Доходный подход	не использовался	не использовался
Сравнительный (рыночный) подход	не использовался	не использовался
Итоговая величина справедливой стоимости	**103 609 700 рублей**	**11 300 рубль**

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Для определения стоимости объекта оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика. Перечень исходных данных, полученных от Заказчика, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень исходных данных, полученных от Заказчика

Наименование документа	Вид документа
Свидетельство о государственной регистрации юридического лица	копия
Свидетельство о постановке на налоговый учет	копия
Бухгалтерская отчетность (форма 1 и 2) АО «Операторская Компания» за период с 31.12.2014 г. по 30.09.2021 г.	копия
Справка о структуре и распределение уставного капитала АО «Операторская Компания»	копия
Справка о дивидендной истории на 30.09.2021 г.	копия
Расшифровка доходов и расходов на 30.09.2021 г.	копия
Расшифровки статей баланса АО «Операторская Компания» по состоянию на 30.09.2021 г.	копия
Бухгалтерская отчетность (форма 1 и 2) ООО "Благополучие" за период с .12.2014 г. по 30.09.2021 г.	копия
Бухгалтерская отчетность (форма 1 и 2) ООО "Акселератор прогресса" на 31.12.2019 г. по 30.09.2021 г.	копия

Наименование документа	Вид документа
Бухгалтерская отчетность (форма 1 и 2) ЗАО "Олминея" на 31.12.2019 г. по 30.09.2021 г.	копия

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объекта оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 1), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего Отчета.

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
- информацию о рынке объекта оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников[1], использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту оценки.

Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

[1] Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

II. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ЭТАПОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

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

Основные этапы определения справедливой стоимости собственных долевых инструментов предприятия (акций, долей).

1. Выяснение конкретного типа собственных долевых инструментов предприятия, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета) – акции или доли (описание объекта оценки).

2. Определение исходных условий оценки.

3. Определение исходных данных для методов оценки.

4. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного типа собственных долевых инструментов предприятия (акций, долей и т.п.), являющихся объектом оценки (в соответствии с их единицей учета).

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки».

2. Определение исходных условий оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки».

3. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные (1 Уровня и 2 Уровня) и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

- исходные данные 2 Уровня – это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.

Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

(a) котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках;

(b) котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными;

(c) исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:

- ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;

- подразумеваемая волатильность;

- кредитные спреды.

(d) подтверждаемые рынком исходные данные.

- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные (1 Уровня и 2 Уровня) не доступны, таким образом, учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Анализ рынка».

4. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные,

достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Рыночный подход. Рыночный подход к оценке – это подход, при котором используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. Затратный подход к оценке – это подход, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

Доходный подход. Доходный подход к оценке – это подход, при котором будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

В некоторых случаях, при определении справедливой стоимости актива или обязательства, приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

При проведении настоящей оценки указанные подходы к оценке справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объектов оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Методология оценки».

III. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Общее описание

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствие с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

Исходя из вышеуказанных положений Федерального стандарта оценки, при проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объекта оценки:

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки).
3. Описание текущего использования объекта оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость.

3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки

Общее описание объекта оценки.

В настоящем отчете объектом оценки является пакет из 9 169 (девяти тысяч ста шестидесяти девяти) обыкновенных именных бездокументарных акций основного выпуска АО «Операторская Компания» (ОГРН 5147746312203), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-83025-Н от 29.12.2014 г., с указанием стоимости одной акции в оцениваемом пакете акций.

АО «Операторская Компания» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 5147746312203.

Место нахождения Общества: 105064, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9.

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

Объект оценки принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является *общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности*. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объекта оценки.

Данные о балансовой стоимости объекта оценки указаны в подразделе 1 настоящего отчета.

Обременения, связанные с объектами оценки.

Объект оценки имеет обременения в виде *доверительного управления*. В соответствии со статьёй 1012 Гражданского кодекса по договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

В соответствие с Федеральным законом «Об инвестиционных фондах» управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверенные ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право голоса по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе предъявлять иски и выступать ответчиком по искам в суде в связи с осуществлением деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка "Д. У." и указано название паевого инвестиционного фонда.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта оценка учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений).

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

- собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
- собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Права акционеров – владельцев привилегированных акций общества, согласно ст. 32 ФЗ «Об акционерных обществах», заключаются в следующем:

- акционеры - владельцы привилегированных акций общества не имеют права голоса на общем собрании акционеров, если иное не установлено ФЗ «Об акционерных обществах».
- в уставе общества должны быть определены размер дивиденда и (или) стоимость, выплачиваемая при ликвидации общества (ликвидационная стоимость) по привилегированным акциям каждого типа. Размер дивиденда и ликвидационная стоимость определяются в твердой денежной сумме или в процентах к номинальной стоимости привилегированных акций. Размер дивиденда и ликвидационная стоимость по привилегированным акциям считаются определенными также, если уставом общества установлен порядок их определения или минимальный размер дивиденда, в том числе в процентах от чистой прибыли общества. Размер дивиденда не считается определенным в случае, если в уставе общества указан только его максимальный размер. Владельцы привилегированных акций, по которым не определен размер дивиденда, имеют право на получение дивидендов наравне и в равном размере с владельцами обыкновенных акций. Если уставом общества предусмотрены привилегированные акции двух и более типов, по каждому из которых определен размер дивиденда, уставом общества должна быть также установлена очередность выплаты дивидендов по каждому из них, а если уставом общества предусмотрены привилегированные акции двух и более типов, по каждому из которых определена ликвидационная стоимость, - очередность выплаты ликвидационной стоимости по каждому из них. Уставом общества может быть установлено, что невыплаченный или не полностью выплаченный дивиденд по привилегированным акциям определенного типа, размер которого определен уставом, накапливается и выплачивается не позднее срока, определенного уставом (кумулятивные привилегированные акции). Если уставом общества такой срок не установлен, привилегированные акции кумулятивными не являются.
- уставом общества может быть предусмотрена конвертация привилегированных акций определенного типа в обыкновенные акции или привилегированные акции иных типов по требованию акционеров - их владельцев или конвертация всех акций этого типа в срок, определенный уставом общества. В этом случае уставом общества до государственной регистрации выпуска конвертируемых привилегированных акций должны быть определены

порядок их конвертации, в том числе количество, категория (тип) акций, в которые они конвертируются, и иные условия конвертации. Изменение указанных положений устава общества после размещения первой конвертируемой привилегированной акции соответствующего выпуска не допускается. Конвертация привилегированных акций в облигации и иные ценные бумаги, за исключением акций, не допускается. Конвертация привилегированных акций в обыкновенные акции и привилегированные акции иных типов допускается только в том случае, если это предусмотрено уставом общества, а также при реорганизации общества в соответствии с настоящим Федеральным законом.

- акционеры - владельцы привилегированных акций участвуют в общем собрании акционеров с правом голоса при решении вопросов о реорганизации и ликвидации общества, вопросов, предусмотренных пунктом 3 статьи 7.2 и статьей 92.1 ФЗ «Об акционерных обществах», а также вопросов, решение по которым в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» принимается единогласно всеми акционерами общества. Акционеры - владельцы привилегированных акций определенного типа приобретают право голоса при решении на общем собрании акционеров вопросов о внесении изменений и дополнений в устав общества, ограничивающих права акционеров - владельцев привилегированных акций этого типа, включая случаи определения или увеличения размера дивиденда и (или) определения или увеличения ликвидационной стоимости, выплачиваемых по привилегированным акциям предыдущей очереди, предоставления акционерам - владельцам привилегированных акций иного типа преимуществ в очередности выплаты дивиденда и (или) ликвидационной стоимости акций, либо внесения положений об объявленных привилегированных акциях этого или иного типа, размещение которых может привести к фактическому уменьшению определенного уставом общества размера дивиденда и (или) ликвидационной стоимости, выплачиваемых по привилегированным акциям этого типа. Решение о внесении таких изменений и дополнений считается принятым, если за него отдано не менее чем три четверти голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в общем собрании акционеров, за исключением голосов акционеров - владельцев привилегированных акций, права по которым ограничиваются, и три четверти голосов всех акционеров - владельцев привилегированных акций каждого типа, права по которым ограничиваются, если для принятия такого решения уставом общества не установлено большее число голосов акционеров.
- акционеры - владельцы привилегированных акций определенного типа приобретают право голоса при решении на общем собрании акционеров вопроса об обращении с заявлением о листинге или делистинге привилегированных акций этого типа. Указанное решение считается принятым при условии, что за него отдано не менее чем три четверти голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в общем собрании акционеров, за исключением голосов акционеров - владельцев привилегированных акций этого типа, и три четверти голосов всех акционеров - владельцев привилегированных акций этого типа, если для принятия указанного решения уставом общества не установлено большее число голосов акционеров.
- акционеры - владельцы привилегированных акций определенного типа, размер дивиденда по которым определен в уставе общества, за исключением акционеров - владельцев кумулятивных привилегированных акций, имеют право участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, начиная с собрания, следующего за годовым общим собранием акционеров, на котором независимо от причин не было принято решение о выплате дивидендов или было принято решение о неполной выплате дивидендов по привилегированным акциям этого типа. Право акционеров - владельцев привилегированных акций такого типа участвовать в общем собрании акционеров прекращается с момента первой выплаты по указанным акциям дивидендов в полном размере. Акционеры - владельцы кумулятивных привилегированных акций определенного типа имеют право участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, начиная с собрания, следующего за годовым общим собранием акционеров, на котором должно было быть принято решение о выплате по этим акциям в полном размере накопленных дивидендов, если такое решение не было принято или было принято решение о неполной выплате дивидендов. Право акционеров - владельцев кумулятивных привилегированных акций определенного типа участвовать в общем собрании акционеров прекращается с момента выплаты всех накопленных по указанным акциям дивидендов в полном размере.
- уставом непубличного общества могут быть предусмотрены один или несколько типов привилегированных акций, предоставляющих помимо или вместо прав, предусмотренных настоящей статьей, право голоса по всем или некоторым вопросам компетенции общего собрания акционеров, в том числе при возникновении или прекращении определенных

обстоятельств (совершение либо несовершение обществом или его акционерами определенных действий, наступление определенного срока, принятие либо непринятие общим собранием акционеров или иными органами общества определенных решений в течение определенного срока, отчуждение акций общества третьим лицам с нарушением положений устава общества о преимущественном праве их приобретения или о получении согласия акционеров общества на их отчуждение и иные обстоятельства), преимущественное право приобретения размещаемых обществом акций определенных категорий (типов) и иные дополнительные права. Положения о привилегированных акциях с указанными правами могут быть предусмотрены уставом непубличного общества при его учреждении либо внесены в устав или исключены из него по решению, принятому общим собранием акционеров единогласно всеми акционерами общества. Указанные положения устава непубличного общества могут быть изменены по решению, принятому общим собранием акционеров единогласно всеми акционерами - владельцами таких привилегированных акций и большинством в три четверти голосов акционеров - владельцев иных голосующих акций, принимающих участие в общем собрании акционеров.

Таким образом, при проведении настоящей оценки стоимость объекта оценки определялась исходя из условия полного перехода прав собственности на объект при отчуждении последнего на открытом рынке.

3.3. Общая информация об объекте оценки

Информация о структуре уставного (складочного) капитала

Сведения о структуре уставного капитала Общества представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Сведения о структуре уставного капитала Общества

Наименование показателя	Значение показателя
Общее количество акций	9 170 шт.
Номинальная стоимость одной ценной бумаги	10 000 руб.
Размер уставного капитала	91 700 000 руб.

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Информация о структуре распределения уставного (складочного) капитала

Сведения о структуре распределения уставного (складочного) капитала Общества представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Сведения о структуре распределения уставного (складочного) капитала Общества

Участники	Количество акций, шт.	Величина доли в уставном капитале, в %
Владельцы инвестиционных паёв Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит»	9 169	99,9891
Алексеев Евгений Викторович	1	0,0109

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Информация о правах, предусмотренных учредительными документами Общества

Права учредителей (собственников), предусмотренные учредительными документами, соответствуют правам акционеров согласно ФЗ «Об акционерных обществах».

Согласно Федеральному закону «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 г. №208-ФЗ по мере увеличения пакета акций их владелец получает те или иные дополнительные преимущества, которые повышают стоимость пакета, т.е. наряду с количественным преимуществом, появляются юридические преимущества, а именно:

- **1 акция** - даёт право участвовать в работе Общего собрания (ст. 59 Закона об АО).
- **1% акций** - даёт право:- ознакомиться со списком лиц, имеющих право на участие в Общем собрании Акционеров (п. 4 ст. 51 Закона об АО);- получить у Регистратора сведения об именах владельцев (наименования), а также о количестве, категории (типе) и номинальной стоимости принадлежащих им акций;- на обращение в суд с иском к члену Совета директоров (Наблюдательного совета) Общества, единоличному исполнительному органу Общества (Директору, Генеральному директору), члену коллегиального исполнительного органа Общества (Правление, Дирекция), а равно к Управляющей организации или Управляющему о возмещении убытков в случае, предусмотренном п. 2 ст. 71 Закона об АО (п. 5 ст. 71 Закона об АО);

- **2% акций** - дают право:- внести предложения в повестку дня годового Общего собрания Акционеров (ст. 53 Закона об АО);- выдвигать кандидатов в Совет директоров (Наблюдательный совет), коллегиальный исполнительный орган, ревизионную комиссию, счетную комиссию Общества;- предлагать кандидата на должность единоличного исполнительного органа;- предлагать формулировки решения по предлагаемым вопросам;- выдвигать кандидатов в Совет директоров (Наблюдательный совет) для избрания кумулятивным голосованием на внеочередном Общем собрании Акционеров в случае, если повестка дня содержит этот вопрос.
- **10% акций** - дают право:- требовать созыва внеочередного Общего собрания Акционеров (п. 1 ст. 55 Закона об АО);- проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности Общества (п. 3 ст. 85 Закона об АО).
- **15% акций** - гарантируют проведение своего представителя в Совет директоров (Наблюдательный совет). Для открытого Общества с числом Акционеров - владельцев обыкновенных и иных голосующих акций Общества более 1 000 количественный состав Совета директоров (Наблюдательного совета) Общества не может быть менее 7 членов, а для Общества с числом Акционеров - владельцев обыкновенных и иных голосующих акций общества более 10 000 - менее 9 членов (п. 3 ст. 66 Закона об АО).Таким образом, в первом случае для проведения в Совет директоров (Наблюдательный совет) своего представителя Акционер должен обладать 100 : 7 == 14,21 % голосов, а во втором - 100 : 9 = 11,1 %.
- **25% + 1 акция** - позволяют:1) блокировать вопросы, для решения которых требуется квалифицированное большинство (3/4):- внесение изменений и дополнения в Устав Общества или утверждение Устава Общества в новой редакции;- реорганизация Общества;- ликвидация Общества, назначение Ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационного балансов;- определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;- приобретение Обществом размещённых акций в случаях, установленных Законом об АО (п. 4 ст. 49 Закона об АО).2) приобрести право доступа к документам бухгалтерского учета и протоколам заседаний коллегиального исполнительного органа.
- **30% акций** - предоставляют возможность иметь кворум при повторном собрании Акционеров, созванного взамен несостоявшегося. Если Акционеров более 500 тысяч Уставом Общества может быть предусмотрен и меньший кворум (ст. 58 Закона об АО).
- **50% + 1 акция**:- определяют наличие кворума Общего собрания Акционеров;- обеспечивают почти полное управление Обществом, за исключением вопросов требующих квалифицированного большинства. Однако при определённых условиях могут решаться и эти вопросы. Если на Общее собрание явилось 70 % Акционеров, то владелец 52, 5 % акций имеет квалифицированное большинство, так как квалифицированное большинство определяется от Акционеров - владельцев обыкновенных голосующих акций, принимающих участие в Общем собрании (п. 4 ст. 49 Закона об АО).
- **75% + 1 акция** - полное, безусловное и безраздельное управление Обществом. Дают право:- размещать акции посредством закрытой подписки;- размещать по открытой подписке акции, составляющие более 25 % от ранее размещенных обыкновенных акций;- принимать решение о приобретении Обществом собственных акций;- вносить изменения и дополнения в Устав Общества;- утверждать Устав Общества в новой редакции;- принимать решения о реорганизации и ликвидации Общества;- определять количество объявленных акций, их номинальную стоимость, категорию (тип) и права, предоставляемые ими.
- **100% акций** - дают право принимать любые решения без соблюдения сроков созыва и проведения Общего собрания Акционеров.

Данные о правах, которые предоставляются собственнику оцениваемого объекта, представлены в табл. 4.

Таблица 4.

Права собственника оцениваемого объекта

Характеристика	Комментарий
Объект оценки	Пакет из 9 169 (девяти тысяч ста шестидесяти девяти) обыкновенных именных бездокументарных акций основного выпуска АО «Операторская Компания» (ОГРН 5147746312203), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-83025-Н от 29.12.2014 г.
Степень влияния на деятельности общества	Объект оценки составляет 99,9891% от общего количества акций Общества, гарантирует абсолютный контроль над деятельностью Общества.

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. ФЗ «Об акционерных обществах» 3. Анализ Оценщика.

Информация о распределении прибыли Общества

Общество не осуществляло выплату дивидендов в ретроспективном периоде.

Сведения о наличии и условиях корпоративного договора

Согласно данных Заказчика Общество не имеет корпоративного договора.

3.4. Информация, характеризующая деятельность организации

Информация о создании бизнеса.

Акционерное общество «Операторская Компания» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц 06.11.2014 г. за основным государственным регистрационным номером 5147746312203.

Учредителями Общества являются Алексеев Евгений Викторович и Закрытое акционерное общество Управляющая компания «РВМ Капитал», Д.У. Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «РВМ Русский Транзит».

Информация о развитии бизнеса.

В соответствие с кодом ОКВЭД – 64.99.1, основным видом деятельности АО «Операторская Компания» является вложения в ценные бумаги.

Общество также вправе осуществлять любые виды деятельности, не запрещенные Законом, в том числе:

- капиталовложения в собственность;
- консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления;
- иные виды деятельности, не запрещенные законодательством Российской Федерации.

По состоянию на дату оценки Общество владеет:

- 100% долей в уставном капитале ООО «Благополучие»;
- 100% долей в уставном капитале ООО «Акселератор прогресса»;
- пакетом, составляющим 100% от общего количества акций ЗАО «Олминея».

Условия функционирования бизнеса.

Условия функционирования бизнеса определяются видом экономической деятельности Общества. Оцениваемое Общество имеет ОКВЭД 64.99.1 - вложения в ценные бумаги.

Информация о продукции, работах, услугах Общества

В указанном ретроспективном периоде АО «Операторская Компания» осуществляет деятельность в соответствие ОКВЭД 64.99.1 - капиталовложения в ценные бумаги и прочими видами деятельности в соответствии с уставом.

По состоянию на дату оценки АО «Операторская Компания» осуществляет инвестирование в Общества, указанные выше.

3.5. Финансовая информация

3.5.1. Анализ финансовых результатов Общества

Анализ финансовых результатов Общества производится со следующими целями:

- установить характер изменения валовой выручки Общества в ретроспективном периоде и исследовать факторы, влияющие на изменение указанного показателя;
- установить динамику изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- установить динамику изменения прибыли до налогообложения (EBIT) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- сделать выводы о возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 2 «Отчет о прибылях и убытках») за период с 2014 г. по 30.09.2021 г.;
- расшифровка доходов и расходов Общества за период с 31.12.2014 г. по 30.09.2021 г.

Исторический отчет о прибылях и убытках представлен в табл. 5, расшифровка доходов и расходов Общества представлена в табл. 6.

Таблица 5.

Исторический отчет о прибылях и убытках АО «Операторская Компания» (тыс. руб.)

Наименование показателей	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	9 мес. 2021 года
Выручка от реализации	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Себестоимость	0	0	0	0	0	0	0	0
Валовая прибыль	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Коммерческие расходы	0	0	0	0	0	0	0	0
Управленческие расходы	-102	-1 001	-842	-927	-885	-918	-1 057	-1 172
Прибыль (убыток) от продаж	***-102***	***-1 001***	***-842***	***-927***	***-885***	***-918***	***-1 057***	***-1 172***
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0	0	0	486 641
Проценты к получению	0	1 420	978	168	545	1 329	3 820	3 752
Проценты к уплате	0	0	0	0	0	-977	-16 704	-5 178
Прочие доходы	0	0	0	6 002	0	0	0	0
Прочие расходы	-33	-174	-11	-65 980	-3 505	-19 665	-32 841	-17
Прибыль (убыток) до налогообложения	***-135***	***245***	***125***	***-60 737***	***-3 845***	***-20 231***	***-46 782***	***484 026***
Текущий налог на прибыль	0	-49	-27	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	0	0	9 356	523
Отложенные налоговые активы	27	0	2	2 566	70	124	0	0
Прочее	0	0	0	0	-2 637	0	0	0
Чистая прибыль	***-108***	***196***	***100***	***-58 171***	***-6 412***	***-20 107***	***-37 426***	***484 549***

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 6.

Расшифровка доходов и расходов АО «Операторская Компания»

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	9 мес. 2021 года
Валовая выручка, тыс. руб., в т.ч.	***---***	***---***	***---***	***---***	***---***	***---***	***---***
от продажи продукции (работ, услуг), тыс. руб.	---	---	---	---	---	---	---
прочая реализация, тыс. руб., в т.ч.	---	---	---	---	---	---	---
Себестоимость, тыс. руб., в т.ч.	***---***	***---***	***---***	***---***	***---***	***---***	***---***
- сырье и материалы, тыс. руб.	---	---	---	---	---	---	---
- приобретенные комплектующие и полуфаб., тыс. руб.	---	---	---	---	---	---	---
- топливо, тыс. руб.	---	---	---	---	---	---	---
- электроэнергия, тыс. руб.	---	---	---	---	---	---	---
- затраты на оплату труда, тыс. руб.	---	---	---	---	---	---	---
- страховые взносы, тыс. руб.	---	---	---	---	---	---	---
- амортизация основных средств, тыс. руб., в т.ч.	---	---	---	---	---	---	---
зданий и сооружений	---	---	---	---	---	---	---
оборудования	---	---	---	---	---	---	---
прочих основных средств	---	---	---	---	---	---	---
- прочие расходы, тыс. руб., в т.ч.	---	---	---	---	---	---	---
Коммерческие расходы, тыс. руб., в т.ч.	***---***	***---***	***---***	***---***	***---***	***---***	***---***
---	---	---	---	---	---	---	---
Управленческие расходы, тыс. руб., в т.ч.	***892***	***843***	***927***	***885***	***---***	***734***	***1 172***
- аренда офиса	396	438	375	406	---	275	289
- аудиторские услуги	-	55	60	60	---	66	---
- оплата труда	184	191	178	188	---	225	228
- страховые взносы с ФОТ	56	58	54	57	---	68	65
- почтовые расходы	---	---	---	---	---	---	---
- аудиторские услуги	---	---	---	---	---	---	55

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	9 мес. 2021 года
- нотариальные услуги	---	---	---	---	---	28	5
- ведение реестра акционеров	---	---	---	---	---	33	42
- услуги ЭДО	---	---	---	---	---	16	15
- услуги оценщика	---	---	---	---	---	---	460
- прочие расходы	256	101	260	174	---	23	13
Доходы от участия в других организациях, тыс. руб., в т.ч.	***---***	***---***	***---***	***---***	***---***	***---***	***486 641***
---	---	---	---	---	---	---	---
Прочие операционные доходы, тыс. руб., в т.ч.	***---***	***---***	***---***	***---***	***---***	***---***	***---***
---	---	---	---	---	---	---	---
Прочие операционные расходы, тыс. руб., в т.ч.	***139***	***---***	***---***	***---***	***---***	***---***	***---***
- госпошлина	139	---	---	---	---	---	---
Внереализационные доходы, тыс. руб., в т.ч.	***1 420***	***978***	***6 170***	***545***	***---***	***2 716***	***3 752***
- полученные проценты	1 420	978	168	545	---	2 716	3 752
- реализация ЦБ	---	---	5 999	---	---	---	---
- прочие доходы	---	---	3	---	---	---	---
Внереализационные расходы, тыс. руб., в т.ч.	***10***	***10***	***65 980***	***16***	***---***	***11 971***	***5 195***
- комиссия банка	10	10	14	11	---	12	13
- проценты к уплате	---	---	---	---	---	11 957	5 178
- реализация ЦБ	---	---	18 060	---	---	---	---
- резерв под обесценение фин.вложений	---	---	47 900	---	---	---	---
- прочие расходы	---	---	6	---	---	2	4
Чрезвычайные расходы, тыс. руб., в т.ч.	***---***	***---***	***---***	***---***	***---***	***---***	***---***
--	---	---	---	---	---	---	---
Чрезвычайные доходы, тыс. руб., в т.ч.	***---***	***---***	***---***	***---***	***---***	***---***	***---***
--	---	---	---	---	---	---	---

Источник. 1. Данные предоставленные Заказчиком.

На основе представленных в табл. 5 и табл. 6 данных был сформирован скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках Общества, за период с 31.12.2015 г. по 30.09.2021 г. Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках Общества за указанный период представлен в табл. 7. Сравнительные формы (вертикальная и горизонтальная) скомпилированного исторического отчета о прибылях и убытках Общества представлены в табл. 8 и табл. 9.

Таблица 7.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках АО «Операторская Компания», (тыс. руб.)

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	9 мес. 2021 года
Выручка (Sales)	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Себестоимость реализации (без амортизации)	0	0	0	0	0	0	0
Валовая прибыль (Gross margin)	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-1 001	-842	-927	-885	-918	-1 057	-841
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль от продаж (Sales Margin)	***-1 001***	***-842***	***-927***	***-885***	***-918***	***-1 057***	***-841***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-174	-11	-59 978	-3 505	-19 665	-32 841	486 631
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***-1 175***	***-853***	***-60 905***	***-4 390***	***-20 583***	***-33 898***	***485 790***
Амортизация	0	0	0	0	0	0	0
Операционная маржа (EBIT)	***-1 175***	***-853***	***-60 905***	***-4 390***	***-20 583***	***-33 898***	***485 790***
Проценты к уплате	0	0	0	0	-977	-16 704	-4 932
Проценты к получению	1 420	978	168	545	1 329	3 820	2 327
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0	0	486 641
Прибыль до налогообложения (EBT)	***245***	***125***	***-60 737***	***-3 845***	***-20 231***	***-46 782***	***483 185***

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	9 мес. 2021 года
Налог на прибыль и аналогичные платежи	-49	-25	2 566	-2 567	124	9 356	691
Чистая прибыль	***196***	***100***	***-58 171***	***-6 412***	***-20 107***	***-37 426***	***483 876***

Источник. 1. Данные предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 8.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках АО «Операторская Компания», (вертикальная сравнительная форма)

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	9 мес. 2021 года
Выручка (Sales)	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***
Себестоимость реализации (без амортизации)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Валовая прибыль (Gross margin)	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль от реализации (Sales Margin)	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***
Амортизация	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (EBIT)	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***
Проценты к уплате	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Проценты к получению	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (EBT)	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Чистая прибыль	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***

Источник. 1. Данные предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 9.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках АО «Операторская Компания», (горизонтальная сравнительная форма)

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	9 мес. 2021 года
Выручка (Sales)	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***
Себестоимость реализации (без амортизации)	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Валовая прибыль (Gross margin)	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	*881,4%*	*-15,9%*	*10,1%*	*-4,5%*	*3,7%*	*15,1%*	*59,7%*
Прочие доходы/расходы (нетто)	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Прибыль от реализации (Sales Margin)	***881,4%***	***-15,9%***	***10,1%***	***-4,5%***	***3,7%***	***15,1%***	***59,7%***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	*427,3%*	*-93,7%*	*545154,5%*	*-94,2%*	*461,1%*	*67,0%*	*21,4%*
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***770,4%***	***-27,4%***	***7040,1%***	***-92,8%***	***368,9%***	***64,7%***	***59,0%***
Амортизация	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Операционная маржа (EBIT)	***770,4%***	***-27,4%***	***7040,1%***	***-92,8%***	***368,9%***	***64,7%***	***59,0%***
Проценты к уплате	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*1609,7%*	*-56,7%*
Проценты к получению	*n/a*	*-31,1%*	*-82,8%*	*224,4%*	*143,9%*	*187,4%*	*38,1%*
Доходы от участия в других организациях	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Прибыль до налогообложения (EBT)	***-281,5%***	***-49,0%***	***-48689,6%***	***-93,7%***	***426,2%***	***131,2%***	***-73,8%***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	*-281,5%*	*-49,0%*	*-10364,0%*	*-200,0%*	*-104,8%*	*7445,2%*	*-73,8%*
Чистая прибыль	***-281,5%***	***-49,0%***	***-58271,0%***	***-89,0%***	***213,6%***	***86,1%***	***-73,8%***

Источник. 1. Данные предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

В общем случае можно выделить следующие варианты изменения финансовых результатов Общества: рост; снижение; разнонаправленная динамика (с наличием или отсутствием чёткой периодизации роста/снижения показателя).

1. Исследование динамики изменения валовой выручки Общества в ретроспективном периоде и

факторов, влияющих на изменение указанного показателя.

В ретроспективном периоде динамику рассматриваемого показателя определить невозможно, по причине отсутствия валовой выручки. Общество не ведет как таковой деятельности, а является головной компанией для компаний, в капиталах которых она участвует.

2. Исследование динамики изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и факторов, влияющих на указанный показатель.

Анализ представленных выше данных (см. табл. 7) показывает, что прибыль от реализации (Sales Margin) отрицательная.

3. Исследование динамики изменения прибыли до налогообложения (EBT) и факторов, влияющих на указанный показатель.

Анализ представленных выше данных (см. табл. 9) показывает, что изменение прибыли до налогообложения (EBT) Общества в ретроспективном периоде имеет отрицательную динамику (отмечается снижение прибыли до налогообложения (EBT)), за исключением последнего периода, по итогам которого получена прибыль (см. табл. 7).

4. Исследование возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

Анализ представленных данных показывает, что ретроспективные данные использовать для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков не представляется возможным в силу существенного изменения динамики доходов и расходов.

3.5.2. Анализ структуры активов и обязательств Общества

Анализ структуры активов и обязательств Общества производится со следующими целями:

- установить характер изменения валюты баланса Общества в ретроспективном периоде;
- установить характер изменения структуры источников формирования активов;
- установить характер изменения структуры активов Общества;
- установить перечень активов и обязательств Общества на дату оценки.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 1 «Бухгалтерский баланс») за период с 31.12.2014 г. по 30.09.2021 г.

Исторический баланс и сравнительная форма исторического баланса представлены в табл. 10 и табл. 11 соответственно.

Таблица 10.

Исторический баланс АО «Операторская Компания», тыс. руб.

Наименование показателей	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	31.12. 2019 г.	31.12. 2020 г.	30.09. 2021 г.
Нематериальные активы	0	0	0	0	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0	0	0
Основные средства	0	0	0	0	0	0	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	0	0	0	0	0	0	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	18 000	69 060	84 060	23 100	19 611	130 265	570 179	570 179
Отложенные налоговые активы	27	0	2	2 569	2	126	23 682	24 205
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого внеоборотные активы	***18 027***	***69 060***	***84 062***	***25 669***	***19 613***	***130 391***	***593 861***	***594 384***
Запасы	0	0	0	0	0	0	0	0
НДС по приобретенным ценностям	0	0	0	0	0	0	0	0
Дебиторская задолженность	18 068	496	97	145	116	87 552	4 365	8 125
Краткосрочные финансовые вложения	0	0	0	0	4 700	30 600	46 600	63 100
Денежные средства	3 800	22 391	7 854	8 023	2 994	556	69	2 302
Прочие оборотные активы	0	0	0	0	0	0	0	137
Итого оборотные активы	***21 868***	***22 887***	***7 951***	***8 168***	***7 810***	***118 708***	***51 034***	***73 664***
БАЛАНС	**39 895**	**91 947**	**92 013**	**33 837**	**27 423**	**249 099**	**644 895**	**668 048**
Акционерный капитал	40 000	91 700	91 700	91 700	91 700	91 700	91 700	91 700

Наименование показателей	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	31.12. 2019 г.	31.12. 2020 г.	30.09. 2021 г.
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0	0	0	0	0	0
Добавочный капитал	0	0	0	0	0	0	0	0
Резервы	0	0	0	0	0	130 026	192 238	192 238
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0	0	10	15	15	15	15	15
Прибыль / (убыток) отчетного периода	-108	196	286	-57 890	-64 302	-84 409	-107 635	376 914
Итого собственный капитал	***39 892***	***91 896***	***91 996***	***33 825***	***27 413***	***137 332***	***176 318***	***660 867***
Долгосрочные заемные средства	0	0	0	0	0	87 286	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0	0	0	0	0	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого долгосрочные обязательства	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***87 286***	***0***	***0***
Краткосрочные заемные средства	0	0	0	0	0	24 391	254 895	7 108
Кредиторская задолженность	2	49	5	6	0	82	213 661	51
Доходы будущих периодов	0	0	0	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства (краткосрочные)	1	2	12	6	10	8	21	22
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого краткосрочные обязательства	***3***	***51***	***17***	***12***	***10***	***24 481***	***468 577***	***7 181***
БАЛАНС	39 895	91 947	92 013	33 837	27 423	249 099	644 895	668 048

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 11.

Исторический баланс АО «Операторская Компания» (сравнительная форма)

Наименование показателей	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	31.12. 2019 г.	31.12. 2020 г.	30.09. 2021 г.
Нематериальные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Результаты исследований и разработок	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Нематериальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Материальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Основные средства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доходные вложения в мат. ценности	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Долгосрочные финансовые вложения	45,12%	75,11%	91,36%	68,27%	71,51%	52,29%	88,41%	85,35%
Отложенные налоговые активы	0,07%	0,00%	0,00%	7,59%	0,01%	0,05%	3,67%	3,62%
Прочие внеоборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого внеоборотные активы	***45,19%***	***75,11%***	***91,36%***	***75,86%***	***71,52%***	***52,35%***	***92,09%***	***88,97%***
Запасы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
НДС по приобретенным ценностям	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Дебиторская задолженность	45,29%	0,54%	0,11%	0,43%	0,42%	35,15%	0,68%	1,22%
Краткосрочные финансовые вложения	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	17,14%	12,28%	7,23%	9,45%
Денежные средства	9,53%	24,35%	8,54%	23,71%	10,92%	0,22%	0,01%	0,34%
Прочие оборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,02%
Итого оборотные активы	***54,81%***	***24,89%***	***8,64%***	***24,14%***	***28,48%***	***47,65%***	***7,91%***	***11,03%***
БАЛАНС	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**
Акционерный капитал	100,26%	99,73%	99,66%	271,01%	334,39%	36,81%	14,22%	13,73%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Добавочный капитал	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Резервы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	52,20%	29,81%	28,78%
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0,00%	0,00%	0,01%	0,04%	0,05%	0,01%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убыток) отчетного периода	-0,27%	0,21%	0,31%	-171,08%	-234,48%	-33,89%	-16,69%	56,42%
Итого собственный капитал	***99,99%***	***99,94%***	***99,98%***	***99,96%***	***99,96%***	***55,13%***	***27,34%***	***98,93%***
Долгосрочные заемные средства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	35,04%	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателей	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	31.12. 2019 г.	31.12. 2020 г.	30.09. 2021 г.
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого долгосрочные обязательства	***0,00%***	***0,00%***	***0,00%***	***0,00%***	***0,00%***	***35,04%***	***0,00%***	***0,00%***
Краткосрочные заемные средства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	9,79%	39,53%	1,06%
Кредиторская задолженность	0,01%	0,05%	0,01%	0,02%	0,00%	0,03%	33,13%	0,01%
Доходы будущих периодов	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0,00%	0,00%	0,01%	0,02%	0,04%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие краткосрочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого краткосрочные обязательства	***0,01%***	***0,06%***	***0,02%***	***0,04%***	***0,04%***	***9,83%***	***72,66%***	***1,07%***
БАЛАНС	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**

Источник. 1. Данные Заказчика. 2. Расчет Оценщика.

1. Валюта баланса - сумма (итог) по всем составляющим счетам бухгалтерского баланса (эта сумма должна быть одинакова по активу и по пассиву баланса). Фактически данный показатель определяет стоимость (учетную) всего имущества Общества, а так же размеры источников формирования имущества. В общем случае увеличение валюты баланса свидетельствует о расширении объема хозяйственной деятельности Общества, снижение же свидетельствует о сокращении хозяйственного оборота. Общая динамика изменения валюты баланса Общества представлена на рис. 1.

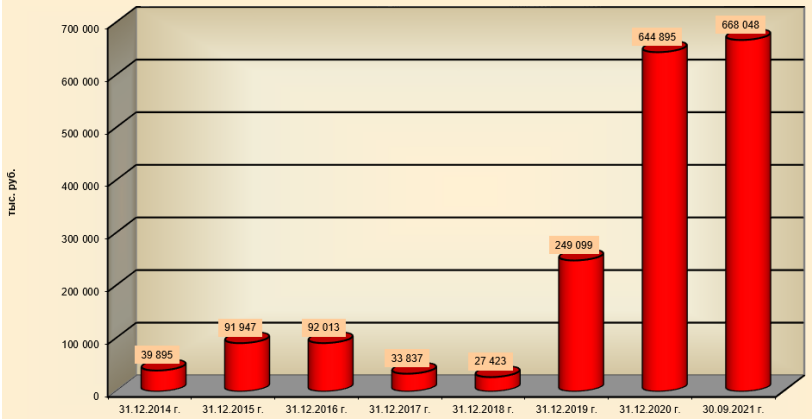


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса Общества представлены в табл. 12.

Таблица 12.

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса Общества

Период	Характер динамики изменения валюты баланса	Причины (источники)	Характер динамики изменения активов	Характер динамики изменения обязательств
2015 г.	Рост	Причиной роста является увеличение уставного (акционерного) капитала.	Рост, наблюдается существенный рост долгосрочных финансовых вложений.	Наблюдается увеличение кредиторской задолженности.
2016 г.	Стагнация	Без изменений существенных изменений	Без изменений существенных изменений	Без изменений существенных изменений
2017 г.	Падение	Причиной падения является убыток текущего периода	Уменьшение долгосрочных финансовых вложений	Без изменений существенных изменений
2018 г.	Падение	Причиной падения является убыток текущего периода	Уменьшение долгосрочных финансовых вложений и денежных средств	Без изменений существенных изменений
2019 г.	Рост	Причиной роста является увеличение краткосрочных заемных средств	Увеличение финансовых вложений и дебиторской задолженности	Наблюдается увеличение краткосрочных заемных средств
2020 г.	Рост	Причиной роста является увеличение кредиторской задолженности и краткосрочных заемных средств	Увеличение долгосрочных финансовых вложений	Наблюдается увеличение кредиторской задолженности и краткосрочных заемных средств
9 мес. 2021 г.	Рост	Причиной роста является увеличение нераспределенной прибыли	Увеличение дебиторской задолженности и краткосрочных финансовых вложений	Наблюдается сокращение кредиторской задолженности и краткосрочных заемных средств

Источник: 1. Анализ Оценщика.

2. В ретроспективном периоде в структуре источников формирования активов Общества произошли

существенные изменения, связанные с замещением собственных средств заемными средствами и кредиторской задолженностью. По состоянию на последнюю отчетную дату доля собственных средств составляет 98,93% в структуре источников формирования активов. Динамика изменения структуры источников формирования представлена в рис. 2.

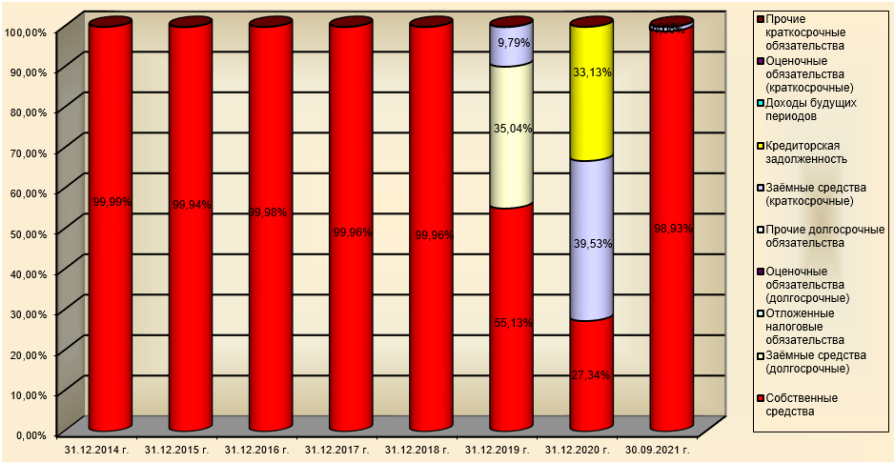


Рис. 2. Динамика изменения структуры источников формирования

3. В ретроспективном периоде наблюдается преобладание внеоборотных активов в структуре активов Общества. Отмечается существенный рост внеоборотных активов в данный период. По состоянию на последнюю отчетную дату доля внеоборотных активов составляет 88,97% совокупных активов, доля оборотных активов, соответственно, составляет 11,03% совокупных активов. Динамика изменения активов Общества в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и рис. 4.

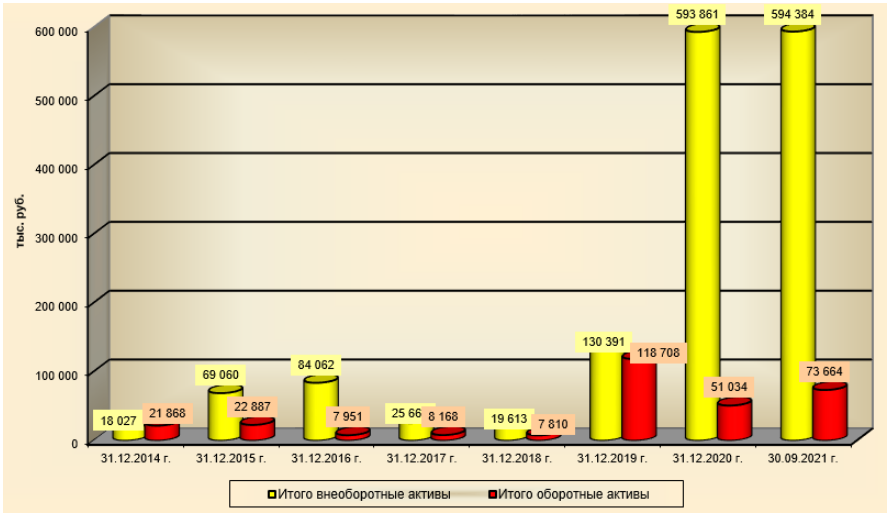


Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

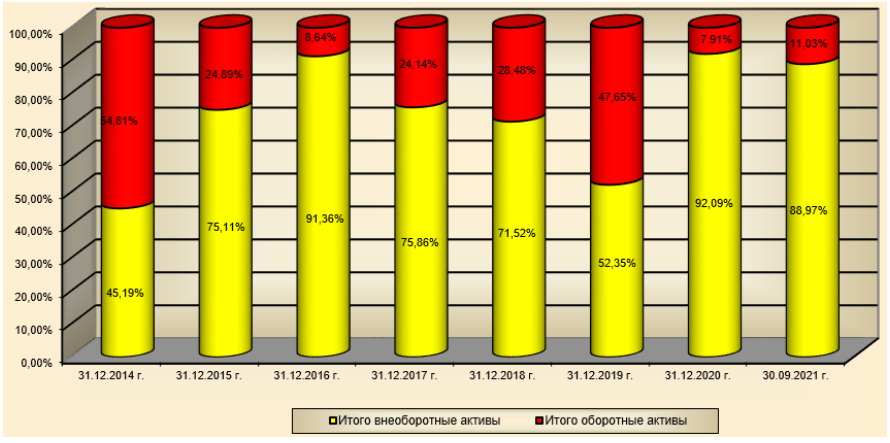


Рис. 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

Основными составляющими активов Общества на последнюю отчетную дату являются:

- долгосрочные финансовые вложения – 85,35% совокупных активов Общества;
- краткосрочные финансовые вложения – 9,45% совокупных активов Общества.

Динамика изменения структуры активов Общества в ретроспективном периоде представлена на рис. 5 и рис. 6.

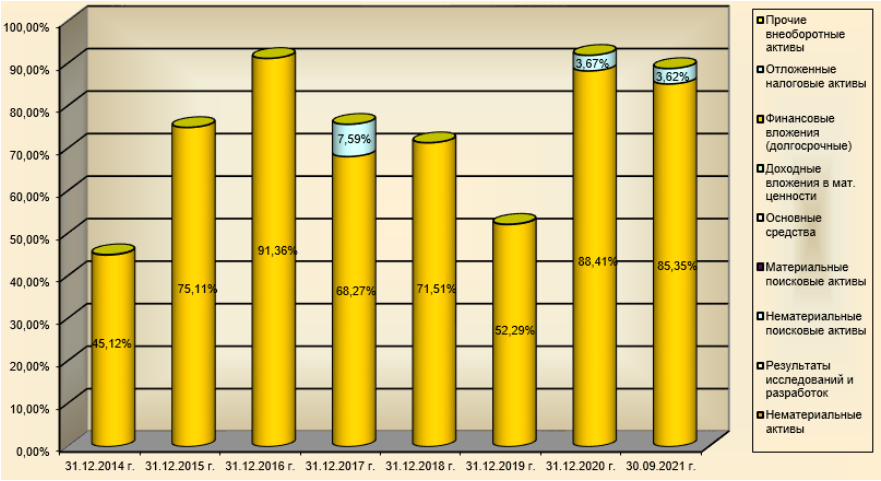


Рис. 5. Структура внеоборотных активов Общества

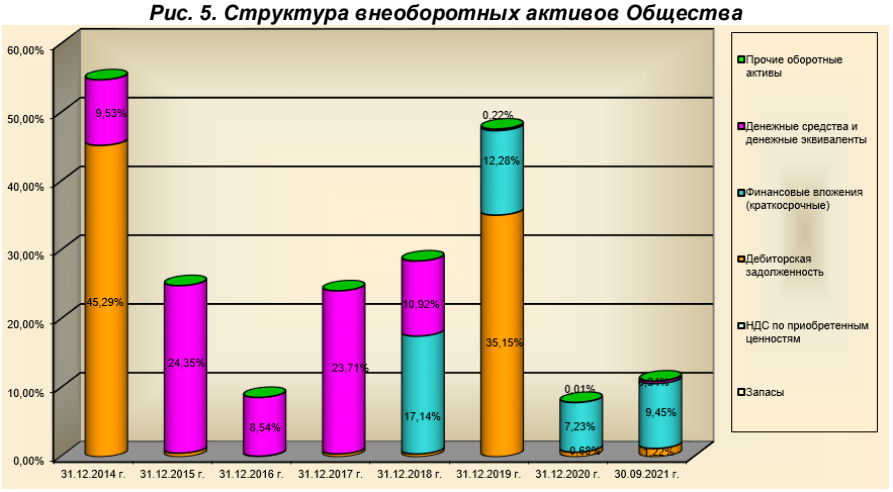


Рис. 6. Структура оборотных активов Общества

Анализ активов Общества.

По состоянию на последнюю отчетную дату активы Общества характеризуются следующим образом.

1. Нематериальные активы. Отсутствуют.

2. Результаты исследований и разработок. Отсутствуют.

3. Нематериальные и поисковые активы. Отсутствуют.

4. Материальные поисковые активы. Отсутствуют.

5. Основные средства. Отсутствуют.

6. Доходные вложения в материальные ценности. Отсутствуют.

7. Долгосрочные финансовые вложения. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 570 179 тыс. руб. Данные о структуре долгосрочных финансовых вложений представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Структура финансовых вложений (долгосрочных) Общества

Наименование	Колл. акций, шт. (для ОАО и ЗАО)	Доля в уставном капитале (для ООО), %	Балансовая стоимость, руб.
Доля в УК ООО «Благополучие»		100	1
Доля в УК ООО «Акселератор прогресса»		100	159 642 000
Акции ЗАО «Олминея»	100		410 537 000
Итого			**570 179 001**

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

8. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 24 205 тыс. руб.

9. Прочие внеоборотные активы. Отсутствуют.

10. Запасы. Отсутствуют.

11. НДС по приобретенным ценностям. Отсутствует.

12. Дебиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 8 125 тыс. руб.

13. Краткосрочные финансовые вложения. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 63 100 тыс. руб.

14. Денежные средства и их эквиваленты. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 2 302 тыс. руб.

15. Прочие оборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 137 тыс. руб.

Анализ обязательств Общества.

По состоянию на последнюю отчетную дату обязательства Общества характеризуются следующим образом.

1. Долгосрочные заемные средства. Отсутствуют.

2. Отложенные налоговые обязательства. Отсутствуют.

3. Оценочные обязательства (долгосрочные). Отсутствуют.

4. Прочие обязательства (долгосрочные). Отсутствуют.

5. Краткосрочные заемные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательства составляет 7 108 тыс. руб.

6. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательства составляет 51 тыс. руб.

7. Доходы будущих периодов. Отсутствуют.

8. Оценочные обязательства (краткосрочные). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 22 тыс. руб.

9. Прочие краткосрочные обязательства. Отсутствуют.

3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

Для формирования перечня показателей мониторинга, а также разработки системы ранжирования были выделены те стороны хозяйственной деятельности Общества, которые наиболее важны для собственников, инвесторов, органов управления. К ним относятся:

- эффективность бизнеса;
- рискованность бизнеса;
- долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности;
- качество управления бизнесом.

Предлагаемый подход к мониторингу финансового состояния и инвестиционной привлекательности Общества дает комплексную характеристику указанных сторон их деятельности.

Эффективность бизнеса предлагается оценивать с помощью показателя *"Рентабельность собственного капитала"*, показывающего размер чистой прибыли, которая была генерирована собственным капиталом предприятия, характеризует степень привлекательности объекта для вложения средств акционеров. Чем выше данный коэффициент, тем выше доход на инвестиции в капитал Общества.

Рискованность бизнеса может быть оценена с помощью показателя *"Коэффициент финансовой автономии"*, показывающий какая часть имущества Общества формируется за счет собственных средств. При одинаковом значении ROE риск вложения средств меньше для того предприятия, у которого выше уровень собственного капитала, следовательно, оно предпочтительнее для финансирования. При прочих равных условиях, чем больше у предприятия доля собственных средств в пассивах, тем больше у него возможностей для дополнительного привлечения заемных средств. Это особенно важно, например, когда предприятию предстоит провести замену своих основных фондов, на что требуются крупные капиталовложения. Тогда, наряду с вложением собственных средств, предприятие сможет активнее привлекать кредиты (по крайней мере, у такого предприятия будет больше имущества, которое можно представить в залоговое обеспечение). Доля заемных средств в источниках финансирования показывает, какая часть имущества предприятия фактически принадлежит кредиторам, а не его собственникам. Чем выше эта доля, тем все более жесткие требования к предприятию могут предъявлять кредиторы, а эти требования в большинстве случаев не совпадают с интересами собственников.

Все вышеперечисленное характеризует финансовую устойчивость предприятия, его способность нормально функционировать без привлечения внешних финансовых ресурсов.

Долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности предлагается оценивать с использованием следующих показателей:

- коэффициента покрытия внеоборотных активов собственным капиталом (показатель долгосрочной платежеспособности);
- срок оборота кредиторской задолженности (показатель краткосрочной платежеспособности).

Принимая решение об инвестициях, следует учитывать не только риск неполучения желаемого дохода, но и риск невозврата вложенных средств, т.е. риск банкротства предприятия. Риск банкротства предприятия (в различных его проявлениях) учитывают коэффициент покрытия внеоборотных активов собственным капиталом и длительность оборота кредиторской задолженности.

Качество управления бизнесом характеризуется показателем *"Длительность цикла самофинансирования"* (или "Длительность оборота чистого производственного оборотного капитала"). Чистый производственный оборотный капитал представляет собой сумму запасов и дебиторской задолженности за вычетом кредиторской (нефинансовой) задолженности. Длительность его оборота характеризует наличие или отсутствие (если показатель меньше нуля) у предприятия собственных производственных оборотных средств. Положительное значение показателя указывает время, в течение которого обращаются оборотные средства предприятия (пройдя весь круг от оплаты сырья и материалов, нахождения их в виде производственных запасов, остатков незавершенного производства, запасов готовой продукции до получения платежа за реализованную продукцию). Отрицательное значение показателя свидетельствует об отсутствии собственных оборотных средств, а его величина характеризует минимальную сумму кредита на пополнение оборотных средств, необходимого предприятию. На основании анализа длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть сделаны выводы о качестве управления предприятием. При рациональном управлении оборотным капиталом предприятия длительность оборота чистого производственного оборотного капитала положительна, но близка к нулю. Это означает, что структура дебиторской и кредиторской задолженностей сбалансирована, а величина запасов определяется технологическими особенностями производства. Увеличение рассматриваемого показателя указывает, что значительные финансовые ресурсы заморожены в оборотных средствах. Следовательно, либо на предприятии нерациональна закупочно-сбытовая деятельность (размеры запасов избыточны), либо неэффективна работа с дебиторами, и предприятие предоставляет бесплатный кредит своим контрагентам. Отрицательная, но близкая к нулю величина длительности оборота свидетельствует о рискованности политики предприятия, строящего свою деятельность на использовании бесплатных кредитов поставщиков. Значительные отрицательные значения свидетельствуют об отсутствии у предприятия собственных оборотных средств и наличии проблем с финансовой устойчивостью. Причинами роста длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть либо убыточность деятельности предприятия, либо отвлечение (иммобилизация) средств.

Значения указанных выше финансовых коэффициентов представлены в табл. 14.

Таблица 14.

Значения финансовых коэффициентов, принятых для комплексной оценки финансового состояния

Наименование показателей	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	31.12. 2019 г.	31.12. 2020 г.	30.09. 2021 г.
Рентабельность собственного капитала, %	0,30	0,11	-92,47	-20,94	-24,41	-23,86	-0,67
Уровень собственного капитала, %	99,94	99,98	99,96	99,96	55,13	27,34	98,93
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	1,33	1,09	1,32	1,40	1,05	0,30	1,11
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Длительность цикла самофинансирования, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

Для того чтобы указанные показатели могли использоваться для целей мониторинга принята система ранжирования и классификации предприятий представленные в табл. 15 и табл. 16 соответственно.

Таблица 15.

Система ранжирования финансовых показателей

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ*	1/3 - 1/4 ЦБ*	<1/4 ЦБ*	<0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69,999	50-59,999	<50
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1,1	1,0-1,1	0,8-0,999	<0,8
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1-30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Цена интервала.	5	3	1	0

** - до 2014 г. используется ставка рефинансирования, с 2014 г – ключевая ставка.*

Источник. 1. http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml

Таблица 16.

Классификация предприятий

Группа	Сумма цен интервалов	Финансово – инвестиционная характеристика (привлекательность)
A	21 –25	Предприятие имеет высокий уровень рентабельности. Оно финансово устойчиво. Его платежеспособность не вызывает сомнений. Состояние финансового и производственного менеджмента высокое. Предприятие имеет благоприятные шансы для дальнейшего развития.
B	11-20	Предприятие имеет удовлетворительный уровень рентабельности. Оно в целом платежеспособно и финансово устойчиво, однако отдельные показатели ниже рекомендуемых значений. Предприятие недостаточно устойчиво к колебаниям рыночного спроса на продукцию и иным внешним факторам. Работа с предприятием требует взвешенного подхода.
C	4 – 10	Предприятие финансово неустойчиво, имеет низкую рентабельность для поддержания платежеспособности на приемлемом уровне. Как правило, такое предприятие имеет просроченную задолженность. Оно близко к потере финансовой устойчивости. Для выведения предприятия из кризисного положения требуется предпринять значительные изменения в его финансово – хозяйственной деятельности. Инвестиции в предприятие связаны с повышенными рисками.
D	Менее 4	Предприятие находится в глубоком кризисе. Размер кредиторской задолженности велик, оно не в состоянии расплачиваться по своим обязательствам. Финансовая устойчивость предприятия практически утрачена. Значение показателя рентабельности собственного капитала не позволяет надеяться на улучшение. Степень кризиса предприятия столь глубока, что вероятность улучшения ситуации даже в случае коренного финансового улучшения деятельности невысока.

Источник. 1. http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml

На основе данных представленных в табл. 14 был проведен расчет индикаторов финансово-инвестиционной привлекательности Общества за период с 31.12.2014 г. по 30.09.2021 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 17 – табл. 24.

Таблица 17.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2015 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	2	0	0	3
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**10**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**C**			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 18.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2015 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	1	0

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	2	0	1	2
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**11**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**B**			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 19.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2016 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	1	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	1	1	1	2
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**9**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**C**			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 20.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2017 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	2	0	0	3
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**10**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**C**			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 21.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2018 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	2	0	0	3
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**10**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**C**			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 22.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2019 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	1	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	0	1	1	3
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**4**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**D**			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 23

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2020 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	0	0	0	5
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**0**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**D**			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 24.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 30.09.2021 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	2	0	0	3
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**10**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**C**			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Графическая интерпретация изменения индикатора финансовой привлекательности (суммы баллов) представлена на рис. 7.

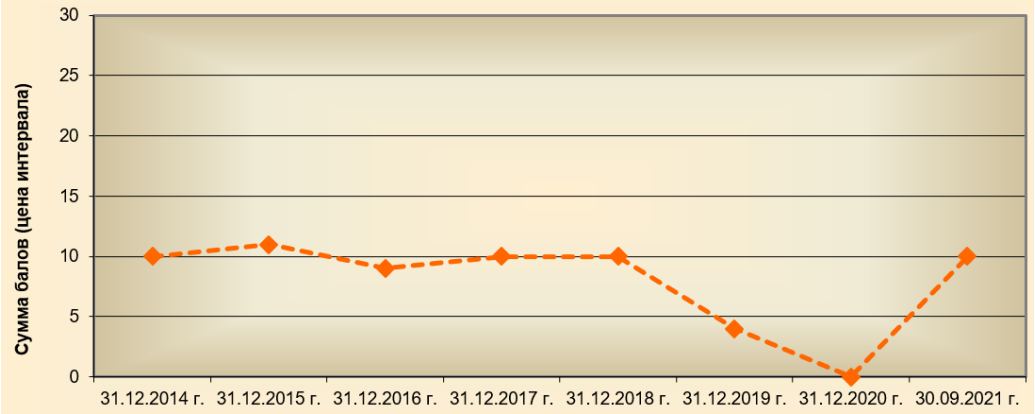


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода) представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества

Показатель хозяйственной деятельности	Динамика изменения	Качественная оценка основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода)			
		Высокая	Хорошая	Удовлет.	Неудовлет.
Эффективность бизнеса	Разнонаправленная	0,00	0,00	22,22	77,78
Рискованность бизнеса	Снижение	66,67	0,00	11,11	22,22
Долгосрочные перспективы платежеспособности	Разнонаправленная	55,56	22,22	0,00	22,22
Краткосрочные перспективы платежеспособности	Отсутствует	0,00	0,00	0,00	100,00
Качество управления бизнесом	Отсутствует	0,00	0,00	0,00	100,00

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 17 – табл. 25 позволяет сделать следующие выводы:

1. По состоянию на последнюю отчетную дату финансовая привлекательность Общества относится к группе финансовой привлекательности В.

2. Формальная оценка эффективности бизнеса – неудовлетворительная (на последнюю отчетную дату).

3. Формальная оценка рискованности бизнеса – оценка высокая (риск – низкий).

4. Формальная оценка долгосрочной перспективной платежеспособности – высокая (на последнюю отчетную дату).

5. Формальная оценка краткосрочной перспективной платежеспособности – неудовлетворительная (на последнюю отчетную дату).

6. Формальная оценка качества управления бизнесом – неудовлетворительная (на последнюю отчетную дату).

7. Значения показателей, характеризующих хозяйственную деятельность и финансово-инвестиционную привлекательность Общества, обусловлены текущими показателями прибыли Общества, при условии отсутствия как таковой операционной деятельности Общества.

3.5.4. Прогнозные данные

При проведении настоящей оценки Заказчиком оценки не предоставлены перспективные (прогнозные) бизнес-планы, финансовые модели и прочие документы, устанавливающие прогнозные величины основных показателей деятельности Общества.

3.6. Описание текущего использования объекта оценки

По состоянию на дату проведения оценки оцениваемый объект используется как инвестиционный объект – вложение денежных средств владельцев паевого инвестиционного фонда с целью получения в перспективе дохода от перепродажи объекта или доходов от дивидендов.

3.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки

При анализе данных, представленных Заказчиком, не выявлены данные, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

IV. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2020 г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2020 г. представлены в табл. 26.

Таблица 26.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	103,6	101,3
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	101,1
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	103,8
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	98,0
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,9	100,1
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	101,0
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	101,7
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	105,4	103,7
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	104,2	102,8
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	101,0
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	101,5
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	50 131
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	5,7
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	103,4
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	103,5
Экспорт товаров, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	321,3
Импорт товаров, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	235,2
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	73,08	93,92	60,69	78,20	109,30	110,50	107,50	97,60	51,20	41,7	53,0	69,6	40,0	41,8

Источник. 1. http://www.gks.ru

В общем случае можно выделить три основных состояния экономики, а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объёма производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий (различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

В наиболее общем виде состояние экономики в ретроспективном периоде можно охарактеризовать следующим образом:

- период с 2006 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;

- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%;
- 2020 г. - наблюдается ухудшение макроэкономических показателей, наблюдается снижение ВВП до 2,3% по итогам года, снижение производственной активности, снижение инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,91%.

4.2. Основные тенденции социально - экономического развития в 2021 г.

1. В сентябре ВВП, по оценке, был выше допандемического уровня на 0,8%(в августе 0,4% к 4 кв. 2019 г. с исключением сезонности). В годовом выражении прирост ВВП в сентябре, по оценке, составил 3,4%г/г (к сентябрю 2019 г.: 0,7%). В 3 кв. 2021 г., по оценке, темп роста ВВП составил 4,0%г/г (к 3 кв. 2019 г. –0,4%), по итогам января-сентября - 4,6%г/г (+1,0% к 9месяцам 2019 года).

2. Промышленное производство в сентябре было стимулом экономического роста. По оценке, выпуск промышленности превысил допандемический уровень на 2,7% (в среднем 0,7% в предыдущие 6 месяцев). По сравнению с сентябрем 2019 г. объем промышленного производства вырос на 3,2% после 0,4% в августе к августу 2019 г.(в годовом выражении –на 6,8%г/г и 4,6%г/г соответственно). Основной вклад в улучшение показателей промышленности внес добывающий комплекс, в частности добыча нефти и природного газа, а также динамика предоставления услуг в сфере добычи полезных ископаемых (+19,1% к сентябрю 2019 г. после 11,1% в августе к августу 2019 года).

3. В строительной и транспортной отраслях сохранилась тенденция к снижению деловой активности (в среднем в сентябре на -1,4%м/м SA,в августе –на -1,2%м/м SA и на -2,5% м/м SA в июле). При этом выпуск указанных отраслей по-прежнему уверенно превышает допандемические уровни (+3,3% в сентябре).

4. В сентябре отрицательный вклад в рост экономики продолжило вносить сельское хозяйство: падение выпуска отрасли в годовом выражении составило -5,8%г/г после -10,8% г/г месяцем ранее(к уровню 2-летней давности: -3,8%, к допандемическому уровню: -5,0%). На показателях сельского хозяйства отрицательно сказываются более слабые результаты уборочной кампании текущего года. По данным Росстата, показатели сбора зерновых и зернобобовых культур по состоянию на 1 октября (охватывают все категории хозяйств) были на -12,7% ниже аналогичного периода прошлого года, по картофелю на -12,7% г/г, по овощам на-3,5% г/г. По данным Минсельхоза России (охватывают только сельхозорганизации), по состоянию на 27 октября показатели сбора зерновых и зернобобовых культур были на -10,3% ниже уровня прошлого года.

5. В сентябре продолжился рост суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг, превысив допандемический уровень на 2,1% (в августе +1,3%). Вместе с тем, по данным Сбериндекса, темп роста потребительского спроса в сентябре несколько замедлился до 15,4% г/г после 15,8%г/г в августе(в номинальном выражении), а в период с 1 по 24октября–до 13,5% г/г. После ускоренного роста потребительской активности по данным контрольно-кассовой техники в августе и сентябре2021 г., обусловленного влиянием выплат школьникам и пенсионерам, оборот ККТ затри недели октября также демонстрирует замедление.

6. Уровень безработицы (по методологии МОТ) в сентябре 2021 г. достиг уровня августа 2019 г. и снизился до 4,3% от рабочей силы после 4,4% в августе 2021 г. (4,5% в сентябре 2019 года). Численность занятых в сентябре, как и месяцем ранее, составила 72,3 млн. человек, превысив уровень сентября 2019 г. на 0,1 млн. человек (сентябрь 2020 г.: 70,5млн человек). Рост реальных заработных плат продолжился с небольшим замедлением темпов: в августе 2021 г. рост на 1,5% г/г (к августу 2019 г. –на 1,6%) после роста на 2,2% г/г в июле 2021 г. (к июлю 2019 г. –на 5,2%). Реальные денежные доходы населения по итогам 3кв21 также демонстрируют замедление темпов

роста до 7,6% г/г с 8,5% г/г во 2кв21 (к3кв19рост на 3,6%).

7. Существенный рост мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с сокращением отрицательного сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (82,2 млрд. долл. США в январе-сентябре 2021 г. по сравнению с 29,1млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 54,4 млрд. долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

8. Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в сентябре вырос на 14,6% г/г3(август: 13,7%г/г, 3кв. 2021 г.: 14,1%).

9. Расходы бюджетной системы остаются выше аналогичных месяцев предыдущего года (на 10,8%г/гили +3,1 трлн рублей за 9 месяцев 2021 года). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы: за январь–сентябрь они увеличились на 27,7% (+7,3трлн рублей) по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, в том числе ненефтегазовые –на 22,1% (+5,0трлн рублей).

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/file/bffc6cc5eadc71d91c685e2fe5908112/29102021.pdf

Вывод:

В течении 9 мес. 2021 г. восстановление экономики продолжилось. В сентябре ВВП, был выше допандемического уровня на 0,8%. Промышленное производство в сентябре было стимулом экономического роста. По оценке, выпуск промышленности превысил допандемический уровень на 2,7%. В сентябре продолжился рост суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг, превысив допандемический уровень на 2,1%. Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования.

4.3. Прогноз социально-экономического развития

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 год и на плановый период 2023 и 2024 годов.

Базовый вариант

Мировая экономика

После активного восстановительного роста в 2021 г. мировой ВВП продолжит расти повышенными темпами в 2022 г. (4,6%) за счет восстановления экономик, которые в текущем году до конца не отыграют падение 2020 года. Вместе с тем, начиная с 2023 г., по мере нормализации макроэкономической политики в крупнейших странах темпы роста мировой экономики, по оценке, вернутся на уровни, наблюдавшиеся до начала пандемии новой коронавирусной инфекции (3,3% и 3,2% в 2023 г. и 2024 г. соответственно). На горизонте после 2024 г. ожидается снижение темпов глобального роста до уровней чуть ниже 3%.Прогнозируемое замедление роста мировой экономики в среднесрочной перспективе будет обусловлено в первую очередь структурными тенденциями, которые сформировались еще до пандемииновой коронавирусной инфекции: увеличение долговой нагрузки как в развитых экономиках, так и в странах с формирующимися рынками; замедление роста производительности труда; рост глобального протекционизма, замедление глобализационных процессов и мировой торговли. Для сырьевых экспортеров источником рисков также может стать реализация низкоуглеродной повестки крупнейшими странами. Дополнительный фактор неопределенности для развития мировой экономики –долгосрочные структурные изменения как на стороне спроса, так и на стороне предложения, вызванные пандемией новой коронавирусной инфекции. Масштаб и продолжительность влияния указанных изменений на рынок туристических услуг, транспортную отрасль, офлайн-торговлю, коммерческую недвижимость, сферу досуга и развлечений и другие рынки пока до конца не ясны. В то время как данные тенденции создают новые возможности, прежде всего связанные с цифровизацией, они также являются источником рисков для стран, в экономиках которых сектора, в наибольшей степени затронутые пандемией, играют важную роль. Рынок нефти Договоренности в рамках сделки ОПЕК+, достигнутые в июле 2021 г., привели к значимому пересмотру прогнозной траектории добычи нефти в России по сравнению со сценарными условиями, разработанными Минэкономразвития России в апреле текущего года. Оценка добычи нефти в текущем году повышена на 4,5 млн. тонн (до 516,8 млн. тонн), на следующий год –на 10,1 млн. тонн (до 559,9 млн. тонн). В 2023–2024 гг. объемы добычи нефти будут сохраняться на уровне около 560 млн тонн. Прогнозные объемы экспорта нефти и нефтепродуктов также пересмотрены вверх на всем прогнозном горизонте.По мере наращивания добычи нефти крупнейшими странами –производителями (как в рамках группы ОПЕК+, так и вне ее), а также окончания восстановительной фазы роста мировой экономики ожидается постепенное снижение цен на нефтьс 66 долл. США за баррель в среднем за 2021 г. до уровней порядка 55 долл. США за баррель к концу прогнозного периода (55,7 долл. США за баррель в среднем за 2024

год). Прогнозная траектория в целом соответствует уровням, заложенным в форвардные кривые по состоянию на конец августа 2021 года.

Валютный курс и платежный баланс

Динамика нефтегазового экспорта на прогнозном горизонте будет носить неравномерный характер. В 2022 г. показатель вырастет на 7,4% в номинальном выражении и на 9,0% –в реальном за счет расширения физических объемов экспорта нефти в рамках сделки ОПЕК+. В дальнейшем по мере стабилизации динамики физических объемов экспорта нефти, а также снижения нефтяных цен нефтегазовый экспорт перейдет к умеренному росту в реальном выражении и к сокращению –в номинальном. На прогнозном горизонте ожидается устойчивый рост ненефтегазового экспорта (средним темпом 7,4% в номинальном выражении и 4,8% –в реальном). При этом его доля в структуре экспорта товаров вырастет с 48,6% в 2021 г. до 54,9% в 2024 году. В результате рост экспорта товаров в целом замедлится в номинальном выражении с 6,9% в 2022 г. до 1,1% в 2023 и 1,7% 2024 гг. соответственно, в реальном –с 6,3% в 2022 г. до 3,3% и 2,8% соответственно. Импорт товаров на среднесрочном горизонте будет расти умеренными темпами (в среднем за 2022–2024 гг. на 4,0% в номинальном выражении и на 2,9% –в реальном), что приведет к снижению его доли в ВВП с 17,1% в 2021 году до 15,8% в 2024 году. Положительное сальдо торгового баланса после достижения в текущем году докризисного уровня в 2022 г. продолжит рост, а с 2023 г. перейдет к снижению. Одновременно ожидается расширение отрицательного сальдо баланса услуг за счет восстановления импорта услуг (в первую очередь, туристических). В результате положительное сальдо счета текущих операций будет постепенно сокращаться (с 5,6% ВВП в 2021 г. до 3,0% ВВП в 2024 году), при этом оставаясь в положительной области.

Курс рубля после стабилизации в конце 2021 г. –2022 г. будет ослабляться в номинальном выражении умеренными темпами на уровне ~1,5% к бивалютной корзине и ~1% к доллару США в 2023–2024 годах. В реальном эффективном выражении курс рубля будет оставаться стабильным, что, содной стороны, позволит поддержать конкурентоспособность российского несырьевого экспорта, с другой –будет способствовать стабилизации внутренней ценовой ситуации.

Инфляция

В базовый вариант прогноза заложены предпосылка о стабилизации цен на мировых рынках неэнергетических товаров, в первую очередь – продовольственных, в течение 2022 г., а также переход Банка России к смягчению денежно-кредитной политики по мере устойчивого снижения инфляции в соответствии с прогнозом ключевой ставки, опубликованным по итогам заседания Совета директоров 23 июля 2021 года. В этих условиях инфляция в 2022–2024 гг. (на конец года) прогнозируется на уровне 4,0%. При этом существенные колебания мировых продовольственных цен могут привести к отклонению инфляции от базовоговарианта прогноза (как вверх, так и вниз). Вместе с тем сформированные в текущем году демпферные механизмы будут ограничивать влияние глобальной конъюнктуры на внутренние цены.

Экономический рост

В 2022 г. темп роста ВВП будет формироваться под влиянием разнонаправленных факторов. Поддержку экономическому росту окажет увеличение добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, при этом сдерживающим фактором станет произошедшее ужесточение денежно-кредитной политики. С учетом указанных факторов рост ВВП в 2022 г. ожидается на уровне 3,0%. В 2023–2024 гг. в рамках базового варианта экономика продолжит расти темпом 3%, т.е. выйдет на траекторию, соответствующую достижению национальных целей развития Российской Федерации (далее – национальные цели). Экономический рост в среднесрочной перспективе будет основан на расширении внутреннего спроса–как потребительского, так и инвестиционного. Рост оборота розничной торговли в 2022–2024 гг. ожидается на уровне 2,8–2,9%. Объем платных услуг населению в начале 2022 г. продолжит восстановительный рост, по итогам 2022 г. показатель увеличится на 3,8%. В 2023–2024 гг. рост объема платных услуг населению прогнозируется на уровне 3,1% ежегодно. Расширение потребительского спроса на среднесрочном горизонте будет основано на устойчивом росте реальных располагаемых доходов населения(средним темпом 2,5% в 2022–2024 годах в рамках базового варианта). Рост численности занятых при сохранении безработицы на уровне не выше 4,6% и рост реальных заработных плат будет способствовать увеличению трудовых доходов населения. При этом опережающими темпами в структуре доходов населения будут расти доходы от собственности и предпринимательской деятельности. С учетом реализации мер, направленных на расширение инвестиционного потенциала экономики (в том числе инвестирование ликвидной части Фонда национального благосостояния (ФНБ) сверх 7% ВВП), рост инвестиций в основной капитал в рамках базового варианта составит 4,8% в 2022 г., а в 2023–2024 гг. превысит уровень 5%.В условиях проведения политики стимулирования несырьевого неэнергетического экспорта, а также импортозамещения, чистый экспорт в 2022–2024 гг. будет вносить умеренный положительный вклад в рост ВВП. Траектория роста экономики, заложенная в базовый вариант прогноза, достижима при эффективном выполнении мероприятий,

предусмотренных государственными программами Российской Федерации, национальными проектами и стратегическими инициативами Правительства Российской Федерации, а также при инвестировании ликвидных средств ФНБ сверх 7% ВВП.

Консервативный вариант

В консервативный вариант прогноза заложено более существенное, чем в базовом варианте, замедление роста мировой экономики в среднесрочной перспективе под влиянием накопленных структурных дисбалансов. В этих условиях траектория цен на нефть в консервативном варианте складывается ниже, чем в базовом. Вместе с тем на других товарных рынках до конца 2021 г. продолжится активный рост цен (прежде всего, на продовольственные товары и металлы), после чего с 2022 г. произойдет разворот тренда. В отношении внутренних условий заложена предпосылка о более быстром, чем в базовом варианте, влиянии повышения ключевой ставки на реальные экономические показатели (эффект в IV квартале 2021 г.), более сдержанном росте кредита экономике в 2022 г., а также об откладывании инвестирования средств ФНБ на более поздний срок. В этих условиях экономический рост в консервативном варианте прогнозируется на уровне 3,9% в 2021 г., с замедлением до 2,5% в 2022 году. В 2023–2024 гг. рост ВВП несколько ускорится, однако сохранится ниже уровня 3% за счет более медленного роста доходов населения (темпом около 2%) и инвестиций в основной капитал (~4% в среднем за 2022–2024 годы).Инфляция по итогам 2021 г. в консервативном варианте ускоряется до 6,0%, однако уже в 2022 г. опускается до 3,6% под влиянием ограничений со стороны совокупного спроса, а также ослабления давления со стороны внешнеэкономической конъюнктуры. В дальнейшем по мере подстройки экономики и смягчения денежно-кредитной политики, как и в базовом варианте, предполагается возвращение инфляции на целевой уровень 4%.

Основные показатели среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2024 года представлены ниже.

	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долл. США за баррель					
базовый	41,4	66,0	62,2	58,4	55,7
консервативный		65,2	58,3	54,2	51,3
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый	71,9	73,6	72,1	72,7	73,6
консервативный		73,9	73,1	73,8	74,7
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	4,9	5,8	4,0	4,0	4,0
консервативный		6,0	3,6	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	-3,0	4,2	3,0	3,0	3,0
консервативный		3,9	2,5	2,6	2,7
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	-1,4	4,5	4,8	5,1	5,3
консервативный		4,3	3,8	4,0	4,2
Промышленное производство, %					
базовый	-2,1	4,2	3,3	2,4	2,2
консервативный		4,2	2,8	1,8	2,2
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	-2,8	3,0	2,4	2,5	2,5
консервативный		2,6	1,9	2,0	2,0
Реальная заработная плата, %					
базовый	3,8	3,1	2,4	2,5	2,5
консервативный		2,8	2,0	2,2	2,2
Оборот розничной торговли, %					
базовый	-3,2	6,9	2,8	2,9	2,9
консервативный		6,0	2,3	2,4	2,4
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый	333,4	454,7	486,0	491,4	499,7
консервативный		450,0	462,0	458,5	463,6
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый	239,6	290,0	300,9	313,4	325,8
консервативный		288,9	295,8	306,6	317,6

Источник: Росстат, ФТС России, расчеты Минэкономразвития России.

Источник: https://www.economy.gov.ru/material/file/d7f5f5dea44bda4c30d42aac04cc1fca/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2022-2024.pdf

4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли

Общие сведения о состоянии и перспективах развития отрасли, при проведении настоящей оценки, формировались с учетом ОКВЭД Общества, а именно 64.99.1.

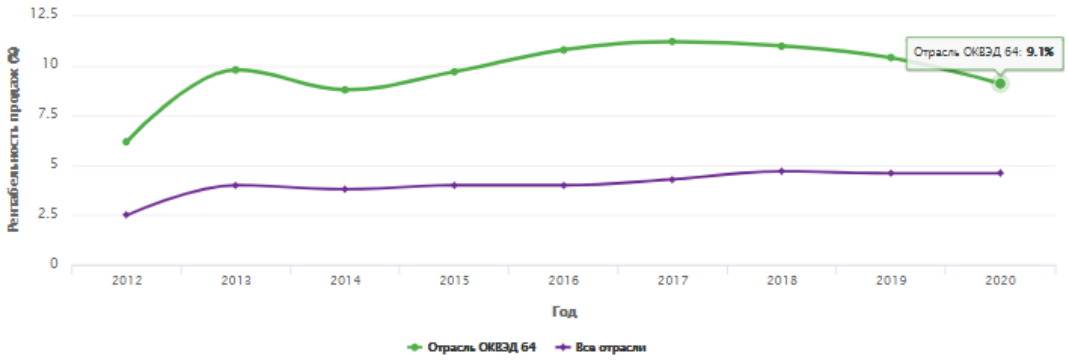
В соответствие с данными https://www.testfirm.ru, и http://www.spark-interfax.ru/ деятельность Общества определена как «Вложения в ценные бумаги».

Для дальнейшего анализа отрасли использовались показатели отрасли «Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению».

Ниже приведены ключевые финансовые показатели отрасли и их сопоставление с общероссийскими показателями во всем отраслям. Данные получены на основе анализа бухгалтерской отчетности организаций за 2012 - 2020 год (отрасли «Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению» (ОКВЭД: 64)).

Рентабельность продаж

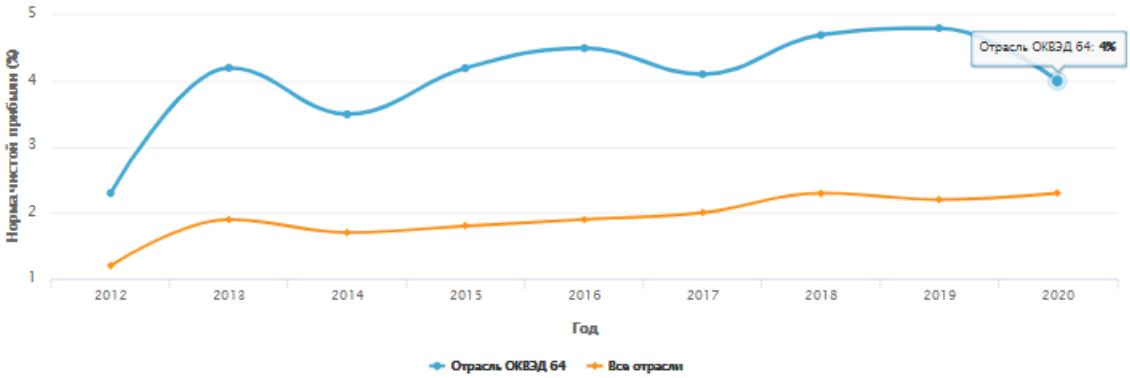
Рентабельность продаж показывает, сколько копеек прибыли от продажи содержится в каждом рубле полученной предприятием выручки. Ниже на графике представлена средняя (медианная) рентабельность предприятий отрасли в сравнении с данными по всем отраслям.



Как видно на графике, в 2020 году рентабельность продаж отрасли "Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению" составила +9,1%; в целом по стране рентабельность продаж предприятий всех отраслей равнялась +4,6%.

Норма чистой прибыли

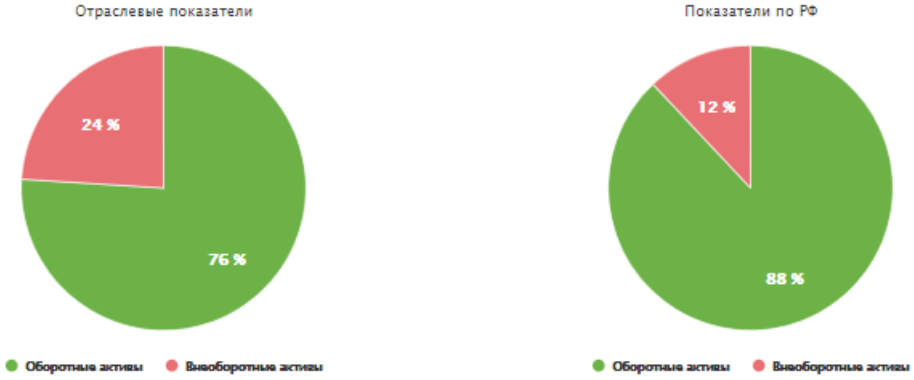
В отличии от рентабельности продаж, норма прибыли показывает, какую прибыль предприятие получает в итоге после вычета не только производственных расходов, но и процентов по кредитам, результата от изменения валютных курсов, налогов и прочих доходов и расходов. В 2020 году данный показатель для отрасли составил +4%. Сравнить отраслевой показатель с данными по всем предприятиям РФ можно на графике:



Как видно, норма чисто прибыли в отрасли по итогам 2020 выше, чем в общем по РФ.

Структура активов

Существенной характеристикой вида деятельности является структура активов. Так, в фондоёмких отраслях велика доля внеоборотных активов, а, например, в торговле – оборотных. На диаграммах ниже приведена структура активов предприятий, занимающихся видом деятельности "Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению" и в целом российских предприятий, кроме банков и страховых компаний (среднее арифметическое).



Доля основных средств, нематериальных и прочих долгосрочных (внеоборотных) активов для предприятий отрасли составляет 24%. Это больше показателя по РФ - 12%

Доля собственных средств

Важным показателем финансовой устойчивости выступает показатель соотношения собственных и заемных средств предприятия. Чем выше доля собственных средств в общем капитале, тем надежней финансовое положение предприятий отрасли. В то же время на этот показатель могут

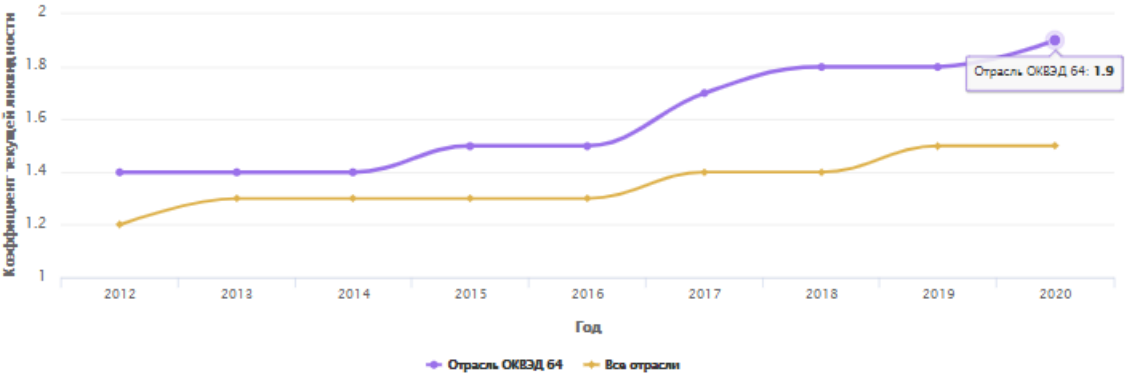
влиять макроэкономические факторы (общий финансовый кризис) и особенности того или иного вида деятельности, поэтому рекомендуется изучить динамику этого соотношения по годам.



Последние данные показывают, что в рассматриваемой отрасли более половины предприятий располагают долей собственных средств не менее 26%.

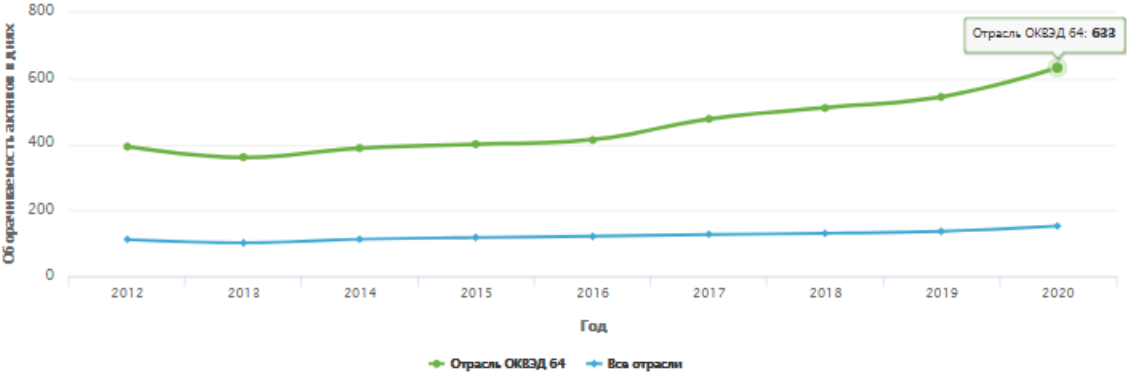
Коэффициент текущей ликвидности

Соотношение ликвидных (оборотных) активов и краткосрочных обязательств характеризуют способность предприятия своевременно отвечать по своим финансовым обязательствам. Этот важный для любой организации показатель – коэффициент текущей ликвидности – во многом зависит от отраслевых особенностей бизнеса. Ниже представлено, как изменялся этот коэффициент в последние годы у предприятий отрасли и всех российских организаций.



Оборачиваемость активов

Существенной характеристикой вида деятельности является показатель того, как быстро объем вложенных в бизнес средств возвращается в виде полученной выручки. Отношение годовой выручки к стоимости всех активов – это показатель оборачиваемости активов. Он не свидетельствует о скорости или размере получения прибыли, но отражение отраслевую специфику, показывает насколько много нужно вложить в предприятие средств относительно ежегодно получаемой выручки.



Как видно на графике, типичное предприятие, занимающиеся видом деятельности "Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению", получают выручку, равную всем своим активам за 633 дня. В целом по отраслям этот показатель равен 153 дня. Оборачиваемость очень сильно зависит от характера деятельности, что видно, если сравнить этот показатель для разных отраслей.

Финансовые показатели отрасли "Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению" (ОКВЭД: 64)

Финансовые показатели отрасли представлены ниже.

Финансовый показатель	Год								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Показатели финансовой устойчивости									
Коэффициент автономии	0,14	0,19	0,17	0,19	0,21	0,21	0,23	0,24	0,26
Коэффициент финансового левериджа	1,44	1,21	1,19	1,19	0,96	0,81	0,72	0,63	0,53
Коэффициент мобильности имущества	0,98	0,99	1	1	1	1	1	0,99	0,99
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,03	0,07	0,07	0,09	0,1	0,11	0,11	0,11	0,12
Коэффициент обеспеченности запасов	0,33	0,71	0,85	1	1,11	1,43	1,72	1,05	1,3
Коэффициент покрытия инвестиций	0,52	0,51	0,51	0,52	0,54	0,58	0,62	0,65	0,68
Коэффициент маневренности собственного капитала	0,93	0,98	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,98	0,96

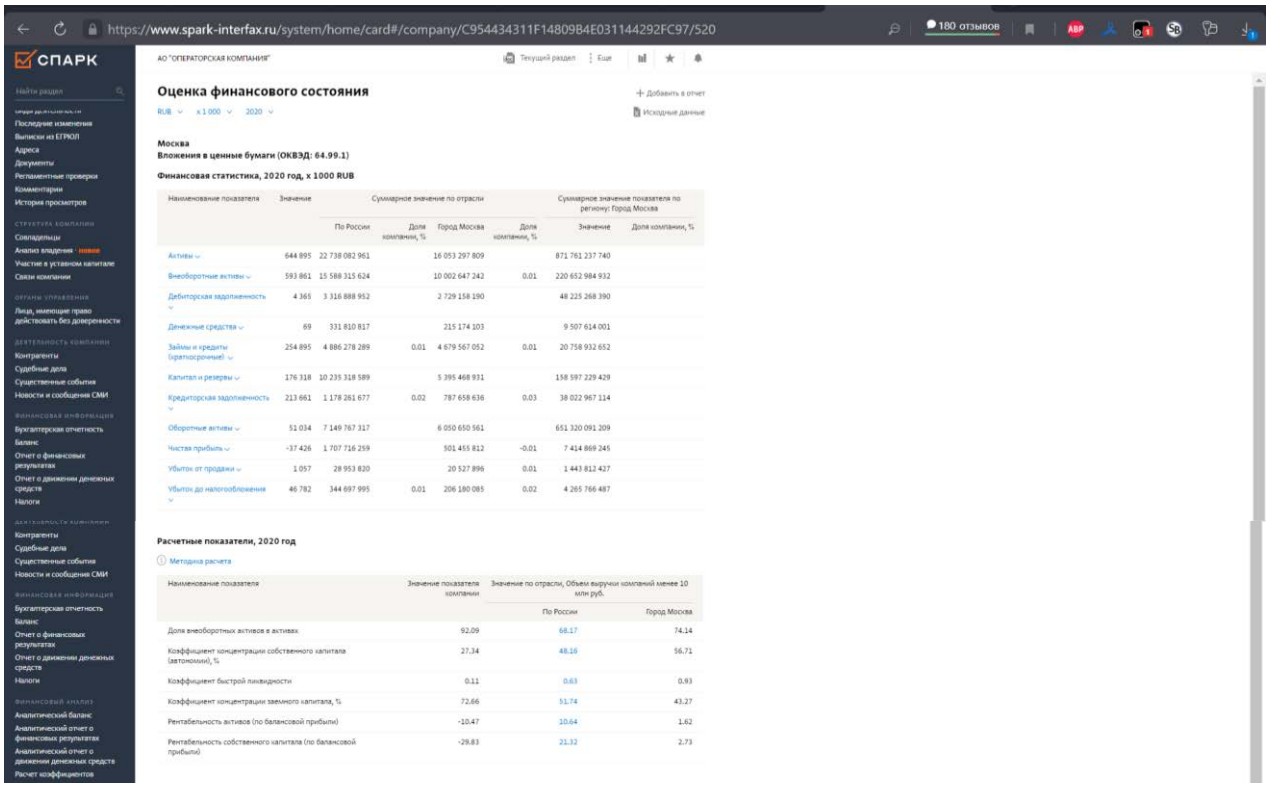
Финансовый показатель	Год								
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Показатели платежеспособности									
Коэффициент текущей ликвидности	1,36	1,42	1,44	1,49	1,53	1,67	1,75	1,83	1,94
Коэффициент быстрой ликвидности	1,26	1,28	1,29	1,34	1,37	1,51	1,57	1,63	1,72
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,08	0,31	0,35	0,38	0,44	0,53	0,53	0,49	0,55
Показатели рентабельности									
Рентабельность продаж	6,2%	9,8%	8,8%	9,7%	10,8%	11,2%	11%	10,4%	9,1%
Рентабельность продаж по EBIT	9,2%	11%	9,4%	10,5%	10,3%	9,8%	10,3%	11,1%	9,7%
Норма чистой прибыли	2,3%	4,2%	3,5%	4,2%	4,5%	4,1%	4,7%	4,8%	4%
Коэффициент покрытия процентов к уплате	1,14	1,15	1,14	1,15	1,23	1,22	1,24	1,41	1,33
Рентабельность активов	1,1%	2,4%	1,9%	2,4%	2,6%	2,1%	2,1%	2%	1,5%
Рентабельность собственного капитала	18,4%	24,6%	20,5%	22,1%	20,1%	15,5%	14%	14,4%	10,1%
Фондоотдача	23,3	15,05	13,96	12,09	11,99	12,15	12,29	9,5	8,37
Показатели оборачиваемости									
Оборачиваемость оборотных активов, в днях	394	361	389	401	415	478	512	545	633
Оборачиваемость запасов, в днях	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Оборачиваемость дебиторской задолженности, в днях	279	148	152	157	154	183	198	213	247
Оборачиваемость активов, в днях	619	544	572	577	577	671	707	775	954

Перспективы отрасли

В открытых источниках информации не обнаружены данные (исследования, обзоры и т.п.) по перспективам отрасли "Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению" (ОКВЭД: 64).

Место оцениваемого общества в отрасли

Значения основных показателей отрасли по России и региону, а так же показатели, характеризующие деятельность Общества, и сравнение показателей Общества с показателями по отрасли в целом, как по России, так и по региону, представлены ниже.



Источник: .1 http://www.spark-interfax.ru.

4.5. Анализ российского рынка слияния и поглощений (M&A)

Общие сведения

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения в период с 2010 г. по 2020 г. представлены в табл. 27, а так же на рис. 8 - рис. 10.

Таблица 27.

Общие сведения о динамике сделок на российском рынке слияния и поглощения

Период	Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме, млрд. долл. США	Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу	Динамика средней стоимости на российском рынке АК&М, млрд. долл. США (без учета крупнейших сделок стоимостью от $1 млрд. и выше)
2010	62,17	521	55,33
2011	75,17	606	58,93
2012	49,79	514	57,10
2013	120,74	533	57,41
2014	46,85	504	57,66
2015	47,01	449	52,95
2016	41,76	454	45,90
2017	51,60	460	50,50
2018	42,258	335	65,70
2019	55,709	422	56,50
2020	39,680	466	41,30

Источник. 1. Бюллетени «Рынок слияний и поглощений». 2. Официальный сайт информационного агентства АК&М - http://www.akm.ru/rus/ma/.

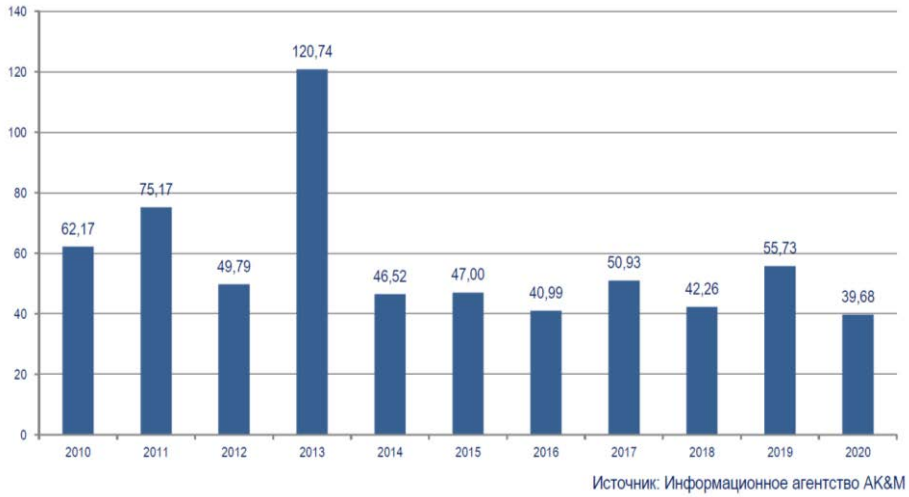


Рис. 8. Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме

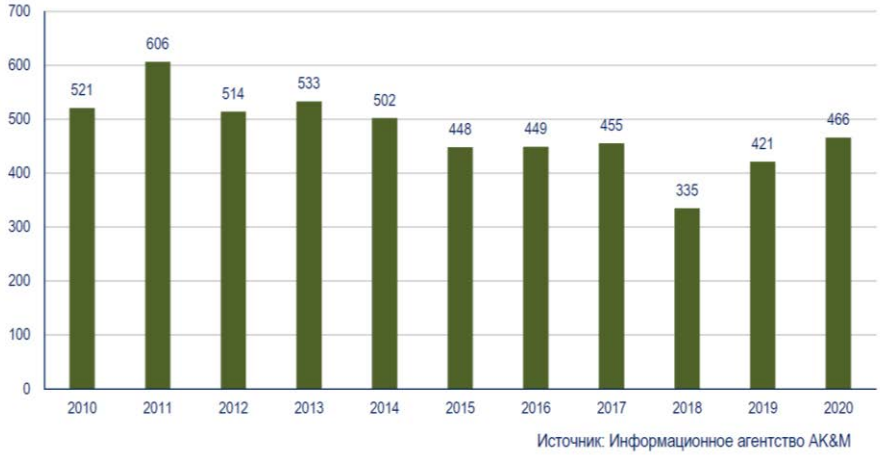


Рис. 9. Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу



Рис. 10. Динамика средней стоимости сделки на российском рынке АК&М

Краткий обзор состояния российского рынка слияния и поглощений (M&A) за 9 мес. 2021 г.

Сумма сделок в сентябре 2021 года — $3871,8 млн.
Число сделок — 65
Средняя стоимость сделки — $59,6 млн.
(за вычетом крупнейшей — $43,3 млн.)
Сумма сделок в III квартале 2021 года — $11187,5 млн.
Число сделок — 163
Средняя стоимость сделки — $68,6 млн.
(за вычетом крупнейших — $41 млн.)

Основные тренды

В третьем квартале 2021 года рынок M&A с порогом $1 млн. заметно вырос против результата прошлого года. Суммарная стоимость сделок увеличилась в 2,2 **раза** по сравнению с июлем-сентябрем 2020 года, составив $11,59 млрд. против $5,07 млрд. годом ранее. При этом количество транзакций также существенно возросло: в третьем квартале 2021 года состоялось 163 сделки, а годом ранее — 94 (+73,4%). Из-за укрепления курса рубля в рублевом выражении сумма сделок отчетного периода выросла слабее — в 2,1 раза до 817,6 млрд. руб. с 388,42 млрд. руб. за июль-сентябрь прошлого года.

За квартал было заключено три миллиардных сделки. Крупнейшая транзакция отчетного периода была зафиксирована в строительстве и девелопменте — Сбербанк завершил продажу 100% ГК «Евроцемент груп» и прав требования по ее кредитам за $2201,3 млн. Покупателем выступила компания «Михайловский комбинат строительных материалов» (Михайловский КСМ), структура холдинга «Смиком», связанного с Олегом Дерипаской. Второй по величине стала сделка в торговле — «Магнит» приобрел сети магазинов «Дикси» и «Мегамарт», стоимость которых составила $1326 млн. Третье место заняла крупнейшая сентябрьская сделка — «Независимая нефтегазовая компания» (ННК) Эдуарда Худайнатова приобрела у «Роснефти» 50% АО «Томскнефть» ВНК оценочно за $1,1 млрд. (см. ниже в этом выпуске).

Однако в целом активы продолжают дешеветь. Средняя стоимость сделки (за вычетом крупнейших) в годовом сравнении снизилась на 23,7% до $41 млн. с $53,7 млн. в третьем квартале 2020 года.

Стоит добавить, что уже в октябре завершились еще несколько миллиардных сделок, в том числе крупнейшая в нефтехимической промышленности — нефтегазохимическая компания России «Сибур Холдинг» приобрела ГК «ТАИФ», стоимость которой могла составить $3,5-4,5 млрд. Объединенная компания оценивается в $26,8 млрд.

Кроме того, на рынке связи завершается другая крупная транзакция: Kismet Capital Group Ивана Таврина и «МегаФон» договорились о сделке, в результате которой планируется создать независимую компанию башенной инфраструктуры. В нее войдет башенная компания «Вертикаль» (на 75% принадлежит Ивану Таврину) и 100% «Первой башенной компании» (ПБК) «МегаФона». В ходе сделки «МегаФон» получит 25% капитала новой структуры. Kismet Capital Group получит более 65% в новой компании и будет иметь пять из семи представителей в совете директоров (остальные два будут за «МегаФоном»). Остальная часть капитала останется за совладельцем «Вертикали» Георгием Чумбуридзе. В рамках сделки ПБК была оценена в 94,2 млрд. руб. ($1,336 млрд.).

Таким образом, в ближайшее время стоит ожидать существенного роста числа крупных сделок в различных отраслях, связанных с посткризисной консолидацией активов, а также выводом ряда активов из рамок ведущих холдингов для привлечения инвесторов на открытом рынке.

Стоит отметить, что доминирующую роль в третьем квартале 2021 года продолжали играть активы в строительстве и девелопменте — 56,4% от общего числа и 40,5% от суммарной стоимости сделок состоялись в этой отрасли, которая показала самый высокий результат за всю историю наблюдений.

В ближайшее время спрос на строительные активы снижаться не будет. Причин для этого достаточно много, в том числе перевод жилищного строительства на проектное финансирование, которое постепенно вытесняет слабых игроков с рынка, а также тот факт, что в условиях кризиса недвижимость остается одним из самых надежных способов сохранить денежные средства. Мы ожидаем продолжения консолидации активов в отрасли.

Первое место в рейтинге отраслей в третьем квартале 2021 года заняло строительство и девелопмент с 92 сделками на общую сумму $4,535 млрд. — на 98,7% выше результата июля-сентября 2020 года. По числу транзакций отрасль занимает 56,4%, а по объему — 40,5% рынка. Крупнейшей сделкой отчетного периода стала продажа Сбербанком 100% ГК «Евроцемент груп» и прав требования по ее кредитам компании «Михайловский комбинат строительных материалов» (Михайловский КСМ), структуре холдинга «Смиком», связанного с Олегом Дерипаской, за $2201,3 млн. Эта сделка стала крупнейшей за период.

На второе место по итогам периода поднялась торговля (доля рынка — 15,4%) с 7 сделками на сумму $1,72 млрд., в 2,5 раза превысив результат аналогичного периода 2020 года ($689,4 млн.). Крупнейшей транзакцией третьего квартала стала покупка «Магнитом» сетей магазинов «Дикси» и «Мегамарт». Стоимость сделки составила $1326 млн.

На третье место вышел ТЭК (доля рынка — 14,5%) с 5 сделками на сумму $1,617 млрд., что в 49,1 раза больше суммы двух транзакций аналогичного периода прошлого года ($32,9 млн.). Крупнейшей сделкой отчетного периода стало приобретение «Независимой нефтегазовой компанией» (ННК) Эдуарда Худайнатова у «Роснефти» очередного добычного актива с низкой рентабельностью и высокой выработанностью — 50% АО «Томскнефть» ВНК — оценочно за $1,1 млрд.

На четвертое место вышла связь (доля рынка — 9,2%) с одной, но крупной сделкой на сумму $970 млн. — это в 47,8 раза выше объема двух транзакций июля-сентября 2020 года ($21,4 млн.).

Крупнейшей сделкой периода стала сентябрьская продажа холдингом Veon своего башенного бизнеса группе компаний «Сервис-Телеком.



Источник: Информационное агентство АК&М

Пятое место в рейтинге отраслей за третий квартал 2021 года заняло машиностроение (4,5%). Стоимость 8 сделок в этой отрасли составила $498,8 млн. — в 1,8 раза большее стоимости 4 транзакций аналогичного периода 2020 года ($275,8 млн.). Крупнейшей сделкой отчетного периода стала продажа холдингом «Вертолеты России» 50% компании «ВР-Технологии» структуре эмиратского холдинга Tawazun оценочно за $475,8 млн.

Стоит упомянуть, что в третьем квартале 2021 года заметно сократились объемы сделок в таких ранее активных отраслях, как добыча полезных ископаемых и информационные технологии.

Данные о отраслевой сегментации рынка слияния и поглощения представлена на рис. 11.

Отрасли	Объем сделок, $ млн.	Доля в общем объеме	Число сделок	Доля в общем числе
Строительство и девелопмент	4534,9	40,5%	92	56,4%
Торговля	1718,6	15,4%	7	4,3%
ТЭК	1617	14,5%	5	3,1%
Связь	1023,8	9,2%	3	1,8%
Машиностроение	498,8	4,5%	8	4,9%
Транспорт	365,9	3,3%	6	3,7%
IT	298,9	2,7%	15	9,2%
Лесная и целлюлозно-бумажная; издательства	222,8	2,0%	4	2,5%
Финансовые институты	205,3	1,8%	3	1,8%
Добыча полезных ископаемых	146,3	1,3%	1	0,6%
Сельское хозяйство	143	1,3%	3	1,8%
Металлургия	124,6	1,1%	2	1,2%
Пищевая промышленность	102,9	0,9%	4	2,5%
Химическая и нефтехимическая промышленность	84,6	0,8%	2	1,2%
Электроэнергетика	62	0,6%	2	1,2%
Услуги	34,4	0,3%	5	3,1%
Страхование	3,7	0,0%	1	0,6%
Итого:	**11187,5**	**100,0%**	**163**	**100,0%**

Рис. 11. Данные о отраслевой сегментации рынка слияния и поглощения

Выводы:

Суммарная стоимость сделок увеличилась в 2,2 раза по сравнению с июлем-сентябрем 2020 года, составив $11,59 млрд. против $5,07 млрд. годом ранее. Однако в целом активы продолжают дешеветь. Средняя стоимость сделки (за вычетом крупнейших) в годовом сравнении снизилась на 23,7% до $41 млн. с $53,7 млн. в третьем квартале 2020 года.

Источник: http://www.akm.ru/rus/ma/ (бюллетень № 283, 2021 г.).

4.6. Анализ биржевых сделок (котировок)

Данный анализ производился на основе данных торгов Московской биржи (образована в декабре 2011 года в результате слияния двух основных российских биржевых групп — ММВБ и РТС) - (http://moex.com/).

На фондовом рынке отсутствуют биржевые сделки (котировки) с акциями оцениваемого эмитента.

В результате анализа итогов торгов на Московской бирже (http://moex.com/) не обнаружено информации о сделках (котировках) с акциями компаний, схожих по структуре и масштабу бизнес с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

4.7. Анализ внебиржевых сделок

Данный анализ производился на основе данных базы сделок M&A Бюллетеня "Рынок слияний и

поглощений" информационного агентства «АК&М» (http://www.akm.ru/).

В данной базе сделок не обнаружена информация о конкретных сделках на внебиржевом рынке с акциями (долями) или компаниями, схожих по структуре и масштабу бизнес с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

4.8. Общие выводы

Выводы:

1. В течении 9 мес. 2021 г. восстановление экономики продолжилось. В сентябре ВВП, был выше допандемического уровня на 0,8%. Промышленное производство в сентябре было стимулом экономического роста. По оценке, выпуск промышленности превысил допандемический уровень на 2,7%. В сентябре продолжился рост суммарного оборота розничной торговли, общественного питания и платных услуг, превысив допандемический уровень на 2,1%. Поддержку экономическому росту по-прежнему оказывает динамика кредитования.

2. Суммарная стоимость сделок увеличилась в 2,2 раза по сравнению с июлем-сентябрем 2020 года, составив $11,59 млрд. против $5,07 млрд. годом ранее. Однако в целом активы продолжают дешеветь. Средняя стоимость сделки (за вычетом крупнейших) в годовом сравнении снизилась на 23,7% до $41 млн. с $53,7 млн. в третьем квартале 2020 года.

3. На фондовом рынке отсутствуют биржевые сделки (котировки) с акциями оцениваемого эмитента.

В результате анализа итогов торгов на Московской бирже (http://moex.com/) не обнаружено информации о сделках (котировках) с акциями компаний, схожих по структуре и масштабу бизнес с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

4. В доступных источниках не обнаружена информация о конкретных сделках на внебиржевом рынке с акциями (долями) или компаниями, схожих по структуре и масштабу бизнес с оцениваемой компанией, с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) компаний на момент сделки.

5. В результате проведенного анализа рынка объекта оценки не выявлены данные 1-го Уровня и 2-го Уровня для оценки объекта оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в части наблюдаемых котировок (сделок) и внебиржевых сделок с акциями оцениваемого Общества и аналогичных компаний, схожих по структуре и масштабу бизнеса.

V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Бизнес – согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» под бизнесом понимается предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Стоимость бизнеса – согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» это наиболее вероятная расчетная величина, являющаяся денежным выражением экономических выгод от предпринимательской деятельность организации .

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

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

5.3. Общее описание подходов и методов оценки

5.3.1. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

Затратный подход. Затратный подход к оценке – это подход, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание, и является более широким понятием, чем износ в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

Рыночный подход. Рыночный подход к оценке – это подход, при котором используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

В методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование – это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Доходный подход. Доходный подход к оценке – это подход при котором будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки доходным подходом включают:

(a) методы оценки по приведенной стоимости;

(b) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертона или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;

(c) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

5.3.2. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Федеральных стандартов оценки

При проведении настоящей оценки вышеуказанные подходы к оценке справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

В соответствие с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» 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 в соответствие с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» 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 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.

Реализация доходного подхода к оценке возможна с использованием следующих методов.

Метод капитализации ожидаемого дохода. Расчет стоимости объекта основан на определении двух базовых величин: потока постоянного дохода, приносимого объектом оценки; ставки капитализации дохода, характеризующей риски получения постоянного дохода. Значение стоимости объекта оценки рассчитывается как отношение постоянного дохода к ставке капитализации. Данный метод может применяться при следующих допущениях:

- поток дохода постоянный или линейно увеличивающийся (с одинаковой интенсивностью);
- риски получения дохода постоянны или линейно уменьшающиеся (с одинаковой интенсивностью).

В зависимости от прогнозируемого срока получения постоянного дохода в ставку капитализации может вводиться поправка, определяющая норму возврата капитала (модель Инвуда; модель Хоскальда; модель Ринга).

Метод дисконтирования денежных потоков. Реализация данного метода основана на принципе ожидания, в соответствии с которым стоимость объекта оценки равна текущей стоимости приносимых им будущих доходов, включая выручку от продажи нефункционирующих (избыточных активов).

Областью применения метода является оценка акций (долей) действующих предприятий в случае, когда будущие потоки доходов неравномерны. Неравномерность потока доходов может определяться следующими факторами:

- увеличением (уменьшением) объемов реализации;
- объективным инфляционным ростом цен на продукцию и издержки;
- привлечением и возвратом заемных средств;
- наличием капитальных вложений в основные производственные фонды.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа и устареваний.

Условия применения сравнительного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

В соответствие с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» 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 в соответствие с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» 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.

***Реализация затратного подхода к оценке бизнеса возможна с использованием следующих методов*:**

Метод скорректированных чистых активов. В соответствии с данным методом стоимость пакета акций (долей в уставном капитале) определяется как разность между суммарной стоимостью его активов (оборотных и внеоборотных) и обязательств предприятия.

Областью применения данного метода является оценка акций (долей) в следующих случаях:

- при оценке акций (долей) действующего предприятия, которое не прекратит свой основной род деятельности, продав имеющиеся активы для замещения их новыми аналогичными (примером таких предприятий являются финансовые управляющие компании – финансово-

промышленные группы; холдинги);

- при оценке акций (долей) действующего предприятия, которое обладает такими капитальными активами, инвестиционная привлекательность которых в отрыве от производственно-сбытовых процессов крайне низка, но ценность (не стоимость) данных активов определяет стоимость предприятия как действующего (примером таких предприятий могут служить крупные и средние промышленные предприятия, расположенные в регионах России и имеющие существенные капитальные активы).

Метод ликвидационной стоимости. В соответствии с данным методом стоимость пакета акций (долей в уставном капитале) определяется как доход от реализации процедуры ликвидации предприятия. Метод ликвидационной стоимости отражает ситуацию прекращения деятельности общества без начала новой деятельности. Ликвидационная стоимость активов рассчитывается:

- как разность ликвидационной стоимости активов (стоимость активов при реализации их в сроки меньшие, чем обычные сроки экспозиции аналогичных объектов) и затрат на ликвидацию;
- как разность их стоимости и затрат на ликвидацию.

Областью применения данного метода является оценка акций (долей) в следующих случаях:

- при оценке акций (долей в уставном капитале) предприятия, которое может быть подвергнуто принудительной ликвидации в соответствии с существующим законодательством (первый вариант расчета ликвидационной стоимости актив);
- при оценке акций (долей в уставном капитале) предприятий, имеющих активы, инвестиционная привлекательность которых не зависит от специфических особенностей производственно-сбытовой деятельности, при этом фондоотдача данных активов (при существующем использовании) низка (второй вариант расчета ликвидационной стоимости активов – добровольная ликвидация).

В целом методические подходы к реализации затратного подхода в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

Сравнительный (рыночный) подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Условия применения сравнительного (рыночного) подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный (рыночный) подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В соответствие с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» 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 в соответствие с требованиями Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» 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.

Реализация сравнительного (рыночного) подхода к оценке возможна с использованием следующих методов:

Метода рынка капитала. Данный метод предполагает использование в качестве базы для сравнения сложившиеся на фондовом рынке реальные цены купли-продажи (котировки) акций (неконтрольных пакетов).

Метод сделок. Данный метод предполагает использование в качестве базы для сравнения реальные цены купли-продажи на внебиржевом рынке консолидированных пакетов акций или компаний в целом.

Метод отраслевых коэффициентов. Данный метод основан на использовании отраслевых мультипликаторов, рассчитанных в ходе исследований статистики продаж предприятий отрасли, проводимых специализированными агентствами. Необходимо, чтобы исследование было проведено не менее чем для половины всех предприятий отрасли, сопоставимых по размеру с оцениваемым.

В целом методические подходы к реализации сравнительного подхода в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

Согласование результатов оценки объекта оценки, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода. При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

В целом, методические подходы к реализации согласования результатов не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

5.5. Обоснование подходов и методов оценки

Анализ возможности использования различны методов и как следствие подходов к оценке представлен в табл. 28.

Таблица 28.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	Сравнительный (рыночный) подход		
Метода рынка капитала	На фондовом рынке отсутствуют данные о реальных ценах купли-продажи акций предприятий данного типа и структуры (отсутствуют данные 1-го Уровня для оценки объекта оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Данное обстоятельство ограничивает возможность использования метода.	Метод использовать нецелесообразно	Сравнительный (рыночный) подход не используется.
Метод сделок	В открытых источниках отсутствует информация о ценах предложений по продаже аналогичных компаний по масштабу и структуре активов (отсутствуют данные 2-го Уровня для оценки объекта оценки по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Данное обстоятельство ограничивает возможность использования метода.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод отраслевых коэффициентов	В настоящее время отсутствует статистика продаж предприятий данной отрасли, сопоставимых по размеру с оцениваемым. Данное обстоятельство ограничивает возможность использования метода.	Метод использовать нецелесообразно	
	Доходный подход		
Метод дисконтированных денежных потоков (метод оценки по приведенной стоимости)	Анализ деятельности АО «Операторская Компания» показал, что в ретроспективном периоде Общество не получало доходов от основной деятельности, о чем свидетельствует отсутствие валовой выручки. Заказчиком оценки не предоставлены перспективные (прогнозные) бизнес-планы, финансовые модели и прочие документы, устанавливающие прогнозные величины основных показателей деятельности на долгосрочную перспективу. Данные обстоятельства не создают предпосылок по использованию данного метода.	Метод использовать нецелесообразно	Доходный подход не используется.
Метод капитализации ожидаемого дохода (метод оценки по приведенной стоимости)	Анализ деятельности АО «Операторская Компания» показал, что в ретроспективном периоде Общество не получало доходов от основной деятельности, о чем свидетельствует отсутствие валовой выручки. Заказчиком оценки не предоставлены перспективные (прогнозные) бизнес-планы, финансовые модели и прочие документы, устанавливающие прогнозные величины основных показателей деятельности на долгосрочную перспективу. Данные обстоятельства не создают предпосылок по использованию данного метода.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод оценки опциона	Так как активы и обязательства предприятия имеют различные сроки погашения, а также различные доходности (процентные ставки), или отсутствие таковых, Оценщик принял решение не использовать данный метод при проведении настоящей оценки.	Метод использовать нецелесообразно	
	Затратный подход		
Метод текущей стоимости замещения (метод скорректированных чистых активов)	По состоянию на дату оценки Общество располагает существенными активами. Активов, относящихся к специализированным активам (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), Общество не имеет. Данное обстоятельство создает предпосылки по использованию данного метода.	Метод использовать целесообразно	Затратный подход используется.
Метод ликвидационной стоимости	Применение метода является некорректным, поскольку в соответствии с заданием на проведение оценки определяется справедливая стоимость объекта оценки.	Метод использовать нецелесообразно	

Источник. 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки используется затратный подход, в рамках которого применяется метод текущей стоимости замещения (метод скорректированных чистых активов).

VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

6.1.1. Общие положения

Расчет стоимости объекта оценки методом текущей стоимости замещения (методом скорректированных чистых активов) основывается на следующем положении – стоимость собственного капитала определяется как скорректированная текущая стоимость чистых активов предприятия. Содержание этого метода заключается в оценке справедливой стоимости чистых, за вычетом задолженности, активов предприятия. Оно отталкивается от оценки скорректированной текущей стоимости всех активов (имущества) предприятия – материальных (реальных и финансовых) и нематериальных, независимо от того, как они отражены в бухгалтерском балансе Общества.

Расчет стоимости объекта оценки методом текущей стоимости замещения (методом скорректированных чистых активов) состоит из трех основных этапов:

- оценка обоснованной текущей стоимости каждого актива баланса в отдельности;
- определение текущей стоимости обязательств;
- определение стоимости собственного капитала предприятия как разности обоснованной стоимости совокупных активов предприятия ($А_{\Sigma}$) и его текущих обязательств ($П_{\Sigma}$);
- внесение заключительных поправок.

Основная расчетная зависимость, в общем виде, реализующая метод скорректированных чистых активов, для пакетов акций имеет следующий вид:

$$С_{П} = (А_{\Sigma} - П_{\Sigma}) * D_{П} * (1 - К_{л}) * (1 - К_{к}),$$

где:

$А_{\Sigma}$ - скорректированная стоимость совокупных активов;

$П_{\Sigma}$ - скорректированная стоимость совокупных обязательств;

$D_{П}$ - размер оцениваемого пакета акций, в процентах от общего количества акций;

$К_{л}$ - скидка (поправка) на ликвидность;

$К_{к}$ - скидка (поправка) на контроль.

6.1.2. Исходные данные для расчета

Исходные данные для оценки (структура активов и обязательств Общества по состоянию на 30.09.2021 г.) представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Структура активов и обязательств Общества

Наименование актива/обязательства	Величина, тыс. руб.
Нематериальные активы	0
Результаты исследований и разработок	0
Нематериальные поисковые активы	0
Материальные поисковые активы	0
Основные средства	0
Доходные вложения в материальные ценности	0
Долгосрочные финансовые вложения	570 179
Отложенные налоговые активы	24 205
Прочие внеоборотные активы	0
Запасы	0
НДС	0
Дебиторская задолженность	8 125
Краткосрочные финансовые вложения	63 100

Наименование актива/обязательства	Величина, тыс. руб.
Денежные средства	2 302
Прочие оборотные активы	137
Итого активов	**668 048**
Долгосрочные заемные средства	2 677
Отложенные налоговые обязательства	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0
Прочие долгосрочные обязательства	0
Краткосрочные заемные средства (в течение 12 месяцев)	29 582
Кредиторская задолженность	0
Доходы будущих периодов	0
Оценочные обязательства (краткосрочные)	22
Прочие краткосрочные обязательства	0
Итого обязательств	**32 281**

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Общество не имеет специализированных активов (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).

При проведении переоценки активов и обязательств Общества, в случае если стоимость актива или обязательства является незначительной, Оценщик имеет право не осуществлять их переоценку (Методические рекомендации по оценочной деятельности «Оценка рыночной стоимости предприятия», Комитет ТПП РФ по оценочной деятельности). Для определения уровня существенности валюты баланса устанавливается критерий, имеющий рекомендательный характер, равный 2% (Методические рекомендации «Определение уровня существенности»).

Вследствие этого активы и пассивы (обязательства), которые составляют малую часть (2% и менее) в валюте баланса, не подлежат корректировке ввиду ничтожной степени влияния корректировки на итоговый результат.

6.1.3. Расчет скорректированной стоимости активов

Корректировка нематериальных активов.

Согласно ПБУ 14/2000 «Учет нематериальных активов» к нематериальным активам могут быть отнесены следующие объекты – объекты интеллектуальной собственности (исключительное право на результаты интеллектуальной деятельности):

- исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель;
- исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных;
- имущественное право автора или иного правообладателя на топологии интегральных микросхем;
- исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров;
- исключительное право патентообладателя на селекционные достижения.

В составе нематериальных активов учитываются также деловая репутация организации (гудвилл) и организационные расходы (расходы, связанные с образованием юридического лица, признанные в соответствии с учредительными документами частью вклада участников (учредителей) в уставный (складочный) капитал организации).

В состав нематериальных активов не включаются интеллектуальные и деловые качества персонала организации, их квалификация и способность к труду, поскольку они неотделимы от своих носителей и не могут быть использованы без них.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка результатов исследований и разработок.

Отображение издержек, направленных на проведение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка нематериальных поисковых активов.

В качестве этих нематериальных поисковых активов учитываются нижеследующие:

- возникающее на основании лицензии право на осуществление работ по поиску, разведке месторождений полезных ископаемых, их оценке;
- полученная в результате поисковых исследований (геофизических, топографических и геологических) информация относительно месторождений полезных ископаемых и недр;
- полученные при разведочном бурении результаты или результаты отбора образцов;
- оценка разработки месторождения и добычи полезных ископаемых с точки зрения коммерческой целесообразности.

В бухгалтерском балансе отражается сумма затрат на осуществление поиска месторождений каких-либо полезных ископаемых (учитывается на субсчете к счету 08/НПА). Показатель строки 1130 формируется как разница между счетом 08/НПА и счетом 05/НПА, т. е. в бухгалтерском балансе нематериальные поисковые активы отражаются по остаточной стоимости.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка материальных поисковых активов.

В бухгалтерском балансе строка 1140, имеющая название «Материальные поисковые активы» (МПА), формируют сведения об используемых в процессе поиска полезных ископаемых основных средствах (оборудование, транспорт, сооружения). Учитываются МПА на 08 счете, на отдельном субсчете 08/МПА. Показатель строки 1140 рассчитывается как разность между счетами 08/МПА и 02/МПА, т. е. в бухгалтерском балансе материальные поисковые активы отражаются по остаточной стоимости.

В качестве материальных поисковых активов признаются некоторые виды основных средств, используемых при разработке, добыче месторождений полезных ископаемых, например оборудование, транспорт, сооружения. Среди сооружений, используемых при проведении поисковых операций месторождений полезных ископаемых, можно выделить трубопроводы. Среди оборудования, используемого при проведении поисковых мероприятий, выделяют специализированное оборудование для этих целей, например установки для бурения, резервуары для хранения добытых полезных ископаемых, насосные агрегаты.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка основных средств.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации N 26н от 30.03.2001 г. (ред. от 18.05.2002 г.), к основным средствам относятся: здания, сооружения, рабочие и силовые машины и оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности, рабочий, продуктивный и племенной скот, многолетние насаждения, внутрихозяйственные дороги и прочие соответствующие объекты. В составе основных средств учитываются также: капитальные вложения на коренное улучшение земель (осушительные, оросительные и другие мелиоративные работы); капитальные вложения в арендованные объекты основных средств; земельные участки, объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы).

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка доходных вложений в материальные ценности.

Доходные вложения в материальные ценности – вложения в материальные ценности, предоставляемые за плату во временное владение и пользование (включая по договору финансовой аренды, по договору проката), с целью получения дохода.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка долгосрочных финансовых вложений.

В соответствии с п.3 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в которых дата и стоимость погашения определены (облигации акционерных обществ, корпоративные векселя и финансовые векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- вклады по договору простого товарищества (у организации-товарища);
- предоставленные займы другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

К долгосрочным финансовым вложениям относятся финансовые вложения, срок возврата которых превышает один год. К ним относятся паевые вклады в уставные капиталы других организаций, акции дочерних и зависимых организаций, иные акции, приобретенные в целях их удержания в течение неопределенного срока, облигации и другие долговые ценные бумаги, удерживаемые до погашения, если оно ожидается более чем через 12 месяцев. В данную категорию входят займы, выданные на длительный срок (более 12 месяцев), по которым не предполагается уступка права требования.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 570 179 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 85,35% от величины валюты баланса. Структура долгосрочных финансовых вложений представлена в табл. 30.

Таблица 30.

Структура финансовых вложений (долгосрочных) Общества

Наименование	Колл. акций, шт. (для ОАО и ЗАО)	Доля в уставном капитале (для ООО), %	Балансовая стоимость, руб.
Доля в УК ООО «Благополучие»		100	1
Доля в УК ООО «Акселератор прогресса»		100	159 642 000
Акции ЗАО «Олминея»	100		410 537 000
Итого			570 179 001

Источник: Данные Заказчика.

Стоимость долгосрочных финансовых вложений определяется в зависимости от характера этих вложений. Все долгосрочные вложения разбиваются на следующие группы:

- *акции (открытых и закрытых) акционерных обществ;*
- *доли в уставном капитале;*
- *прочие вложения (депозиты, займы, векселя).*

По каждой группе определяется свой способ определения текущей стоимости.

Для долей и акций предприятий наиболее распространены два подхода к их оценке.

Первый подход. Стоимость доли в уставном капитале (пакета акций) определяется расчетом чистых активов и размера доли (пакета акций) в уставном капитале. Для получения информации требуется наличие баланса (форма №1) на дату оценки.

Второй подход. Второй подход предполагает расчет стоимости доли (пакета акций) на основании анализа рынка купли-продажи предприятий (или долей в них, их акций), сопоставимых с оцениваемым, с последующей корректировкой на величину оцениваемой доли (пакета акций).

Выбор конкретного метода оценки во многом зависит от величины представленной исходной информации.

Заказчиком оценки предоставлена бухгалтерская отчетность (форма 1 и 2) на 30.09.2021 г. следующих Обществ:

- ООО «Благополучие»;
- ООО «Акселератор прогресса»;
- ЗАО «Олминея».

Оценщиком был проведен анализ рыночной информации по продаже акций/долей аналогичных предприятий. В результате проведенного анализа, определено следующее:

1. В доступных источниках информации не обнаружена информация о конкретных сделках на фондовой бирже и внебиржевом рынке с акциями (долями) предприятия, схожих по структуре и масштабу бизнеса с ООО «Благополучие», ООО «Акселератор прогресса» и ЗАО «Олминея», с указанием наименования компаний, основных параметров сделки и характеристик (количественных и качественных показателей) предприятий на момент сделки.

Отсутствуют данные 1-го и 2-го Уровня для оценки стоимости долей ООО «Благополучие», ООО «Акселератор прогресса» и ЗАО «Олминея» по Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», в части наблюдаемых котировок (сделок) и внебиржевых сделок с аналогичными компаниями, схожими по структуре бизнеса, что не предоставляет возможности использовать существующие данные для оценки.

Вывод:

На основе вышесказанного, при проведении настоящей оценки, расчет стоимости долгосрочных финансовых вложений проводился следующим образом:

- стоимость долей в уставном капитале (акций) ООО «Благополучие», ООО «Акселератор прогресса» и акций ЗАО «Олминея» определяется затратным подходом с использованием метода скорректированных чистых активов.

Скорректированная стоимость чистых активов (собственного капитала) ООО «Благополучие», ООО «Акселератор прогресса» и ЗАО «Олминея» определена в Приложении 1, 2 и 3 настоящего отчета.

Результаты скорректированной стоимости долгосрочных финансовых вложений представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Результаты скорректированной стоимости долгосрочных финансовых вложений Общества, за исключением займа выданного

Наименование эмитента	Колл. акций, шт. (для ОАО и ЗАО)	Доля в уставном капитале (для ООО), %	Балансовая стоимость, руб.	Скорректированная стоимость, руб.
Доля в УК ООО "Благополучие"		100	1	1
Доля в УК ООО "Акселератор прогресса"		100	159 642 000	131 011 000
Акции ЗАО "Олминея"	100		410 537 000	29 703 000
Итого			570 179 001	**160 714 001**

Источник: Данные Заказчика.

Таким образом, в результате проведенных расчетов скорректированная стоимость долгосрочных финансовых вложений Общества составляет:

160 714 001 руб.,

что, с учетом округлений, эквивалентно:

160 714 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 160 714 тыс. руб.

Корректировка отложенных налоговых активов.

В соответствии с ПБУ 18/02 под отложенными налоговыми активами понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Отложенные налоговые активы равняются величине, определяемой как произведение вычитаемых временных разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, устанавливаемую законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующей на отчетную дату. Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете по дебету счета отложенных налоговых активов, в корреспонденции со счетом учета расчетов по налогам и сборов. При этом в аналитическом учете, отложенные налоговые активы учитываются дифференцировано по видам активов, в оценке которых возникла вычитаемая временная единица.

Таким образом, вид актива «Отложенные налоговые активы», представляет собой актив как бы заимствованный у государства на время, необходимое для уплаты налога на прибыль, и равен такой же величине денежных средств.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 24 405 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 3,62% от величины валюты баланса.

Анализ методических разработок, посвященных, вопросам оценки такого специфического вида активов как отложенные налоговые активы показывает, что переоценка отложенного налогового актива возможна с учетом обоснованного оценщиком момента реализации будущего снижения налога на прибыль организации. Источник - Н.В. Покровская, Е.А. Антонец, «Оценка отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств» (https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-otlozhennyh-nalogovyh-aktivov-i-otlozhennyh-nalogovyh-obyazatelstv/viewer).

В общем случае построение обоснованного прогноза получения прибыли организацией сводится к построению перспективных потоков доходов и расходов организации с целью определения перспективной величины налогооблагаемой прибыли. Анализ общей теории оценки показывает, прогнозирование доходов и расходов организации может осуществляться двумя способами:

- укрупненным подходом;
- детальным подходом.

Укрупненный поход подразумевает использование ретроспективных данных (компании или отрасли, в которой действует компания). Укрупненный подход может использоваться для проведения предварительной оценки, а также в случае отсутствия информации.

Детальный подход подразумевает использование большего массива информации. Основой для расчета показателей валовой выручки являются данные о физических объемах реализуемой продукции прошлых лет (фактические показатели), фактические и прогнозные цены на производимый продукт (экспортные, импортные), а также прогнозы специалистов отрасли, позволяющие моделировать различные сценарии развития при различных внешнеэкономических условиях.

Источник - А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), - М.

«Интерреклама», 2003 г. (http://khabroo.ru/d/357920/d/ocenka-stoimosti-predpriyatiya-(biznesa).pdf).

Финансовый анализ деятельности Общества показал, что итоговые результаты деятельности Общества в ретроспективном периоде отрицательные (фиксируются систематические убытки до налогообложения). Полученная за 9 мес. 2021 г. прибыль до выплаты налогов образована за счёт дохода от участия в других организациях: дивиденды в размере 486 641 тыс.руб. покрыли отрицательную маржу по операционным и внереализационным доходам и расходам, в результате чего прибыль до выплаты налогов составила 484 026 тыс.руб.

Согласно п.3 Статьи 284 НК РФ, к налоговой базе, определяемой по доходам, полученным в виде дивидендов, применяется ставка «0 процентов по доходам, полученным российскими организациями в виде дивидендов при условии, что на день принятия решения о выплате дивидендов (на день принятия решения о выходе из организации или ликвидации организации соответственно) получающая дивиденды организация в течение не менее 365 календарных дней непрерывно владеет на праве собственности не менее чем 50-процентным вкладом (долей) в уставном (складочном) капитале (фонде) выплачивающей дивиденды организации или депозитарными расписками, дающими право на получение дивидендов, в сумме, соответствующей не менее 50 процентам общей суммы выплачиваемых организацией дивидендов».

Учитывая, что оцениваемое Общество не менее 365 календарных дней непрерывно владеет на праве собственности не менее чем 50-процентным вкладом (долей) в уставном (складочном) капитале (фонде) выплачивающей дивиденды организации, вся полученная прибыль до выплаты налогов является необлагаемой налогом.

По данной причине у Общества отсутствуют источники, позволяющие осуществить снижение налога на прибыль за счет имеющихся отложенных налоговых активов.

Учитывая вышеуказанные обстоятельства, значение данного вида актива принималось равным 0 (нулю)

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 0 руб.

Корректировка прочих внеоборотных активов.

Под прочими внеоборотными активами понимают величину активов, не нашедших отражение по предыдущим статьям внеоборотных активов.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка запасов.

В качестве материально - производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд организации.

Готовая продукция является частью материально - производственных запасов, предназначенных для продажи (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством). Товары являются частью материально - производственных запасов, приобретенных или полученных от других юридических или физических лиц и предназначенные для продажи.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка НДС по приобретенным ценностям.

По данной строке показывается сумма, учитываемая по состоянию на дату составления отчетности на счете 19 «НДС по приобретенным ценностям».

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка дебиторской задолженности (до 12 месяцев).

Дебиторская задолженность – это задолженность сторонних организаций, причитающаяся предприятию, но еще не полученная. Она учитывается на балансе по фактической стоимости реализации, исходя из суммы денежных средств, которая должна быть, получена при погашении данной задолженности.

Дебиторская задолженность представляет собой отвлечение их хозяйственного оборота собственных оборотных средств предприятия, т.е. их иммобилизацию. Этот процесс сопровождается косвенными потерями в доходах предприятия (относительная значимость этих потерь тем выше, чем выше темп инфляции).

В экономическом смысле «дебиторская задолженность» представляет собой исторический показатель, выражающий стоимость использованных в прошлом денежных и материальных ресурсов предприятия, не возмещенных до настоящего времени, по которым предприятие

сохраняет формально-юридические права на удовлетворение соответствующих требований.

В соответствии с данными баланса, на балансе Общества числится дебиторская задолженность на сумму 8 125 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 1,22% от общей стоимости активов (валюты баланса). Данные о дебиторской задолженности Общества представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Данные о дебиторской задолженности Общества

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности	Вероятность возврата, %	Вероятный срок погашения задолженности
ООО "Такском"	5 050	сен.21	31.12.2021	Аванс поставщику	текущая	высокая	дек.21
ООО "Такском"	2 400	сен.21	11.12.2021	Аванс поставщику	текущая	высокая	дек.21
УФПС г. Москвы	5 184	фев.21	31.01.2022	Аванс поставщику	текущая	высокая	янв.22
ООО "Благополучие"	7 644 981	сен.21	31.12.2021	Проценты по выданным займам	текущая	высокая	дек.21
ООО "Благополучие"	290 164	сен.21	31.03.2022	Проценты по выданным займам	текущая	высокая	мар.22
ООО "Благополучие"	176 754	сен.21	31.07.2022	Проценты по выданным займам	текущая	высокая	июл.22
Итого	**8 124 533**						

Источник: 1. Анализ документов, предоставленных Заказчиком.

При проведении настоящей оценки целями анализа дебиторской задолженности являлись:

- определение перечня корректируемой дебиторской задолженности;
- определение наилучшего метода корректировки дебиторской задолженности.

Определение перечня корректируемой дебиторской задолженности.

В соответствии с расшифровкой дебиторской задолженности, представленной в Приложении, в составе дебиторской задолженности учтены проценты по долгосрочным и краткосрочным финансовым вложениям, которые целесообразно корректировать при корректировке соответствующих вложений. Вся прочая дебиторская задолженность относится к срочной (текущей) задолженности. Вероятные сроки погашения указаны для всей срочной дебиторской задолженности.

Таким образом, подлежит корректировке вся дебиторская задолженность за исключение процентов по долгосрочным и краткосрочным финансовым вложениям.

Перечень корректируемой дебиторской задолженности представлен в табл. 33.

Таблица 33.

Данные о корректируемой дебиторской задолженности Общества

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности	Вероятность возврата, %	Вероятный срок погашения задолженности
ООО "Такском"	5 050	сен.21	31.12.2021	Аванс поставщику	текущая	высокая	дек.21
ООО "Такском"	2 400	сен.21	11.12.2021	Аванс поставщику	текущая	высокая	дек.21
УФПС г. Москвы	5 184	фев.21	31.01.2022	Аванс поставщику	текущая	высокая	янв.22

Источник: 1. Анализ документов, предоставленных Заказчиком.

Определение метода корректировки дебиторской задолженности.

В общем случае корректировка дебиторской задолженности может проводиться с использованием двух методик:

- коэффициентной методики;
- расчета приведенной стоимости (метод дисконтирования денежных потоков).

Коэффициентная методика расчета дебиторской задолженности.

Сущность данного способа состоит в том, что стоимость дебиторской задолженности уменьшается на определенный коэффициент, в зависимости от срока неплатежа. Основная расчетная зависимость имеет следующий вид:

$$C_{дз}^{к} = C_{дз}^{б} * K(T),$$

где:

$C_{дз}^{к}$ - скорректированная стоимость дебиторской задолженности;

$C_{дз}^{б}$ - балансовая стоимость дебиторской задолженности;

$K(T)$ - коэффициент, зависящий от срока существования задолженности.

Шкала коэффициентов дисконтирования, составленная на основе вероятности безнадежности долгов (Financial management CARANA Corporation - USAID-RPC. — Moscow, 1997.) представлена в табл. 34.

Таблица 34.

Шкала коэффициентов дисконтирования

Срок существования дебиторской задолженности, мес.	До 1 мес.	1-2 мес.	2-3 мес.	3-4 мес.	4-5 мес.	5-6 мес.	6-12 мес.	12-24 мес.	Свыше 24 мес.
Коэффициент дисконтирования	0,975	0,950	0,925	0,900	0,850	0,700	0,500	0,250	0,050

Источник: 1. http://www.inbico.ru/.

Расчет приведенной стоимости (метод дисконтирования денежных потоков).

В основу выбора конкретной расчетной процедуры корректировки дебиторской задолженности были положены теоретические разработки, представленные на сайте Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» (https://srosovet.ru/content/editor/Articles/Metodicheskie-problemy-ocenki-DZ_Ilin.pdf).

В соответствии с указанными материалами общая зависимость для массового расчета дебиторской задолженности в рамах оценки бизнеса может быть описана зависимостью вида:

$$C_{дз} = N_{дз} * K_1(i_д; t_п; p) * K_2 * (i_ш; t_п – t_д; p) * (1 – M(П)),$$

где:

$N_{дз}$ – балансовая стоимость дебиторской задолженности;

$K_1(i;t_n;p)$ - коэффициент дисконтирования, рассчитываемый как функция от нормы дохода, срока до погашения задолженности и варианта погашения (равномерно или одной суммой);

$K_2 * (i_ш;t_n - t_д;p)$ - коэффициент, учитывающий уплату штрафных санкций за задержку оплаты сверх договорных сроков, и рассчитываемый как функция от ставки начисления штрафных санкций, разности между фактическим сроком погашения и сроком погашения по договору и варианта погашения (равномерно или одной суммой);

$M(П)$ - математическое ожидание потерь, связанное с вероятностью банкротства дебитора.

Необходимо отметить, что коэффициент дисконтирования может рассчитываться двумя способами, в зависимости от характера погашения задолженности.

Для задолженности, погашаемой единовременно при наступлении срока, может быть принята следующая расчетная зависимость (модель 1):

$$K_1(i_д;t_n;p) = \frac{1}{(1+i_д)^{t_n/T}},$$

где: $i_д$ - значение нормы дохода;

t_n – срок до погашения задолженности, дней;

T – количество дней в году.

Для задолженности, погашаемой в течение периода, при допущении о равномерности погашения, может быть принята следующая расчетная зависимость (модель 2):

$$K_1(i_д;t_n;p) = \frac{1}{(1+i_д)^{(t_n/T)*0,5}},$$

где: $i_д$ - значение нормы дохода;

t_n – срок до погашения задолженности, дней;

T – количество дней в году.

Коэффициент, учитывающий уплату штрафных санкций, так же может быть рассчитан с использованием двух моделей аналогичных описанным выше.

При проведении настоящей оценки использовалась модель 1, предполагающая погашение единовременно при наступлении срока.

Расчет скорректированной стоимости срочной дебиторской задолженности.

Для проведения расчетов по указанным формулам необходимо определить значения следующих переменных:

- математического ожидания потерь, связанного с вероятностью банкротства дебитора;
- срока оплаты по договору;
- срока до погашения задолженности;
- нормы доходности;

- ставки начисления штрафных санкций.

Математическое ожидание потерь, связанное с вероятностью банкротства дебитора определялась на основе данных Общества и учитывала:

- оценку предприятием вероятности погашения задолженности;
- фактические созданные по задолженности резервы.

Анализ данных представленных в табл. 38 показывает, что для всей задолженности указана вероятность погашения, резервов по сомнительной задолженности не создано. Соответственно для всей дебиторской задолженности значение $M(П)$ принималось в соответствии с данными, представленными в табл. 32.

Срок до погашения задолженности может определяться несколькими способами:

- как разность между сроком погашения согласно договора и датой отчетности;
- как разность между вероятным сроком погашения и датой отчетности;
- как срок оборота дебиторской задолженности Общества, рассчитанный при проведении финансового анализа;
- как среднерыночного срока оборота дебиторской задолженности.

Анализ данных указанных в табл. 32 показывает, что для всей дебиторской задолженности указанны вероятные сроки погашения. Условия расчета срока до погашения задолженности представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Условия расчета срока до погашения задолженности

Тип задолженности	Порядок расчета срока погашения	Порядок расчета штрафных санкций	Применение при проведении настоящей оценки
Дата погашения задолженности по договору (вероятный срок погашения) больше даты оценки	Разность между сроком погашения согласно договору и датой отчетности (вероятный срок погашения принимается равным сроку погашения по договору)	Поправка на штрафные санкции не рассчитывается	Используется
Дата погашения задолженности по договору (вероятный срок погашения) меньше даты оценки	Разность между вероятным сроком погашения и датой отчетности (вероятный срок погашения принимается равным вероятному сроку погашения по прогнозу Общества)	Поправка на штрафные санкции рассчитывается (с учетом срока просрочки платежа на дату оценки)	Используется

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Результаты расчета срока до погашения задолженности и выбор метода расчета стоимости дебиторской задолженности представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Расчет срока до погашения задолженности и выбор метода расчета стоимости задолженности

Наименование дебитора	Дата отчетности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Срок до оплаты согласно договора, дней	Принимаемая к расчету вероятная дата погашения задолженности	Принимаемый к расчету срок до погашения, дней	Выбор метода расчета
ООО "Такском"	30.09.2021	31.12.2021	92	31.12.2021	92	МДДП 1
ООО "Такском"	30.09.2021	31.12.2021	92	31.12.2021	92	МДДП 1
УФПС г. Москвы	30.09.2021	31.01.2022	123	31.01.2022	123	МДДП 1

Источник: 1. Расчет Оценщика.

В соответствии с принятым методическим подходом расчета приведенной стоимости, в качестве ставки нормы доходности следует использовать ставку кредитования (исходя из логики, что для возмещения «замороженных» в дебиторской задолженности денежных средств Общество может взять кредит в коммерческом банке[1]). Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 37, результаты расчета представлены в табл. 38.

Таблица 37.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставки дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций по 30 крупнейшим банкам России	Последнее значение за период	октябрь 2021 г. - сентябрь 2021 г.	www.cbr.ru (Приложение 4)

Источник: 1. www.cbr.ru. 2. Расчеты Оценщика.

[1] *Федотова, М. А. Оценка стоимости активов и бизнеса : учебник для вузов / М. А. Федотова, В. И. Бусов, О. А. Землянский ; под редакцией М. А. Федотовой. — Москва : Издательство Юрайт, 2021*

Таблица 38.

Результаты расчета ставки дисконта

до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
7,09%	8,80%	8,74%	7,63%	8,83%	7,98%	8,30%

Источник: 1. www.cbr.ru. 2. Расчеты Оценщика.

Ставки начисления штрафных санкций.

В соответствии с действующим законодательством штрафные санкции в основном рассчитываются на основе ставки Банка России. По состоянию на дату оценки ключевая ставка Банка России составляет 6,750%.

Результаты расчета скорректированной стоимости дебиторской задолженности методом дисконтирования денежных потоков (МДДП) представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Результаты расчета стоимости срочной дебиторской задолженности Общества

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Срок до оплаты согласно договора, дней	Принимаемый к расчету срок до погашения, дней	Ставка для расчета штрафов, %	Ставка дисконта, %	Коэф. штрафных санкций	Коэф. дисконтирования	Скорректированная стоимость, руб.
ООО "Такском"	5 050	92	92	6,75	8,74	1,00000	0,97910	4 944
ООО "Такском"	2 400	92	92	6,75	8,74	1,00000	0,97910	2 350
УФПС г. Москвы	5 184	123	123	6,75	8,74	1,00000	0,97216	5 040
ООО "Благополучие"	7 644 981							0 (учтено при расчете краткосрочных финансовых вложений)
ООО "Благополучие"	290 164							0 (учтено при расчете краткосрочных финансовых вложений)
ООО "Благополучие"	176 754							0 (учтено при расчете долгосрочных финансовых вложений)
Итого	**8 124 533**							**12 334**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, величина скорректированной стоимости дебиторской задолженности составит:

12 334 руб.,

что, с учетом округлений, эквивалентно сумме:

12 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 12 тыс. руб.

Корректировка краткосрочных финансовых вложений

В соответствии с п.3 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в которых дата и стоимость погашения определены (облигации акционерных обществ, корпоративные векселя и финансовые векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- вклады по договору простого товарищества (у организации-товарища);
- предоставленные займы другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

Краткосрочные финансовые вложения (инвестиции) отражают инвестиции предприятия в ценные бумаги других предприятий, в облигации, а также предоставленные займы на срок не более года. Эти вложения делаются предприятиями на период, в течение которого не потребуются денежные средства для погашения текущих обязательств и других текущих платежей.

В соответствии с данными баланса, Общество имеет краткосрочные финансовые вложения на сумму 63 100 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 9,45% от величины валюты баланса. Структура краткосрочных финансовых вложений представлена в табл. 40.

Таблица 40.

Структура краткосрочных финансовых вложений, в части займов выданных

Наименование	Номинал (основная сумма), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.*	Дата выдачи	Дата погашения	Процент-ная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
Займ выданный	1 500 000,00	235 972,58	27.11.2018	31.12.2021	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ выданный	3 200 000,00	503 408,19	27.12.2018	31.12.2021	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ выданный	700 000,00	110 120,52	12.02.2019	31.12.2021	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ выданный	1 500 000,00	235 972,58	04.03.2019	31.12.2021	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ выданный	3 000 000,00	498 164,39	24.04.2019	31.12.2021	9,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ выданный	6 500 000,00	1 079 356,17	24.05.2019	31.12.2021	9,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ выданный	2 000 000,00	315 972,62	30.10.2019	31.12.2021	9,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ выданный	12 200 000,00	1 857 575,35	21.11.2019	31.12.2021	9,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ выданный	1 500 000,00	187 467,67	06.03.2020	31.12.2021	9,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ выданный	2 000 000,00	242 689,14	20.03.2020	31.12.2021	9,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ выданный	2 500 000,00	290 383,26	09.04.2020	31.12.2021	9,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ выданный	3 500 000,00	370 197,79	19.05.2020	31.12.2021	9,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ выданный	1 500 000,00	146 586,52	19.06.2020	31.12.2021	9,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ выданный	5 000 000,00	463 963,27	08.07.2020	31.12.2021	9,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ выданный	7 000 000,00	140 191,78	05.04.2021	31.03.2022	8,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Итого:	**53 600 000,00**	**6 678 021,83**					

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

** - проценты, отраженные на балансе, учтены в составе дебиторской задолженности.*

В рамках настоящей оценки, отраженные на балансе проценты учтены при расчете краткосрочных финансовых вложений.

Должником (заемщиком) по указанным займам является ООО «Благополучие».

Расчет скорректированной стоимости займов выданных, входящих в состав краткосрочных финансовых вложений Общества, исходя из имеющейся информации по структуре активов и обязательств, для должника (заемщика), основной долг (тело) и проценты, по которым погашаются единовременно на момент погашения (возврата) займа, производился на основе зависимости вида:

$$C_{займа} = (1 - M(П)) * (N + \Pr + N * pr * t / T) * \frac{1}{(1+i)^{t/T}},$$

где:

N – номинал займа, руб.;

$\Pr$ - начисленные проценты, отраженные на балансе, руб.;

pr - процентная ставка по займу;

i - ставка дисконта;

t – срок до погашения, дней;

T – количество дней в году;

$M(П)$ - математическое ожидание потерь.

При проведении настоящей оценки, математическое ожидание потерь рассчитывалось на основе зависимости вида:

$$M(П) = p_d * k,$$

где:

p_d - вероятность дефолта/банкротства эмитента, %;

k - доля потерь при наступлении банкротства.

Вероятность дефолта/банкротства - p_d

При проведении настоящей оценки для расчета вероятности банкротства эмитента использовалась пятифакторная модель Альтмана.

Описание пятифакторной модели Альтмана.

Формула расчета пятифакторной модели Альтмана имеет вид:

$$Z = 1,2*X1 + 1,4*X2*Кг + 3,3*X3**Кг + 0,6*X4 + X5*Кг,$$

где:

X1 = оборотный капитал к сумме активов предприятия. Показатель оценивает сумму чистых ликвидных активов компании по отношению к совокупным активам.

X2 = не распределенная прибыль к сумме активов предприятия, отражает уровень финансового рычага компании.

X3 = прибыль до налогообложения к общей стоимости активов. Показатель отражает эффективность операционной деятельности компании.

X4 = стоимость собственного капитала / бухгалтерская (балансовая) стоимость всех обязательств.

X5 = объем продаж к общей величине активов предприятия характеризует рентабельность активов предприятия.

Кг = коэффициенты пересчёта в годовые.

В результате подсчета Z – показателя для конкретного предприятия делается заключение:

Если Z < 1,81 – вероятность банкротства составляет от 80 до 100%;

Если 2,77 >= Z > 1,81 – вероятность банкротства от 35 до 50%;

Если 2,99 > Z > 2,77 – вероятность банкротства не велика от 15 до 20%;

Если Z >= 2,99 – ситуация на предприятии стабильна, риск неплатежеспособности в течение ближайших двух лет крайне мал (от 0 до 10%).

Точность прогноза в этой модели на горизонте одного года составляет 95%, на два года – 83%, что является ее достоинством.

Для определения показателя Z, характеризующего вероятность дефолта/банкротства по модели Альтмана, использовались данные бухгалтерской отчетности эмитента на 31.12.2020 г.

Полученные значения показателя Z эмитента свидетельствуют о том, что вероятность дефолта/банкротства находится в диапазоне от 80% до 100% (принимается максимальное значение диапазона).

Доля потерь при наступлении банкротства - k .

Доля потерь при наступлении банкротства k при проведении настоящей оценки рассчитывалась на основе зависимости:

$$\begin{cases} k = 0, \text{ если } (1 - А_{ликв.} / О_{ликв}) \le 0 \\ k = 1 - А_{ликв.} / О_{ликв}, \text{ если } (1 - А_{ликв.} / О_{ликв}) \ge 0 \end{cases}$$

где:

$А_{ликв.}$ - стоимость активов эмитента при ликвидации Общества, тыс. руб.;

$О_{ликв.}$ - стоимость обязательств эмитента при ликвидации Общества, тыс. руб.

Определение стоимости активов эмитента при ликвидации Общества представлено далее.

Нематериальные активы с балансовой стоимостью 1 817 тыс.руб. при ликвидации Общества реализовать невозможно, в результате чего скорректированная стоимость будет приянта 0 руб.;

Текущая стоимость основных средств определена в Приложении 1 данного Отчета и составила 11 273 тыс.руб. Вместе с тем следует учесть тот факт, что при ликвидации имущество общества будет реализовываться единым лотом, в результате чего необходимо применение скидки на опт, которая, в соответствии с нижеприведенными данными, составит в среднем 35%:

Данные из разных источников по скидке «на опт»

Таблица 2.3.1.5

Группа	Значения, %	Источник
Для дешевых объектов при партии больше 100 шт.	35	Исследования методом парных продаж ООО «ПЦФКО-Орион»
Для более дорогих объектов при партии больше 100 шт.	15-25	Исследования методом парных продаж ООО «ПЦФКО-Орион»

Источник: 1. «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Под ред. Лейфера Л.А, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2019.

Также необходимо учесть затрыты на продажу. При расчете консервативно учитывалась величина расходов на организацию первых торгов (2% от стоимости имущества), а также, в предположении

назначения повторных торгов, величина расходов на организацию повторных торгов в размере 1%[1].

Для определения срока реализации имущества в рамках предполагаемой процедуры добровольной ликвидации Общества Оценщик провел анализ существующих нормативов, а также судебной практики проведения процедуры банкротства, в том числе конкурсного производства.

Ввиду того, что основными активами является движимое имущество, Оценщик проанализировал срок экспозиции аналогичных объектов.

Границы расширенных интервалов стандартных сроков реализации, мес.

Таблица 3.2.1.2

Группа	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	3	1,8	5,2
Спецтехника узкого применения	6	3,7	9,3
Железнодорожный и водный транспорт	9	4,7	12,8
Серийное оборудование широкого профиля	4	2,5	6,1
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	7	3,9	9,9
Электронное оборудование	4	2,0	5,3
Инструменты, инвентарь, приборы	3	1,7	5,0

Источник: 1. «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Под ред. Лейфера Л.А, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Нижний Новгород, 2019.

Имущество Общества можно отнести к серийному оборудованию широкого профиля, срок реализации которого может доходить до 6,1 мес. в соответствии с вышеприведенными данными.

В расчётах использовалось данное значение срока реализации, учитывая назначение имущества (реабилитация после перенесенных заболеваний).

В соответствии с принятым методическим подходом расчета приведенной стоимости, в качестве ставки нормы доходности следует использовать ставку кредитования[2]. Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 41, результаты расчета представлены в табл. 42.

Таблица 41.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставки дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций по 30 крупнейшим банкам России	Последнее значение за период	октябрь 2021 г. - сентябрь 2021 г.	www.cbr.ru (Приложение 4)

Источник: 1. www.cbr.ru. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 42.

Результаты расчета ставки дисконта

до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
7,09%	8,80%	8,74%	7,63%	8,83%	7,98%	8,30%

Источник: 1. www.cbr.ru. 2. Расчеты Оценщика.

Таким образом, ставка дисконта составить 7,63%.

Аналогичным образом была определена стоимость запасов.

Стоимость НДС и денежных средств принята на уровне балансовой.

Скорректированные стоимости дебиторской задолженности и прочих оборотных активов отражены в табл. 46 Приложения 1 данного Отчета.

Скорректированная стоимость обязательств включает:

- отложенные налоговые обязательства на сумму 17 тыс.руб.;

- скорректированные краткосрочные займы и кредиты - 71 154 тыс.руб. (см. табл.51 Приложения 1);

- скорректированная кредиторская задолженность (без учета вероятности погашения) – 44 492 тыс.руб. (см. табл.57 Приложения 1).

Таким образом, скорректированная стоимость обязательств составляет 115 860 426 руб., что с учетом округления до тысяч составляет 115 663 тыс.руб.

Определение расходов на выплату выходных пособий при увольнении сотрудников в рамках процедуры добровольной ликвидации Общества. При расторжении трудового договора в связи с

[1] *Рыночные данные профессиональных организаторов торгов, подтвержденные арбитражной практикой (см., напр., дело № А53-24733/2013)*

[2] *Федотова, М. А. Оценка стоимости активов и бизнеса : учебник для вузов / М. А. Федотова, В. И. Бусов, О. А. Землянский ; под редакцией М. А. Федотовой. — Москва : Издательство Юрайт, 2021*

сокращением численности или штата работников организации, увольняемому работнику выплачивается выходное пособие в размере среднего месячного заработка, а также за ним сохраняется средний месячный заработок на период трудоустройства, но не свыше двух месяцев со дня увольнения (с зачетом выходного пособия). В исключительных случаях средний месячный заработок сохраняется за уволенным работником в течение третьего месяца со дня увольнения по решению органа службы занятости населения при условии, если в двухнедельный срок после увольнения работник обратился в этот орган и не был им трудоустроен (ст. 178 ТК РФ). Соответственно, при сокращении работник может рассчитывать на выходное пособие в размере четырех средних месячных заработков.

На основе предоставленной по ООО «Благополуче» расшифровке доходов и расходов, за 9 мес. 2021 г. заработная плата составила 9 697 тыс.руб. Соответственно, затраты на выплаты уволенным сотрудникам составят: 9 697 / 9 * 4 = 4 310 тыс.руб.

Определение доли потерь представлено в табл. 43.

Таблица 43.

Определение доли потерь

Наименование показателя	Значение
текущая стоимость нематериальных активов при ликвидации Общества, тыс.руб.	***0***
скорректированная стоимость основных средств, тыс.руб.	11 273
скидка на продажу движимого имущества единым лотом (оптом), %	35
скорректированная стоимость основных средств при продаже имущества единым лотом, тыс.руб.	7 327
затраты на организацию торгов, %	2
скорректированная стоимость основных средств при продаже имущества единым лотом, тыс.руб.	7 180
затраты на организацию повторных торгов, %	1
скорректированная стоимость основных средств при продаже имущества единым лотом на повторных торгах, тыс.руб.	7 108
срок реализации, мес.	6,1
ставка дисконта, %	7,63
текущая стоимость основных средств при продаже имущества единым лотом на повторных торгах, тыс.руб.	***6 847***
текущая стоимость отложенных налоговых активов, тыс.руб.	***0***
текущая стоимость запасов, тыс.руб.	*1 247*
затраты на организацию торгов, %	2
скорректированная стоимость запасов при продаже на торгах, тыс.руб.	1 222
затраты на организацию повторных торгов, %	1
скорректированная стоимость запасов при продаже на повторных торгах, тыс.руб.	1 210
срок реализации, мес.	6,1
ставка дисконта, %	7,63
текущая стоимость запасов при продаже на повторных торгах, тыс.руб.	***1 166***
текущая стоимость НДС, тыс.руб.	**640**
текущая стоимость дебиторской задолженности, тыс.руб.	***3 238***
текущая стоимость денежных средств и денежных эквивалентов, тыс.руб.	***7 222***
текущая стоимость прочих оборотных активов, тыс.руб.	***1 289***
Итого текущая стоимость активов при добровольной ликвидации Общества, тыс.руб.	**20 402**
заработная плата за 9 мес.2021 г., тыс.руб.	9 697
заработная плата за 4 мес. при увольнении сотрудников, тыс.руб.	4 310
Итого текущая стоимость активов при добровольной ликвидации Общества после выплаты заработной платы за 2 мес. при увольнении сотрудников, тыс.руб.	**16 092**
Итого текущая стоимость обязательств, тыс.руб.	**115 663**
Доля потерь	**0,861**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Ставка дисконта для корректировки займов.

При проведении настоящей оценки, в качестве ставки дисконта рассматривались процентные ставки по кредитам нефинансовым организациям по 30 крупнейшим банкам России. Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 44, результаты расчета представлены в табл. 45.

Таблица 44.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставка дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций по 30 крупнейшим банкам России	Последнее значение за период	октябрь 2021 г. - сентябрь 2021 г.	www.cbr.ru (Приложение 4)

Источник: 1. www.cbr.ru. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 45.

Результаты расчета ставки дисконта

до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
7,09%	8,80%	8,74%	7,63%	8,83%	7,98%	8,30%

Источник: 1. www.cbr.ru. 2. Расчеты Оценщика.

В качестве ставок дисконта использовались наиболее актуальные (последние) значения выборок средневзвешенных процентных ставок по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях со сроками погашения, соответствующим срокам погашения займов.

Результаты расчета стоимости займов представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Результаты расчета стоимости займов

Наименование актива	Остаток основного долга, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Срок начисления процентов погашения, дней	Процентная ставка, %	Ставка дисконта, %	Математическое ожидание потерь	Итоговая скорректированная стоимость, руб.
Займ выданный	1 500 000,00	269 999,97	92	9,00	8,74	0,861	245 521
Займ выданный	3 200 000,00	575 999,96	92	9,00	8,74	0,861	523 778
Займ выданный	700 000,00	125 999,96	92	9,00	8,74	0,861	114 576
Займ выданный	1 500 000,00	269 999,97	92	9,00	8,74	0,861	245 521
Займ выданный	3 000 000,00	570 000,01	92	9,50	8,74	0,861	495 638
Займ выданный	6 500 000,00	1 235 000,01	92	9,50	8,74	0,861	1 073 883
Займ выданный	2 000 000,00	363 863,04	92	9,50	8,74	0,861	328 229
Займ выданный	12 200 000,00	2 149 706,86	92	9,50	8,74	0,861	1 992 690
Займ выданный	1 500 000,00	223 385,48	92	9,50	8,74	0,861	239 433
Займ выданный	2 000 000,00	290 579,56	92	9,50	8,74	0,861	318 255
Займ выданный	2 500 000,00	350 246,27	92	9,50	8,74	0,861	396 052
Займ выданный	3 500 000,00	454 006,02	92	9,50	8,74	0,861	549 528
Займ выданный	1 500 000,00	182 504,33	92	9,50	8,74	0,861	233 869
Займ выданный	5 000 000,00	583 689,31	92	9,50	8,74	0,861	776 208
Займ выданный	7 000 000,00	290 164,39	182	8,50	7,63	0,861	1 016 601
Займ выданный	2 500 000,00	62 294,53	304	8,50	7,63	0,861	358 138
Займ выданный	2 500 000,00	49 486,30	304	8,50	7,63	0,861	356 463
Займ выданный	4 500 000,00	64 972,61	304	8,50	7,63	0,861	638 482
Итого	**63 100 000,00**	**8 111 898,58**					**9 902 865**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Итоговое значение скорректированной стоимости краткосрочных финансовых вложений составит:

9 902 865 руб.

что, с учетом округлений, эквивалентно:

9 903 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 9 903 тыс. руб.

Корректировка денежных средств.

Балансовая (учетная) стоимость денежных средств составляет 2 302 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов Общества составляет 0,34%. Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом и пересчету не подлежат, принимаются равными их балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 2 302 тыс. руб.

Корректировка прочих оборотных активов.

Под прочими оборотными активами понимают величину активов, не нашедших отражение по предыдущим статьям оборотных активов.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 137 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов (валюте баланса) Общества составляет 0,02%.

Учитывая малую долю в структуре активов, корректировка не проводилась, данный актив, в качестве допущения, принимался по балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 137 тыс. руб.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов, тыс. руб.

Наименование статей активов	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Нематериальные активы	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0
Материальные поисковые активы	0	0
Основные средства	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	570 179	160 714
Отложенные налоговые активы	24 205	0
Прочие внеоборотные активы	0	0
Запасы	0	0
НДС по приобретенным ценностям	0	0
Дебиторская задолженность	8 125	12
Краткосрочные финансовые вложения	63 100	9 903
Денежные средства	2 302	2 302
Прочие оборотные активы	137	137
Итого активы, принимаемые к расчету	**668 048**	**173 068**

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

6.1.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств

К обязательствам оцениваемого предприятия относятся:

- долгосрочные обязательства;
- краткосрочные обязательства.

Корректировка долгосрочных заемных средств.

В соответствии с ПБУ 15/01, основная сумма долга по полученному займу и (или) кредиту учитывается организацией заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора.

Долгосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Корректировка отложенных налоговых обязательств.

В соответствии с ПБУ 18/02, под отложенным налоговым обязательством понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к увеличению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Корректировка оценочных обязательств (долгосрочных).

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Корректировка прочих долгосрочных обязательств.

Строка «Прочие долгосрочные обязательства» является резервной и предназначена для отражения стоимости обязательств, не включенной в показатели других строк.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Корректировка краткосрочных заемных средств.

В соответствии с ПБУ 15/01, основная сумма долга по полученному займу и (или) кредиту учитывается организацией заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора. Краткосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 7 108 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 4,17% от совокупных источников формирования активов.

Данные о краткосрочных заемных средствах Общества по состоянию на дату оценки представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Данные о краткосрочных заемных средствах

Наименование актива	Номинал, руб.	Проценты, отраженные на балансе, руб.*	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
Займ полученный	2 500 000,00	47 123,29	06.07.2021	31.07.2022	8	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ полученный	4 500 000,00	61 150,68	30.07.2021	31.07.2022	8	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Итого	**7 000 000,00**	**108 273,97**					

Источник: 1. Данные, представленные Заказчиком.

Расчет скорректированной стоимости краткосрочных заемных средств, полученных Обществом, основная сумма и проценты, по которым погашаются единовременно на дату погашения, проводился на основе зависимости вида:

$$C_{займа} = (N + \Pr + (N * pr * t / T)) * \frac{1}{(1+i)^{Td}},$$

где:

N – номинал займа, руб.;

Pr - сумма процентов, отраженная на балансе;

pr - процентная ставка по займу;

i - ставка дисконта;

t - срок (период) начисления процентов, дней;

T – количество дней в году;

T_o – период дисконтирования, лет.

Срок до погашения займов определялся как срок (период) от даты составления отчетности до даты погашения (возврата) займа (количество дней). Результаты расчета сроков до погашения займов представлены в табл. 49.

Таблица 49.

Результаты расчета сроков до погашения займов

Наименование обязательства	Дата отчетности	Дата окончания срока погашения	Срок до погашения, дней
Займ полученный	30.09.2021	31.07.2022	304
Займ полученный	30.09.2021	31.07.2022	304

Источник: 1. Расчеты Оценщика

Для определения ставки дисконтирования Оценщиком были проанализированы средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях с различными сроками погашения, опубликованные Банком России (источник – www.cbr.ru).

При проведении настоящей оценки, в качестве ставки дисконта рассматривались процентные ставки по кредитам нефинансовым организациям по 30 крупнейшим банкам России. Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 50, результаты расчета представлены в табл. 51.

Таблица 50.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставка дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций по 30 крупнейшим банкам России	Последнее значение за период	октябрь 2021 г. - сентябрь 2021 г.	www.cbr.ru (Приложение 4)

Источник: 1. www.cbr.ru. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 51.

Результаты расчета ставки дисконта

до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
7,09%	8,80%	8,74%	7,63%	8,83%	7,98%	8,30%

Источник: 1. www.cbr.ru. 2. Расчеты Оценщика.

В качестве ставок дисконта использовались наиболее актуальные (последние) значения выборок

средневзвешенных процентных ставок по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях со сроками погашения, соответствующим срокам погашения займов. Результаты расчета стоимости займов представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Результаты расчета стоимости займов

Наименование пассива	Остаток основного долга, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Срок начисления процентов погашения, дней	Процентная ставка, %	Ставка дисконта, %	Итоговая скорректированная стоимость (округленно), руб.
Займ полученный	2 500 000,00	47 123,29	304	8,00	7,63	2 552 500
Займ полученный	4 500 000,00	61 150,68	304	8,00	7,63	4 572 200
Итого	**7 000 000,00**	**108 273,97**				**7 124 700**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Соответственно итоговое значение краткосрочных заемных средств составит

7 124 700 руб.

что, с учетом округлений, эквивалентно:

7 125 тыс. руб.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 7 125 тыс. руб.

Корректировка кредиторской задолженности.

Кредиторская задолженность – денежные средства предприятия, подлежащие уплате соответствующим юридическим или физическим лицам.

Вся кредиторская задолженность обязательная к оплате. Платежные возможности предприятия позволяют погасить кредиторскую задолженность.

Кредиторская задолженность представляет собой обязательства предприятия, которые необходимо погасить как можно быстрее.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 51 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 0,01% от совокупных источников формирования активов.

В виду малой доли данного вида обязательств в совокупных источниках формирования активов, корректировка стоимости оценочных обязательств Общества не проводилась, данный вид обязательств принимался по балансовой стоимости.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 51 тыс. руб.

Корректировка оценочных обязательств (краткосрочных).

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 22 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет менее 0,01% от совокупных источников формирования активов.

В виду малой доли данного вида обязательств в совокупных источниках формирования активов, корректировка стоимости оценочных обязательств Общества не проводилась, данный вид обязательств принимался по балансовой стоимости.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 22 тыс. руб.

Корректировка прочих краткосрочных обязательств.

Строка «Прочие краткосрочные обязательства» является резервной и предназначена для отражения стоимости обязательств, не включенной в показатели других строк.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств Общества представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств, тыс. руб.

Наименование статей обязательств	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Долгосрочные заемные средства	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0
Краткосрочные заемные средства	7 108	7 125
Кредиторская задолженность	51	51
Доходы будущих периодов	0	0
Оценочные обязательства	22	22
Прочие краткосрочные обязательства	0	0

Наименование статей обязательств	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Итого обязательства, принимаемые к расчету	**7 181**	**7 198**

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

6.1.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки

Результаты расчета скорректированной стоимости чистых активов представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Расчет стоимости скорректированных чистых активов

Наименование показателей	Остаточная балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Всего активы, тыс. руб.	668 048	173 068
Всего обязательства, тыс. руб.	7 181	7 198
Скорректированная стоимость чистых активов, тыс. руб.		165 870
Предварительная стоимость собственного капитала на контрольном и ликвидном уровне, тыс. руб.		**165 870**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Расчет стоимости оцениваемого пакета акций АО «Операторская Компания» проводился на основе зависимости вида:

$$C_П = C_А * N_П,$$

где:

$C_А$ - стоимость одной обыкновенной именной акции в оцениваемом пакете с учетом скидок на контроль и ликвидность;

$N_П$ - количество акций в оцениваемом пакете акций, шт.

Стоимость одной обыкновенной именной акции в оцениваемом пакете с учетом скидок на контроль и ликвидность определялась на основе зависимости вида:

$$C_А = \frac{C_{100}}{N_{Общ}} * (1 - K_К) * (1 - K_л),$$

где:

C_{100} - предварительная стоимость собственного капитала на контрольном и ликвидном уровне (скорректированная стоимость чистых активов);

$N_{Общ}$ - общее количество акций, шт.;

$K_к$ - поправка за неконтрольный характер пакета;

$K_л$ - поправка на недостаточную ликвидность.

Учет, при проведении расчетов, скидок за неконтрольный характер доли и недостаточную ликвидность обуславливается следующими факторами:

1. Факторы, влияющие на величину скидки (поправки) за неконтрольный характер доли:

- определенные законами права участников, меняющиеся в зависимости от размера доли, находящейся в их распоряжении;
- порядок голосования и принятия решений в данной организации (Обществе);
- эффект распределения собственности (например, при прочих равных условиях чем выше степень концентрации уставного капитала, тем выше степень контроля);

2. Факторы, влияющие на величину скидки (поправки) на недостаточную ликвидность.

Существуют две основные группы факторов, увеличивающие и уменьшающие размер данной скидки (поправки).

Первая группа факторов, увеличивающая размер скидки, включает:

- низкие дивиденды (выплаты нераспределенной прибыли) или невозможность их выплатить;
- неблагоприятные перспективы продажи части компании или ее самой;
- ограничения на операции с долями.

Ко второй группе факторов, снижающих размер скидки, относятся:

- возможность свободной продажи долей или самой компании;

- контрольный характер доли.

Исследования Яскевича Е. Е. позволяют сформировать наиболее общие диапазоны скидок. Общие диапазоны скидок в соответствии с исследованиями Яскевича Е. Е. представлены в табл. 55.

Таблица 55.

Общие диапазоны скидок

Источники информации	Скидки за неконтрольный характер пакета (доли), %	Скидка за недостаточную (низкую) ликвидность, %
Зарубежные	0….50	0….50
Отечественные	0….40	0….70

Источник: 1. Яскевич Е. Е. Скидки и надбавки при продаже российских пакетов акций. Оценка влияния привилегированных пакетов акций.

Несмотря на обилие различных исследований и рекомендаций по диапазонам скидки, ни одна из этих методик не указывает в каждом конкретном случае какую величину следует выбрать. Действительно, диапазон скидки на недостаточный контроль 0...40% предполагает значительный разброс. Еще больший диапазон рекомендаций скидки на низкую ликвидность 0...70%.

Определение скидки (поправки) за неконтрольный характер пакета акций

В практике российской оценки бизнеса поправки за контроль определяют, как правило, несколькими методами:

1. Экспертно. На основе субъективного мнения оценщика или анализа структуры акционерного капитала.

2. Нормативно. На основе постановления Правительства РФ от 14 февраля 2006 года № 87 «Об утверждении правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного и муниципального имущества».

3. Статистически. Этот метод подразумевает изучение и обобщение информации о реальных сделках с акциями компаний за определенный период.

Экспертный метод не является достаточно достоверным, поскольку расчет поправки полностью зависит от профессионализма оценщика.

Постановление Правительства РФ № 87 предназначено для конкретных целей – определения стоимости пакетов акций государственных предприятий, подлежащих приватизации. Таким образом, прямое использование коэффициентов, указанных в постановлении, в рамках оценки рыночной стоимости бизнеса некорректно.

Постановление Правительства РФ от 14 февраля 2006 года № 87 «Об утверждении Правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества» - по состоянию на дату оценки отменено.

Статистический метод определения поправки за контроль основан на эмпирических данных о сделках с пакетами акций компаний, поэтому является наиболее точным. В зарубежной практике средние показатели премий за контроль публикуются в различных изданиях. Однако непосредственное, нескорректированное применение результатов зарубежных изданий для оценки российских предприятий представляется достаточно спорным. Использование поправок за контроль, рассчитанных на основе анализа внутреннего российского рынка, является предпочтительным, хотя и требует наличия большого объема достоверной информации.

Необходимость применения поправки на контроль зависит от размера оцениваемой доли участия, от объема прав и обязанностей, которыми наделены участники общества, а также от используемых подходов и методов оценки.

Согласно Международным стандартам оценки, неконтрольная доля может обладать меньшей (пропорциональной) стоимостью, чем контрольная доля. Мажоритарная доля не обязательно является контрольной. Права голоса и другие права, связанные с долей участия, будут определяться рамками правовых документов, на основании которых было учреждено юридическое лицо.

Основные изменения уровня контроля происходят при достижении следующих размеров пакетов АО:

- 25%+1 акция – блокирующий пакет (дает право вето по крупным сделкам с активами);
- 50%+1 акция – контрольный пакет согласно закону об акционерных обществах (дает право назначения руководителя, что позволяет управлять компанией, за исключением проведения крупных сделок с активами);
- 75%+1 акция – отсутствует возможность создания блокирующего пакета, соответствует полному контролю над компанией.

Оценивается пакет из 9 169 обыкновенных именных бездокументарных акций основного выпуска АО «Операторская Компания» (ОГРН 5147746312203), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-83025-Н от 29.12.2014 г. Общее количество акций в выпуске: 9 170 шт. Таким

образом, оцениваемый пакет акций составляет с учетом округлений 9 169 / 9 170 = 99,99%, что соответствует полному контролю. Скидка на контроль не требуется.

Скидка (поправка) на недостаточную ликвидность акций.

Ликвидность определяют как способность ценной бумаги быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенной потери для держателей [1,2,3]. Для отражения степени ликвидности в стоимости бизнеса используется скидка на низкую ликвидность. Другими словами, рынок выплачивает премию за ликвидность и напротив, снижает цену при ее отсутствии [1].

Обобщая изложенное в отечественной учебной литературе, можно отметить, что вопросы использования скидок (премий) за ликвидность являются в значительной степени дискуссионными [1,2,3]. Причем в качестве дискуссионных рассматриваются как конкретные методические вопросы применения поправок, а именно:

- база применения поправки на ликвидность в разрезе затратного, доходного и рыночного подходов;
- методика расчета составляющих скидки на недостаток ликвидности: продолжительности периода экспозиции, величины организационных расходов и величины изменения стоимости по окончании периода экспозиции объекта;

так и принципиальные вопросы необходимости применения подобных поправок в принципе. При анализе источников [1,2,3] отмечается существенное изменение принципиальных взглядов на применение скидок на ликвидность. В ретроспективных изданиях [1,2] указывается, что поправка на ликвидность на практике рассчитывается, как правило, для компаний, инструменты долевого участия которых не котируются на фондовой бирже. В более поздних изданиях [3] указывается, что рыночная стоимость 100%-ого пакета инструментов долевого участия равна рыночной стоимости его собственного капитала. Поправки, в том числе и поправка на ликвидность, вводятся если требуется оценить m%-ый пакет инструментов долевого участия, в противном случае поправки не нужны.

Справедливо предположить, что приведенные выше суждения являются в своем роде крайними и принятие решения о необходимости учета ликвидности актива требует проведения определенного анализа.

В соответствии с п. 2 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» справедливая стоимость представляет собой цену выхода из актива (обязательства) на дату оценки с позиции участника рынка. Очевидно, что при выходе из актива (инструмента долевого участия) участник рынка должен принимать во внимание характер рассматриваемо инструмента долевого участия, а именно возможна ли его реализация на открытом рынке, или он может быть реализован только в ходя частной сделки.

Факт оценки контрольного пакет не является достаточным основанием для отказа от применения скидки на ликвидность. Так, например, среди факторов, определяющих сидку на отсутствие ликвидности, указанных в источнике [5], фактор контроля не указан. При этом указаны следующие факторы:

- ликвидность активов, находящихся в собственности фирмы (при этом предполагается, что даже компании со значительными активами в виде денежных средств и ликвидных ценных бумаг может иметь скидку на ликвидность);
- финансовая стабильность и денежные потоки фирмы;
- возможность превращения в публичную фирму;
- размер фирмы.

При проведении настоящей оценки учитывалась ликвидность активов, денежные потоки и размеры фирмы (валюта баланса и балансовая стоимость собственного капитала).

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Эскиндаров М.А., Тазихина Т.В., Иванова Е.Н., Щербакова О.Н. "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" – М.: Издательство «Интерреклама», 2003

https://www.studmed.ru/gryaznova-ag-fedotova-ma-eskindarov-ma-i-dr-ocenka-stoimosti-predpriyatiya-biznesa_2692e2c.html

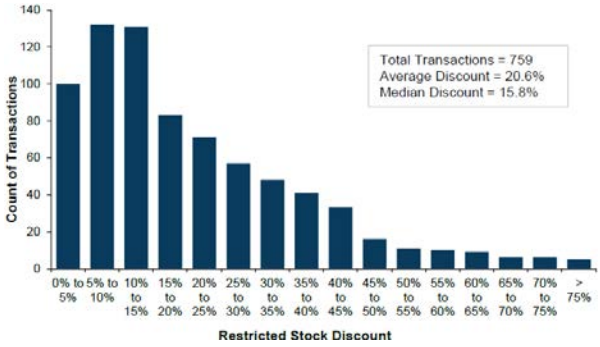
2. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова "Оценка бизнеса" – М.: "Финансы и статистика", 2009 (https://iq.hse.ru/more/management/otsenka-biznesa)

3. М. А. Федотова, В. И. Бусинова, О. А. Землянский "Оценка стоимости активов и бизнеса" учебник для ВУЗОВ – М.: «Издательство Юрайт», 2021.

4. А. Дамодаран, "Инвестиционная оценка" 4-е издание -, М.: "Альпина Бизнес Букс", 2004 г.

5. А. Дамодаран, "Инвестиционная оценка" 11-е издание переработанное и дополненное -, М.: "Альпина Паблишер", 2021 г.

По данным исследований в StoutRestrictedStockStudy, BVR 2020 Edition, медиана величин скидок на неликвидность составила 15,8%



Источник: 1. Stout Restricted Stock Study, BVR 2020 Edition.

В общем случае справедливо утверждать, что влияние инвестиционного риска на величину скидки на ликвидность является значительным. Более мелкие, менее прибыльные компании с более высокой степенью риска и большей волатильностью цен на акции, как правило, выпускают ограниченные акции с более высокими скидками. Прибыльность также часто используется в качестве показателя риска компании. Распределение скидок по группам риска представлено ниже.

Comparison of Financial Characteristics

In Millions of U.S. Dollars

	Quintile				
	1	2	3	4	5
Discount					
High	7.3%	12.8%	20.2%	33.3%	91.3%
Median	**3.9%**	**9.9%**	**15.8%**	**26.1%**	**43.1%**
Low	0.0%	7.4%	12.8%	20.5%	33.4%
Company Characteristics (Median Statistics)					
Market Value	$195.5	$209.9	$126.7	$112.1	$62.0
Revenues	32.5	41.1	22.6	19.2	9.0
Total Assets	110.3	91.8	41.5	24.5	11.9
Book Value of Equity	52.1	45.0	22.1	14.0	6.8
MTB Ratio	2.6	3.3	3.8	5.9	6.2
Net Income	-4.9	-2.7	-2.9	-5.1	-2.8
Net Profit Margin	-6.1%	-5.9%	-6.2%	-23.8%	-38.7%
Volatility	62.7%	65.9%	73.0%	80.8%	104.0%

Источник: 1. Stout Restricted Stock Study, BVR 2020 Edition.

Выборка делится на пять процентильных групп, или квинтилей, на основе распределения ограниченной скидки на акции, и медианы вычисляются для каждой квинтильной группы по всем параметрам.

В общем случае среднерыночным условиям соответствуют скидки группы 3. При проведении настоящей оценки был проведен анализ на принадлежность рассматриваемого Общества к различным группам на основе следующих показателей: выручка; активы; балансовая стоимость собственного капитала. Результаты корректировки указанных показателей для соотнесения рассматриваемого Общества с различными группами представлен в табл. 56.

Таблица 56.

Результаты корректировки указанных показателей для соотнесения рассматриваемого Общества с различными группами

Наименование показателя	Значение, руб.	Курс, руб.	Значение, млн. долл. США	Принадлежность к группе
Выручка (Revenues) за 2020 год	*0*	72,11	0,00	к группе 5
Активы (Total Assets) на 30.09.2021 г.	*668 048*	72,7608	9,18	к группе 5
Балансовая стоимость собственного капитала (Book Value of Equity) на 30.09.2021 г.	*660 867*	72,7608	9,08	к группе 4

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, значение скидки на ликвидность принято на уровне (43,1% + 43,1% + 26,1%) / 3 = 37,43%. Так как Общество не имеет высоколиквидных активов, дополнительная корректировка значения не проводилась.

В соответствие с расчетной зависимостью, стоимость одной обыкновенной именной акции Общества в оцениваемом пакете акций составит с учётом округления:

$$С_А = (165\ 870\ 000 / 9\ 170) * (1 – 0) * (1 – 0{,}3743) \approx 11\ 300 \text{ руб.}$$

Соответственно стоимость пакета из 9 169 (девяти тысяч ста шестидесяти девяти) обыкновенных именных бездокументарных акций дополнительного выпуска акций АО «Операторская Компания», государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-83025-Н от 29.12.2014 г.:

$$Сп = 11\ 300 * 9\ 169 = 103\ 609\ 700 \text{ руб.}$$

Таким образом, стоимость пакета из 9 169 (девяти тысяч ста шестидесяти девяти) обыкновенных именных бездокументарных акций дополнительного выпуска акций АО «Операторская Компания», государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-83025-Н от 29.12.2014 г. рассчитанная с использованием затратного подхода, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и

округлений, составляет:

103 609 700 руб.

Стоимость одной обыкновенной именной бездокументарной акции в оцениваемом пакете акций АО «Операторская Компания», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

11 300 руб.

6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом

При проведении настоящей оценки сравнительный (рыночный) подход не применялся, обоснован отказ в подразделе 5.5 «Обоснование подходов и методов оценки».

6.3. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся, обоснован отказ в подразделе 5.5 «Обоснование подходов и методов оценки».

6.4. Согласование результатов оценки

Ввиду того, что в настоящем Отчете определение стоимости объекта оценки проводилось с использованием только одного подхода - затратного, то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного затратного подхода.

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости пакет из 9 169 (девяти тысяч ста шестидесяти девяти) обыкновенных именных бездокументарных акций основного выпуска АО «Операторская Компания» (ОГРН 5147746312203), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-83025-Н от 29.12.2014 г., по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

103 609 700 руб.

Итоговая величина справедливой стоимости одной обыкновенной именной бездокументарной акции в оцениваемом пакете акций АО «Операторская Компания», по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

11 300 руб.

VII. ВЫВОДЫ

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

1. Итоговая величина справедливой стоимости пакета из 9 169 (девяти тысяч ста шестидесяти девяти) обыкновенных именных бездокументарных акций основного выпуска АО «Операторская Компания» (ОГРН 5147746312203), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-83025-Н от 29.12.2014 г., по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

103 609 700
(Сто три миллиона шестьсот девять тысяч семьсот)
рублей

2. Итоговая величина справедливой стоимости одной обыкновенной именной бездокументарной акции АО «Операторская Компания» (ОГРН 5147746312203) в оцениваемом пакете акций, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

11 300 ***(Одиннадцать тысяч триста) рублей***

Оценщик А.В. Маслова

Генеральный директор Р.С. Луценко

VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Нормативные документы

1. Конституция РФ
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО №8) (утв. приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326).
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

2. Справочная литература

1. Интернет-ресурсы: www.economy.gov.ru, http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar, www.cbr.ru и др.
2. База сделок M&A Бюллетеня "Рынок слияний и поглощений" информационного агентства «АК&М» (http://www.akm.ru/).
3. Исследования компании ООО «ФБК» (Определение поправок за контроль в процессе оценки бизнеса российских компаний).
4. Яскевич Е.Е. Скидки и надбавки при продаже российских пакетов акций. Оценка влияния привилегированных пакетов акций.
5. Исследования, представленные в Сборнике рыночных корректировок, СРК-2021, под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
6. Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год.

3. Методическая литература

1. А. Дамодаран, “Инвестиционная оценка” -, М.: “Альпина Бизнес Букс”, 2004 г.
2. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова “Оценка бизнеса” – М.: “Финансы и статистика”, 2003.
3. В.В. Григорьев, И.М. Островкин «Оценка предприятий. Имущественный подход» - М.: Дело,2000.
4. «Оценка рыночной стоимости машин и оборудования», ред. О.С.Назаров, Э.А.Третьяков – М.: «Дело», 1998.
5. Оценка недвижимости: Учебник/ Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой – М.: Финансы и статистика, 2002.
6. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие/Под ред. В.Н. Зарубина, В.М. Рутгайзера – М.: Дело, 1998.
7. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПб.: СПбГТУ, 1997. – 442 с.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Расчет стоимости 100% доли в уставном капитале ООО «Благополучие»

СОДЕРЖАНИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ 1

Стр.

I. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 82

1.1. Общее описание 82
1.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки 82
1.3. Общая информация об объекте оценки 83
1.4. Информация, характеризующая деятельность организации 83
1.5. Финансовая информация 84
1.5.1 Анализ финансовых результатов Общества 84
1.5.2 Анализ структуры активов и обязательств Общества 86
1.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности 92
1.5.4. Прогнозные данные 98
1.6. Описание текущего использования объекта оценки 98
1.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки 98

II. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 99

2.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом 99
2.1.1. Общие положения 99
2.1.2. Исходные данные для расчета 99
2.1.3. Расчет скорректированной стоимости активов 100
2.1.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств 136
2.1.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки 142

I. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1.1. Общее описание

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствие с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

Исходя из вышеуказанных положений Федерального стандарта оценки, при проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объекта оценки:

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки).
3. Описание текущего использования объекта оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость.

1.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки

Общее описание объекта оценки.

В настоящем Приложении объектом оценки является доля 100% в уставном капитале ООО «Благополучие».

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Благополучие».

Сокращенно наименование: ООО «Благополучие».

ООО «Благополучие» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1117746022063.

Место нахождения Общества: 142440, Московская область, Ногинский район, п. Горбуша.

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

Объект оценки принадлежит на праве собственности АО «Операторская компания». Сведения о собственнике объекта оценки указаны ранее.

Обременения, связанные с объектом оценки.

Объект оценки не имеет обременений.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта оценка учитывается право собственности на объект оценки. Объект считается свободным от ограничений (обременений).

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

- собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
- собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Правовое положение Общества с ограниченной ответственностью, права и обязанности его участников определяются Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом "Об обществах с ограниченной ответственностью" от 08.02.1998 г. №14-ФЗ. В соответствии с данными нормативными правовыми актами обществом с ограниченной ответственность признается учрежденное одним или несколькими лицами хозяйственное общество, уставной капитал которого разделен на доли определенных учредительными документами размеров; участники общества не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью общества, в пределах стоимости внесенных ими вкладов. Общество имеет в собственности обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права.

Основные права участников общества с ограниченной ответственностью, наиболее полно обеспечивающие реализацию интересов участников в предпринимательской деятельности, закреплены п.1 ст.8 ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью":

- участвовать в управлении делами общества в порядке, установленном ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" и учредительными документами общества;
- получать информацию о деятельности общества и знакомиться с его бухгалтерскими книгами и иной документацией в установленном его учредительными документами порядке;
- принимать участие в распределении прибыли;
- продать или иным образом уступить свою долю в уставном капитале общества либо ее часть одному или нескольким участникам данного общества в порядке, установленном законом или уставом общества;
- в любое время выйти из общества независимо от согласия других его участников;
- получить в случае ликвидации общества часть имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, или его стоимость.

Права участников общества с ограниченной ответственностью определяются не только законом, но и уставом общества, в котором перечень этих прав может быть намного шире.

Таким образом, при проведении настоящей оценки стоимость объекта оценки определялась исходя из условия полного перехода прав собственности на объект при отчуждении последнего на открытом рынке.

1.3. Общая информация об объекте оценки

Информация о структуре уставного (складочного) капитала

Уставный капитал Общества составляет 71 000 000 руб.

Информация о структуре распределения уставного (складочного) капитала

Сведения о структуре распределения уставного (складочного) капитала Общества представлены в табл. 1.

Таблица 1.

Сведения о структуре распределения уставного (складочного) капитала Общества

Наименование собственника (участника)	Доля от уставного капитала, %
АО «Операторская компания»	100

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Информация о правах, предусмотренных учредительными документами Общества

Права учредителей (собственников), предусмотренные учредительными документами, соответствуют правам акционеров согласно ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

Информация о распределении прибыли Общества

Заказчиком оценки не предоставлены сведения о выплате дивидендов в ретроспективном периоде.

Сведения о наличии и условиях корпоративного договора

Согласно данных Заказчика Общество не имеет корпоративного договора.

1.4. Информация, характеризующая деятельность организации

Информация о создании бизнеса.

ООО «Благополучие» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1117746022063.

Информация о развитии бизнеса.

Информация о развитие бизнеса ООО «Благополучие» представлена в подразделе финансовая информация.

Условия функционирования бизнеса.

Условия функционирования бизнеса определяются видом экономической деятельности Общества. Оцениваемое Общество имеет ОКВЭД 86.10 – деятельность больничных организаций.

Информация о продукции, работах, услугах Общества

ООО «Благополучие» осуществляет управление центром медико-социальной реабилитации для пожилых и инвалидов "Монино". Это уникальный комплекс для лечения и восстановления, где применяется комплексный поход, ориентированный на нужды пожилых людей и инвалидов.

1.5. Финансовая информация

1.5.1 Анализ финансовых результатов Общества

Анализ финансовых результатов Общества производится со следующими целями:

- установить характер изменения валовой выручки Общества в ретроспективном периоде и исследовать факторы, влияющие на изменение указанного показателя;
- установить динамику изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- установить динамику изменения прибыли до налогообложения (EBIT) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- сделать выводы о возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 2 «Отчет о прибылях и убытках») за период с 31.12.2014 г. по 30.09.2021 г.;

Исторический отчет о прибылях и убытках представлен в табл. 2.

Таблица 2.

Исторический отчет о прибылях и убытках ООО «Благополучие» (тыс. руб.)

Наименование показателей	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	9 мес. 2021 года
Выручка от реализации	***69 855***	***132 060***	***159 374***	***145 599***	***122 784***	***90 613***	***101 789***	***102 176***
Себестоимость	0	0	0	0	0	0	0	9
Валовая прибыль	***69 855***	***132 060***	***159 374***	***145 599***	***122 784***	***90 613***	***101 789***	***102 185***
Коммерческие расходы	0	0	0	0	0	0	0	0
Управленческие расходы	-106 649	-129 417	-165 352	-159 368	-133 575	-132 720	-134 944	-112 438
Прибыль (убыток) от продаж	***-36 794***	***2 643***	***-5 978***	***-13 769***	***-10 791***	***-42 107***	***-33 155***	***-10 253***
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0	0	0	0
Проценты к получению	14	22	54	25	0	0	4	5
Проценты к уплате	-1 760	-2 447	0	-7	-16	-1 307	-3 820	-3 752
Прочие доходы	35 254	73	1 286	685	790	331	533	693
Прочие расходы	-4 243	-2 100	-8 220	-4 437	-4 611	-5 614	-4 146	-4 596
Прибыль (убыток) до налогообложения	***-7 529***	***-1 809***	***-12 858***	***-17 503***	***-14 628***	***-48 697***	***-40 584***	***-17 903***
Текущий налог на прибыль	0	0	-105	7	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	18	31	0	0
Отложенные налоговые активы	850	195	1 583	3 047	2 437	9 074	7 628	2 419
Прочее	0	-116	0	-3	0	0	-1 281	0
Чистая прибыль	***-6 679***	***-1 730***	***-11 380***	***-14 452***	***-12 173***	***-39 592***	***-34 237***	***-15 484***

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

На основе представленных в табл. 2 данных был сформирован скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках Общества, за период с 31.12.2014 г. по 30.09.2021 г. Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках Общества за указанный период представлен в табл. 3. Сравнительные формы (вертикальная и горизонтальная) скомпилированного исторического отчета о прибылях и убытках Общества представлены в табл. 4 и табл. 5.

Таблица 3.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках ООО «Благополучие», (тыс. руб.)

Наименование показателей	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	9 мес. 2021 года
Выручка (Sales)	***69 855***	***132 060***	***159 374***	***145 599***	***122 784***	***90 613***	***101 789***	***102 176***
Себестоимость реализации (без амортизации)	0	0	0	0	0	0	0	9
Валовая прибыль (Gross margin)	***69 855***	***132 060***	***159 374***	***145 599***	***122 784***	***90 613***	***101 789***	***102 185***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-106 649	-129 417	-165 352	-159 368	-133 575	-132 720	-134 944	-112 438
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль от продаж (Sales Margin)	***-36 794***	***2 643***	***-5 978***	***-13 769***	***-10 791***	***-42 107***	***-33 155***	***-10 253***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	31 011	-2 027	-6 934	-3 752	-3 821	-5 283	-3 613	-3 903
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***-5 783***	***616***	***-12 912***	***-17 521***	***-14 612***	***-47 390***	***-36 768***	***-14 156***
Амортизация	0	0	0	0	0	0	0	0
Операционная маржа (EBIT)	***-5 783***	***616***	***-12 912***	***-17 521***	***-14 612***	***-47 390***	***-36 768***	***-14 156***
Проценты к уплате	-1 760	-2 447	0	-7	-16	-1 307	-3 820	-3 752
Проценты к получению	14	22	54	25	0	0	4	5
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль до налогообложения (EBT)	***-7 529***	***-1 809***	***-12 858***	***-17 503***	***-14 628***	***-48 697***	***-40 584***	***-17 903***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	850	79	1 478	3 051	2 455	9 105	6 347	2 419
Чистая прибыль	***-6 679***	***-1 730***	***-11 380***	***-14 452***	***-12 173***	***-39 592***	***-34 237***	***-15 484***

Источник. 1. Данные предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 4.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках ООО «Благополучие», (вертикальная сравнительная форма)

Наименование показателей	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	9 мес. 2021 года
Выручка (Sales)	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***
Себестоимость реализации (без амортизации)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	0,0%
Валовая прибыль (Gross margin)	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***	***100,0%***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-152,7%	-98,0%	-103,8%	-109,5%	-108,8%	-146,5%	-132,6%	-110,0%
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль от реализации (Sales Margin)	***-52,7%***	***2,0%***	***-3,8%***	***-9,5%***	***-8,8%***	***-46,5%***	***-32,6%***	***-10,0%***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	44,4%	-1,5%	-4,4%	-2,6%	-3,1%	-5,8%	-3,5%	-3,8%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***-8,3%***	***0,5%***	***-8,1%***	***-12,0%***	***-11,9%***	***-52,3%***	***-36,1%***	***-13,9%***
Амортизация	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (EBIT)	***-8,3%***	***0,5%***	***-8,1%***	***-12,0%***	***-11,9%***	***-52,3%***	***-36,1%***	***-13,9%***
Проценты к уплате	-2,5%	-1,9%	n/a	0,0%	0,0%	-1,4%	-3,8%	-3,7%
Проценты к получению	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	n/a	n/a	0,0%	0,0%
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (EBT)	***-10,8%***	***-1,4%***	***-8,1%***	***-12,0%***	***-11,9%***	***-53,7%***	***-39,9%***	***-17,5%***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	1,2%	0,1%	0,9%	2,1%	2,0%	10,0%	6,2%	2,4%
Чистая прибыль	***-9,6%***	***-1,3%***	***-7,1%***	***-9,9%***	***-9,9%***	***-43,7%***	***-33,6%***	***-15,2%***

Источник. 1. Данные предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 5.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках ООО «Благополучие», (горизонтальная сравнительная форма)

Наименование показателей	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	9 мес. 2021 года
Выручка (Sales)	***n/a***	***89,0%***	***20,7%***	***-8,6%***	***-15,7%***	***-26,2%***	***12,3%***	***38,1%***
Себестоимость реализации (без амортизации)	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Валовая прибыль (Gross margin)	***n/a***	***89,0%***	***20,7%***	***-8,6%***	***-15,7%***	***-26,2%***	***12,3%***	***38,1%***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	*n/a*	*21,3%*	*27,8%*	*-3,6%*	*-16,2%*	*-0,6%*	*1,7%*	*12,7%*

Наименование показателей	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	9 мес. 2021 года
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль от реализации (Sales Margin)	***n/a***	***-107,2%***	***-326,2%***	***130,3%***	***-21,6%***	***290,2%***	***-21,3%***	***-60,2%***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	n/a	-106,5%	242,1%	-45,9%	1,8%	38,3%	-31,6%	52,7%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***n/a***	***-110,7%***	***-2196,1%***	***35,7%***	***-16,6%***	***224,3%***	***-22,4%***	***-50,0%***
Амортизация	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (EBIT)	***n/a***	***-110,7%***	***-2196,1%***	***35,7%***	***-16,6%***	***224,3%***	***-22,4%***	***-50,0%***
Проценты к уплате	n/a	39,0%	-100,0%	n/a	128,6%	8068,8%	192,3%	38,1%
Проценты к получению	n/a	57,1%	145,5%	-53,7%	-100,0%	n/a	n/a	n/a
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (EBT)	***n/a***	***-76,0%***	***610,8%***	***36,1%***	***-16,4%***	***232,9%***	***-16,7%***	***-42,3%***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	n/a	-90,7%	1770,9%	106,4%	-19,5%	270,9%	-30,3%	-47,3%
Чистая прибыль	***n/a***	***-74,1%***	***557,8%***	***27,0%***	***-15,8%***	***225,2%***	***-13,5%***	***-41,4%***

Источник. 1. Данные предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

В общем случае можно выделить следующие варианты изменения финансовых результатов Общества: рост; снижение; разнонаправленная динамика (с наличием или отсутствием чёткой периодизации роста/снижения показателя).

1. Исследование динамики изменения валовой выручки Общества в ретроспективном периоде и факторов, влияющих на изменение указанного показателя.

В ретроспективном периода отмечается разнонаправленная динамика изменения валовой выручки. Изменение валовой выручки связано с изменениями объемов предоставляемых услуг.

2. Исследование динамики изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и факторов, влияющих на указанный показатель.

Анализ представленных выше данных (см. табл. 5) показывает, что изменение прибыли от реализации (Sales Margin) Общества в ретроспективном периоде, в основном, имеет отрицательную динамику. По итогам последних отчетных периодов прибыль от реализации (Sales Margin) отрицательная (см. табл. 3), что свидетельствует об убыточности основной деятельности Общества.

3. Исследование динамики изменения прибыли до налогообложения (EBIT) и факторов, влияющих на указанный показатель.

Анализ представленных выше данных показывает, что изменение прибыли до налогообложения (EBT) Общества в ретроспективном периоде имеет отрицательную динамику. По итогам последних отчетных периодов прибыль до налогообложения (EBT) отрицательная (см. табл. 3), что свидетельствует об убыточности деятельности Общества.

4. Исследование возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

Анализ представленных данных показывает, что ретроспективные данные использовать для решения задачи прогнозирования перспективных (прогнозных) денежных потоков не представляется возможным в силу существенного изменения динамики доходов и расходов, и снижения итоговых показателей деятельности Общества.

1.5.2 Анализ структуры активов и обязательств Общества

Анализ структуры активов и обязательств Общества производится со следующими целями:

- установить характер изменения валюты баланса Общества в ретроспективном периоде;
- установить характер изменения структуры источников формирования активов;
- установить характер изменения структуры активов Общества;
- установить перечень активов и обязательств Общества на дату оценки.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 1 «Бухгалтерский баланс») за период с 31.12.2014 г. по 30.09.2021 г.

Исторический баланс и сравнительная форма исторического баланса представлены в табл. 6 и табл. 7 соответственно.

Таблица 6.

Исторический баланс ООО «Благополучие», тыс. руб.

Наименование показателей	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	31.12. 2019 г.	31.12. 2020 г.	30.09. 2021 г.
Нематериальные активы	2 640	2 932	2 574	3 516	3 111	2 608	2 150	1 817
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0	0	0
Основные средства	11 721	8 805	7 268	6 614	9 654	6 745	5 149	3 927
Доходные вложения в мат. ценности	0	0	0	0	0	0	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	0	0	0	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые активы	8 541	8 736	10 318	13 366	15 802	24 876	27 231	29 638
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого внеоборотные активы	***22 902***	***20 473***	***20 160***	***23 496***	***28 567***	***34 229***	***34 530***	***35 382***
Запасы	58	7	46	574	710	2 224	1 643	1 247
НДС по приобретенным ценностям	9	19	199	1 209	1 058	924	801	640
Дебиторская задолженность	6 767	7 256	10 028	5 922	6 466	6 756	8 070	3 536
Краткосрочные финансовые вложения	254	206	0	0	0	0	0	0
Денежные средства	6 213	10 779	5 235	1 369	670	2 528	6 798	7 222
Прочие оборотные активы	1 147	971	926	1 541	1 829	1 561	1 476	1 289
Итого оборотные активы	***14 448***	***19 238***	***16 434***	***10 615***	***10 733***	***13 993***	***18 788***	***13 934***
БАЛАНС	**37 350**	**39 711**	**36 594**	**34 111**	**39 300**	**48 222**	**53 318**	**49 316**
Акционерный капитал	18 000	51 000	66 000	71 000	71 000	71 000	71 000	71 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0	0	0	0	0	0
Добавочный капитал	0	0	0	0	0	0	0	0
Резервы	15 163	15 163	15 163	15 163	15 163	15 163	40 163	40 163
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль / (убыток) отчетного периода	-44 230	-45 957	-57 338	-71 789	-83 962	-123 568	-163 033	-178 517
Итого собственный капитал	***-11 067***	***20 206***	***23 825***	***14 374***	***2 201***	***-37 405***	***-51 870***	***-67 354***
Долгосрочные заемные средства	0	0	0	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	16	16	121	114	96	65	29	17
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0	0	0	0	0	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого долгосрочные обязательства	***16***	***16***	***121***	***114***	***96***	***65***	***29***	***17***
Краткосрочные заемные средства	33 214	0	0	0	4 716	31 140	50 960	71 212
Кредиторская задолженность	15 187	19 489	12 648	19 623	32 285	54 422	54 198	45 442
Доходы будущих периодов	0	0	0	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0	0	0	0	0	0	0	0
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	0	0	0	0	0	0
Итого краткосрочные обязательства	***48 401***	***19 489***	***12 648***	***19 623***	***37 001***	***85 562***	***105 158***	***116 654***
БАЛАНС	**37 350**	**39 711**	**36 594**	**34 111**	**39 298**	**48 222**	**53 317**	**49 317**

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 7.

Исторический баланс ООО «Благополучие» (сравнительная форма)

Наименование показателей	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	31.12. 2019 г.	31.12. 2020 г.	30.09. 2021 г.
Нематериальные активы	7,07%	7,38%	7,03%	10,31%	7,92%	5,41%	4,03%	3,68%
Результаты исследований и разработок	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Нематериальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Материальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Основные средства	31,38%	22,17%	19,86%	19,39%	24,56%	13,99%	9,66%	7,96%
Доходные вложения в мат. ценности	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Долгосрочные финансовые вложения	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателей	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	31.12. 2019 г.	31.12. 2020 г.	30.09. 2021 г.
Отложенные налоговые активы	22,87%	22,00%	28,20%	39,18%	40,21%	51,59%	51,07%	60,10%
Прочие внеоборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого внеоборотные активы	***61,32%***	***51,55%***	***55,09%***	***68,88%***	***72,69%***	***70,98%***	***64,76%***	***71,75%***
Запасы	0,16%	0,02%	0,13%	1,68%	1,81%	4,61%	3,08%	2,53%
НДС по приобретенным ценностям	0,02%	0,05%	0,54%	3,54%	2,69%	1,92%	1,50%	1,30%
Дебиторская задолженность	18,12%	18,27%	27,40%	17,36%	16,45%	14,01%	15,14%	7,17%
Краткосрочные финансовые вложения	0,68%	0,52%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Денежные средства	16,63%	27,14%	14,31%	4,01%	1,70%	5,24%	12,75%	14,64%
Прочие оборотные активы	3,07%	2,45%	2,53%	4,52%	4,65%	3,24%	2,77%	2,61%
Итого оборотные активы	***38,68%***	***48,45%***	***44,91%***	***31,12%***	***27,31%***	***29,02%***	***35,24%***	***28,25%***
БАЛАНС	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**
Акционерный капитал	48,19%	128,43%	180,36%	208,14%	180,66%	147,24%	133,16%	143,97%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Добавочный капитал	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Резервы	40,60%	38,18%	41,44%	44,45%	38,58%	31,44%	75,33%	81,44%
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убыток) отчетного периода	-118,42%	-115,73%	-156,69%	-210,46%	-213,64%	-256,25%	-305,77%	-361,99%
Итого собственный капитал	***-29,63%***	***50,88%***	***65,11%***	***42,14%***	***5,60%***	***-77,57%***	***-97,28%***	***-136,58%***
Долгосрочные заемные средства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые обязательства	0,04%	0,04%	0,33%	0,33%	0,24%	0,13%	0,05%	0,03%
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого долгосрочные обязательства	***0,04%***	***0,04%***	***0,33%***	***0,33%***	***0,24%***	***0,13%***	***0,05%***	***0,03%***
Краткосрочные заемные средства	88,93%	0,00%	0,00%	0,00%	12,00%	64,58%	95,58%	144,40%
Кредиторская задолженность	40,66%	49,08%	34,56%	57,53%	82,15%	112,86%	101,65%	92,14%
Доходы будущих периодов	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие краткосрочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого краткосрочные обязательства	***129,59%***	***49,08%***	***34,56%***	***57,53%***	***94,15%***	***177,43%***	***197,23%***	***236,54%***
БАЛАНС	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**99,99%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

1. Валюта баланса - сумма (итог) по всем составляющим счетам бухгалтерского баланса (эта сумма должна быть одинакова по активу и по пассиву баланса). Фактически данный показатель определяет стоимость (учетную) всего имущества Общества, а так же размеры источников формирования имущества. В общем случае увеличение валюты баланса свидетельствует о расширении объема хозяйственной деятельности Общества, снижение же свидетельствует о сокращении хозяйственного оборота. Общая динамика изменения валюты баланса Общества представлена на рис. 1.

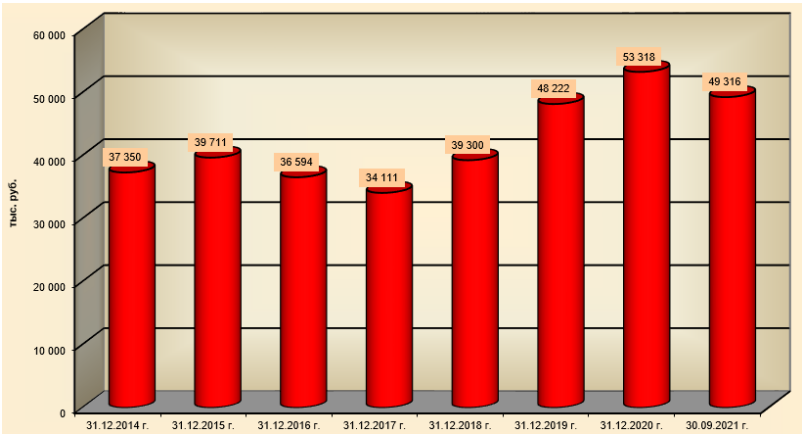


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса Общества представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса Общества

Период	Характер динамики изменения валюты баланса	Причины (источники)	Характер динамики изменения активов	Характер динамики изменения обязательств
2015 г.	Рост	Источником роста является дополнительный вклад в уставный капитал.	Рост, наблюдается увеличение денежных средств и дебиторской задолженности.	Рост, наблюдается увеличение кредиторской задолженности.
2016 г.	Падение	Источником падения является убыток текущего периода.	Снижение, наблюдается уменьшение денежных средств.	Снижение, наблюдается уменьшение кредиторской задолженности.
2017 г.	Падение	Источником падения является убыток текущего периода.	Снижение, наблюдается уменьшение денежных средств.	Снижение, наблюдается уменьшение кредиторской задолженности.
2018 г.	Рост	Источником роста является кредиторская задолженность и краткосрочные заемные средства.	Рост, наблюдается увеличение основных отложенных налоговых активов.	Рост, наблюдается увеличение кредиторской задолженности и краткосрочных заемных средств.
2019 г.	Рост	Источником роста является кредиторская задолженность и краткосрочные заемные средства.	Рост, наблюдается увеличение основных отложенных налоговых активов.	Рост, наблюдается увеличение кредиторской задолженности и краткосрочных заемных средств.
2020 г.	Рост	Источником роста является кредиторская задолженность и краткосрочные заемные средства.	Рост, наблюдается увеличение денежных средств.	Рост, наблюдается увеличение кредиторской задолженности и краткосрочных заемных средств.
9 мес. 2021 г.	Падение	Источником падения является убыток текущего периода.	Снижение, наблюдается уменьшение стоимости основных средств, дебиторской задолженности и прочих оборотных активов.	Снижение, наблюдается уменьшение собственного капитала.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Основными источниками формирования активов Общества в ретроспективном периоде являются беспроцентные заемные средства (кредиторская задолженность), краткосрочные заемные средства и собственные средства. Наблюдается тенденция роста кредиторской задолженности Общества и краткосрочных заемных средства, что приводит к замещению собственных источников финансирования. По состоянию на дату оценки доля кредиторской задолженности составляет 92,14%, а доля краткосрочных заемных средства – 144,40% от совокупных источников формирования активов. Доля собственных средств составляет –(минус)136,58% от совокупных источников формирования активов.

Динамика изменения основных источников формирования активов Общества представлена на рис. 2.

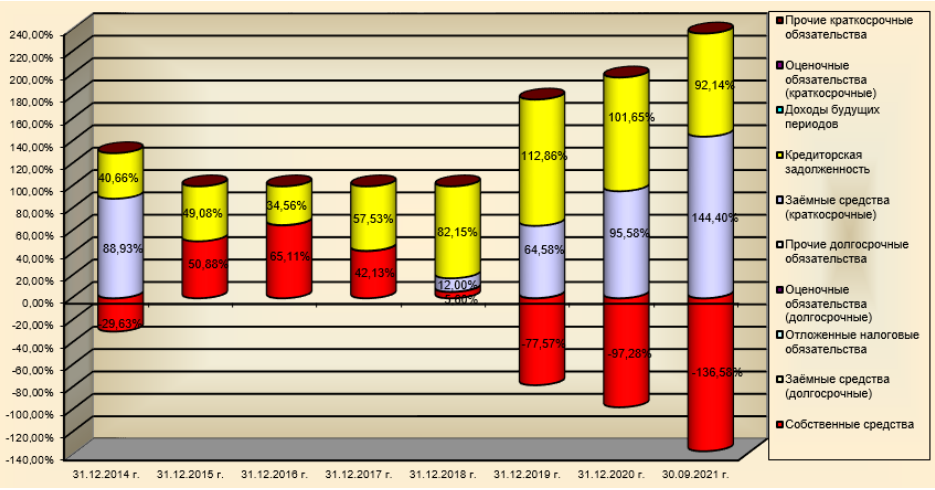


Рис. 2. Динамика изменения основных источников формирования активов

В ретроспективном периоде наблюдается преобладание внеоборотных активов в структуре совокупных активов Общества. В период с 2015 года по 30.09.2021 г отмечается разнонаправленное изменение доли оборотных активов.

По состоянию на последнюю отчетную дату доля внеоборотных активов составляет – 71,75% совокупных активов, доля оборотных активов составляет соответственно – 28,25% совокупных активов. Динамика изменения активов Общества в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и рис. 4.

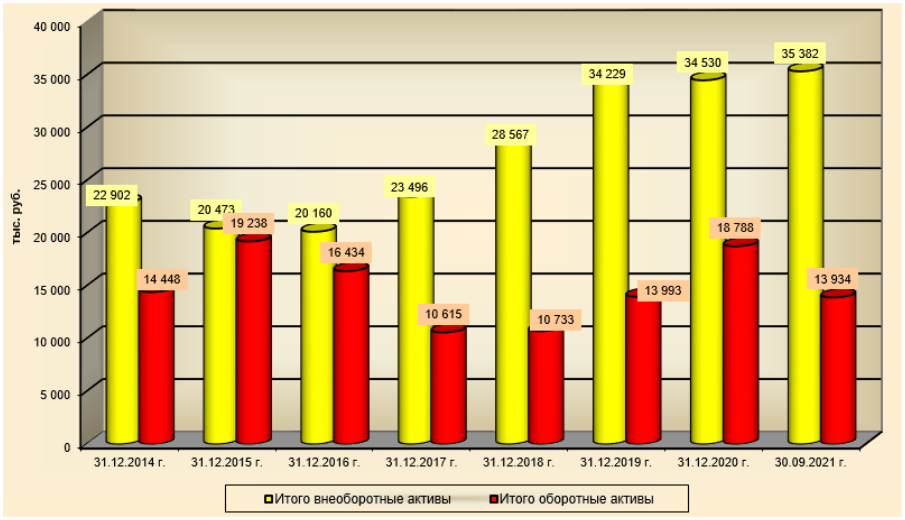


Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении



Рис. 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

Основными составляющими активов Общества на последнюю отчетную дату являются:

- отложенные налоговые активы – 60,10% совокупных активов Общества;
- денежные средства и денежные эквиваленты – 14,64% совокупных активов Общества;
- основные средства – 7,96% совокупных активов Общества;
- дебиторская задолженность – 7,17% совокупных активов Общества.

Динамика изменения структуры активов Общества в ретроспективном периоде представлена на рис. 5 и рис. 6.

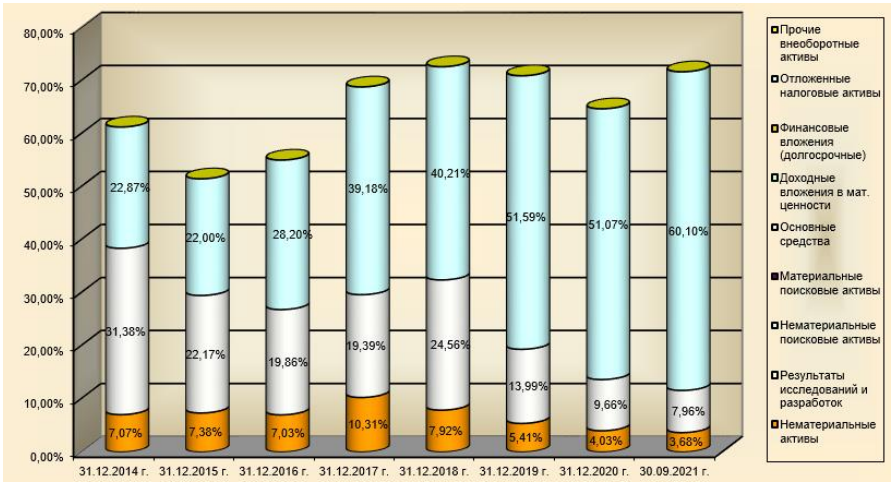


Рис. 5. Структура внеоборотных активов Общества

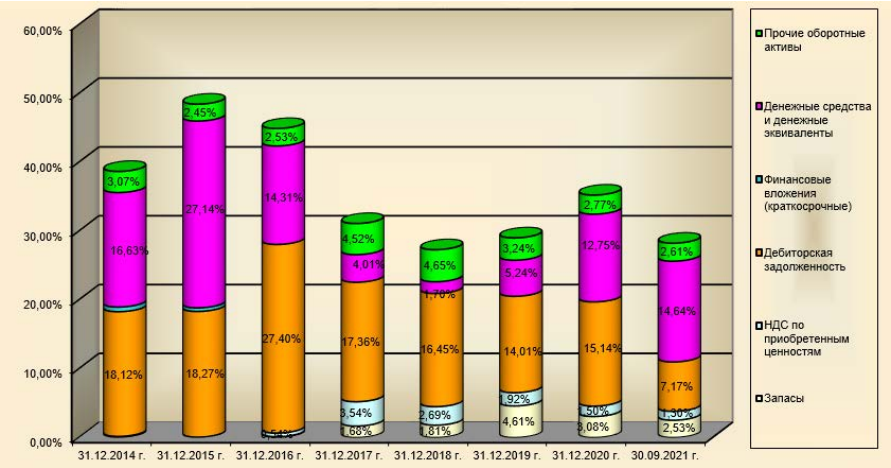


Рис. 6. Структура оборотных активов Общества

Анализ активов Общества.

По состоянию на последнюю отчетную дату активы Общества характеризуются следующим образом.

1. Нематериальные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 817 тыс. руб.

2. Результаты исследований и разработок. Отсутствуют.

3. Нематериальные поисковые активы. Отсутствуют.

4. Нематериальные поисковые активы. Отсутствуют.

5. Основные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 3 927 тыс. руб.

6. Доходные вложения в материальные ценности. Отсутствуют.

7. Долгосрочные финансовые вложения. Отсутствуют.

8. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 29 638 тыс. руб.

9. Прочие внеоборотные активы. Отсутствуют.

10. Запасы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 247 тыс. руб.

11. НДС по приобретенным ценностям. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 640 тыс. руб.

12. Дебиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 3 536 тыс. руб.

13. Краткосрочные финансовые вложения. Отсутствуют.

14. Денежные средства и их эквиваленты. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 7 222 тыс. руб.

15. Прочие оборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 289 тыс. руб.

Анализ обязательств Общества.

По состоянию на последнюю отчетную дату обязательства Общества характеризуются следующим образом.

1. Долгосрочные заемные средства. Отсутствуют.

2. Отложенные налоговые обязательства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 17 тыс. руб.

3. Прочие долгосрочные обязательства. Отсутствуют.

4. Краткосрочные заемные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 71 212 тыс. руб.

5. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 45 442 тыс. руб.

6. Оценочные обязательства. Отсутствуют.

7. Доходы будущих периодов. Отсутствуют.

8. Прочие краткосрочные обязательства. Отсутствуют.

1.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

Для формирования перечня показателей мониторинга, а также разработки системы ранжирования были выделены те стороны хозяйственной деятельности Общества, которые наиболее важны для собственников, инвесторов, органов управления. К ним относятся:

- эффективность бизнеса;
- рискованность бизнеса;
- долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности;
- качество управления бизнесом.

Предлагаемый подход к мониторингу финансового состояния и инвестиционной привлекательности Общества дает комплексную характеристику указанных сторон их деятельности.

Эффективность бизнеса предлагается оценивать с помощью показателя *"Рентабельность собственного капитала"*, показывающего размер чистой прибыли, которая была генерирована собственным капиталом предприятия, характеризует степень привлекательности объекта для вложения средств акционеров. Чем выше данный коэффициент, тем выше доход на инвестиции в капитал Общества.

Рискованность бизнеса может быть оценена с помощью показателя *"Коэффициент финансовой автономии"*, показывающий какая часть имущества Общества формируется за счет собственных средств. При одинаковом значении ROE риск вложения средств меньше для того предприятия, у которого выше уровень собственного капитала, следовательно, оно предпочтительнее для финансирования. При прочих равных условиях, чем больше у предприятия доля собственных средств в пассивах, тем больше у него возможностей для дополнительного привлечения заемных средств. Это особенно важно, например, когда предприятию предстоит провести замену своих основных фондов, на что требуются крупные капиталовложения. Тогда, наряду с вложением собственных средств, предприятие сможет активнее привлекать кредиты (по крайней мере, у такого предприятия будет больше имущества, которое можно представить в залоговое обеспечение). Доля заемных средств в источниках финансирования показывает, какая часть имущества предприятия фактически принадлежит кредиторам, а не его собственникам. Чем выше эта доля, тем все более жесткие требования к предприятию могут предъявлять кредиторы, а эти требования в большинстве случаев не совпадают с интересами собственников.

Все вышеперечисленное характеризует финансовую устойчивость предприятия, его способность нормально функционировать без привлечения внешних финансовых ресурсов.

Долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности предлагается оценивать с использованием следующих показателей:

- коэффициента покрытия внеоборотных активов собственным капиталом (показатель долгосрочной платежеспособности);
- срок оборота кредиторской задолженности (показатель краткосрочной платежеспособности).

Принимая решение об инвестициях, следует учитывать не только риск неполучения желаемого дохода, но и риск невозврата вложенных средств, т.е. риск банкротства предприятия. Риск банкротства предприятия (в различных его проявлениях) учитывают коэффициент покрытия внеоборотных активов собственным капиталом и длительность оборота кредиторской задолженности.

Качество управления бизнесом характеризуется показателем *"Длительность цикла самофинансирования"* (или "Длительность оборота чистого производственного оборотного капитала"). Чистый производственный оборотный капитал представляет собой сумму запасов и дебиторской задолженности за вычетом кредиторской (нефинансовой) задолженности. Длительность его оборота характеризует наличие или отсутствие (если показатель меньше нуля) у предприятия собственных производственных оборотных средств. Положительное значение показателя указывает время, в течение которого обращаются оборотные средства предприятия (пройдя весь круг от оплаты сырья и материалов, нахождения их в виде производственных запасов, остатков незавершенного производства, запасов готовой продукции до получения платежа за реализованную продукцию). Отрицательное значение показателя свидетельствует об отсутствии собственных оборотных средств, а его величина характеризует минимальную сумму кредита на пополнение оборотных средств, необходимого предприятию. На основании анализа длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть сделаны выводы о качестве управления предприятием. При рациональном управлении оборотным капиталом предприятия длительность оборота чистого производственного оборотного капитала положительна, но близка к нулю. Это означает, что структура дебиторской и кредиторской задолженностей сбалансирована, а величина запасов определяется технологическими особенностями производства. Увеличение рассматриваемого показателя указывает, что значительные финансовые ресурсы заморожены в

оборотных средствах. Следовательно, либо на предприятии нерациональна закупочно-сбытовая деятельность (размеры запасов избыточны), либо неэффективна работа с дебиторами, и предприятие предоставляет бесплатный кредит своим контрагентам. Отрицательная, но близкая к нулю величина длительности оборота свидетельствует о рискованности политики предприятия, строящего свою деятельность на использовании бесплатных кредитов поставщиков. Значительные отрицательные значения свидетельствуют об отсутствии у предприятия собственных оборотных средств и наличии проблем с финансовой устойчивостью. Причинами роста длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть либо убыточность деятельности предприятия, либо отвлечение (иммобилизация) средств.

Значения указанных выше финансовых коэффициентов представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Значения финансовых коэффициентов, принятых для комплексной оценки финансового состояния

Наименование показателей	31.12. 2014 г.	31.12. 2015 г.	31.12. 2016 г.	31.12. 2017 г.	31.12. 2018 г.	31.12. 2019 г.	31.12. 2020 г.	30.09. 2021 г.
Рентабельность собственного капитала, %	n/a	-37,86%	-51,69%	-75,67%	-146,88%	n/a	n/a	n/a
Уровень собственного капитала, %	-29,63%	50,88%	65,11%	42,14%	5,60%	-77,57%	-97,29%	-136,57%
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	-0,48	0,99	1,18	0,61	0,08	-1,09	-1,50	-1,90
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	-1 511 207
Длительность цикла самофинансирования, дней	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	1 467 397

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

Для того чтобы указанные показатели могли использоваться для целей мониторинга принята система ранжирования и классификации предприятий представленные в табл. 10 и табл. 11 соответственно.

Таблица 10.

Система ранжирования финансовых показателей

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ*	1/3 - 1/4 ЦБ*	<1/4 ЦБ*	<0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69,999	50-59,999	<50
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1,1	1,0-1,1	0,8-0,999	<0,8
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1-30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Цена интервала.	5	3	1	0

** - до 2014 г. используется ставка рефинансирования, с 2014 г – ключевая ставка.*

Источник. 1. http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml

Таблица 11.

Классификация предприятий

Группа	Сумма цен интервалов	Финансово – инвестиционная характеристика (привлекательность)
A	21 –25	Предприятие имеет высокий уровень рентабельности. Оно финансово устойчиво. Его платежеспособность не вызывает сомнений. Состояние финансового и производственного менеджмента высокое. Предприятие имеет благоприятные шансы для дальнейшего развития.
B	11-20	Предприятие имеет удовлетворительный уровень рентабельности. Оно в целом платежеспособно и финансово устойчиво, однако отдельные показатели ниже рекомендуемых значений. Предприятие недостаточно устойчиво к колебаниям рыночного спроса на продукцию и иным внешним факторам. Работа с предприятием требует взвешенного подхода.
C	4 – 10	Предприятие финансово неустойчиво, имеет низкую рентабельность для поддержания платежеспособности на приемлемом уровне. Как правило, такое предприятие имеет просроченную задолженность. Оно близко к потере финансовой устойчивости. Для выведения предприятия из кризисного положения требуется предпринять значительные изменения в его финансово – хозяйственной деятельности. Инвестиции в предприятие связаны с повышенными рисками.
D	Менее 4	Предприятие находится в глубоком кризисе. Размер кредиторской задолженности велик, оно не в состоянии расплачиваться по своим обязательствам. Финансовая устойчивость предприятия практически утрачена. Значение показателя рентабельности собственного капитала не позволяет надеяться на улучшение. Степень кризиса предприятия столь глубока, что вероятность улучшения ситуации даже в случае коренного финансового улучшения деятельности невысока.

Источник. 1. http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml

На основе данных представленных в табл. 11 был проведен расчет индикаторов финансово-инвестиционной привлекательности Общества за период с 31.12.2014 г. по 30.09.2021 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 12 – табл. 19.

Таблица 12.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2014 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	0	0	0	5
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**0**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**D**			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 13.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2015 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	1	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	1	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	0	0	2	3
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**2**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**D**			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 14.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2016 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	1	1	0	3
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**8**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**C**			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 15.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2017 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	0	0	0	5
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**0**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**D**			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 16.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2018 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	0	0	0	5
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**0**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**D**			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 17.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2019 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	0	0	0	5
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**0**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**D**			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 18.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2020 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	0	0	0	5
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**0**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**D**			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 19.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 30.09.2021 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	1	1	0	3
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**8**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**C**			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Графическая интерпретация изменения индикатора финансовой привлекательности (суммы баллов) представлена на рис. 7.

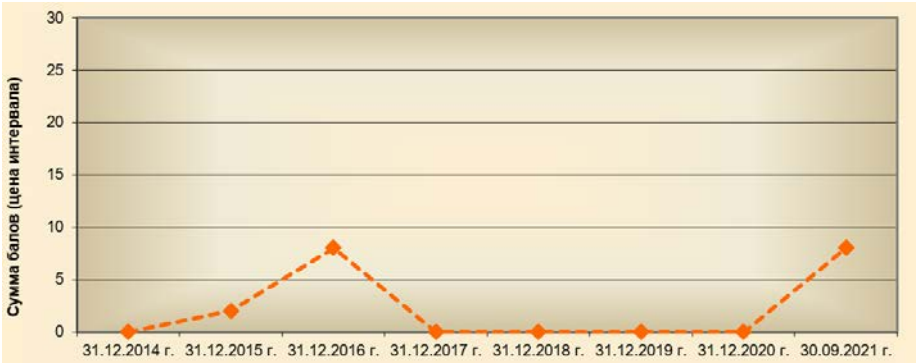


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода) представлены в табл. 20.

Таблица 20.

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества

Показатель хозяйственной деятельности	Динамика изменения	Качественная оценка основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода)			
		Высокая	Хорошая	Удовлет.	Неудовлет.
Эффективность бизнеса	Отсутствует	0,00	0,00	0,00	100,00
Рискованность бизнеса	Снижение	0,00	12,50	12,50	75,00
Долгосрочные перспективы платежеспособности	Разнонаправленная	12,50	0,00	12,50	75,00
Краткосрочные перспективы платежеспособности	Отсутствует	12,50	0,00	0,00	87,50
Качество управления бизнесом	Отсутствует	0,00	12,50	0,00	87,50

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 12 – 20 позволяет сделать следующие выводы:

1. По состоянию на последнюю отчетную дату финансовая привлекательность Общества относится к группе финансовой привлекательности С.

2. Формальная оценка эффективности бизнеса – неудовлетворительная (на последнюю отчетную дату).

3. Формальная оценка рискованности бизнеса – оценка неудовлетворительная (риск – высокий).

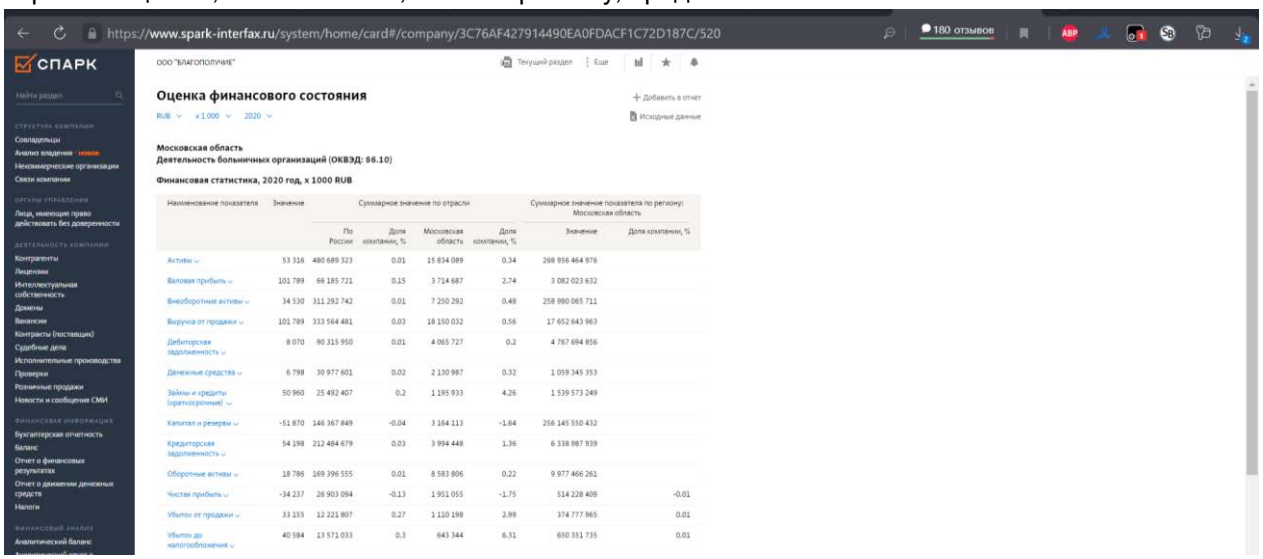
4. Формальная оценка долгосрочной перспективной платежеспособности – неудовлетворительная (на последнюю отчетную дату).

5. Формальная оценка краткосрочной перспективной платежеспособности – неудовлетворительная (на последнюю отчетную дату).

6. Формальная оценка качества управления бизнесом – неудовлетворительная (на последнюю отчетную дату).

7. Значения показателей, характеризующих хозяйственную деятельность и финансово-инвестиционную привлекательность Общества, обусловлены текущими показателями прибыли Общества, при условии при условии роста кредиторской задолженности.

Значения основных показателей отрасли по России и региону, а так же показатели, характеризующие деятельность Общества, и сравнение показателей Общества с показателями по отрасли в целом, как по России, так и по региону, представлены ниже.





Источник: 1 https://www.spark-interfax.ru/system/home/card#/company/3C76AF427914490EA0FDACF1C72D187C/520.

1.5.4. Прогнозные данные

При проведении настоящей оценки Заказчиком оценки не предоставлены актуальные перспективные (прогнозные) бизнес-планы, финансовые модели и прочие документы, устанавливающие прогнозные величины основных показателей деятельности на среднесрочную или долгосрочную перспективу (от 3-х и более лет) Общества, утвержденные в соответствующем порядке и одобренные Советом директоров или акционерами, имеющими статус официального документа.

1.6. Описание текущего использования объекта оценки

По состоянию на дату проведения оценки оцениваемый объект используется как инвестиционный объект – вложение денежных средств собственника с целью получения в перспективе дохода от перепродажи объекта или доходов от дивидендов (нераспределенной прибыли).

1.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки

При анализе данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

II. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

2.1.1. Общие положения

Расчет стоимости объекта оценки методом текущей стоимости замещения (методом скорректированных чистых активов) основывается на следующем положении – стоимость собственного капитала определяется как скорректированная текущая стоимость чистых активов предприятия. Содержание этого метода заключается в оценке справедливой стоимости чистых, за вычетом задолженности, активов предприятия. Оно отталкивается от оценки скорректированной текущей стоимости всех активов (имущества) предприятия – материальных (реальных и финансовых) и нематериальных, независимо от того, как они отражены в бухгалтерском балансе Общества.

Расчет стоимости объекта оценки методом текущей стоимости замещения (методом скорректированных чистых активов)состоит из трех основных этапов:

- оценка обоснованной текущей стоимости каждого актива баланса в отдельности;
- определение текущей стоимости обязательств;
- определение стоимости собственного капитала предприятия как разности обоснованной стоимости совокупных активов предприятия ($А_{\Sigma}$) и его текущих обязательств ($П_{\Sigma}$);
- внесение заключительных поправок.

Основная расчетная зависимость, в общем виде, реализующая метод скорректированных чистых активов, для пакетов акций имеет следующий вид:

$$С_{П} = (А_{\Sigma} - П_{\Sigma}) * D_{П} * (1 - К_{л}) * (1 - К_{к}),$$

где:

$А_{\Sigma}$ - скорректированная стоимость совокупных активов;

$П_{\Sigma}$ - скорректированная стоимость совокупных обязательств;

$D_{П}$ - размер оцениваемого пакета акций, в процентах от общего количества акций;

$К_{л}$ - скидка (поправка) на ликвидность;

$К_{к}$ - скидка (поправка) на контроль.

2.1.2. Исходные данные для расчета

Исходные данные для оценки (структура активов и обязательств Общества по состоянию на 30.09.2021 г.) представлены в табл. 21.

Таблица 21.

Структура активов и обязательств Общества

Наименование актива/обязательства	Величина, тыс. руб.
Нематериальные активы	1 817
Результаты исследований и разработок	0
Нематериальные поисковые активы	0
Материальные поисковые активы	0
Основные средства	3 927
Доходные вложения в материальные ценности	0
Долгосрочные финансовые вложения	0
Отложенные налоговые активы	29 638
Прочие внеоборотные активы	0
Запасы	1 247
НДС	640
Дебиторская задолженность	3 536
Краткосрочные финансовые вложения	0

Наименование актива/обязательства	Величина, тыс. руб.
Денежные средства	7 222
Прочие оборотные активы	1 289
Итого активов	**49 316**
Долгосрочные заемные средства	0
Отложенные налоговые обязательства	17
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0
Прочие долгосрочные обязательства	0
Краткосрочные заемные средства (в течение 12 месяцев)	71 212
Кредиторская задолженность	45 442
Доходы будущих периодов	0
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0
Прочие краткосрочные обязательства	0
Итого обязательств	**116 671**

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Общество не имеет специализированных активов (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).

При проведении переоценки активов и обязательств Общества, в случае если стоимость актива или обязательства является незначительной, Оценщик имеет право не осуществлять их переоценку (Методические рекомендации по оценочной деятельности «Оценка рыночной стоимости предприятия», Комитет ТПП РФ по оценочной деятельности). Для определения уровня существенности валюты баланса устанавливается критерий, имеющий рекомендательный характер, равный 2% (Методические рекомендации «Определение уровня существенности»).

Вследствие этого активы и пассивы (обязательства), которые составляют малую часть (2% и менее) в валюте баланса, не подлежат корректировке ввиду ничтожной степени влияния корректировки на итоговый результат.

2.1.3. Расчет скорректированной стоимости активов

Корректировка нематериальных активов.

Согласно ПБУ 14/2000 «Учет нематериальных активов» к нематериальным активам могут быть отнесены следующие объекты – объекты интеллектуальной собственности (исключительное право на результаты интеллектуальной деятельности):

- исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель;
- исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных;
- имущественное право автора или иного правообладателя на топологии интегральных микросхем;
- исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров;
- исключительное право патентообладателя на селекционные достижения.

В составе нематериальных активов учитываются также деловая репутация организации (гудвилл) и организационные расходы (расходы, связанные с образованием юридического лица, признанные в соответствии с учредительными документами частью вклада участников (учредителей) в уставный (складочный) капитал организации).

В состав нематериальных активов не включаются интеллектуальные и деловые качества персонала организации, их квалификация и способность к труду, поскольку они неотделимы от своих носителей и не могут быть использованы без них.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 817 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 3,68% от общей стоимости активов.

Перечень нематериальных активов представлен в табл.22.

Таблица 22.

Перечень нематериальных активов

№ п/п	Наименование актива	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Описание (оценка возможности коммерческого использования или внутреннего использования)
1	Бренд-платформа, бренд-архитектура и коммуникационная стратегия группы	03.04.2017	1 016 949,15	567 796,41	Бренд-платформа, бренд-архитектура и коммуникационная стратегия группы
2	Видеоролик «Загородный комплекс «Монино»	15.12.2015	120 932,20	51 396,07	Видеоролик «Загородный комплекс «Монино»
3	Видеофильм "Монино" (2 в/фильма)	30.04.2013	80 000,00	0,00	Видеофильм "Монино" (2 в/фильма) Исключительные авторские права 13 дисков
4	Видеофильм «Знак качества. Загородный комплекс «Монино»	15.12.2015	382 457,63	162 544,28	Видеофильм «Знак качества. Загородный комплекс «Монино»
5	Изображение ИНТЕРЬЕР (фото 30 шт)	30.09.2012	36 523,46	0,00	Изображение ИНТЕРЬЕР (фото 30 шт)
6	Изображение ОБОРУДОВАНИЕ, интерьер (фото 67шт)	30.09.2012	135 805,08	0,00	Изображение ОБОРУДОВАНИЕ, интерьер (фото 67шт)
7	Концепция частного стационарного учреждения медико-социального ухода за пожилыми людьми	01.10.2014	2 453 677,75	756 551,02	Разработка Концепции: Би Пи Эс Медикал, Ronstedt hotel concepts Manfred Ronstedt
8	Сайт ЛРЦ	24.05.2017	364 200,00	206 380,00	Действующий сайт ООО Благополучие
9	Товарный знак "БЛАГОПОЛУЧИЕ"	15.09.2011	68 023,11	0,00	ТЗ перерегистрирован, срок действия по 18.11.2030 года
10	Товарный знак "Родительская опека"	19.12.2011	77 559,86	0,00	ТЗ зарегистрирован 17.12.2011 , срок действия истекает 07.12.2020 года
11	Товарный знак (изображение)	01.09.2015	72 500,00	22 785,44	Товарный знак (изображение)
12	Финансовая модель "Тримаран"	08.02.2016	100 000,00	0,00	Финансовая модель "Тримаран" "Идеальный загородный комплекс для пожилых людей, местоположение гор. Долгопрудный МО
13	Проектная документация	н/д	49 859,03	49 859,03	Стройка Монино, приобретено у АО "Национальный капитал" амортизация не начисляется.
	Итого		**4 958 487,27**	**1 817 312,25**	

Источник: 1. Данные Заказчика.

Скорректированная стоимость нематериальных активов определялась по формуле:

$$С = С_{зам} * (1 – И),$$

где

$С_{зам}$ – стоимость замещения,

$И$ – накопленная величина износа и устареваний.

Стоимость замещения может быть определена через коэффициенты роста потребительских цен:

$$С_{зам} = С_{бал.} * I_{бал.-д.о.},$$

где

$I_{бал.-д.о.}$ – индекс перехода цен от даты постановки на баланс к дате оценки.

Ниже приведены индексы роста потреблительских цен в процентах к предыдущему месяцу (табл.23).

Таблица 23.

Рост потребительских цен в процентах по отношению к предыдущему месяцу

Год	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек
2021	0,67	0,78	0,66	0,58	0,74	0,69	0,31	0,17	0,6	-	-	-
2020	0,4	0,33	0,55	0,83	0,27	0,22	0,35	-0,04	-0,07	0,43	0,71	0,83
2019	1,01	0,44	0,32	0,29	0,34	0,04	0,2	-0,24	-0,16	0,13	0,28	0,36
2018	0,31	0,21	0,29	0,38	0,38	0,49	0,27	0,01	0,16	0,35	0,5	0,84
2017	0,62	0,22	0,13	0,33	0,37	0,61	0,07	-0,54	-0,15	0,2	0,22	0,42
2016	0,96	0,63	0,46	0,44	0,41	0,36	0,54	0,01	0,17	0,43	0,44	0,4
2015	3,85	2,22	1,21	0,46	0,35	0,19	0,8	0,35	0,57	0,74	0,75	0,77
2014	0,59	0,7	1,02	0,9	0,9	0,62	0,49	0,24	0,65	0,82	1,28	2,62
2013	0,97	0,56	0,34	0,51	0,66	0,42	0,82	0,14	0,21	0,57	0,56	0,51
2012	0,5	0,37	0,58	0,31	0,52	0,89	1,23	0,1	0,55	0,46	0,34	0,54
2011	2,37	0,78	0,62	0,43	0,48	0,23	-0,01	-0,24	-0,04	0,48	0,42	0,44

Источник: 1. https://уровень-инфляции.рф/таблицы-инфляции

Коэффициенты роста цен приведены в табл.24.

Таблица 24.

Коэффициенты роста потребительских цен по отношению к предыдущему месяцу

Год	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек
2021	1,0067	1,0078	1,0066	1,0058	1,0074	1,0069	1,0031	1,0017	1,0060	-	-	-
2020	1,0040	1,0033	1,0055	1,0083	1,0027	1,0022	1,0035	0,9996	0,9993	1,0043	1,0071	1,0083
2019	1,0101	1,0044	1,0032	1,0029	1,0034	1,0004	1,0020	0,9976	0,9984	1,0013	1,0028	1,0036
2018	1,0031	1,0021	1,0029	1,0038	1,0038	1,0049	1,0027	1,0001	1,0016	1,0035	1,0050	1,0084
2017	1,0062	1,0022	1,0013	1,0033	1,0037	1,0061	1,0007	0,9946	0,9985	1,0020	1,0022	1,0042
2016	1,0096	1,0063	1,0046	1,0044	1,0041	1,0036	1,0054	1,0001	1,0017	1,0043	1,0044	1,0040
2015	1,0385	1,0222	1,0121	1,0046	1,0035	1,0019	1,0080	1,0035	1,0057	1,0074	1,0075	1,0077
2014	1,0059	1,0070	1,0102	1,0090	1,0090	1,0062	1,0049	1,0024	1,0065	1,0082	1,0128	1,0262
2013	1,0097	1,0056	1,0034	1,0051	1,0066	1,0042	1,0082	1,0014	1,0021	1,0057	1,0056	1,0051
2012	1,0050	1,0037	1,0058	1,0031	1,0052	1,0089	1,0123	1,0010	1,0055	1,0046	1,0034	1,0054
2011	1,0237	1,0078	1,0062	1,0043	1,0048	1,0023	0,9999	0,9976	0,9996	1,0048	1,0042	1,0044

Источник: 1. Расчёты Оценщика.

Индекс (коэффициент) перехода цен от даты постановки на баланс к дате оценки может быть определен как произведение месячных коэффициентов роста, представленных в табл.24. Рассчитанные значения индексов представлены в табл.25.

Таблица 25.

Коэффициенты роста потребительских цен к дате оценки

Год	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек
2021	1,0531	1,0461	1,0380	1,0312	1,0253	1,0178	1,0108	1,0077	1,0060	-	-	-
2020	1,1048	1,1004	1,0968	1,0908	1,0818	1,0789	1,0765	1,0727	1,0731	1,0739	1,0693	1,0618
2019	1,1383	1,1269	1,1220	1,1184	1,1152	1,1114	1,1110	1,1088	1,1115	1,1133	1,1119	1,1088
2018	1,1869	1,1832	1,1807	1,1773	1,1728	1,1684	1,1627	1,1596	1,1595	1,1576	1,1536	1,1479
2017	1,2169	1,2094	1,2067	1,2051	1,2011	1,1967	1,1894	1,1886	1,1951	1,1969	1,1945	1,1919
2016	1,2825	1,2703	1,2623	1,2565	1,2510	1,2459	1,2414	1,2347	1,2346	1,2325	1,2272	1,2218
2015	1,4481	1,3944	1,3641	1,3478	1,3416	1,3369	1,3344	1,3238	1,3192	1,3117	1,3021	1,2924
2014	1,6126	1,6031	1,5920	1,5759	1,5618	1,5479	1,5384	1,5309	1,5272	1,5173	1,5050	1,4860
2013	1,7166	1,7001	1,6906	1,6849	1,6764	1,6654	1,6584	1,6449	1,6426	1,6392	1,6299	1,6208
2012	1,8296	1,8205	1,8138	1,8033	1,7977	1,7884	1,7726	1,7511	1,7494	1,7398	1,7318	1,7259
2011	1,9414	1,8965	1,8818	1,8702	1,8622	1,8533	1,8490	1,8492	1,8536	1,8543	1,8454	1,8377

Источник: 1. Расчёты Оценщика.

Затраты на замещение оцениваемых нематериальных активов определены в табл.26.

Таблица 26.

Определение затрат на замещение нематериальных активов

№ п/п	Наименование актива	Дата постановки на баланс	Первона-чальная балансовая стоимость, руб.	Доля месяца	Коэф. роста цен в месяц поста-новки на баланс	ПЦК от месяца, следующего за месяцем постановки на баланс, к дате оценки	Коэф. роста цен от даты постановки на баланс до конца месяца постановки на баланс	Переходный ценовой коэффициент от даты постановки на баланс к дате оценки	Затраты на замещение, руб.
1	Бренд-платформа, бренд-архитектура и коммуникационная стратегия группы	03.04.2017	1 016 949,15	0,9000	1,0033	1,2011	1,0030	1,2047	1 225 118,64
2	Видеоролик «Загородный комплекс «Монино»	15.12.2015	120 932,20	0,5161	1,0077	1,2825	1,0040	1,2876	155 712,30
3	Видеофильм "Монино" (2 в/фильма)	30.04.2013	80 000,00	1,0000	1,0051	1,6764	1,0051	1,6849	134 792,00
4	Видеофильм «Знак качества. Загородный комплекс «Монино»	15.12.2015	382 457,63	0,5161	1,0077	1,2825	1,0040	1,2876	492 452,44
5	Изображение ИНТЕРЬЕР (фото 30 шт)	30.09.2012	36 523,46	1,0000	1,0055	1,7398	1,0055	1,7494	63 894,14
6	Изображение ОБОРУДОВАНИЕ, интерьер (фото 67шт)	30.09.2012	135 805,08	1,0000	1,0055	1,7398	1,0055	1,7494	237 577,41
7	Концепция частного стационарного учреждения медико-социального ухода за пожилыми людьми	01.10.2014	2 453 677,75	1,0000	1,0082	1,5050	1,0082	1,5173	3 722 965,25
8	Сайт ЛРЦ	24.05.2017	364 200,00	0,2258	1,0037	1,1967	1,0008	1,1977	436 202,34
9	Товарный знак	15.09.2011	68 023,11	0,5000	0,9996	1,8543	0,9998	1,8539	126 108,04

№ п/п	Наименование актива	Дата постановки на баланс	Первона-чальная балансовая стоимость, руб.	Доля месяца	Коэф. роста цен в месяц поста-новки на баланс	ПЦК от месяца, следующего за месяцем постановки на баланс, к дате оценки	Коэф. роста цен от даты постановки на баланс до конца месяца постановки на баланс	Переходный ценовой коэффициент от даты постановки на баланс к дате оценки	Затраты на замещение, руб.
	"БЛАГОПОЛУЧИЕ"								
10	Товарный знак "Родительская опека"	19.12.2011	77 559,86	0,3871	1,0044	1,8296	1,0017	1,8327	142 143,96
11	Товарный знак (изображение)	01.09.2015	72 500,00	0,9667	1,0057	1,3117	1,0055	1,3189	95 620,25
12	Финансовая модель "Тримаран"	08.02.2016	100 000,00	0,7143	1,0063	1,2623	1,0045	1,2680	126 800,00
13	Проектная документация	н/д	49 859,03	-	-	-	-	-	49 859,03

Источник: 1. Расчёты Оценщика.

В настоящем отчете, величина физического износа для оцениваемых объектов была определена методом эффективного возраста (учет эффективного возраста и срока экономической жизни), на основе формулы:

$$И_{физ} = \frac{T_ф}{T_{сс}} * 100,$$

где:

$T_ф$ - фактический срок службы (хронологический возраст) на дату оценки, т.е. продолжительность эксплуатации объекта от времени изготовления или начала эксплуатации до даты оценки;

$T_{сс}$ - срок службы объекта данного типа;

Фактический срок службы (хронологический возраст) $T_ф$ на дату оценки, т.е. продолжительность эксплуатации объекта от времени изготовления или начала эксплуатации до даты оценки, определялся на основе зависимости:

$$T_ф = Дата\ оценки - Дата\ ввода,$$

где:

$Дата\ оценки$ - дата оценки;

$Дата\ ввода$ - дата ввода объекта в эксплуатацию.

Срок службы активов, по которым информация о сроке службы отсутствует, принят на уровне 10 лет (https://assistentus.ru/osnovnye-sredstva/srok-poleznogo-ispolzovaniya-nematerialnyh-aktivov/). Признаков функционального и экономического устареваний у нематериальных активов Оценщик не обнаружил. Таким образом, накопленная величина износа и устареваний равна величине износа. Определение износа и скорректированной стоимости нематериальных активов представлено далее (табл.27).

Таблица 27.

Корректировка стоимости нематериальных активов

№ п/п	Наименование актива	Дата постановки на баланс	Срок службы, лет	Хроноло-гический возраст, лет	Износ, %	Затраты на замещение, руб.	Стоимость по состоянию на дату оценки, руб.
1	Бренд-платформа, бренд-архитектура и коммуникационная стратегия группы	03.04.2017	10,0	4,49	44,90	1 225 118,64	675 040,37
2	Видеоролик «Загородный комплекс «Монино»	15.12.2015	10,0	5,79	57,90	155 712,30	65 554,88
3	Видеофильм "Монино" (2 в/фильма)	30.04.2013	10,0	8,42	84,20	134 792,00	21 297,14
4	Видеофильм «Знак качества. Загородный комплекс «Монино»	15.12.2015	10,0	5,79	57,90	492 452,44	207 322,48
5	Изображение ИНТЕРЬЕР (фото 30 шт)	30.09.2012	10,0	9,00	90,00	63 894,14	6 389,41
6	Изображение ОБОРУДОВАНИЕ, интерьер (фото 67шт)	30.09.2012	10,0	9,00	90,00	237 577,41	23 757,74
7	Концепция частного стационарного учреждения медико-социального ухода за пожилыми людьми	01.10.2014	10,0	7,00	70,00	3 722 965,25	1 116 889,58
8	Сайт ЛРЦ	24.05.2017	10,0	4,35	43,50	436 202,34	246 454,32
9	Товарный знак "БЛАГОПОЛУЧИЕ"	15.09.2011	19,2	10,04	52,29	126 108,04	60 166,15
10	Товарный знак "Родительская опека"	19.12.2011	9,0	9,78	108,67	142 143,96	-12 323,88
11	Товарный знак (изображение)	01.09.2015	10,0	6,08	60,80	95 620,25	37 483,14

№ п/п	Наименование актива	Дата постановки на баланс	Срок службы, лет	Хронологический возраст, лет	Износ, %	Затраты на замещение, руб.	Стоимость по состоянию на дату оценки, руб.
12	Финансовая модель "Тримаран"	08.02.2016	10,0	5,64	56,40	126 800,00	55 284,80
13	Проектная документация	н/д	-	-	-	49 859,03	49 859,03
	Итого:						**2 553 175,16**

Источник: 1. Расчёты Оценщика.

Таким образом, скорректированная стоимость нематериальных активов составляет

2 553 175,16 руб.,

что с учётом округлений составляет

2 553 тыс.руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 2 553 тыс. руб.

Корректировка результатов исследований и разработок.

Отображение издержек, направленных на проведение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка нематериальных поисковых активов.

В качестве этих нематериальных поисковых активов учитываются нижеследующие:

- возникающее на основании лицензии право на осуществление работ по поиску, разведке месторождений полезных ископаемых, их оценке;
- полученная в результате поисковых исследований (геофизических, топографических и геологических) информация относительно месторождений полезных ископаемых и недр;
- полученные при разведочном бурении результаты или результаты отбора образцов;
- оценка разработки месторождения и добычи полезных ископаемых с точки зрения коммерческой целесообразности.

В бухгалтерском балансе отражается сумма затрат на осуществление поиска месторождений каких-либо полезных ископаемых (учитывается на субсчете к счету 08/НПА). Показатель строки 1130 формируется как разница между счетом 08/НПА и счетом 05/НПА, т. е. в бухгалтерском балансе нематериальные поисковые активы отражаются по остаточной стоимости.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка материальных поисковых активов.

В бухгалтерском балансе строка 1140, имеющая название «Материальные поисковые активы» (МПА), формируют сведения об используемых в процессе поиска полезных ископаемых основных средствах (оборудование, транспорт, сооружения). Учитываются МПА на 08 счете, на отдельном субсчете 08/МПА. Показатель строки 1140 рассчитывается как разность между счетами 08/МПА и 02/МПА, т. е. в бухгалтерском балансе материальные поисковые активы отражаются по остаточной стоимости.

В качестве материальных поисковых активов признаются некоторые виды основных средств, используемых при разработке, добыче месторождений полезных ископаемых, например оборудование, транспорт, сооружения. Среди сооружений, используемых при проведении поисковых операций месторождений полезных ископаемых, можно выделить трубопроводы. Среди оборудования, используемого при проведении поисковых мероприятий, выделяют специализированное оборудование для этих целей, например установки для бурения, резервуары для хранения добытых полезных ископаемых, насосные агрегаты.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка основных средств.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации N 26н от 30.03.2001 г. (ред. от 18.05.2002 г.), к основным средствам относятся: здания, сооружения, рабочие и силовые машины и оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности, рабочий, продуктивный и племенной скот, многолетние насаждения, внутрихозяйственные дороги и прочие соответствующие объекты. В составе основных средств учитываются также: капитальные вложения на коренное улучшение земель (осушительные, оросительные и другие мелиоративные работы); капитальные вложения в арендованные объекты основных средств; земельные участки, объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы).

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 3 927 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 7,96% от величины валюты баланса. Данная строка баланса состоит из

«Основных средств» (остаточная балансовая стоимость 3 571 011 руб.) и «Оборудования, подлежащего к установке» (Объект не введенный в эксплуатацию - Дезинфицирующая установка модель Нинджо Арт SP1200 на сумму 356 360 руб.).

Основные средства Общества составляет медицинское оборудование и мебель, имеющее узкую специализацию.

В настоящем Отчете расчет «Основных средств» выполнялся методом индексации (базисно - индексным методом), который является одним из методов расчета стоимости машин и оборудования затратным подходом. Стоимость «Оборудования, подлежащего к установке» (Объект не введенный в эксплуатацию - Дезинфицирующая установка модель Нинджо Арт SP1200 на сумму 356 360 руб.) не корректировалась и принималась равной балансовой стоимости, виду незначительного веса в общей стоимости основных средств.

Перечень основных средств, подлежащих расчету с использованием метода индексации (базисно - индексным методом) представлено в табл. 28.

Таблица 28.

Перечень основных средств, подлежащих расчету с использованием метода индексации

№ п/п	Инв. номер	Наименование оборудования (имущества)	Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Амортизация (износ), руб.	Остаточная стоимость, руб.
		Непосредственно основные средства организации				
1	000000100	Автобусная остановка (макет)	20.08.2014	52 966,10	52 966,10	0,00
2	000000095	Аккордеон HOHNER Bravo III 96	01.06.2014	49 700,00	49 700,00	0,00
3	000000226	Аппарат д/механотерапии "Орторент" модель Мото	31.10.2014	375 250,00	41 900,00	0,00
4	000000192	Аппарат двигат. д/продолжит. пассивной мобилизации коленного и тазоб. суставов ARTROMOT k1 st. б/у	28.05.2014	288 230,00	58 350,00	0,00
5	000000191	Аппарат двигательный для продолжительной пассивной мобилизации плечевого сустава ARTROMOT S3	06.07.2015	612 470,00	84 992,00	0,00
6	000000225	Аппарат для механотерапии "ОРТОРЕНТ" модель "МОТО-Л для ног"	13.11.2014	744 000,00	115 000,00	0,00
7	000000101	Аппарат магнитотерапевтический импульсный "Алимп-1" №0101	07.11.2011	41 900,00	401 200,00	0,00
8	000000200	Аппарат озонотерапии Медозонс систем	12.05.2012	162 713,00	381 140,00	0,00
9	000000193	Аппарат прессотерапии Doctor Life №0193	14.05.2014	45 000,00	67 711,02	0,00
10	000000096	Аппарат Рефтон-01-Р-Ф-Т-Л-С (ГТ+СМТ+ДДТ+МЛТ+ФТ) двухканальный 0096	21.07.2012	58 350,00	70 343,22	0,00
11	000000176	Аппарат ультразвуковой терапии одночастотный УЗТ-1 01 Ф "Мед ТеКо" №0176	07.11.2011	84 992,00	364 226,66	0,00
12	000000105	Аппарат электростатического массажа ЭЛГОС (стацинар.вариант)(полная комплект. с аппликаторо зав №39)	12.05.2012	115 000,00	364 226,67	0,00
13	000000004	Ванна сидячая Арт. 53120-000	12.05.2012	401 200,00	364 226,67	0,00
14	000000054	Ванна серии Классик лайн Арт.18590-000	12.05.2012	381 140,00	91 474,58	0,00
15	000000097	Велоэргометр горизонтальный RE7	13.11.2014	67 711,02	64 000,00	0,00
16	000000216	Вертикализатор с обратным наклоном	31.10.2014	53 300,00	81 796,60	0,00
17	000000213	Видеопроектор для домашнего кинотеатра Epson EH-TW5300	07.11.2011	61 999,00	63 480,46	1 613,96
18	000000089	Водонагреватель USB 300 M 300л	05.02.2016	70 343,22	41 000,00	0,00
19	000000005	Гигиеническое кресло Карендо Арт BIB2001-01	13.11.2014	364 226,66	42 050,01	0,00
20	000000055	Гигиеническое кресло Карендо Арт BIB2001-01	13.11.2014	364 226,67	42 050,01	0,00
21	000000056	Гигиеническое кресло Карендо Арт BIB2001-01	12.05.2012	364 226,67	53 025,42	0,00
22	000000232	Двигательный аппарат ARTROMOT F	13.11.2014	440 000,00	287 582,56	0,01
23	000000223	Двигательный аппарат ARTROMOT SP3 Comfort	13.11.2014	453 000,00	287 582,57	-0,01
24	000000194	Дефибриллятор-монитор	13.11.2014	70 000,00	287 582,56	0,00
25	000000057	Диван 2-хместный Pigalle 2 167*95*92 Vintage Cigar	13.11.2014	91 474,58	44 100,00	0,00
26	000000116	Диван двухместный (172x89x76) нат. кожа bucast 1380 коричневый, СВИНГ Д2-ТК-001963601991	13.11.2014	64 000,00	44 100,00	0,00
27	000000102	камера холодильная КХС 196/226	13.11.2014	81 796,60	44 100,00	0,00
28	000000220	Комплекс "Траст-М" в комплектации с тренажером "Траст-М Баланс"	13.11.2014	350 000,00	44 100,00	0,00
29	000000222	Комплекс "Траст-М" в комплектации с тренажером "Траст-М БОС ЛФК"	13.11.2014	250 000,00	44 100,00	0,00
30	000000221	Комплекс "Траст-М" в комплектации с тренажером "Траст-М Стабило"	13.11.2014	550 000,00	44 100,00	0,00
31	000000218	Комплекс суточного мониторирования ЭКГ и АД "Медиком -комби" с регистратором ИН-33	13.11.2014	80 000,00	44 100,00	0,00
32	000000189	Комплекс суточного мониторирования ЭКГ и АД "Медиком -комби" с регистратором ИН-33	13.11.2014	99 000,00	44 100,00	0,00

№ п/п	Инв. номер	Наименование оборудования (имущества)	Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Амортизация (износ), руб.	Остаточная стоимость, руб.
33	000000190	Комплекс суточного мониторирования ЭКГ и АД "Медиком -комби" с регистратором МД-01	13.11.2014	75 000,00	44 100,00	0,00
34	000000045	Комплект Аквариум на тумбе (210*40*80)	13.11.2014	65 094,42	44 100,00	0,00
35	000000183	Концентратор кислорода "ARMED" 7F-3A	13.11.2014	41 000,00	44 100,00	0,00
36	000000116	Кресло (100x89x76) нат. кожа bucast 1380 коричневый, СВИНГ ТК-001963601992	13.11.2014	42 050,01	44 100,00	0,00
37	000000171	Кресло (100x89x76) нат. кожа bucast 1380 коричневый, СВИНГ ТК-001963601992	13.11.2014	42 050,01	44 100,00	0,00
38	000000058	Кресло Cambridge Armchair 83*78*80 Vintage Cigar	13.11.2014	53 025,42	44 100,00	0,00
39	000000169	Кресло для гиг. ухода за больными Reflrx	13.11.2014	287 582,57	44 100,00	0,00
40	000000170	Кресло для гиг. ухода за больными Reflrx	13.11.2014	287 582,56	44 100,00	0,00
41	000000110	Кресло для гиг. ухода за больными Reflrx	13.11.2014	287 582,56	44 100,00	0,00
42	000000125	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
43	000000157	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
44	000000159	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
45	000000136	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
46	000000144	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
47	000000147	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
48	000000133	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
49	000000161	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
50	000000119	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
51	000000122	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
52	000000162	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
53	000000143	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
54	000000132	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
55	000000163	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
56	000000165	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
57	000000127	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
58	000000148	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
59	000000137	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
60	000000126	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
61	000000160	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
62	00000118	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
63	000000129	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
64	000000130	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
65	000000141	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
66	000000156	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
67	000000152	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
68	000000121	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
69	000000155	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
70	000000115	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
71	000000142	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
72	000000131	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
73	000000120	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
74	000000146	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
75	000000135	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	31.10.2014	44 100,00	73 554,24	0,00
76	000000124	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	24.10.2011	44 100,00	94 000,00	0,00
77	000000123	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	26.02.2016	44 100,00	45 000,00	0,00
78	000000134	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	09.07.2015	44 100,00	99 000,00	0,00
79	000000145	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	25.08.2015	44 100,00	99 000,00	0,00
80	000000154	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	07.11.2011	44 100,00	45 990,24	0,00

№ п/п	Инв. номер	Наименование оборудования (имущества)	Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Амортизация (износ), руб.	Остаточная стоимость, руб.
81	000000158	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	07.11.2011	44 100,00	144 141,39	0,00
82	000000164	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	31.10.2014	44 100,00	70 997,45	0,00
83	000000153	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	07.11.2011	44 100,00	57 599,72	0,00
84	000000151	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	12.05.2012	44 100,00	169 920,00	0,00
85	000000140	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	12.05.2012	44 100,00	169 920,00	0,00
86	000000150	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	12.05.2012	44 100,00	169 920,00	0,00
87	000000117	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	07.11.2011	44 100,00	107 380,00	0,00
88	000000128	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	07.11.2011	44 100,00	107 380,00	0,00
89	000000139	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	07.11.2011	44 100,00	143 960,00	0,00
90	000000149	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	07.11.2011	44 100,00	143 960,00	0,00
91	000000138	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	07.11.2011	44 100,00	143 960,00	0,00
92	000000173	Кухня в сборе (эрготерапия)	07.11.2011	73 554,24	143 960,00	0,00
93	000000001	Макет "пансионат Монино"	07.11.2011	94 000,00	143 960,00	0,00
94	000000182	Малый хирургический набор	07.11.2011	45 000,00	143 960,00	0,00
95	000000049	Мармит универсальный МУ	07.11.2011	45 990,24	143 960,00	0,00
96	000000175	Массажный стол Титулус1	07.11.2011	99 000,00	143 960,00	0,00
97	000000177	Массажный стол Титулус1	07.11.2011	99 000,00	143 960,00	0,00
98	000000006	Машина посудомоечная Electrolux WT55 505038	07.11.2011	144 141,39	143 960,00	0,00
99	000000198	Машина сушильная ВС-15	07.11.2011	185 000,00	143 960,00	0,00
100	000000172	Машина холодильная SM 113SF Сплит-система	07.11.2011	70 997,45	143 960,00	0,00
101	000000046	Медицинское кресло для проведения банных и гигиени	07.11.2011	57 599,72	143 960,00	0,00
102	000000059	Мет. кровать с дерев.барьерами и спин.2*1*1,5дере	07.11.2011	169 920,00	143 960,00	0,00
103	000000060	Мет. кровать с дерев.барьерами и спин.2*1*1,5дере	08.07.2015	169 920,00	123 000,00	0,00
104	000000061	Мет. кровать с дерев.барьерами и спин.2*1*1,5дере	20.05.2014	169 920,00	57 601,70	0,00
105	000000007	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам0,7*1*	07.11.2011	107 380,00	81 633,96	0,00
106	000000008	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам0,7*1*	07.11.2011	107 380,00	100 298,96	0,00
107	000000009	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	13.11.2014	143 960,00	344 818,41	0,00
108	000000010	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	13.11.2014	143 960,00	181 530,86	0,00
109	000000012	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	13.11.2014	143 960,00	178 824,43	0,00
110	000000013	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	13.11.2014	143 960,00	178 824,43	0,00
111	000000014	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	12.05.2012	143 960,00	352 820,00	0,00
112	000000015	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	12.05.2012	143 960,00	352 820,00	0,00
113	000000016	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	260 780,00	0,00
114	000000017	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	12.05.2012	143 960,00	260 780,00	0,00
115	000000018	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	12.05.2012	143 960,00	260 780,00	0,00
116	000000019	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	335 120,00	0,00
117	000000020	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	12.05.2012	143 960,00	335 120,00	0,00
118	000000021	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	42 894,59	0,00
119	000000022	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	30.12.2015	143 960,00	41 000,00	0,00
120	000000023	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	23.07.2014	143 960,00	42 947,46	0,00
121	000000174	Нагреватель термокомпрессоров водяной НТВ-50С со столом	07.11.2011	123 000,00	44 525,71	0,00
122	000000094	Настольн. перс.компьют APPLEiMac 21.5" Intel Core i5 2.7GHZ/8Gb	30.06.2014	57 601,70	67 033,90	0,00
123	000000048	Плита Tecninox PCS70T7	12.04.2016	81 633,96	64 000,00	0,00
124	000000047	Плита с духовым шкафом Tecninox PCS70T7 260115	15.12.2015	100 298,96	64 500,00	0,00
125	000000224	Подвес реабилитационный для вертикализации "Ортоpент" с беговой дорожкой	12.05.2012	880 000,00	123 138,40	75 861,60
126	000000111	Подъемник д/пациентов мед Golvo 7007ES с принад-ми	09.03.2016	344 818,41	48 000,00	0,00
127	000000112	Подъемник д/пациентов мед Sabina с принад-ми	28.05.2012	181 530,86	228 813,56	0,00
128	000000114	Подъемник д/пациентов мед Uno102 с принад-ми	13.11.2014	178 824,43	254 237,29	0,00

№ п/п	Инв. номер	Наименование оборудования (имущества)	Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Амортизация (износ), руб.	Остаточная стоимость, руб.
129	000000113	Подъемник д/пациентов мед Uno102 с принад-ми	12.05.2012	178 824,43	53 813,56	0,00
130	000000062	Подъемник для опускания в ванну модель Болеро в ко	31.08.2012	352 820,00	53 220,34	0,00
131	000000063	Подъемник для опускания в ванну модель Болеро в ко	13.11.2014	352 820,00	46 742,75	0,00
132	000000024	Подъемник модель Макси Твин в комплекте с аксессуа	13.11.2014	260 780,00	101 540,50	-0,01
133	000000064	Подъемник модель Макси Твин в комплекте с аксессу	31.08.2012	260 780,00	101 540,49	0,01
134	000000065	Подъемник модель Макси Твин в комплекте с аксессу	07.11.2011	260 780,00	438 960,00	0,00
135	000000025	Подъемник модель CAPA 3000 в комплекте с аксессуар	13.11.2014	335 120,00	183 000,00	0,00
136	000000066	Подъемник модель CAPA 3000 в комплекте с аксессуа	13.11.2014	335 120,00	350 000,00	0,00
137	000000051	Подъмная тележка-кушетка для проведения гигиениче	07.11.2011	42 894,59	57 966,62	0,00
138	000000180	Портативный носимый прибор для контроля инъекций, проведения сеансов БОС-тренинга и физиотерапевитич	07.11.2011	41 000,00	57 966,62	0,00
139	000000099	Процессор кухонный ROBOT COUPE R301 ULTRA	07.11.2011	42 947,46	49 909,14	0,00
140	000000052	Пылесос Циклон DusonDC 23	07.11.2011	44 525,71	86 926,67	0,00
141	000000098	Развивающий комплекс "ДОН"	07.11.2011	67 033,90	86 926,67	0,00
142	000000185	Реабилитационный педальный тренажер Mini Bike	07.11.2011	64 000,00	86 926,67	0,00
143	000000179	Реабилитационный педальный тренажер Mini Bike	07.11.2011	64 500,00	86 926,67	0,00
144	000000087	Рояль Muhlbach 7742	07.11.2011	199 000,00	86 926,67	0,00
145	000000201	Система ультразвуковая диагностическая медицинская Logiq с принадлежн.	07.11.2011	1 566 329,41	86 926,67	0,00
146	000000088	Стойка ресепшен с криволинейной поверхн.	07.11.2011	228 813,56	86 926,67	0,00
147	000000168	Стойка рецепшен (корпус1)	07.11.2011	254 237,29	86 926,67	0,00
148	000000228	Стол для механотерапии верхних конечностей	07.11.2011	317 000,00	86 926,67	0,00
149	000000219	Стол для развития силы мышц верхних конечностей MANUALEX	07.11.2011	267 273,57	86 926,67	0,00
150	000000184	Стол перевязочный СПэ	07.11.2011	48 000,00	86 926,66	0,00
151	000000069	Телевизор LG 55LV770S	07.11.2011	53 813,56	86 926,66	0,00
152	000000090	Телевизор Sharp LC-60LE635RU	07.11.2011	53 220,34	86 926,66	0,00
153	000000103	Телевизор Sharp LG 60LE651RU LED	07.11.2011	46 742,75	86 926,66	0,00
154	000000106	Телевизор Sharp LG 70LE747RU LED	07.11.2011	101 540,49	86 926,66	0,00
155	000000104	Телевизор Sharp LG 70LE747RU LED	07.11.2011	101 540,50	86 926,66	0,00
156	000000026	Тележка для душа мод. Concerto в комплекте с аксе	07.11.2011	438 960,00	86 926,66	0,00
157	000000109	Тренажер для активной и пассивной разработки верхн. и нижн. конечностей Актив-пасив	07.11.2011	183 000,00	86 926,66	0,00
158	000000229	Тренажер для всех групп мышц Кроссовер В	07.11.2011	116 000,00	86 926,66	0,00
159	000000195	Тренажер медицинский терапевтический МОТОмед мод.VIVA 2 с принадлежностями (б/у на гарантии) Германи	07.11.2011	450 000,00	86 926,66	0,00
160	000000108	Тренажер"Баланс-мастер"расшир.лечебн.фукц.(для провед.интеракт.трен-ок)с биолог обрат связью)+датчик	07.11.2011	350 000,00	86 926,66	0,00
161	000000028	Указатель дорожный "Сениор Парк отель Монино"	07.11.2011	57 966,62	86 926,66	0,00
162	000000030	Указатель дорожный "Сениор Парк отель Монино"	07.11.2011	57 966,62	86 926,66	0,00
163	000000196	Ультрабук Asus (UX303UA-R4155T)(FND) i5 6200U(2.3)/8192/SSD 256GB/IntelHD/BT/Win10/Icicle Gold	07.11.2011	63 558,47	86 926,66	0,00
164	000000181	Ультрабук ASUS UX32LA-R3094H 13.3" Intel Core i5 4210U 1.7 Ггц 4Гб 1000 Гб серый	07.11.2011	50 389,83	86 926,66	0,00
165	000000197	Устройство вертикализации и перемещения пациентов AKS NAUSICAA Way UP, Франция	07.11.2011	189 000,00	86 926,66	0,08
166	000000031	Устройство для поднятия полулежачих пациентов	07.11.2011	49 909,14	90 860,00	0,00
167	000000032	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,67	90 860,00	0,00
168	000000033	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,67	90 860,00	0,00
169	000000034	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	02.03.2016	86 926,67	50 389,83	0,00
170	000000035	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	25.05.2016	86 926,67	70 000,00	0,00
171	000000036	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	14.07.2016	86 926,67	55 355,32	19 644,68
172	000000037	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	21.09.2016	86 926,67	437 478,60	174 991,40
173	000000038	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	21.09.2016	86 926,67	44 262,00	738,00
174	000000039	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	21.09.2016	86 926,67	68 852,40	1 147,60
175	000000040	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	14.07.2016	86 926,67	73 071,34	25 928,66

№ п/п	Инв. номер	Наименование оборудования (имущества)	Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Амортизация (износ), руб.	Остаточная стоимость, руб.
176	000000041	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	21.09.2016	86 926,67	205 878,60	82 351,40
177	000000070	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	01.11.2016	86 926,66	63 558,47	0,00
178	000000071	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	01.12.2016	86 926,66	175 749,81	9 250,19
179	000000072	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	16.11.2016	86 926,66	427 868,90	22 131,10
180	000000073	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	01.12.2016	86 926,66	128 250,00	60 750,00
181	000000074	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	17.03.2017	86 926,66	104 601,24	58 111,76
182	000000075	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	24.05.2017	86 926,66	38 380,16	23 618,84
183	000000077	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	15.04.2017	86 926,66	691 795,75	874 533,66
184	000000078	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	16.05.2018	86 926,66	80 000,00	0,00
185	000000079	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	01.07.2018	86 926,66	237 658,46	137 591,54
186	000000080	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	06.08.2018	86 926,66	458 800,00	285 200,00
187	000000081	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	28.08.2018	86 926,66	215 833,21	134 166,79
188	000000082	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	22.08.2018	86 926,66	154 166,79	95 833,21
189	000000083	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	28.08.2018	86 926,66	339 166,79	210 833,21
190	000000084	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	22.08.2018	86 926,66	542 666,79	337 333,21
191	000000085	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	02.10.2018	86 926,66	154 569,84	112 703,73
192	000000086	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	26.10.2017	86 926,74	41 751,51	11 548,49
193	000000042	Функциональные металлические кровати на колесиках	25.12.2018	90 860,00	241 999,89	198 000,11
194	000000043	Функциональные металлические кровати на колесиках	17.10.2018	90 860,00	184 916,55	132 083,45
195	000000044	Функциональные металлические кровати на колесиках	17.10.2018	90 860,00	67 666,55	48 333,45
196	000000230	Шагательный тренажер Glider Standing Frame	17.10.2018	216 000,00	126 000,00	90 000,00
197	000000231	Шагательный тренажер Glider Standing Frame	17.10.2018	216 000,00	126 000,00	90 000,00
198	000000186	Электрокардиограф 12-канальный с регистр. ЭКГ в ручн. и авт. режимах ЭК 12 Т-01-Р-Д	21.08.2018	70 000,00	279 350,00	173 650,00
199	000000235	Электрокардиограф модель ECG-100L	21.04.2020	115 156,00	32 095,60	83 060,40
		Итого:		**27 374 172,01**	**23 803 161,49**	**3 571 011**
		Перечень оборудования, подлежащего к установке				
	-	Дезинфицирующая установка модель Нинджо Арт SP1200	не введено	356 360,00	**0,00**	**356 360**
		Всего:		**27 730 532,01**	**23 803 161,49**	**3 927 371**

Источник: 1. Данные Заказчика. 2. Анализ Оценщика.

1. Расчет стоимости восстановления/замещения объектов.

Метод индексации цен приобретения (балансовой стоимости) - базисно – индексный метод основан на пересчете балансовой первоначальной стоимости элемента оборудования (имущества) в реальный масштаб цен, соответствующий текущим ценам на дату проведения расчетов. Этот метод дает достаточно приемлемые результаты в условиях так называемого массового расчета, при наличии большого количества разноплановых объектов специализированного характера, что характерно для рассматриваемого имущества.

Основная расчетная зависимость, реализующая метод индексации (базисно – индексный) при расчете стоимости затрат на воспроизводство машин и оборудования имеет следующий вид:

$$C_{об} = C_{бал} * K_{пер} * K_{НДС},$$

где:

$C_{бал}$ - балансовая первоначальная стоимость рассматриваемого объекта (стоимость приобретения с учетом всех сопутствующих затрат по вводу объекта в эксплуатацию), руб.;

$K_{пер}$ - коэффициент пересчета, учитывающий изменения цен от даты приобретения объекта до даты оценки.

Источником информации для определения индекса цен является официальный сайт Федеральной службы государственной статистики https://www.fedstat.ru.

При этом коэффициенты пересчета определяются для различных групп основных средств.

При проведении настоящей оценки оцениваемое имущество группировалось в группы в соответствии с основными качественными характеристиками.

Индексы удорожания (по отношению к предыдущему месяцу в %) для различных групп имущества на дату оценки, приведены в табл. 29 (источник – официальный сайт Федеральной службы государственной статистики (https://www.fedstat.ru).

Таблица 29.

Ежегодные индексы удорожания (по отношению к предыдущему году) для различных групп имущества

№ группы	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
1	1,156	1,302	1,296	1,147	1,069	1,309	1,319	1,509	1,067	1,177	1,087	1,243	0,898
2	1,156	1,302	1,296	1,147	1,069	1,196	1,725	1,126	1,077	1,141	1,114	1,211	0,932
3	1,156	1,302	1,296	1,147	1,069	1,030	1,136	1,262	1,165	1,084	1,124	1,168	1,021
4	1,156	1,302	1,296	1,147	1,069	1,193	1,116	1,187	1,149	1,027	1,178	1,195	1,103
5	1,156	1,302	1,296	1,147	1,069	1,114	1,098	1,144	1,104	1,105	1,139	1,185	1,037
6	1,148	1,331	1,298	1,110	1,058	1,116	1,060	1,086	1,018	1,023	1,057	1,026	1,063
7	1,241	1,302	1,296	1,147	1,069	1,185	0,951	1,080	1,000	1,023	1,000	1,182	1,155
8	1,156	1,302	1,296	1,147	1,069	1,052	1,088	1,249	1,150	1,129	1,183	1,177	1,044
9	1,116	1,321	1,348	1,195	1,135	1,086	1,122	1,132	1,057	1,111	1,066	1,120	1,022
10	1,178	1,297	1,260	1,170	1,087	1,123	1,105	1,161	1,023	1,200	1,104	1,213	1,019
11	1,148	1,331	1,298	1,110	1,058	1,013	1,018	0,988	1,018	0,948	0,992	0,899	1,484
12	1,156	1,302	1,296	1,147	1,069	1,054	1,067	1,089	1,033	1,085	1,096	1,132	1,010
13	1,156	1,302	1,296	1,147	1,069	1,063	1,116	1,112	1,094	1,126	1,162	1,211	1,000
14	1,156	1,302	1,296	1,147	1,069	1,063	1,116	1,088	0,840	1,156	0,861	1,127	1,091
15	1,156	1,302	1,296	1,147	1,069	1,088	1,149	1,092	1,034	1,098	1,078	1,111	1,065
16	1,156	1,302	1,296	1,147	1,069	0,966	1,018	1,615	1,223	1,051	1,116	1,333	1,298
17	1,156	1,302	1,296	1,147	1,069	1,045	1,181	1,034	1,117	1,051	1,164	1,127	1,057
18	1,156	1,302	1,296	1,147	1,069	1,298	1,075	1,161	1,140	1,070	1,093	1,144	1,006
19	1,156	1,302	1,296	1,147	1,069	1,081	1,096	1,044	1,076	1,035	1,015	1,055	1,059
20	1,156	1,302	1,296	1,147	1,069	1,144	1,356	1,146	1,075	1,108	1,078	1,210	1,003
21	1,156	1,302	1,296	1,147	1,069	1,081	1,135	1,116	1,126	1,198	1,153	1,253	1,008
22	1,156	1,302	1,296	1,147	1,069	1,088	1,117	1,158	1,083	1,140	1,101	1,097	1,042
23	1,156	1,302	1,296	1,147	1,069	1,086	1,132	1,182	1,070	1,106	1,270	1,201	1,003
24	1,156	1,302	1,296	1,147	1,069	1,174	1,195	1,219	1,007	1,040	1,070	1,116	1,200
25	1,156	1,302	1,296	1,147	1,069	1,171	1,078	1,154	1,103	1,114	1,156	1,214	1,019
26	1,156	1,302	1,296	1,147	1,069	1,152	1,102	1,086	1,076	1,105	1,115	1,121	0,993

(продолжение)

№ группы	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	30.09.2021
1	1,101	1,089	0,973	0,979	1,032	1,174	1,123	1,049	1,112	0,905	1,212	1,672
2	1,083	1,085	1,057	1,018	1,073	1,103	1,018	1,012	1,092	1,007	1,019	1,189
3	1,087	1,067	1,024	1,005	0,986	1,114	1,049	1,070	0,972	0,991	1,007	1,424
4	1,028	1,029	1,022	1,025	1,043	1,118	1,156	1,082	1,001	0,976	1,052	1,042
5	1,055	1,054	1,041	1,019	1,114	1,139	1,062	1,040	1,041	1,017	1,043	1,064
6	0,918	1,080	0,992	1,031	1,094	1,259	1,013	0,923	1,082	1,029	1,066	1,132
7	1,111	1,083	0,966	1,089	1,082	1,103	1,034	1,024	1,103	1,016	1,016	1,139
8	1,094	1,089	1,010	1,037	0,987	1,068	1,077	1,001	1,046	1,050	1,063	1,056
9	1,063	1,080	1,020	1,032	1,083	1,150	1,102	1,037	1,037	1,026	1,090	1,094
10	1,055	1,047	1,056	1,022	1,013	1,215	1,031	1,028	1,039	1,042	1,033	1,170
11	0,849	0,889	1,038	1,031	0,994	1,168	1,191	1,053	1,068	1,061	1,045	1,043
12	1,073	1,077	1,007	0,998	1,028	1,071	1,062	1,053	1,068	1,061	1,045	1,043
13	1,121	1,023	1,025	1,047	1,200	1,118	1,079	1,031	1,010	1,026	1,073	1,094
14	1,040	1,050	1,208	0,964	1,000	1,175	1,193	1,000	1,044	1,000	1,007	1,016
15	1,178	1,120	1,058	1,049	1,051	1,149	1,035	1,000	1,060	1,026	1,059	1,114
16	1,020	1,172	0,971	1,008	1,220	1,110	0,999	0,930	1,050	0,991	1,120	1,115
17	1,008	1,016	1,031	1,069	1,032	1,082	1,141	1,106	0,998	0,971	1,045	1,043
18	1,000	1,136	1,000	1,011	0,993	1,004	0,996	0,904	0,998	1,002	0,915	1,001
19	1,070	1,228	0,997	1,015	1,008	1,222	1,106	1,025	1,021	1,005	1,048	0,982
20	1,126	1,032	1,027	0,992	1,055	1,099	1,055	1,041	1,092	1,014	1,067	1,207
21	1,125	1,062	1,066	1,056	1,077	1,079	1,084	1,059	0,990	1,025	1,031	1,023
22	1,053	1,094	1,054	1,035	1,113	1,068	1,045	1,074	0,961	0,755	1,074	1,077

№ группы	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	30.09.2021
23	1,041	1,036	1,003	0,963	1,025	1,107	0,995	1,091	1,046	1,004	1,081	1,107
24	1,022	1,046	1,090	1,000	1,012	1,138	1,033	1,001	1,011	1,033	1,083	1,103
25	1,014	1,027	1,071	1,050	1,036	1,150	1,102	1,032	1,041	0,995	0,944	1,108
26	1,028	1,198	1,031	1,013	1,046	1,117	1,076	0,965	1,018	1,044	1,080	1,061

Источник: 1 www.gks.ru.

Расшифровка номеров групп имущества представлена в табл. 30.

Таблица 30.

Расшифровка номеров групп имущества

№ группы	Группа имущества
1	Чугунные и стальные трубы
2	Металлические резервуары, радиаторы и котлы центрального отопления
3	Трубопроводная арматура
4	Машин и оборудование для добычи полезных ископаемых
5	Машины и оборудование
6	Бытовые приборы
7	ЭВМ и прочее оборудование для обработки информации
8	Электродвигатели и трансформаторы
9	Автомобили, прицепы и полуприцепы
10	Мебель
11	Аппаратура для приема, записи и воспроизведения звука и изображения
12	Медицинские изделия, средства измерений, контроля, управления
13	Прочее оборудование общего назначения
14	Спортивные товары
15	Спецодежда
16	Ковры и ковровые изделия
17	Издательская и полиграфическая деятельность
18	Паровые котлы
19	Прочие текстильные изделия
20	Готовые металлические изделия
21	Двигатели и турбины
22	Насосы, компрессоры и гидравлические системы
23	Подъемно-транспортное оборудование
24	Промышленное холодильное и вентиляционное оборудование
25	Станки
26	Электрическая распределительная и регулирующая аппаратура

Источник: 1 Данные Оценщика.

Коэффициент пересчета, учитывающий изменение цен от даты приобретения (ввода в эксплуатацию) до даты проведения расчетов, в зависимости от группы имущества, определяется на основе зависимости следующего вида:

$$K_{пер.} = \prod_{i=1}^{n} I_{уд.},$$

где:

$I_{уд.}$ - ежегодные индексы удорожания для каждой группы имущества, значения которых представлены в табл. 28;

n – количество лет в расчетном периоде.

Рассчитанные значения коэффициента пересчета, учитывающего изменение цен от даты приобретения (ввода в эксплуатацию) объекта до даты проведения расчетов, для различных групп имущества, в зависимости от года приобретения представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Значения коэффициента пересчета, учитывающего изменение цен от даты приобретения (ввода в эксплуатацию) объекта до даты проведения расчетов, для различных групп имущества, в зависимости от года приобретения (ввода в эксплуатацию)

№ группы	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
1	31,565	27,306	20,972	16,182	14,108	13,198	10,082	7,644	5,066	4,747	4,034	3,711	2,985

№ группы	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009
2	17,632	15,253	11,715	9,039	7,881	7,372	6,164	3,573	3,174	2,947	2,582	2,318	1,914
3	12,152	10,512	8,074	6,23	5,431	5,081	4,933	4,342	3,441	2,953	2,725	2,424	2,075
4	11,987	10,369	7,964	6,145	5,358	5,012	4,201	3,764	3,171	2,76	2,688	2,281	1,909
5	11,098	9,601	7,374	5,69	4,961	4,64	4,165	3,794	3,316	3,004	2,718	2,387	2,014
6	6,303	5,49	4,125	3,178	2,863	2,706	2,425	2,287	2,106	2,069	2,023	1,913	1,865
7	9,053	7,295	5,603	4,323	3,769	3,526	2,975	3,129	2,897	2,897	2,832	2,832	2,396
8	11,282	9,759	7,496	5,784	5,042	4,717	4,484	4,121	3,3	2,869	2,541	2,148	1,825
9	11,625	10,417	7,886	5,85	4,895	4,313	3,971	3,54	3,127	2,958	2,663	2,498	2,23
10	12,023	10,207	7,869	6,246	5,338	4,911	4,373	3,957	3,409	3,332	2,777	2,515	2,073
11	4,403	3,835	2,881	2,22	2	1,89	1,866	1,833	1,855	1,822	1,922	1,938	2,156
12	7,265	6,285	4,827	3,725	3,247	3,038	2,882	2,701	2,48	2,401	2,213	2,019	1,784
13	12,22	10,571	8,119	6,265	5,462	5,109	4,806	4,307	3,873	3,54	3,144	2,706	2,234
14	6,042	5,227	4,014	3,098	2,701	2,526	2,377	2,13	1,957	2,33	2,016	2,341	2,077
15	11,102	9,604	7,376	5,692	4,962	4,642	4,266	3,713	3,4	3,289	2,995	2,778	2,501
16	18,035	15,601	11,982	9,246	8,061	7,54	7,806	7,668	4,748	3,882	3,694	3,31	2,483
17	8,346	7,22	5,545	4,279	3,73	3,49	3,339	2,828	2,735	2,448	2,329	2,001	1,776
18	5,614	4,856	3,73	2,878	2,509	2,347	1,808	1,682	1,449	1,271	1,188	1,087	0,95
19	7,326	6,337	4,867	3,755	3,274	3,063	2,833	2,585	2,476	2,301	2,223	2,191	2,076
20	14,244	12,322	9,464	7,302	6,366	5,955	5,206	3,839	3,35	3,116	2,812	2,609	2,156
21	12,354	10,686	8,208	6,333	5,521	5,165	4,778	4,21	3,772	3,35	2,796	2,425	1,936
22	7,359	6,366	4,889	3,773	3,289	3,077	2,828	2,532	2,186	2,019	1,771	1,608	1,466
23	10,146	8,777	6,741	5,201	4,535	4,242	3,906	3,451	2,919	2,728	2,467	1,942	1,617
24	10,626	9,192	7,06	5,447	4,749	4,443	3,784	3,167	2,598	2,58	2,481	2,318	2,077
25	10,524	9,104	6,992	5,395	4,704	4,4	3,758	3,486	3,021	2,739	2,458	2,127	1,752
26	9,247	7,999	6,144	4,741	4,133	3,866	3,356	3,046	2,804	2,606	2,359	2,115	1,887

(продолжение)

№ группы	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	30.09.2021
1	3,324	3,019	2,773	2,85	2,911	2,82	2,402	2,139	2,039	1,834	2,026	1,672
2	2,054	1,897	1,748	1,654	1,624	1,514	1,373	1,348	1,332	1,22	1,212	1,189
3	2,033	1,87	1,753	1,711	1,703	1,727	1,55	1,478	1,381	1,421	1,434	1,424
4	1,731	1,684	1,636	1,601	1,562	1,498	1,34	1,159	1,071	1,07	1,096	1,042
5	1,942	1,841	1,747	1,678	1,647	1,478	1,298	1,222	1,175	1,129	1,11	1,064
6	1,754	1,911	1,77	1,784	1,73	1,582	1,256	1,24	1,344	1,242	1,207	1,132
7	2,074	1,867	1,724	1,785	1,639	1,515	1,373	1,328	1,297	1,176	1,157	1,139
8	1,748	1,598	1,467	1,453	1,401	1,42	1,329	1,234	1,233	1,179	1,123	1,056
9	2,182	2,053	1,901	1,864	1,806	1,667	1,45	1,316	1,269	1,223	1,192	1,094
10	2,035	1,929	1,842	1,744	1,707	1,685	1,387	1,345	1,308	1,259	1,209	1,170
11	1,453	1,711	1,924	1,854	1,798	1,809	1,549	1,301	1,235	1,156	1,09	1,043
12	1,766	1,646	1,528	1,518	1,521	1,479	1,381	1,301	1,235	1,156	1,09	1,043
13	2,234	1,993	1,948	1,901	1,815	1,513	1,353	1,254	1,216	1,204	1,174	1,094
14	1,904	1,831	1,744	1,443	1,497	1,497	1,274	1,068	1,068	1,023	1,023	1,016
15	2,348	1,993	1,78	1,682	1,604	1,526	1,328	1,283	1,283	1,21	1,18	1,114
16	1,913	1,875	1,6	1,648	1,635	1,34	1,207	1,208	1,299	1,238	1,249	1,115
17	1,68	1,667	1,64	1,591	1,488	1,442	1,333	1,168	1,056	1,058	1,09	1,043
18	0,944	0,944	0,831	0,831	0,822	0,828	0,825	0,828	0,916	0,918	0,916	1,001
19	1,961	1,832	1,492	1,497	1,475	1,463	1,197	1,082	1,056	1,034	1,029	0,982
20	2,15	1,909	1,85	1,801	1,816	1,721	1,566	1,485	1,426	1,306	1,288	1,207
21	1,92	1,707	1,607	1,508	1,428	1,326	1,229	1,133	1,07	1,081	1,055	1,023
22	1,407	1,336	1,221	1,159	1,12	1,006	0,942	0,901	0,839	0,873	1,157	1,077
23	1,612	1,549	1,495	1,491	1,548	1,51	1,364	1,371	1,257	1,201	1,197	1,107
24	1,731	1,694	1,619	1,486	1,486	1,468	1,29	1,249	1,248	1,234	1,195	1,103
25	1,719	1,695	1,651	1,541	1,468	1,417	1,232	1,118	1,083	1,041	1,046	1,108
26	1,9	1,849	1,543	1,497	1,477	1,412	1,265	1,175	1,218	1,196	1,146	1,061

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Коэффициент пересчета $K_{пер.}$ для определения стоимости затрат на замещение (воспроизводство) имущества определяется на основе зависимости вида:

$$K_{пер} = I_{уд.}^{нак.ит.}{}_{м} * \left(\frac{I_{уд.}^{нак.ит.}{}_{п}}{I_{уд.}^{нак.ит.}{}_{м}} \right)^{D} = K_{пер.\ м} * \left(\frac{K_{пер.\ п}}{K_{пер.\ м}} \right)^{D}$$

где:

$I_{уд.}^{нак.ит.}{}_{м} = K_{пер.\ м}$ - индекс удорожания накопленным итогом с уровня цен года, следующего за годом приобретения объекта (постановки на баланс);

$I_{уд.}^{нак.ит.}{}_{п} = K_{пер.\ п}$ - индекс удорожания накопленным итогом с уровня цен года приобретения объекта (постановки на баланс);

D - коэффициент, учитывающий срок эксплуатации объекта в году, в котором он был приобретен (постановки на баланс). Данный коэффициент рассчитывается как доля года исходя из даты приобретения (ввода в эксплуатацию).

Результаты расчета скорректированной первоначальной балансовой стоимости, полученные на основе использования метода индексации балансовой стоимости, с учетом округлений, представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Результаты расчета скорректированной первоначальной балансовой стоимости, с учетом округлений

№ п/п	Инв. №	Наименование объекта	Дата постановки на баланс	ПБС, руб.	№ группы	Кпер. м	Кпер. п	D	Кпер.	Кндс	Стоимость затрат на замещение, руб. с НДС
1	000000100	Автобусная остановка (макет)	20.08.2014	52 966,10	13	1,513	1,815	0,37	1,617	1,2	102 780
2	000000095	Аккордеон HOHNER Bravo III 96	01.06.2014	49 700,00	13	1,513	1,815	0,59	1,684	1,2	100 430
3	000000226	Аппарат д/механотерапии "Орторент" модель Мото	31.10.2014	41 900,00	12	1,479	1,521	0,17	1,486	1,2	74 720
4	000000192	Аппарат двигат. д/продолжит. пассивной мобилизации коленного и тазоб. суставов ARTROMOT k1 st. б/у	28.05.2014	58 350,00	12	1,479	1,521	0,60	1,504	1,2	105 310
5	000000191	Аппарат двигательный для продолжительной пассивной мобилизации плечевого сустава ARTROMOT S3	06.07.2015	84 992,00	12	1,381	1,479	0,49	1,428	1,2	145 640
6	000000225	Аппарат для механотерапии "ОРТОРЕНТ" модель "МОТО-Л для ног"	13.11.2014	115 000,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	204 930
7	000000101	Аппарат магнитотерапевтический импульсный "Алимп-1" №0101	07.11.2011	401 200,00	12	1,948	1,993	0,15	1,956	1,2	941 700
8	000000200	Аппарат озонотерапии Медозонс систем	12.05.2012	381 140,00	12	1,901	1,948	0,64	1,931	1,2	883 180
9	000000193	Аппарат прессотерапии Doctor Life №0193	14.05.2014	67 711,02	12	1,479	1,521	0,64	1,506	1,2	122 370
10	000000096	Аппарат Рефтон-01-Р-Ф-Т-Л-С (ГТ+СМТ+ДДТ+МЛТ+ФТ) двухканальный 0096	21.07.2012	70 343,22	12	1,784	1,77	0,45	1,777	1,2	150 000
11	000000176	Аппарат ультразвуковой терапии одночастотный УЗТ-1 01 Ф "Мед ТеКо" №0176	07.11.2011	364 226,66	12	1,528	1,646	0,15	1,545	1,2	675 280
12	000000105	Аппарат электростатического массажа ЭЛГОС (стацинар.вариант)(полная комплект. с аппликаторо зав №39)	12.05.2012	364 226,67	12	1,518	1,528	0,64	1,524	1,2	666 100
13	000000004	Ванна сидячая Арт. 53120-000	12.05.2012	364 226,67	13	1,518	1,528	0,64	1,524	1,2	666 100
14	000000054	Ванна серии Классик лайн Арт.18590-000	12.05.2012	91 474,58	13	1,744	1,842	0,64	1,807	1,2	198 350
15	000000097	Велоэргометр горизонтальный RE7	13.11.2014	64 000,00	12	1,685	1,707	0,14	1,688	1,2	129 640
16	000000216	Вертикализатор с обратным наклоном	31.10.2014	81 796,60	12	1,468	1,486	0,17	1,471	1,2	144 390
17	000000213	Видеопроектор для домашнего кинотеатра Epson EH-TW5300	07.11.2011	65 094,42	11	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	144 900
18	000000089	Водонагреватель USB 300 М 300л	05.02.2016	41 000,00	6	1,301	1,381	0,90	1,373	1,2	67 550
19	000000005	Гигиеническое кресло Карендо Арт BIB2001-01	13.11.2014	42 050,01	12	1,685	1,707	0,14	1,688	1,2	85 180
20	000000055	Гигиеническое кресло Карендо Арт BIB2001-01	13.11.2014	42 050,01	12	1,685	1,707	0,14	1,688	1,2	85 180
21	000000056	Гигиеническое кресло Карендо Арт BIB2001-01	12.05.2012	53 025,42	12	1,518	1,528	0,64	1,524	1,2	96 970
22	000000232	Двигательный аппарат ARTROMOT F	13.11.2014	287 582,57	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	512 470
23	000000223	Двигательный аппарат ARTROMOT SP3 Comfort	13.11.2014	287 582,56	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	512 470
24	000000194	Дефибриллятор-монитор	13.11.2014	287 582,56	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	512 470
25	000000057	Диван 2-хместный Pigalle 2 167*95*92 Vintage Cigar	13.11.2014	44 100,00	10	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
26	000000116	Диван двухместный (172x89x76) нат. кожа bucast 1380 коричневый, СВИНГ Д2-ТК-001963601991	13.11.2014	44 100,00	10	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
27	000000102	камера холодильная КХС 196/226	13.11.2014	44 100,00	24	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
28	000000220	Комплекс "Траст-М" в комплектации с тренажером "Траст-М Баланс"	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
29	000000222	Комплекс "Траст-М" в комплектации с тренажером "Траст-М БОС ЛФК"	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
30	000000221	Комплекс "Траст-М" в комплектации с тренажером "Траст-М Стабило"	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
31	000000218	Комплекс суточного мониторирования ЭКГ и АД "Медиком -комби" с регистратором ИН-33	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590

№ п/п	Инв. №	Наименование объекта	Дата постановки на баланс	ПБС, руб.	№ группы	Кпер. м	Кпер. п	D	Кпер.	Кндс	Стоимость затрат на замещение, руб. с НДС
32	000000189	Комплекс суточного мониторирования ЭКГ и АД "Медиком -комби" с регистратором ИН-33	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
33	000000190	Комплекс суточного мониторирования ЭКГ и АД "Медиком -комби" с регистратором МД-01	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
34	000000045	Комплект Аквариум на тумбе (210*40*80)	13.11.2014	44 100,00	10	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
35	000000183	Концентратор кислорода "ARMED" 7F-3A	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
36	000000116	Кресло (100x89x76) нат. кожа bucast 1380 коричневый, СВИНГ ТК-001963601992	13.11.2014	44 100,00	10	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
37	000000171	Кресло (100x89x76) нат. кожа bucast 1380 коричневый, СВИНГ ТК-001963601992	13.11.2014	44 100,00	10	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
38	000000058	Кресло Cambridge Armchair 83*78*80 Vintage Cigar	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
39	000000169	Кресло для гиг. ухода за больными Reflrx	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
40	000000170	Кресло для гиг. ухода за больными Reflrx	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
41	000000110	Кресло для гиг. ухода за больными Reflrx	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
42	000000125	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
43	000000157	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
44	000000159	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
45	000000136	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
46	000000144	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
47	000000147	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
48	000000133	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
49	000000161	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
50	000000119	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
51	000000122	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
52	000000162	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
53	000000143	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
54	000000132	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
55	000000163	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
56	000000165	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
57	000000127	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
58	000000148	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
59	000000137	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
60	000000126	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
61	000000160	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
62	00000118	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
63	000000129	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
64	000000130	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
65	000000141	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
66	000000156	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
67	000000152	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
68	000000121	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
69	000000155	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
70	000000115	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
71	000000142	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
72	000000131	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
73	000000120	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
74	000000146	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	78 590
75	000000135	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	31.10.2014	73 554,24	12	1,685	1,707	0,17	1,688	1,2	148 990
76	000000124	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	24.10.2011	94 000,00	12	1,948	1,993	0,19	1,956	1,2	220 640
77	000000123	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	26.02.2016	45 000,00	12	1,301	1,381	0,85	1,369	1,2	73 930
78	000000134	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	09.07.2015	99 000,00	12	1,381	1,479	0,48	1,428	1,2	169 650
79	000000145	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	25.08.2015	99 000,00	12	1,381	1,479	0,36	1,416	1,2	168 220
80	000000154	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	07.11.2011	45 990,24	12	1,528	1,646	0,15	1,545	1,2	85 270
81	000000158	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	07.11.2011	144 141,39	12	1,77	1,911	0,15	1,791	1,2	309 790
82	000000164	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	31.10.2014	70 997,45	12	1,582	1,73	0,17	1,607	1,2	136 910
83	000000153	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	07.11.2011	57 599,72	12	1,528	1,646	0,15	1,545	1,2	106 790
84	000000151	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	12.05.2012	169 920,00	12	1,744	1,842	0,64	1,807	1,2	368 450
85	000000140	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	12.05.2012	169 920,00	12	1,744	1,842	0,64	1,807	1,2	368 450

№ п/п	Инв. №	Наименование объекта	Дата постановки на баланс	ПБС, руб.	№ группы	Кпер. м	Кпер. п	D	Кпер.	Кндс	Стоимость затрат на замещение, руб. с НДС
86	000000150	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	12.05.2012	169 920,00	12	1,744	1,842	0,64	1,807	1,2	368 450
87	000000117	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	07.11.2011	107 380,00	12	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	239 030
88	000000128	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	07.11.2011	107 380,00	12	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	239 030
89	000000139	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	07.11.2011	143 960,00	12	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	320 450
90	000000149	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	07.11.2011	143 960,00	12	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	320 450
91	000000138	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	07.11.2011	143 960,00	12	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	320 450
92	000000173	Кухня в сборе (эрготерапия)	07.11.2011	143 960,00	10	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	320 450
93	000000001	Макет "пансионат Монино"	07.11.2011	143 960,00	13	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	320 450
94	000000182	Малый хирургический набор	07.11.2011	143 960,00	12	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	320 450
95	000000049	Мармит универсальный МУ	07.11.2011	143 960,00	12	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	320 450
96	000000175	Массажный стол Титулус1	07.11.2011	143 960,00	12	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	320 450
97	000000177	Массажный стол Титулус1	07.11.2011	143 960,00	12	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	320 450
98	000000006	Машина посудомоечная Electrolux WT55 505038	07.11.2011	143 960,00	6	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	320 450
99	000000198	Машина сушильная ВС-15	07.11.2011	143 960,00	6	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	320 450
100	000000172	Машина холодильная SM 113SF Сплит-система	07.11.2011	143 960,00	6	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	320 450
101	000000046	Медицинское кресло для проведения банных и гигиени	07.11.2011	143 960,00	12	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	320 450
102	000000059	Мет. кровать с дерев.барьерами и спин.2*1*1,5дере	07.11.2011	143 960,00	10	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	320 450
103	000000060	Мет. кровать с дерев.барьерами и спин.2*1*1,5дере	08.07.2015	123 000,00	10	1,381	1,479	0,49	1,428	1,2	210 770
104	000000061	Мет. кровать с дерев.барьерами и спин.2*1*1,5дере	20.05.2014	57 601,70	10	1,515	1,639	0,62	1,591	1,2	109 970
105	000000007	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам0,7*1*	07.11.2011	81 633,96	10	1,77	1,911	0,15	1,791	1,2	175 450
106	000000008	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам0,7*1*	07.11.2011	100 298,96	10	1,77	1,911	0,15	1,791	1,2	215 560
107	000000009	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	13.11.2014	344 818,41	10	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	614 470
108	000000010	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	13.11.2014	181 530,86	10	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	323 490
109	000000012	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	13.11.2014	178 824,43	10	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	318 670
110	000000013	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	13.11.2014	178 824,43	10	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	318 670
111	000000014	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	12.05.2012	352 820,00	10	1,518	1,528	0,64	1,524	1,2	645 240
112	000000015	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	12.05.2012	352 820,00	10	1,518	1,528	0,64	1,524	1,2	645 240
113	000000016	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	260 780,00	10	1,528	1,646	0,15	1,545	1,2	483 490
114	000000017	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	12.05.2012	260 780,00	10	1,518	1,528	0,64	1,524	1,2	476 910
115	000000018	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	12.05.2012	260 780,00	10	1,518	1,528	0,64	1,524	1,2	476 910
116	000000019	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	335 120,00	10	1,528	1,646	0,15	1,545	1,2	621 310
117	000000020	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	12.05.2012	335 120,00	10	1,518	1,528	0,64	1,524	1,2	612 870
118	000000021	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	42 894,59	10	1,528	1,646	0,15	1,545	1,2	79 530
119	000000022	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	30.12.2015	41 000,00	10	1,381	1,479	0,01	1,382	1,2	67 990
120	000000023	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	23.07.2014	42 947,46	10	1,582	1,73	0,45	1,647	1,2	84 880
121	000000174	Нагреватель термокомпрессоров водяной НТВ-50С со столом	07.11.2011	44 525,71	12	1,77	1,911	0,15	1,791	1,2	95 690
122	000000094	Настольн. перс.компьют APPLEiMac 21.5" Intel Core i5 2.7GHZ/8Gb	30.06.2014	67 033,90	7	1,479	1,521	0,51	1,500	1,2	120 660
123	000000048	Плита Tecninox PCS70T7	12.04.2016	64 000,00	6	1,301	1,381	0,72	1,358	1,2	104 290
124	000000047	Плита с духовым шкафом Tecninox PCS70T7 260115	15.12.2015	64 500,00	6	1,381	1,479	0,05	1,385	1,2	107 200
125	000000224	Подвес реабилитационный для вертикализации "Ортоpент" с беговой дорожкой	12.05.2012	199 000,00	12	1,901	1,948	0,64	1,931	1,2	461 120
126	000000111	Подъемник д/пациентов мед Golvo 7007ES с принад-ми	09.03.2016	48 000,00	12	1,301	1,381	0,81	1,366	1,2	78 680
127	000000112	Подъемник д/пациентов мед Sabina с принад-ми	28.05.2012	228 813,56	12	1,744	1,842	0,60	1,802	1,2	494 790
128	000000114	Подъемник д/пациентов мед Uno102 с принад-ми	13.11.2014	254 237,29	12	1,685	1,707	0,14	1,688	1,2	514 980
129	000000113	Подъемник д/пациентов мед Uno102 с принад-ми	12.05.2012	53 813,56	12	1,854	1,924	0,64	1,898	1,2	122 570
130	000000062	Подъемник для опускания в ванну модель Болеро в ко	31.08.2012	53 220,34	12	1,809	1,798	2,33	1,784	1,2	113 930
131	000000063	Подъемник для опускания в ванну модель Болеро в ко	13.11.2014	46 742,75	12	1,809	1,798	0,14	1,807	1,2	101 360
132	000000024	Подъемник модель Макси Твин в комплекте с аксессуа	13.11.2014	101 540,49	12	1,809	1,798	0,14	1,807	1,2	220 180
133	000000064	Подъемник модель Макси Твин в комплекте с аксессу	31.08.2012	101 540,50	12	1,854	1,924	0,34	1,878	1,2	228 830
134	000000065	Подъемник модель Макси Твин в комплекте с аксессу	07.11.2011	438 960,00	12	1,528	1,646	0,15	1,545	1,2	813 830
135	000000025	Подъемник модель САРА 3000 в комплекте с аксессуар	13.11.2014	183 000,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	326 110
136	000000066	Подъемник модель САРА 3000 в комплекте с аксессуа	13.11.2014	350 000,00	12	1,479	1,521	0,14	1,485	1,2	623 700
137	000000051	Подъмная тележка-кушетка для проведения гигиениче	07.11.2011	57 966,62	12	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	129 030
138	000000180	Портативный носимый прибор для контроля инъекций, проведения сеансов БОС-тренинга и физиотерапевитич	07.11.2011	57 966,62	12	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	129 030

№ п/п	Инв. №	Наименование объекта	Дата постановки на баланс	ПБС, руб.	№ группы	Кпер. м	Кпер. п	D	Кпер.	Кндс	Стоимость затрат на замещение, руб. с НДС
139	000000099	Процессор кухонный ROBOT COUPE R301 ULTRA	07.11.2011	49 909,14	6	1,528	1,646	0,15	1,545	1,2	92 530
140	000000052	Пылесос Циклон DusonDC 23	07.11.2011	86 926,67	6	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	193 500
141	000000098	Развивающий комплекс "ДОН"	07.11.2011	86 926,67	12	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	193 500
142	000000185	Реабилитационный педальный тренажер Mini Bike	07.11.2011	86 926,67	12	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	193 500
143	000000179	Реабилитационный педальный тренажер Mini Bike	07.11.2011	86 926,67	12	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	193 500
144	000000087	Рояль Muhlbach 7742	07.11.2011	86 926,67	13	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	193 500
145	000000201	Система ультразвуковая диагностическая медицинская Logiq с принадлежн.	07.11.2011	86 926,67	12	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	193 500
146	000000088	Стойка ресепшен с криволинейной поверхн.	07.11.2011	86 926,67	10	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	193 500
147	000000168	Стойка рецепшен (корпус1)	07.11.2011	86 926,67	10	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	193 500
148	000000228	Стол для механотерапии верхних конечностей	07.11.2011	86 926,67	12	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	193 500
149	000000219	Стол для развития силы мышц верхних конечностей MANUALEX	07.11.2011	86 926,67	12	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	193 500
150	000000184	Стол перевязочный СПэ	07.11.2011	86 926,66	12	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	193 500
151	000000069	Телевизор LG 55LV770S	07.11.2011	86 926,66	11	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	193 500
152	000000090	Телевизор Sharp LC-60LE635RU	07.11.2011	86 926,66	11	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	193 500
153	000000103	Телевизор Sharp LG 60LE651RU LED	07.11.2011	86 926,66	11	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	193 500
154	000000106	Телевизор Sharp LG 70LE747RU LED	07.11.2011	86 926,66	11	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	193 500
155	000000104	Телевизор Sharp LG 70LE747RU LED	07.11.2011	86 926,66	11	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	193 500
156	000000026	Тележка для душа мод. Concerto в комплекте с аксе	07.11.2011	86 926,66	12	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	193 500
157	000000109	Тренажер для активной и пассивной разработки верхн. и нижн. конечностей Актив-пасив	07.11.2011	86 926,66	12	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	193 500
158	000000229	Тренажер для всех групп мышц Кроссовер В	07.11.2011	86 926,66	12	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	193 500
159	000000195	Тренажер медицинский терапевтический МОТОмед мод.VIVA 2 с принадлежностями (б/у на гарантии) Германи	07.11.2011	86 926,66	12	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	193 500
160	000000108	Тренажер"Баланс-мастер"расшир.лечебн.фукц.(для провед.интеракт.трен-ок)с биолог обрат связью)+датчик	07.11.2011	86 926,66	12	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	193 500
161	000000028	Указатель дорожный "Сениор Парк отель Монино"	07.11.2011	86 926,66	10	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	193 500
162	000000030	Указатель дорожный "Сениор Парк отель Монино"	07.11.2011	86 926,66	10	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	193 500
163	000000196	Ультрабук Asus (UX303UA-R4155T)(FND) i5 6200U(2.3)/8192/SSD 256GB/IntelHD/BT/Win10/Icicle Gold	07.11.2011	86 926,66	7	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	193 500
164	000000181	Ультрабук ASUS UX32LA-R3094H 13.3" Intel Core i5 4210U 1.7 Ггц 4Гб 1000 Гб серый	07.11.2011	86 926,66	7	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	193 500
165	000000197	Устройство вертикализации и перемещения пациентов AKS NAUSICAA Way UP, Франция	07.11.2011	86 926,74	12	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	193 500
166	000000031	Устройство для поднятия полулежачих пациентов	07.11.2011	90 860,00	12	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	202 250
167	000000032	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	90 860,00	10	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	202 250
168	000000033	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	90 860,00	10	1,842	1,929	0,15	1,855	1,2	202 250
169	000000034	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	02.03.2016	50 389,83	10	1,328	1,373	0,83	1,365	1,2	82 540
170	000000035	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	25.05.2016	70 000,00	10	1,301	1,381	0,60	1,349	1,2	113 320
171	000000036	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	14.07.2016	75 000,00	10	1,301	1,381	0,47	1,337	1,2	120 330
172	000000037	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	21.09.2016	612 470,00	10	1,301	1,381	0,28	1,323	1,2	972 360
173	000000038	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	21.09.2016	45 000,00	10	1,301	1,381	0,28	1,323	1,2	71 440
174	000000039	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	21.09.2016	70 000,00	10	1,301	1,381	0,28	1,323	1,2	111 130
175	000000040	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	14.07.2016	99 000,00	10	1,301	1,381	0,47	1,337	1,2	158 840
176	000000041	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	21.09.2016	288 230,00	10	1,301	1,381	0,28	1,323	1,2	457 590
177	000000070	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	01.11.2016	63 558,47	10	1,328	1,373	0,17	1,336	1,2	101 900
178	000000071	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	01.12.2016	185 000,00	10	1,24	1,256	0,08	1,241	1,2	275 500
179	000000072	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	16.11.2016	450 000,00	10	1,301	1,381	0,13	1,311	1,2	707 940
180	000000073	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	01.12.2016	189 000,00	10	1,301	1,381	0,08	1,308	1,2	296 650
181	000000074	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	17.03.2017	162 713,00	10	1,235	1,301	0,80	1,287	1,2	251 290
182	000000075	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	24.05.2017	61 999,00	10	1,235	1,301	0,61	1,275	1,2	94 860
183	000000077	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	15.04.2017	1 566 329,41	10	1,235	1,301	0,72	1,282	1,2	2 409 640
184	000000078	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	16.05.2018	80 000,00	10	1,156	1,235	0,63	1,206	1,2	115 780
185	000000079	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	01.07.2018	375 250,00	10	1,156	1,235	0,51	1,195	1,2	538 110
186	000000080	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	06.08.2018	744 000,00	10	1,156	1,235	0,41	1,187	1,2	1 059 750
187	000000081	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	28.08.2018	350 000,00	10	1,156	1,235	0,35	1,183	1,2	496 860
188	000000082	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	22.08.2018	250 000,00	10	1,156	1,235	0,36	1,184	1,2	355 200
189	000000083	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	28.08.2018	550 000,00	10	1,156	1,235	0,35	1,183	1,2	780 780
190	000000084	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	22.08.2018	880 000,00	10	1,156	1,235	0,36	1,184	1,2	1 250 300

№ п/п	Инв. №	Наименование объекта	Дата постановки на баланс	ПБС, руб.	№ группы	Кпер. м	Кпер. п	D	Кпер.	Кндс	Стоимость затрат на замещение, руб. с НДС
191	000000085	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	02.10.2018	267 273,57	10	1,156	1,235	0,25	1,176	1,2	377 180
192	000000086	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	26.10.2017	53 300,00	10	1,235	1,301	0,19	1,247	1,2	79 760
193	000000042	Функциональные металлические кровати на колесиках	25.12.2018	440 000,00	10	1,156	1,235	0,02	1,157	1,2	610 900
194	000000043	Функциональные металлические кровати на колесиках	17.10.2018	317 000,00	10	1,156	1,235	0,21	1,172	1,2	445 830
195	000000044	Функциональные металлические кровати на колесиках	17.10.2018	116 000,00	10	1,156	1,235	0,21	1,172	1,2	163 140
196	000000230	Шагательный тренажер Glider Standing Frame	17.10.2018	216 000,00	12	1,156	1,235	0,21	1,172	1,2	303 780
197	000000231	Шагательный тренажер Glider Standing Frame	17.10.2018	216 000,00	12	1,156	1,235	0,21	1,172	1,2	303 780
198	000000186	Электрокардиограф 12-канальный с регистр. ЭКГ в ручн. и авт. режимах ЭК 12 Т-01-Р-Д	21.08.2018	453 000,00	12	1,156	1,235	0,37	1,184	1,2	643 620
199	000000235	Электрокардиограф модель ECG-100L	21.04.2020	115 156,00	12	1,043	1,09	0,70	1,075	1,2	148 550

ПБС – первоначальная балансовая стоимость.

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

2. Расчет стоимости с учетом износа

В общем случае стоимость объектов, с учетом износа, рассчитывается на основе зависимости вида:

$$C_{изн.} = C_{об} * (1 - Ф_{физ}) * (1 - Ф_{функ}) * (1 - Ф_{вн}),$$

где:

$C_{об}$ - стоимость затрат на воспроизводство (замещение) объекта, руб.;

$Ф_{физ}$ - величина физического износа, %;

$Ф_{функ}$ - величина функционального износа, %;

$Ф_{вн}$ - величина внешнего износа, %.

Износ определяется, как снижение стоимости объекта вследствие воздействия различных факторов. Накопленный износ включает: физический, функциональный (моральный) и износ внешнего воздействия (экономический).

Физический износ - это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации, разложения (ветхости), сухого гниения, коррозии или дефектов конструктивных элементов, а также механических повреждений элементов.

Функциональный износ (устаревание) - является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.

Износ внешнего воздействия (экономическое устаревание) - определяется, как изменение стоимости объекта вследствие изменения ситуаций на рынке, изменения финансовых и законодательных условий, то есть факторов, непосредственно с оцениваемым объектом не связанных.

Определение функционального износа

Функциональный износ - потеря стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям.

С точки зрения текущих рыночных стандартов, функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- «сверхулучшениями».

С момента производства объектов аналогичных оцениваемым, и до даты проведения оценки, не произошло существенных изменений в технологии производства объектов данного назначения. Кроме того, не изменились требования к основным эксплуатационным параметрам таких объектов. Данные факты свидетельствуют об отсутствии у оцениваемых объектов функционального износа.

Определение внешнего износа

Внешний износ - уменьшение полезности объекта за счет воздействия внешних факторов. Это может быть экономическая ситуация, тенденции рынка. Определить эту величину можно на основе анализа рынка объектов-аналогов или экспертным путем.

Значение функционального устаревания для оцениваемого имущества определялось на основе использования данных статьи «Функциональное устаревание машин и оборудования», представленной на сайте http://smao.ru/files/File/2015/1_2011.pdf:

Функциональный износ в зависимости от хронологического возраста

Хронологический возраст	До 1 года	От 1 до 2 лет	От 2 до 3 лет	От 3 до 4 лет	От 4 и более лет
Коэффициент функционального устаревания	0	0,05	0,10	0,15	0,20

Источник: Данные статьи «Функциональное устаревание машин и оборудования», представленной на сайте http://smao.ru/files/File/2015/1_2011.pdf.

В соответствии с указанной информацией, Оценщик определял уровень функционального износа (устаревания) для оцениваемого имущества в зависимости от хронологического возраста (см. табл. 33).

Определение физического износа

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования, и объекта в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико – эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно – климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы или объекта в целом, и их восстановительной стоимости.

В настоящем отчете, величина физического износа для оцениваемых объектов была определена методом эффективного возраста (учет эффективного возраста и срока экономической жизни), на основе формулы:

$$И_{физ} = \frac{T_ф}{T_{сс}} * 100,$$

где:

$T_ф$ - фактический срок службы (хронологический возраст) на дату оценки, т.е. продолжительность эксплуатации объекта от времени изготовления или начала эксплуатации до даты оценки;

$T_{сс}$ - срок службы объекта данного типа;

Фактический срок службы (хронологический возраст) $T_ф$ на дату оценки, т.е. продолжительность эксплуатации объекта от времени изготовления или начала эксплуатации до даты оценки, определялся на основе зависимости:

$$T_ф = Дата\ оценки - Дата\ ввода,$$

где:

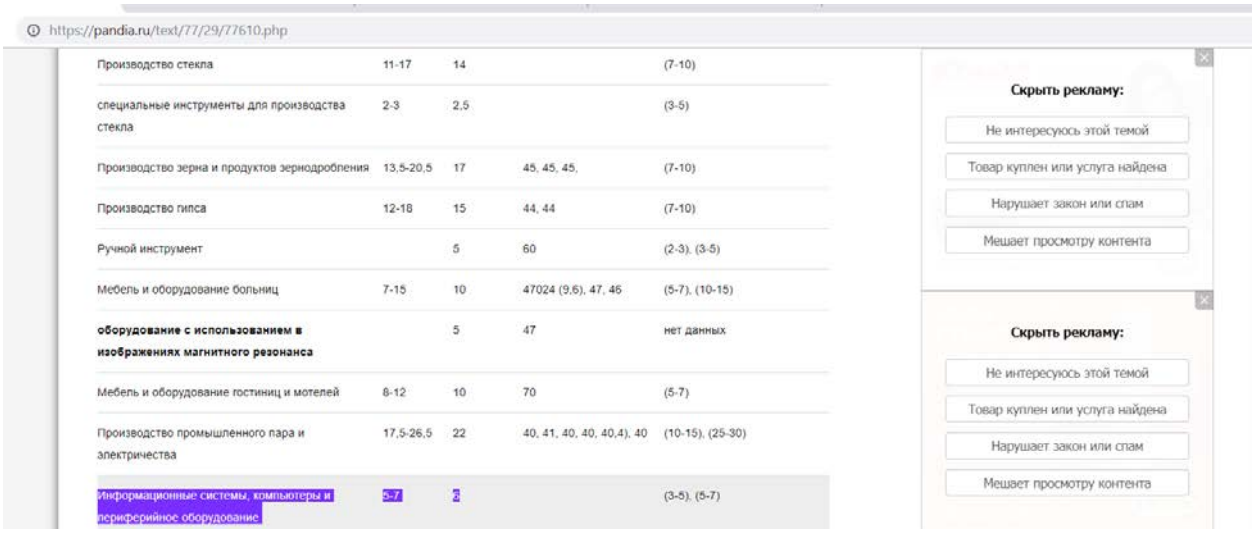
$Дата\ оценки$ - дата оценки;

$Дата\ ввода$ - дата ввода объекта в эксплуатацию.

Величина физического износа определялась на основании соотношения среднего значения срока службы и фактического возраста оцениваемого имущества.

Срок службы определялся на основании данных о «Сроках жизни разных видов имущества (кроме зданий) согласно справочнику Маршалла и Свифта, классификаторам ЕНАО и ОКОФ», источник информации: https://pandia.ru/text/77/29/77610.php.

В указанном сборнике использовались следующие данные о сроках жизни, которые приведены на соответствующих принт-скринах.



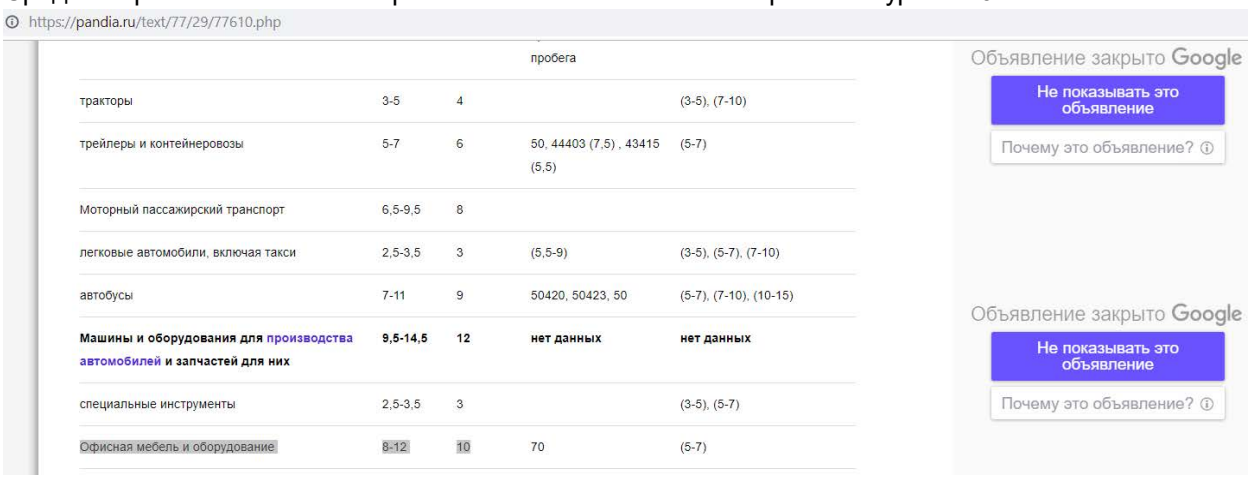
https://pandia.ru/text/77/29/77610.php

Производство стекла	11-17	14		(7-10)
специальные инструменты для производства стекла	2-3	2,5		(3-5)
Производство зерна и продуктов зернодробления	13,5-20,5	17	45, 45, 45,	(7-10)
Производство гипса	12-18	15	44, 44	(7-10)
Ручной инструмент		5	60	(2-3), (3-5)
Мебель и оборудование больниц	7-15	10	47024 (9,6), 47, 46	(5-7), (10-15)
оборудование с использованием в изображениях магнитного резонанса		5	47	нет данных
Мебель и оборудование гостиниц и мотелей	8-12	10	70	(5-7)
Производство промышленного пара и электричества	17,5-26,5	22	40, 41, 40, 40, 40,4), 40	(10-15), (25-30)
Информационные системы, компьютеры и периферийное оборудование	5-7	2		(3-5), (5-7)

Скрыть рекламу:
Не интересуюсь этой темой
Товар куплен или услуга найдена
Нарушает закон или спам
Мешает просмотру контента

Скрыть рекламу:
Не интересуюсь этой темой
Товар куплен или услуга найдена
Нарушает закон или спам
Мешает просмотру контента

Средний срок жизни компьютерной и бытовой техники был принят на уровне 6 лет.



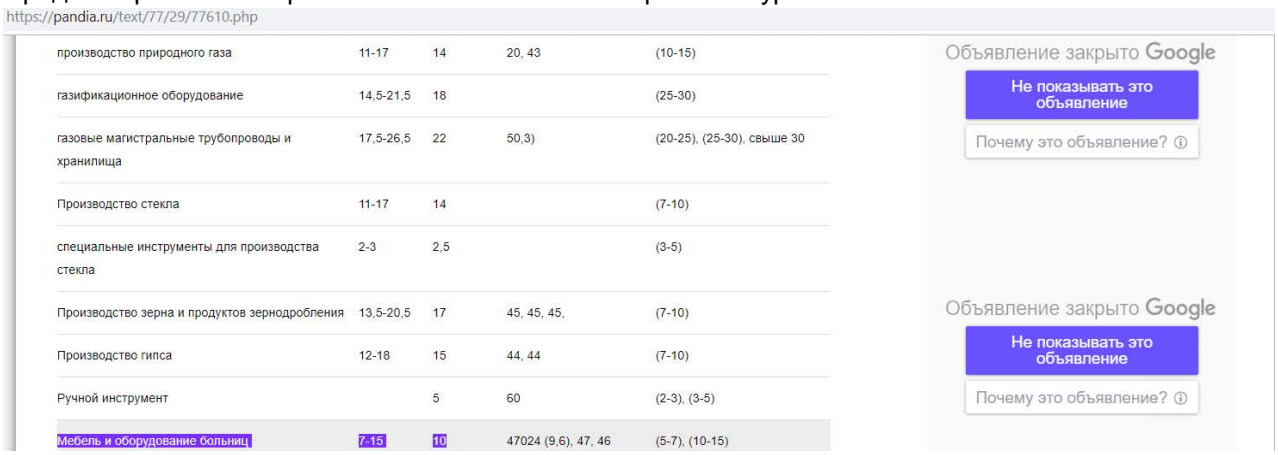
https://pandia.ru/text/77/29/77610.php

			пробега	
тракторы	3-5	4		(3-5), (7-10)
трейлеры и контейнеровозы	5-7	6	50, 44403 (7,5) , 43415 (5,5)	(5-7)
Моторный пассажирский транспорт	6,5-9,5	8		
легковые автомобили, включая такси	2,5-3,5	3	(5,5-9)	(3-5), (5-7), (7-10)
автобусы	7-11	9	50420, 50423, 50	(5-7), (7-10), (10-15)
Машины и оборудования для производства автомобилей и запчастей для них	**9,5-14,5**	**12**	**нет данных**	**нет данных**
специальные инструменты	2,5-3,5	3		(3-5), (5-7)
Офисная мебель и оборудование	8-12	10	70	(5-7)

Объявление закрыто Google
Не показывать это объявление
Почему это объявление?

Объявление закрыто Google
Не показывать это объявление
Почему это объявление?

Средний срок жизни офисной и иной техники был принят на уровне 10 лет.



https://pandia.ru/text/77/29/77610.php

производство природного газа	11-17	14	20, 43	(10-15)
газификационное оборудование	14,5-21,5	18		(25-30)
газовые магистральные трубопроводы и хранилища	17,5-26,5	22	50,3)	(20-25), (25-30), свыше 30
Производство стекла	11-17	14		(7-10)
специальные инструменты для производства стекла	2-3	2,5		(3-5)
Производство зерна и продуктов зернодробления	13,5-20,5	17	45, 45, 45,	(7-10)
Производство гипса	12-18	15	44, 44	(7-10)
Ручной инструмент		5	60	(2-3), (3-5)
Мебель и оборудование больниц	7-15	10	47024 (9,6), 47, 46	(5-7), (10-15)

Объявление закрыто Google
Не показывать это объявление
Почему это объявление?

Объявление закрыто Google
Не показывать это объявление
Почему это объявление?

Средний срок жизни мебели и медицинского оборудования был принят на уровне 10 лет.

На основании вышеприведенных данных были получены значения величин физического износа оцениваемых объектов и представлены в табл. 33.

Результаты определения накопленной величины износа и устареваний представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Результаты расчета величин физического износа оцениваемых активов

№ п/п	Инв. №	Наименование объекта	Дата постановки на баланс	Срок жизни, лет	Возраст, лет	Физический износ, %	Функциональное устаревание, %
1	000000100	Автобусная остановка (макет)	20.08.2014	10	7,12	71,00	20,00
2	000000095	Аккордеон HOHNER Bravo III 96	01.06.2014	10	7,34	73,00	20,00
3	000000226	Аппарат д/механотерапии "Орторент" модель Мото	31.10.2014	10	6,92	69,00	20,00
4	000000192	Аппарат двигат. д/продолжит. пассивной мобилизации коленного и тазоб. суставов	28.05.2014	10	7,35	74,00	20,00

№ п/п	Инв. №	Наименование объекта	Дата постановки на баланс	Срок жизни, лет	Возраст, лет	Физический износ, %	Функциональ-ное устаре-вание, %
		ARTROMOT k1 st. б/у					
5	000000191	Аппарат двигательный для продолжительной пассивной мобилизации плечевого сустава ARTROMOT S3	06.07.2015	10	6,24	62,00	20,00
6	000000225	Аппарат для механотерапии "ОРТОРЕНТ" модель "МОТО-Л для ног"	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
7	000000101	Аппарат магнитотерапевтический импульсный "Алимп-1" №0101	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
8	000000200	Аппарат озонотерапии Медозонс систем	12.05.2012	10	9,39	84,00	20,00
9	000000193	Аппарат прессотерапии Doctor Life №0193	14.05.2014	10	7,39	74,00	20,00
10	000000096	Аппарат Рефтон-01-Р-Ф-Т-Л-С (ГТ+СМТ+ДДТ+МЛТ+ФТ) двухканальный 0096	21.07.2012	6	9,20	84,00	20,00
11	000000176	Аппарат ультразвуковой терапии одночастотный УЗТ-1 01 Ф "Мед ТеКо" №0176	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
12	000000105	Аппарат электростатического массажа ЭЛГОС (стацинар.вариант)(полная комплект. с аппликаторо зав №39)	12.05.2012	10	9,39	84,00	20,00
13	000000004	Ванна сидячая Арт. 53120-000	12.05.2012	10	9,39	84,00	20,00
14	000000054	Ванна серии Классик лайн Арт.18590-000	12.05.2012	10	9,39	84,00	20,00
15	000000097	Велоэргометр горизонтальный RE7	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
16	000000216	Вертикализатор с обратным наклоном	31.10.2014	10	6,92	69,00	20,00
17	000000213	Видеопроектор для домашнего кинотеатра Epson EH-TW5300	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
18	000000089	Водонагреватель USB 300 М 300л	05.02.2016	10	5,65	57,00	20,00
19	000000005	Гигиеническое кресло Карендо Арт BIB2001-01	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
20	000000055	Гигиеническое кресло Карендо Арт BIB2001-01	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
21	000000056	Гигиеническое кресло Карендо Арт BIB2001-01	12.05.2012	10	9,39	84,00	20,00
22	000000232	Двигательный аппарат ARTROMOT F	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
23	000000223	Двигательный аппарат ARTROMOT SP3 Comfort	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
24	000000194	Дефибриллятор-монитор	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
25	000000057	Диван 2-хместный Pigalle 2 167*95*92 Vintage Cigar	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
26	000000116	Диван двухместный (172x89x76) нат. кожа bucast 1380 коричневый, СВИНГ Д2-ТК-001963601991	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
27	000000102	камера холодильная КХС 196/226	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
28	000000220	Комплекс "Траст-М" в комплектации с тренажером "Траст-М Баланс"	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
29	000000222	Комплекс "Траст-М" в комплектации с тренажером "Траст-М БОС ЛФК"	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
30	000000221	Комплекс "Траст-М" в комплектации с тренажером "Траст-М Стабило"	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
31	000000218	Комплекс суточного мониторирования ЭКГ и АД "Медиком -комби" с регистратором ИН-33	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
32	000000189	Комплекс суточного мониторирования ЭКГ и АД "Медиком -комби" с регистратором ИН-33	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
33	000000190	Комплекс суточного мониторирования ЭКГ и АД "Медиком -комби" с регистратором МД-01	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
34	000000045	Комплект Аквариум на тумбе (210*40*80)	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
35	000000183	Концентратор кислорода "ARMED" 7F-3A	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
36	000000116	Кресло (100x89x76) нат. кожа bucast 1380 коричневый, СВИНГ ТК-001963601992	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
37	000000171	Кресло (100x89x76) нат. кожа bucast 1380 коричневый, СВИНГ ТК-001963601992	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
38	000000058	Кресло Cambridge Armchair 83*78*80 Vintage Cigar	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
39	000000169	Кресло для гиг. ухода за больными Reflrx	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
40	000000170	Кресло для гиг. ухода за больными Reflrx	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
41	000000110	Кресло для гиг. ухода за больными Reflrx	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
42	000000125	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
43	000000157	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
44	000000159	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
45	000000136	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
46	000000144	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
47	000000147	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
48	000000133	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
49	000000161	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
50	000000119	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
51	000000122	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
52	000000162	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
53	000000143	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
54	000000132	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
55	000000163	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00

№ п/п	Инв. №	Наименование объекта	Дата постановки на баланс	Срок жизни, лет	Возраст, лет	Физический износ, %	Функциональ-ное устаре-вание, %
56	000000165	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
57	000000127	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
58	000000148	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
59	000000137	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
60	000000126	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
61	000000160	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
62	00000118	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
63	000000129	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
64	000000130	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
65	000000141	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
66	000000156	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
67	000000152	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
68	000000121	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
69	000000155	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
70	000000115	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
71	000000142	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
72	000000131	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
73	000000120	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
74	000000146	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
75	000000135	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	31.10.2014	10	6,92	69,00	20,00
76	000000124	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	24.10.2011	10	9,94	84,00	20,00
77	000000123	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	26.02.2016	10	5,60	56,00	20,00
78	000000134	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	09.07.2015	10	6,23	62,00	20,00
79	000000145	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	25.08.2015	10	6,10	61,00	20,00
80	000000154	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
81	000000158	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	07.11.2011	6	9,90	84,00	20,00
82	000000164	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	31.10.2014	6	6,92	84,00	20,00
83	000000153	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
84	000000151	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	12.05.2012	10	9,39	84,00	20,00
85	000000140	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	12.05.2012	10	9,39	84,00	20,00
86	000000150	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	12.05.2012	10	9,39	84,00	20,00
87	000000117	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
88	000000128	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
89	000000139	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
90	000000149	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
91	000000138	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
92	000000173	Кухня в сборе (эрготерапия)	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
93	000000001	Макет "пансионат Монино"	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
94	000000182	Малый хирургический набор	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
95	000000049	Мармит универсальный МУ	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
96	000000175	Массажный стол Титулус1	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
97	000000177	Массажный стол Титулус1	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
98	000000006	Машина посудомоечная Electrolux WT55 505038	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
99	000000198	Машина сушильная ВС-15	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
100	000000172	Машина холодильная SM 113SF Сплит-система	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
101	000000046	Медицинское кресло для проведения банных и гигиени	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
102	000000059	Мет. кровать с дерев.барьерами и спин.2*1*1,5дере	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
103	000000060	Мет. кровать с дерев.барьерами и спин.2*1*1,5дере	08.07.2015	10	6,24	62,00	20,00
104	000000061	Мет. кровать с дерев.барьерами и спин.2*1*1,5дере	20.05.2014	10	7,37	74,00	20,00
105	000000007	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам0,7*1*	07.11.2011	6	9,90	84,00	20,00
106	000000008	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам0,7*1*	07.11.2011	6	9,90	84,00	20,00
107	000000009	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
108	000000010	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
109	000000012	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00

№ п/п	Инв. №	Наименование объекта	Дата постановки на баланс	Срок жизни, лет	Возраст, лет	Физический износ, %	Функциональ-ное устаре-вание, %
110	000000013	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
111	000000014	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	12.05.2012	10	9,39	84,00	20,00
112	000000015	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	12.05.2012	10	9,39	84,00	20,00
113	000000016	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
114	000000017	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	12.05.2012	10	9,39	84,00	20,00
115	000000018	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	12.05.2012	10	9,39	84,00	20,00
116	000000019	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
117	000000020	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	12.05.2012	10	9,39	84,00	20,00
118	000000021	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
119	000000022	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	30.12.2015	10	5,76	58,00	20,00
120	000000023	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	23.07.2014	6	7,19	84,00	20,00
121	000000174	Нагреватель термокомпрессоров водяной НТВ-50С со столом	07.11.2011	6	9,90	84,00	20,00
122	000000094	Настольн. перс.компьют APPLEiMac 21.5" Intel Core i5 2.7GHZ/8Gb	30.06.2014	10	7,26	73,00	20,00
123	000000048	Плита Tecninox PCS70T7	12.04.2016	10	5,47	55,00	20,00
124	000000047	Плита с духовым шкафом Tecninox PCS70T7 260115	15.12.2015	10	5,80	58,00	20,00
125	000000224	Подвес реабилитационный для вертикализации "Ортоpент" с беговой дорожкой	12.05.2012	10	9,39	84,00	20,00
126	000000111	Подъемник д/пациентов мед Golvo 7007ES с принад-ми	09.03.2016	10	5,56	56,00	20,00
127	000000112	Подъемник д/пациентов мед Sabina с принад-ми	28.05.2012	10	9,35	84,00	20,00
128	000000114	Подъемник д/пациентов мед Uno102 с принад-ми	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
129	000000113	Подъемник д/пациентов мед Uno102 с принад-ми	12.05.2012	6	9,39	84,00	20,00
130	000000062	Подъемник для опускания в ванну модель Болеро в ко	31.08.2012	6	9,09	84,00	20,00
131	000000063	Подъемник для опускания в ванну модель Болеро в ко	13.11.2014	6	6,88	84,00	20,00
132	000000024	Подъемник модель Макси Твин в комплекте с аксессуа	13.11.2014	6	6,88	84,00	20,00
133	000000064	Подъемник модель Макси Твин в комплекте с аксессу	31.08.2012	6	9,09	84,00	20,00
134	000000065	Подъемник модель Макси Твин в комплекте с аксессу	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
135	000000025	Подъемник модель САРА 3000 в комплекте с аксессуар	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
136	000000066	Подъемник модель САРА 3000 в комплекте с аксессуа	13.11.2014	10	6,88	69,00	20,00
137	000000051	Подъмная тележка-кушетка для проведения гигиениче	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
138	000000180	Портативный носимый прибор для контроля инъекций, проведения сеансов БОС-тренинга и физиотерапевитич	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
139	000000099	Процессор кухонный ROBOT COUPE R301 ULTRA	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
140	000000052	Пылесос Циклон DusonDC 23	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
141	000000098	Развивающий комплекс "ДОН"	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
142	000000185	Реабилитационный педальный тренажер Mini Bike	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
143	000000179	Реабилитационный педальный тренажер Mini Bike	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
144	000000087	Рояль Muhlbach 7742	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
145	000000201	Система ультразвуковая диагностическая медицинская Logiq с принадлежн.	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
146	000000088	Стойка ресепшен с криволинейной поверхн.	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
147	000000168	Стойка рецепшен (корпус1)	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
148	000000228	Стол для механотерапии верхних конечностей	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
149	000000219	Стол для развития силы мышц верхних конечностей MANUALEX	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
150	000000184	Стол перевязочный СПэ	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
151	000000069	Телевизор LG 55LV770S	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
152	000000090	Телевизор Sharp LC-60LE635RU	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
153	000000103	Телевизор Sharp LG 60LE651RU LED	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
154	000000106	Телевизор Sharp LG 70LE747RU LED	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
155	000000104	Телевизор Sharp LG 70LE747RU LED	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
156	000000026	Тележка для душа мод. Concerto в комплекте с аксе	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
157	000000109	Тренажер для активной и пассивной разработки верхн. и нижн. конечностей Актив-пасив	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
158	000000229	Тренажер для всех групп мышц Кроссовер В	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
159	000000195	Тренажер медицинский терапевтический МОТОмед мод.VIVA 2 с принадлежностями (б/у на гарантии) Германи	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
160	000000108	Тренажер"Баланс-мастер"расшир.лечебн.фукц.(для	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00

№ п/п	Инв. №	Наименование объекта	Дата постановки на баланс	Срок жизни, лет	Возраст, лет	Физический износ, %	Функциональ-ное устаре-вание, %
		провед.интеракт.трен-ок)с биолог обрат связью)+датчик					
161	000000028	Указатель дорожный "Сениор Парк отель Монино"	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
162	000000030	Указатель дорожный "Сениор Парк отель Монино"	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
163	000000196	Ультрабук Asus (UX303UA-R4155T)(FND) i5 6200U(2.3)/8192/SSD 256GB/IntelHD/BT/Win10/Icicle Gold	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
164	000000181	Ультрабук ASUS UX32LA-R3094H 13.3" Intel Core i5 4210U 1.7 Ггц 4Гб 1000 Гб серый	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
165	000000197	Устройство вертикализации и перемещения пациентов AKS NAUSICAA Way UP, Франция	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
166	000000031	Устройство для поднятия полулежачих пациентов	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
167	000000032	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
168	000000033	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	10	9,90	84,00	20,00
169	000000034	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	02.03.2016	10	5,58	56,00	20,00
170	000000035	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	25.05.2016	10	5,35	54,00	20,00
171	000000036	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	14.07.2016	10	5,22	52,00	20,00
172	000000037	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	21.09.2016	10	5,03	50,00	20,00
173	000000038	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	21.09.2016	10	5,03	50,00	20,00
174	000000039	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	21.09.2016	10	5,03	50,00	20,00
175	000000040	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	14.07.2016	10	5,22	52,00	20,00
176	000000041	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	21.09.2016	10	5,03	50,00	20,00
177	000000070	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	01.11.2016	10	4,92	49,00	20,00
178	000000071	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	01.12.2016	6	4,83	81,00	20,00
179	000000072	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	16.11.2016	10	4,87	49,00	20,00
180	000000073	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	01.12.2016	10	4,83	48,00	20,00
181	000000074	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	17.03.2017	10	4,54	45,00	20,00
182	000000075	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	24.05.2017	6	4,36	73,00	20,00
183	000000077	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	15.04.2017	10	4,46	45,00	20,00
184	000000078	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	16.05.2018	10	3,38	34,00	15,00
185	000000079	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	01.07.2018	10	3,25	33,00	15,00
186	000000080	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	06.08.2018	10	3,15	32,00	15,00
187	000000081	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	28.08.2018	10	3,09	31,00	15,00
188	000000082	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	22.08.2018	10	3,11	31,00	15,00
189	000000083	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	28.08.2018	10	3,09	31,00	15,00
190	000000084	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	22.08.2018	10	3,11	31,00	15,00
191	000000085	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	02.10.2018	10	3,00	30,00	15,00
192	000000086	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	26.10.2017	10	3,93	39,00	15,00
193	000000042	Функциональные металлические кровати на колесиках	25.12.2018	10	2,77	28,00	10,00
194	000000043	Функциональные металлические кровати на колесиках	17.10.2018	10	2,96	30,00	10,00
195	000000044	Функциональные металлические кровати на колесиках	17.10.2018	10	2,96	30,00	10,00
196	000000230	Шагательный тренажер Glider Standing Frame	17.10.2018	10	2,96	30,00	10,00
197	000000231	Шагательный тренажер Glider Standing Frame	17.10.2018	10	2,96	30,00	10,00
198	000000186	Электрокардиограф 12-канальный с регистр. ЭКГ в ручн. и авт. режимах ЭК 12 Т-01-Р-Д	21.08.2018	10	3,11	31,00	15,00
199	000000235	Электрокардиограф модель ECG-100L	21.04.2020	10	1,44	14,00	5,00

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Определение стоимости имущества с учетом износа.

Результаты расчета стоимости оцениваемого имущества, с учетом износа, полученной на основе использования затратного подхода, представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Результаты расчета стоимости оцениваемого имущества, с учетом износа, полученной на основе использования затратного подхода

№ п/п	Инв. №	Наименование объекта	Скорректированная ПБС, руб. с НДС	Иф, %	Ифн., %	Ивн., %	Стоимость с НДС, руб.	Стоимость без НДС, руб.
1	000000100	Автобусная остановка (макет)	102 780	71,00	20,00	0	23 845	19 900
2	000000095	Аккордеон HOHNER Bravo III 96	100 430	73,00	20,00	0	21 693	18 100

№ п/п	Инв. №	Наименование объекта	Скорректированная ПБС, руб. с НДС	Иф, %	Ифн., %	Ивн., %	Стоимость с НДС, руб.	Стоимость без НДС, руб.
3	000000226	Аппарат д/механотерапии "Орторент" модель Мото	74 720	69,00	20,00	0	18 531	15 400
4	000000192	Аппарат двигат. д/продолжит. пассивной мобилизации коленного и тазоб. суставов ARTROMOT k1 st. б/у	105 310	74,00	20,00	0	21 904	18 300
5	000000191	Аппарат двигательный для продолжительной пассивной мобилизации плечевого сустава ARTROMOT S3	145 640	62,00	20,00	0	44 275	36 900
6	000000225	Аппарат для механотерапии "ОРТОРЕНТ" модель "МОТО-Л для ног"	204 930	69,00	20,00	0	50 823	42 400
7	000000101	Аппарат магнитотерапевтический импульсный "Алимп-1" №0101	941 700	84,00	20,00	0	120 538	100 400
8	000000200	Аппарат озонотерапии Медозонс систем	883 180	84,00	20,00	0	113 047	94 200
9	000000193	Аппарат прессотерапии Doctor Life №0193	122 370	74,00	20,00	0	25 453	21 200
10	000000096	Аппарат Рефтон-01-Р-Ф-Т-Л-С (ГТ+СМТ+ДДТ+МЛТ+ФТ) двухканальный 0096	150 000	84,00	20,00	0	19 200	16 000
11	000000176	Аппарат ультразвуковой терапии одночастотный УЗТ-1 01 Ф "Мед ТеКо" №0176	675 280	84,00	20,00	0	86 436	72 000
12	000000105	Аппарат электростатического массажа ЭЛГОС (стацинар.вариант)(полная комплект. с аппликаторо зав №39)	666 100	84,00	20,00	0	85 261	71 100
13	000000004	Ванна сидячая Арт. 53120-000	666 100	84,00	20,00	0	85 261	71 100
14	000000054	Ванна серии Классик лайн Арт.18590-000	198 350	84,00	20,00	0	25 389	21 200
15	000000097	Велоэргометр горизонтальный RE7	129 640	69,00	20,00	0	32 151	26 800
16	000000216	Вертикализатор с обратным наклоном	144 390	69,00	20,00	0	35 809	29 800
17	000000213	Видеопроектор для домашнего кинотеатра Epson EH-TW5300	144 900	84,00	20,00	0	18 547	15 500
18	000000089	Водонагреватель USB 300 М 300л	67 550	57,00	20,00	0	23 237	19 400
19	000000005	Гигиеническое кресло Карендо Арт BIB2001-01	85 180	69,00	20,00	0	21 125	17 600
20	000000055	Гигиеническое кресло Карендо Арт BIB2001-01	85 180	69,00	20,00	0	21 125	17 600
21	000000056	Гигиеническое кресло Карендо Арт BIB2001-01	96 970	84,00	20,00	0	12 412	10 300
22	000000232	Двигательный аппарат ARTROMOT F	512 470	69,00	20,00	0	127 093	105 900
23	000000223	Двигательный аппарат ARTROMOT SP3 Comfort	512 470	69,00	20,00	0	127 093	105 900
24	000000194	Дефибриллятор-монитор	512 470	69,00	20,00	0	127 093	105 900
25	000000057	Диван 2-хместный Pigalle 2 167*95*92 Vintage Cigar	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
26	000000116	Диван двухместный (172x89x76) нат. кожа bucast 1380 коричневый, СВИНГ Д2-ТК-001963601991	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
27	000000102	камера холодильная КХС 196/226	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
28	000000220	Комплекс "Траст-М" в комплектации с тренажером "Траст-М Баланс"	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
29	000000222	Комплекс "Траст-М" в комплектации с тренажером "Траст-М БОС ЛФК"	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
30	000000221	Комплекс "Траст-М" в комплектации с тренажером "Траст-М Стабило"	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
31	000000218	Комплекс суточного мониторирования ЭКГ и АД "Медиком - комби" с регистратором ИН-33	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
32	000000189	Комплекс суточного мониторирования ЭКГ и АД "Медиком - комби" с регистратором ИН-33	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
33	000000190	Комплекс суточного мониторирования ЭКГ и АД "Медиком - комби" с регистратором МД-01	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
34	000000045	Комплект Аквариум на тумбе (210*40*80)	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
35	000000183	Концентратор кислорода "ARMED" 7F-3A	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
36	000000116	Кресло (100x89x76) нат. кожа bucast 1380 коричневый, СВИНГ ТК-001963601992	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
37	000000171	Кресло (100x89x76) нат. кожа bucast 1380 коричневый, СВИНГ ТК-001963601992	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
38	000000058	Кресло Cambridge Armchair 83*78*80 Vintage Cigar	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
39	000000169	Кресло для гиг. ухода за больными Reflrx	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
40	000000170	Кресло для гиг. ухода за больными Reflrx	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
41	000000110	Кресло для гиг. ухода за больными Reflrx	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
42	000000125	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
43	000000157	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
44	000000159	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
45	000000136	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
46	000000144	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
47	000000147	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
48	000000133	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
49	000000161	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
50	000000119	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
51	000000122	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
52	000000162	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
53	000000143	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
54	000000132	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
55	000000163	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200

№ п/п	Инв. №	Наименование объекта	Скорректированная ПБС, руб. с НДС	Иф, %	Ифн., %	Ивн., %	Стоимость с НДС, руб.	Стоимость без НДС, руб.
56	000000165	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
57	000000127	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
58	000000148	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
59	000000137	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
60	000000126	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
61	000000160	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
62	00000118	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
63	000000129	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
64	000000130	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
65	000000141	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
66	000000156	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
67	000000152	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
68	000000121	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
69	000000155	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
70	000000115	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
71	000000142	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
72	000000131	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
73	000000120	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
74	000000146	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	78 590	69,00	20,00	0	19 490	16 200
75	000000135	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	148 990	69,00	20,00	0	36 950	30 800
76	000000124	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	220 640	84,00	20,00	0	28 242	23 500
77	000000123	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	73 930	56,00	20,00	0	26 023	21 700
78	000000134	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	169 650	62,00	20,00	0	51 574	43 000
79	000000145	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	168 220	61,00	20,00	0	52 485	43 700
80	000000154	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	85 270	84,00	20,00	0	10 915	9 100
81	000000158	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	309 790	84,00	20,00	0	39 653	33 000
82	000000164	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	136 910	84,00	20,00	0	17 524	14 600
83	000000153	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	106 790	84,00	20,00	0	13 669	11 300
84	000000151	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	368 450	84,00	20,00	0	47 162	39 300
85	000000140	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	368 450	84,00	20,00	0	47 162	39 300
86	000000150	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	368 450	84,00	20,00	0	47 162	39 300
87	000000117	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	239 030	84,00	20,00	0	30 596	25 500
88	000000128	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	239 030	84,00	20,00	0	30 596	25 500
89	000000139	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	320 450	84,00	20,00	0	41 018	34 200
90	000000149	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	320 450	84,00	20,00	0	41 018	34 200
91	000000138	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	320 450	84,00	20,00	0	41 018	34 200
92	000000173	Кухня в сборе (эрготерапия)	320 450	84,00	20,00	0	41 018	34 200
93	000000001	Макет "пансионат Монино"	320 450	84,00	20,00	0	41 018	34 200
94	000000182	Малый хирургический набор	320 450	84,00	20,00	0	41 018	34 200
95	000000049	Мармит универсальный МУ	320 450	84,00	20,00	0	41 018	34 200
96	000000175	Массажный стол Титулус1	320 450	84,00	20,00	0	41 018	34 200
97	000000177	Массажный стол Титулус1	320 450	84,00	20,00	0	41 018	34 200
98	000000006	Машина посудомоечная Electrolux WT55 505038	320 450	84,00	20,00	0	41 018	34 200
99	000000198	Машина сушильная ВС-15	320 450	84,00	20,00	0	41 018	34 200
100	000000172	Машина холодильная SM 113SF Сплит-система	320 450	84,00	20,00	0	41 018	34 200
101	000000046	Медицинское кресло для проведения банных и гигиени	320 450	84,00	20,00	0	41 018	34 200
102	000000059	Мет. кровать с дерев.барьерами и спин.2*1*1,5дере	320 450	84,00	20,00	0	41 018	34 200
103	000000060	Мет. кровать с дерев.барьерами и спин.2*1*1,5дере	210 770	62,00	20,00	0	64 074	53 400
104	000000061	Мет. кровать с дерев.барьерами и спин.2*1*1,5дере	109 970	74,00	20,00	0	22 874	19 100
105	000000007	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам0,7*1*	175 450	84,00	20,00	0	22 458	18 700
106	000000008	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам0,7*1*	215 560	84,00	20,00	0	27 592	23 000
107	000000009	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	614 470	69,00	20,00	0	152 389	127 000
108	000000010	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	323 490	69,00	20,00	0	80 226	66 900
109	000000012	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	318 670	69,00	20,00	0	79 030	65 900

№ п/п	Инв. №	Наименование объекта	Скорректированная ПБС, руб. с НДС	Иф, %	Ифн., %	Ивн., %	Стоимость с НДС, руб.	Стоимость без НДС, руб.
110	000000013	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	318 670	69,00	20,00	0	79 030	65 900
111	000000014	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	645 240	84,00	20,00	0	82 591	68 800
112	000000015	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	645 240	84,00	20,00	0	82 591	68 800
113	000000016	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	483 490	84,00	20,00	0	61 887	51 600
114	000000017	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	476 910	84,00	20,00	0	61 044	50 900
115	000000018	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	476 910	84,00	20,00	0	61 044	50 900
116	000000019	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	621 310	84,00	20,00	0	79 528	66 300
117	000000020	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	612 870	84,00	20,00	0	78 447	65 400
118	000000021	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	79 530	84,00	20,00	0	10 180	8 500
119	000000022	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	67 990	58,00	20,00	0	22 845	19 000
120	000000023	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	84 880	84,00	20,00	0	10 865	9 100
121	000000174	Нагреватель термокомпрессоров водяной НТВ-50С со столом	95 690	84,00	20,00	0	12 248	10 200
122	000000094	Настольн. перс.компьют APPLEiMac 21.5" Intel Core i5 2.7GHZ/8Gb	120 660	73,00	20,00	0	26 063	21 700
123	000000048	Плита Tecninox PCS70T7	104 290	55,00	20,00	0	37 544	31 300
124	000000047	Плита с духовым шкафом Tecninox PCS70T7 260115	107 200	58,00	20,00	0	36 019	30 000
125	000000224	Подвес реабилитационный для вертикализации "Орторент" с беговой дорожкой	461 120	84,00	20,00	0	59 023	49 200
126	000000111	Подъемник д/пациентов мед Golvo 7007ES с принад-ми	78 680	56,00	20,00	0	27 695	23 100
127	000000112	Подъемник д/пациентов мед Sabina с принад-ми	494 790	84,00	20,00	0	63 333	52 800
128	000000114	Подъемник д/пациентов мед Uno102 с принад-ми	514 980	69,00	20,00	0	127 715	106 400
129	000000113	Подъемник д/пациентов мед Uno102 с принад-ми	122 570	84,00	20,00	0	15 689	13 100
130	000000062	Подъемник для опускания в ванну модель Болеро в ко	113 930	84,00	20,00	0	14 583	12 200
131	000000063	Подъемник для опускания в ванну модель Болеро в ко	101 360	84,00	20,00	0	12 974	10 800
132	000000024	Подъемник модель Макси Твин в комплекте с аксессуа	220 180	84,00	20,00	0	28 183	23 500
133	000000064	Подъемник модель Макси Твин в комплекте с аксессу	228 830	84,00	20,00	0	29 290	24 400
134	000000065	Подъемник модель Макси Твин в комплекте с аксессу	813 830	84,00	20,00	0	104 170	86 800
135	000000025	Подъемник модель CAPA 3000 в комплекте с аксессуар	326 110	69,00	20,00	0	80 875	67 400
136	000000066	Подъемник модель CAPA 3000 в комплекте с аксессуа	623 700	69,00	20,00	0	154 678	128 900
137	000000051	Подъмная тележка-кушетка для проведения гигиениче	129 030	84,00	20,00	0	16 516	13 800
138	000000180	Портативный носимый прибор для контроля инъекций, проведения сеансов БОС-тренинга и физиотерапевитич	129 030	84,00	20,00	0	16 516	13 800
139	000000099	Процессор кухонный ROBOT COUPE R301 ULTRA	92 530	84,00	20,00	0	11 844	9 900
140	000000052	Пылесос Циклон DusonDC 23	193 500	84,00	20,00	0	24 768	20 600
141	000000098	Развивающий комплекс "ДОН"	193 500	84,00	20,00	0	24 768	20 600
142	000000185	Реабилитационный педальный тренажер Mini Bike	193 500	84,00	20,00	0	24 768	20 600
143	000000179	Реабилитационный педальный тренажер Mini Bike	193 500	84,00	20,00	0	24 768	20 600
144	000000087	Рояль Muhlbach 7742	193 500	84,00	20,00	0	24 768	20 600
145	000000201	Система ультразвуковая диагностическая медицинская Logiq с принадлежн.	193 500	84,00	20,00	0	24 768	20 600
146	000000088	Стойка ресепшен с криволинейной поверхн.	193 500	84,00	20,00	0	24 768	20 600
147	000000168	Стойка рецепшен (корпус1)	193 500	84,00	20,00	0	24 768	20 600
148	000000228	Стол для механотерапии верхних конечностей	193 500	84,00	20,00	0	24 768	20 600
149	000000219	Стол для развития силы мышц верхних конечностей MANUALEX	193 500	84,00	20,00	0	24 768	20 600
150	000000184	Стол перевязочный СПэ	193 500	84,00	20,00	0	24 768	20 600
151	000000069	Телевизор LG 55LV770S	193 500	84,00	20,00	0	24 768	20 600
152	000000090	Телевизор Sharp LC-60LE635RU	193 500	84,00	20,00	0	24 768	20 600
153	000000103	Телевизор Sharp LG 60LE651RU LED	193 500	84,00	20,00	0	24 768	20 600
154	000000106	Телевизор Sharp LG 70LE747RU LED	193 500	84,00	20,00	0	24 768	20 600
155	000000104	Телевизор Sharp LG 70LE747RU LED	193 500	84,00	20,00	0	24 768	20 600
156	000000026	Тележка для душа мод. Concerto в комплекте с аксе	193 500	84,00	20,00	0	24 768	20 600
157	000000109	Тренажер для активной и пассивной разработки верхн. и нижн. конечностей Актив-пасив	193 500	84,00	20,00	0	24 768	20 600
158	000000229	Тренажер для всех групп мышц Кроссовер В	193 500	84,00	20,00	0	24 768	20 600
159	000000195	Тренажер медицинский терапевтический МОТОмед мод.VIVA 2 с принадлежностями (б/у на гарантии) Германи	193 500	84,00	20,00	0	24 768	20 600
160	000000108	Тренажер"Баланс-мастер"расшир.лечебн.фукц.(для провед.интеракт.трен-ок)с биолог обрат связью)+датчик	193 500	84,00	20,00	0	24 768	20 600
161	000000028	Указатель дорожный "Сениор Парк отель Монино"	193 500	84,00	20,00	0	24 768	20 600
162	000000030	Указатель дорожный "Сениор Парк отель Монино"	193 500	84,00	20,00	0	24 768	20 600
163	000000196	Ультрабук Asus (UX303UA-R4155T)(FND) i5 6200U(2.3)/8192/SSD 256GB/IntelHD/BT/Win10/Icicle Gold	193 500	84,00	20,00	0	24 768	20 600

№ п/п	Инв. №	Наименование объекта	Скорректированная ПБС, руб. с НДС	Иф, %	Ифн., %	Ивн., %	Стоимость с НДС, руб.	Стоимость без НДС, руб.
164	000000181	Ультрабук ASUS UX32LA-R3094H 13.3" Intel Core i5 4210U 1.7 Ггц 4Гб 1000 Гб серый	193 500	84,00	20,00	0	24 768	20 600
165	000000197	Устройство вертикализации и перемещения пациентов AKS NAUSICAA Way UP, Франция	193 500	84,00	20,00	0	24 768	20 600
166	000000031	Устройство для поднятия полулежачих пациентов	202 250	84,00	20,00	0	25 888	21 600
167	000000032	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	202 250	84,00	20,00	0	25 888	21 600
168	000000033	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	202 250	84,00	20,00	0	25 888	21 600
169	000000034	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	82 540	56,00	20,00	0	29 054	24 200
170	000000035	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	113 320	54,00	20,00	0	41 702	34 800
171	000000036	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	120 330	52,00	20,00	0	46 207	38 500
172	000000037	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	972 360	50,00	20,00	0	388 944	324 100
173	000000038	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	71 440	50,00	20,00	0	28 576	23 800
174	000000039	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	111 130	50,00	20,00	0	44 452	37 000
175	000000040	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	158 840	52,00	20,00	0	60 995	50 800
176	000000041	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	457 590	50,00	20,00	0	183 036	152 500
177	000000070	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	101 900	49,00	20,00	0	41 575	34 600
178	000000071	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	275 500	81,00	20,00	0	41 876	34 900
179	000000072	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	707 940	49,00	20,00	0	288 840	240 700
180	000000073	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	296 650	48,00	20,00	0	123 406	102 800
181	000000074	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	251 290	45,00	20,00	0	110 568	92 100
182	000000075	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	94 860	73,00	20,00	0	20 490	17 100
183	000000077	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	2 409 640	45,00	20,00	0	1 060 242	883 500
184	000000078	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	115 780	34,00	15,00	0	64 953	54 100
185	000000079	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	538 110	33,00	15,00	0	306 454	255 400
186	000000080	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	1 059 750	32,00	15,00	0	612 536	510 400
187	000000081	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	496 860	31,00	15,00	0	291 408	242 800
188	000000082	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	355 200	31,00	15,00	0	208 325	173 600
189	000000083	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	780 780	31,00	15,00	0	457 927	381 600
190	000000084	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	1 250 300	31,00	15,00	0	733 301	611 100
191	000000085	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	377 180	30,00	15,00	0	224 422	187 000
192	000000086	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	79 760	39,00	15,00	0	41 356	34 500
193	000000042	Функциональные металлические кровати на колесиках	610 900	28,00	10,00	0	395 863	329 900
194	000000043	Функциональные металлические кровати на колесиках	445 830	30,00	10,00	0	280 873	234 100
195	000000044	Функциональные металлические кровати на колесиках	163 140	30,00	10,00	0	102 778	85 600
196	000000230	Шагательный тренажер Glider Standing Frame	303 780	30,00	10,00	0	191 381	159 500
197	000000231	Шагательный тренажер Glider Standing Frame	303 780	30,00	10,00	0	191 381	159 500
198	000000186	Электрокардиограф 12-канальный с регистр. ЭКГ в ручн. и авт. режимах ЭК 12 Т-01-Р-Д	643 620	31,00	15,00	0	377 483	314 600
199	000000235	Электрокардиограф модель ECG-100L	148 550	14,00	5,00	0	121 365	101 100
200	не введено	Дезинфицирующая установка модель Нинджо Арт SP1200	-	-	-	-	-	356 360
		Итого						**11 272 860**

Источник: Расчеты Оценщика.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету, с учётом округлений – 11 273 тыс. руб.

Корректировка доходных вложений в материальные ценности.

Доходные вложения в материальные ценности – вложения в материальные ценности, предоставляемые за плату во временное владение и пользование (включая по договору финансовой аренды, по договору проката), с целью получения дохода.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка долгосрочных финансовых вложений.

В соответствии с п.3 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в которых дата и стоимость погашения определены (облигации акционерных обществ, корпоративные векселя и финансовые векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- вклады по договору простого товарищества (у организации-товарища);
- предоставленные займы другим организациям;

- депозитные вклады в кредитных организациях;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

К долгосрочным финансовым вложениям относятся финансовые вложения, срок возврата которых превышает один год. К ним относятся паевые вклады в уставные капиталы других организаций, акции дочерних и зависимых организаций, иные акции, приобретенные в целях их удержания в течение неопределенного срока, облигации и другие долговые ценные бумаги, удерживаемые до погашения, если оно ожидается более чем через 12 месяцев. В данную категорию входят займы, выданные на длительный срок (более 12 месяцев), по которым не предполагается уступка права требования.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка отложенных налоговых активов.

В соответствии с ПБУ 18/02 под отложенными налоговыми активами понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Отложенные налоговые активы равняются величине, определяемой как произведение вычитаемых временных разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, устанавливаемую законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующей на отчетную дату. Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете по дебету счета отложенных налоговых активов, в корреспонденции со счетом учета расчетов по налогам и сборов. При этом в аналитическом учете, отложенные налоговые активы учитываются дифференцировано по видам активов, в оценке которых возникла вычитаемая временная единица.

Таким образом, вид актива «Отложенные налоговые активы», представляет собой актив как бы заимствованный у государства на время, необходимое для уплаты налога на прибыль, и равен такой же величине денежных средств.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 29 638 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 60,10% от величины валюты баланса.

Анализ методических разработок, посвященных, вопросам оценки такого специфического вида активов как отложенные налоговые активы показывает, что переоценка отложенного налогового актива возможна с учетом обоснованного оценщиком момента реализации будущего снижения налога на прибыль организации. Источник - Н.В. Покровская, Е.А. Антонец, «Оценка отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств» (https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-otlozhennyh-nalogovyh-aktivov-i-otlozhennyh-nalogovyh-obyazatelstv/viewer).

В общем случае построение обоснованного прогноза получения прибыли организацией сводится к построению перспективных потоков доходов и расходов организации с целью определения перспективной величины налогооблагаемой прибыли. Анализ общей теории оценки показывает, прогнозирование доходов и расходов организации может осуществляться двумя способами:

- укрупненным подходом;
- детальным подходом.

Укрупненный поход подразумевает использование ретроспективных данных (компании или отрасли, в которой действует компания). Укрупненный подход может использоваться для проведения предварительной оценки, а также в случае отсутствия информации.

Детальный подход подразумевает использование большего массива информации. Основой для расчета показателей валовой выручки являются данные о физических объемах реализуемой продукции прошлых лет (фактические показатели), фактические и прогнозные цены на производимый продукт (экспортные, импортные), а также прогнозы специалистов отрасли, позволяющие моделировать различные сценарии развития при различных внешнеэкономических условиях.

Источник - А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), - М. «Интерреклама», 2003 г. (http://khabroo.ru/d/357920/d/ocenka-stoimosti-predpriyatiya-(biznesa).pdf).

Применительно к рассматриваемой оценке:

- полученные организацией убытки в ретроспективном периоде не позволяют реализовать укрупненный подход к прогнозированию денежных потоков.
- отсутствие обоснованного прогноза перспектив развития общества (фактически прогнозов специалистов отрасли) не позволяет реализовать детальный подход к прогнозированию денежных потоков.

Указанные обстоятельства объективно не позволяют произвести обоснованный прогноз момента реализации будущего снижения налога на прибыль организации.

Учитывая данные обстоятельства, при проведении настоящей оценки, в рамках оценки финансовых инструментов эмитента, скорректированная стоимость отложенных налоговых активов (ОНА) принималась равной 0 (нулю)

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 0 тыс. руб.

Корректировка прочих внеоборотных активов.

Под прочими внеоборотными активами понимают величину активов, не нашедших отражение по предыдущим статьям внеоборотных активов.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка запасов.

В качестве материально - производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд организации.

Готовая продукция является частью материально - производственных запасов, предназначенных для продажи (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством). Товары являются частью материально - производственных запасов, приобретенных или полученных от других юридических или физических лиц и предназначенные для продажи.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 247 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов (валюте баланса) Общества составляет 2,53%.

При проведении настоящей оценки корректировку актива целесообразно проводить на основе зависимости вида:

$$C_a = \frac{A}{(1+i)^{t*0,5/T}},$$

где:

A - балансовая стоимость актива, руб.;

t - срок дисконтирования, дней;

i - ставка дисконта, %;

T – количество дней в году;

$0,5$ - коэффициент, учитывающий равномерное использование актива в течение периода оборота.

В качестве срока дисконтирования применяется временной отрезок, равный оборачиваемости запасов Общества по итогам последнего отчетного периода.

Срок оборачиваемости запасов может быть определен по формуле:

Оборачиваемость = Кол-во дней в периоде * Средний остаток запасов за период / Себестоимость

За 9 мес. 2021 г. себестоимость отсутствует в связи с видом деятельности и особенностями учета доходов. В качестве показателя себестоимости использовалась величина управленческих расходов, которая составила 112 438 тыс.руб.

Средний остаток запасов определяется по формуле:

Средний остаток запасов за период = (Запасы на начало периода + Запасы на конец периода) / 2

Средний остаток запасов За 9 мес. 2021 г. составляет (1 643 + 1 247) / 2 = 1 445 тыс.руб.

Тогда оборачиваемость запасов составит:

272 * 1 445 / 112 438 = 3,50 дн.

Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 35, результаты расчета представлены в табл. 36.

Таблица 35.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставки дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций по 30 крупнейшим банкам России	Последнее значение за период	октябрь 2021 г. - сентябрь 2021 г.	www.cbr.ru (Приложение 4)

Источник: 1. www.cbr.ru. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 36.

Результаты расчета ставки дисконта

до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
7,09%	8,80%	8,74%	7,63%	8,83%	7,98%	8,30%

Источник: 1. www.cbr.ru. 2. Расчеты Оценщика.

Рассчитанной оборачиваемости запасов соответсвует ставка 7,09%, тогда скорректированная стоимость запасов составит:

$$1\ 247 \text{ тыс.руб.} / (1 + 0{,}0709)^{0{,}5*3{,}5/365} = 1\ 246{,}591 \text{ тыс.руб.},$$

что с учётом округлений составляет:

1 247 тыс.руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 1 247 тыс. руб.

Корректировка НДС по приобретенным ценностям.

По данной строке показывается сумма, учитываемая по состоянию на дату составления отчетности на счете 19 «НДС по приобретенным ценностям».

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 640 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов (валюте баланса) Общества составляет 7,17%.

Заказчиком оценки не предоставлена расшифровка (сведения о составе и структуре) данного актива.

Учитывая указанные выше обстоятельства, корректировка актива не проводилась, данный актив, в качестве допущения, принимался по балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 640 тыс. руб.

Корректировка дебиторской задолженности (до 12 месяцев).

Дебиторская задолженность – это задолженность сторонних организаций, причитающаяся предприятию, но еще не полученная. Она учитывается на балансе по фактической стоимости реализации, исходя из суммы денежных средств, которая должна быть, получена при погашении данной задолженности.

Дебиторская задолженность представляет собой отвлечение их хозяйственного оборота собственных оборотных средств предприятия, т.е. их иммобилизацию. Этот процесс сопровождается косвенными потерями в доходах предприятия (относительная значимость этих потерь тем выше, чем выше темп инфляции).

В экономическом смысле «дебиторская задолженность» представляет собой исторический показатель, выражающий стоимость использованных в прошлом денежных и материальных ресурсов предприятия, не возмещенных до настоящего времени, по которым предприятие сохраняет формально-юридические права на удовлетворение соответствующих требований.

В соответствии с данными баланса, на балансе Общества числится дебиторская задолженность на сумму 3 536 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 7,17% от общей стоимости активов (валюты баланса). Данные о дебиторской задолженности Общества представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Данные о дебиторской задолженности Общества

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности	Вероятность возврата, %	Вероятный срок погашения задолженности
1	Айтек-медиа	64 200	н/д	н/д	н/д	просроченная	50	31.12.21
2	ГУГЛ	459 795	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.12.21
3	В контакте	42 267	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.12.21
4	Майньюджоб Девелопмент Компани	49 990	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.12.21
5	Медтехника	60 166	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.12.21
6	Мельников	50 000	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.12.21
7	МТС	134 362	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.12.21
8	Протек	142 552	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.12.21
9	Яндекс	596 772	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.12.21
10	прочие поставщики	134 654	н/д	н/д	н/д	текущая	90	31.12.21
11	Сальдо на конец периода по дебету счета 68.04.2	1 000	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.12.21
12	Покупатели, физлица	844 085	н/д	н/д	н/д	текущая	90	31.12.21

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности	Вероятность возврата, %	Вероятный срок погашения задолженности
13	ФСС	525 650	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.12.21
14	ПФР, ОМС	16 877	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.12.21
15	налог на имущество	112 874,5	н/д	н/д	н/д	просроченная	50	31.12.21
16	расчеты с сотрудниками по прочим операциям	16 827,3	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.12.21
17	расчеты с сотрудниками по авансовым отчетам	74 661,2	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.12.21
18	переплата по зп	1 123,4	н/д	н/д	н/д	просроченная	50	31.12.21
19	выплаты по исп.листам сотр	29 656,2	н/д	н/д	н/д	просроченная	50	31.12.21
20	прочая ДЗ	178 475,4	н/д	н/д	н/д	текущая	85	31.12.21
	Итого	**3 535 987,97**						

Источник: 1. Анализ документов, предоставленных Заказчиком.

При проведении настоящей оценки целями анализа дебиторской задолженности являлись:

- определение перечня корректируемой дебиторской задолженности;
- определение наилучшего метода корректировки дебиторской задолженности.

Определение перечня корректируемой дебиторской задолженности.

Для всей задолженности указаны вероятные сроки погашения и вероятность возврата.

Таким образом, подлежит корректировке вся дебиторская задолженность.

Перечень корректируемой дебиторской задолженности представлен выше в табл. 37.

Определение метода корректировки дебиторской задолженности.

В общем случае корректировка дебиторской задолженности может проводиться с использованием двух методик:

- коэффициентной методики;
- расчета приведенной стоимости (метод дисконтирования денежных потоков).

Коэффициентная методика расчета дебиторской задолженности.

Сущность данного способа состоит в том, что стоимость дебиторской задолженности уменьшается на определенный коэффициент, в зависимости от срока неплатежа. Основная расчетная зависимость имеет следующий вид:

$$C_{дз}^{к} = C_{дз}^{б} * K(T),$$

где:

$C_{дз}^{к}$ - скорректированная стоимость дебиторской задолженности;

$C_{дз}^{б}$ - балансовая стоимость дебиторской задолженности;

$K(T)$ - коэффициент, зависящий от срока существования задолженности.

Шкала коэффициентов дисконтирования, составленная на основе вероятности безнадежности долгов (Financial management CARANA Corporation - USAID-RPC. — Moscow, 1997.) представлена в табл. 38.

Таблица 38.

Шкала коэффициентов дисконтирования

Срок существования дебиторской задолженности, мес.	До 1 мес.	1-2 мес.	2-3 мес.	3-4 мес.	4-5 мес.	5-6 мес.	6-12 мес.	12-24 мес.	Свыше 24 мес.
Коэффициент дисконтирования	0,975	0,950	0,925	0,900	0,850	0,700	0,500	0,250	0,050

Источник: 1. http://www.inbico.ru/.

Расчет приведенной стоимости (метод дисконтирования денежных потоков).

В основу выбора конкретной расчетной процедуры корректировки дебиторской задолженности были положены теоретические разработки, представленные на сайте Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» (https://srosovet.ru/content/editor/Articles/Metodicheskie-problemy-ocenki-DZ_Ilin.pdf).

В соответствии с указанными материалами общая зависимость для массового расчета дебиторской задолженности в рамках оценки бизнеса может быть описана зависимостью вида:

$$C_{дз} = N_{дз} * K_1(i_д; t_п; p) * K_2 * (i_ш; t_п - t_д; p) * (1 - М(П)),$$

где:

$N_{дз}$ – балансовая стоимость дебиторской задолженности;

$K_1(i;t_n;p)$ - коэффициент дисконтирования, рассчитываемый как функция от нормы дохода, срока до погашения задолженности и варианта погашения (равномерно или одной суммой);

$K_2*(i_ш;t_n-t_д;p)$ - коэффициент, учитывающий уплату штрафных санкций за задержку оплаты сверх договорных сроков, и рассчитываемый как функция от ставки начисления штрафных санкций, разности между фактическим сроком погашения и сроком погашения по договору и варианта погашения (равномерно или одной суммой);

$M(П)$ - математическое ожидание потерь, связанное с вероятностью банкротства дебитора.

Необходимо отметить, что коэффициент дисконтирования может рассчитываться двумя способами, в зависимости от характера погашения задолженности.

Для задолженности, погашаемой единовременно при наступлении срока, может быть принята следующая расчетная зависимость (модель 1):

$$K_1(i_д;t_n;p)=\frac{1}{(1+i_д)^{t_n/T}},$$

где: $i_д$ - значение нормы дохода;

t_n – срок до погашения задолженности, дней;

T – количество дней в году.

Для задолженности, погашаемой в течение периода, при допущении о равномерности погашения, может быть принята следующая расчетная зависимость (модель 2):

$$K_1(i_д;t_n;p)=\frac{1}{(1+i_д)^{(t_n/T)*0,5}},$$

где: $i_д$ - значение нормы дохода;

t_n – срок до погашения задолженности, дней;

T – количество дней в году.

Коэффициент, учитывающий уплату штрафных санкций, так же может быть рассчитан с использованием двух моделей аналогичных описанным выше.

При проведении настоящей оценки использовалась модель 1, предполагающая погашение единовременно при наступлении срока.

Расчет скорректированной стоимости срочной дебиторской задолженности.

Для проведения расчетов по указанным формулам необходимо определить значения следующих переменных:

- математического ожидания потерь, связанного с вероятностью банкротства дебитора;
- срока оплаты по договору;
- срока до погашения задолженности;
- нормы доходности;
- ставки начисления штрафных санкций.

Математическое ожидание потерь, связанное с вероятностью банкротства дебитора определялась на основе данных Общества и учитывала:

- оценку предприятием вероятности погашения задолженности;
- фактические созданные по задолженности резервы.

Анализ данных представленных в табл. 37 показывает, что для всей задолженности указана вероятность погашения, резервов по сомнительной задолженности не создано. Соответственно для всей дебиторской задолженности значение $M(П)$ принималось в соответствии с данными, представленными в табл. 37.

Срок до погашения задолженности может определяться несколькими способами:

- как разность между сроком погашения согласно договора и датой отчетности;
- как разность между вероятным сроком погашения и датой отчетности;
- как срок оборота дебиторской задолженности Общества, рассчитанный при проведении финансового анализа;
- как среднерыночного срока оборота дебиторской задолженности.

Анализ данных указанных в табл. 37 показывает, что для всей дебиторской задолженности указанны вероятные сроки погашения. Условия расчета срока до погашения задолженности представлены в табл. 39.

Таблица 39.

Условия расчета срока до погашения задолженности

Тип задолженности	Порядок расчета срока погашения	Порядок расчета штрафных санкций	Применение при проведении настоящей оценки
Дата погашения задолженности по договору (вероятный срок погашения) больше даты оценки	Разность между сроком погашения согласно договору и датой отчетности (вероятный срок погашения принимается равным сроку погашения по договору)	Поправка на штрафные санкции не рассчитывается	Используется
Дата погашения задолженности по договору (вероятный срок погашения) меньше даты оценки	Разность между вероятным сроком погашения и датой отчетности (вероятный срок погашения принимается равным вероятному сроку погашения по прогнозу Общества)	Поправка на штрафные санкции рассчитывается (с учетом срока просрочки платежа на дату оценки)	Используется

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Результаты расчета срока до погашения задолженности и выбор метода расчета стоимости дебиторской задолженности представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Расчет срока до погашения задолженности и выбор метода расчета стоимости дебиторской задолженности

№ п/п	Наименование дебитора	Дата отчетности	Дата погашения согласно договору	Принимаемая к расчету вероятная дата погашения задолженности	Принимаемый к расчету срок до погашения, дней	Выбор метода расчета
1	Айтек-медиа	30.09.2021	н/д	31.12.2021	92	МДДП 1
2	ГУГЛ	30.09.2021	н/д	31.12.2021	92	МДДП 1
3	В контакте	30.09.2021	н/д	31.12.2021	92	МДДП 1
4	Майньюджоб Девелопмент Компани	30.09.2021	н/д	31.12.2021	92	МДДП 1
5	Медтехника	30.09.2021	н/д	31.12.2021	92	МДДП 1
6	Мельников	30.09.2021	н/д	31.12.2021	92	МДДП 1
7	МТС	30.09.2021	н/д	31.12.2021	92	МДДП 1
8	Протек	30.09.2021	н/д	31.12.2021	92	МДДП 1
9	Яндекс	30.09.2021	н/д	31.12.2021	92	МДДП 1
10	прочие поставщики	30.09.2021	н/д	31.12.2021	92	МДДП 1
11	Сальдо на конец периода по дебету счета 68.04.2	30.09.2021	н/д	31.12.2021	92	МДДП 1
12	Покупатели, физлица	30.09.2021	н/д	31.12.2021	92	МДДП 1
13	ФСС	30.09.2021	н/д	31.12.2021	92	МДДП 1
14	ПФР, ОМС	30.09.2021	н/д	31.12.2021	92	МДДП 1
15	налог на имущество	30.09.2021	н/д	31.12.2021	92	МДДП 1
16	расчеты с сотрудниками по прочим операциям	30.09.2021	н/д	31.12.2021	92	МДДП 1
17	расчеты с сотрудниками по авансовым отчетам	30.09.2021	н/д	31.12.2021	92	МДДП 1
18	переплата по зп	30.09.2021	н/д	31.12.2021	92	МДДП 1
19	выплаты по исп.листам сотр	30.09.2021	н/д	31.12.2021	92	МДДП 1
20	прочая ДЗ	30.09.2021	н/д	31.12.2021	92	МДДП 1

Источник: 1. Расчет Оценщика.

В соответствии с принятым методическим подходом расчета приведенной стоимости, в качестве ставки нормы доходности следует использовать ставку кредитования (исходя из логики, что для возмещения «замороженных» в дебиторской задолженности денежных средств Общество может взять кредит в коммерческом банке[1]). Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 41, результаты расчета представлены в табл. 42.

[1] *Федотова, М. А. Оценка стоимости активов и бизнеса : учебник для вузов / М. А. Федотова, В. И. Бусов, О. А. Землянский ; под редакцией М. А. Федотовой. — Москва : Издательство Юрайт, 2021*

Таблица 41.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставки дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций по 30 крупнейшим банкам России	Последнее значение за период	октябрь 2021 г. - сентябрь 2021 г.	www.cbr.ru (Приложение 4)

Источник: 1. www.cbr.ru. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 42.

Результаты расчета ставки дисконта

до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
7,09%	8,80%	8,74%	7,63%	8,83%	7,98%	8,30%

Источник: 1. www.cbr.ru. 2. Расчеты Оценщика.

Ставки начисления штрафных санкций.

В соответствии с действующим законодательством штрафные санкции в основном рассчитываются на основе ставки Банка России. По состоянию на дату оценки ключевая ставка Банка России составляет 6,75%.

Результаты расчета скорректированной стоимости дебиторской задолженности методом дисконтирования денежных потоков (МДДП) представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Результаты расчета стоимости срочной дебиторской задолженности Общества

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Срок до оплаты согласно договору, дней	Принимаемый к расчету срок до погашения, дней	Ставка для расчета штрафов, %	Ставка дисконта, %	Коэф. штрафных санкций	Коэф. дисконтирования	Вероятность возврата, %	Скорректированная стоимость, руб.
1	Айтек-медиа	64 200	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97916	50	31 431
2	ГУГЛ	459 795	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97916	100	450 213
3	В контакте	42 267	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97916	100	41 386
4	Майньюджоб Девелопмент Компани	49 990	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97916	100	48 948
5	Медтехника	60 166	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97916	100	58 912
6	Мельников	50 000	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97916	100	48 958
7	МТС	134 362	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97916	100	131 562
8	Протек	142 552	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97916	100	139 581
9	Яндекс	596 772	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97916	100	584 335
10	прочие поставщики	134 654	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97916	90	118 663
11	Сальдо на конец периода по дебету счета 68.04.2	1 000	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97916	100	979
12	Покупатели, физлица	844 085	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97916	90	743 845
13	ФСС	525 650	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97916	100	514 695
14	ПФР, ОМС	16 877	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97916	100	16 525
15	налог на имущество	112 874,5	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97916	50	55 261
16	расчеты с сотрудниками по прочим операциям	16 827,3	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97916	100	16 477
17	расчеты с сотрудниками по авансовым отчетам	74 661,2	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97916	100	73 105
18	переплата по зп	1 123,4	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97916	50	550
19	выплаты по исп.листам сотр	29 656,2	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97916	50	14 519
20	прочая ДЗ	178 475,4	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97916	85	148 543
	Итого	**3 535 987,97**								**3 238 488**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, величина скорректированной стоимости дебиторской задолженности составит:

3 238 488 руб.,

что, с учетом округлений, эквивалентно сумме:

3 238 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 3 238 тыс. руб.

Корректировка краткосрочных финансовых вложений

В соответствии с п.3 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в которых дата и стоимость погашения определены (облигации акционерных обществ, корпоративные векселя и финансовые векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- вклады по договору простого товарищества (у организации-товарища);
- предоставленные займы другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

К краткосрочным финансовым вложениям относят вложения в депозиты, займы, облигации и другие ценные бумаги, срок погашения которых не превышает одного года.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка денежных средств.

Балансовая (учетная) стоимость денежных средств составляет 7 222 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов Общества составляет 14,64%. Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом и пересчету не подлежат, принимаются равными их балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 7 222 тыс. руб.

Корректировка прочих оборотных активов.

Под прочими оборотными активами понимают величину активов, не нашедших отражение по предыдущим статьям оборотных активов.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 289 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов Общества составляет 2,61%.

При проведении настоящей оценки корректировку актива целесообразно проводить на основе зависимости вида:

$$C_a = \frac{A}{(1+i)^{t*0,5/T}},$$

где:

A - балансовая стоимость актива, руб.;

t - срок дисконтирования, дней;

i - ставка дисконта, %;

T – количество дней в году;

$0,5$ - коэффициент, учитывающий равномерное использование актива в течение периода оборота.

В качестве срока дисконтирования применяется временной отрезок, равный оборачиваемости прочих оборотных активов Общества по итогам последнего отчетного периода,

Срок оборачиваемости может быть определен по формуле:

*Оборачиваемость = Кол-во дней в периоде * Средняя стоимость оборотных активов / Выручка*

За 9 мес. 2021 г. выручка составила 102 176 тыс.руб.

Средняя стоимость оборотных активов определяется по формуле:

Средняя стоимость = (Стоимость на начало периода + Стоимость на конец периода) / 2

Средняя стоимость прочих оборотных активов за 1 полуголие 2021 г. составляет:

(1 476 + 1 289) / 2 = 1 383 тыс.руб.

Тогда оборачиваемость запасов составит:

272 * 1 383 / 102 176 = 3,68 дн.

Для определения ставки дисконтирования, Оценщиком проанализированы средневзвешенные процентные ставки по кредитам с различными сроками погашения, предоставляемым нефинансовым организациям в рублях (источник – www.cbr.ru).

Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 44, результаты расчета представлены в табл. 45.

Таблица 44.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставки дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций по 30 крупнейшим банкам России	Последнее значение за период	октябрь 2021 г. - сентябрь 2021 г.	www.cbr.ru (Приложение 4)

Источник: 1. www.cbr.ru. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 45.

Результаты расчета ставки дисконта

до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
7,09%	8,80%	8,74%	7,63%	8,83%	7,98%	8,30%

Источник: 1. www.cbr.ru. 2. Расчеты Оценщика.

Учитывая принятый подход к расчету срока оборота актива и полученное в результате его применения количественное значение указанного показателя (3,92 дня), при проведении настоящей оценки в качестве ставки дисконта при корректировке прочих оборотных активов использовалось значение ставки по депозитам, размещенным на срок до 30 дней, составляющая 7,09%.

Соответственно скорректированная величина прочих оборотных активов составит:

$$1\ 289 \text{ тыс.руб.} / (1 + 0{,}0709)^{0{,}5*3{,}68/365} = 1\ 288{,}555 \text{ тыс.руб.},$$

что эквивалентно, с учетом округлений до тысяч рублей:

1 289 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 1 289 тыс. руб.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов представлены в табл. 46.

Таблица 46.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов, тыс. руб.

Наименование статей активов	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Нематериальные активы	1 817	2 553
Результаты исследований и разработок	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0
Материальные поисковые активы	0	0
Основные средства	3 927	11 273
Доходные вложения в мат. ценности	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	0	0
Отложенные налоговые активы	29 638	0
Прочие внеоборотные активы	0	0
Запасы	1 247	1 247
НДС по приобретенным ценностям	640	640
Дебиторская задолженность	3 536	3 238
Краткосрочные финансовые вложения	0	0
Денежные средства	7 222	7 222
Прочие оборотные активы	1 289	1 289
Итого активы, принимаемые к расчету	**49 316**	**27 462**

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

2.1.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств

К обязательствам оцениваемого предприятия относятся:

- долгосрочные обязательства;
- краткосрочные обязательства.

Корректировка долгосрочных заемных средств.

В соответствии с ПБУ 15/01, основная сумма долга по полученному займу и (или) кредиту учитывается организацией заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора.

Долгосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок

погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Корректировка отложенных налоговых обязательств.

В соответствии с ПБУ 18/02, под отложенным налоговым обязательством понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к увеличению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 17 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 0,03% от совокупных источников формирования активов.

Ввиду малой доли данного вида обязательств в совокупных источниках формирования активов, корректировка данного вида обязательств Общества не проводилась, данный вид обязательств принимался по балансовой стоимости.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 17 тыс. руб.

Корректировка оценочных обязательств (долгосрочных).

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Корректировка прочих долгосрочных обязательств.

Строка «Прочие долгосрочные обязательства» является резервной и предназначена для отражения стоимости обязательств, не включенной в показатели других строк.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Корректировка краткосрочных заемных средств.

В соответствии с ПБУ 15/01, основная сумма долга по полученному займу и (или) кредиту учитывается организацией заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора. Краткосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев.

Балансовая (учетная) стоимость данного обязательства составляет 71 212 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов (валюте баланса) составляет 144,40%. Данные о краткосрочных заемных средствах Общества по состоянию на дату оценки представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Данные о краткосрочных заемных средствах

Наименование актива	Номинал, руб.	Проценты, отраженные на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
Договор займа 20181127/1	1 500 000	269 999,97	27.11.18	31.12.21	9,00	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Договор займа 20181227/1	3 200 000	575 999,95	27.12.18	31.12.21	9,00	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Договор займа 20190212/2	700 000	125 999,96	14.02.19	31.12.21	9,00	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Договор займа 20190403/2	1 500 000	269 999,98	06.03.19	31.12.21	9,00	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Договор займа 20190424/2	3 000 000	570 000,00	25.04.19	31.12.21	9,50	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Договор займа 20190524	6 500 000	1 234 999,98	28.05.19	31.12.21	9,50	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Договор займа 20191030	2 000 000	363 863,06	31.10.19	31.12.21	9,50	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Договор займа 20191121-1	12 200 000	2 149 706,88	21.11.19	31.12.21	9,50	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Договор займа 20200306-1	1 500 000	223 385,48	06.03.20	31.12.21	9,50	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Договор займа 20200319-1	2 000 000	290 579,56	19.03.20	31.12.21	9,50	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Договор займа 20200409-1	2 500 000	350 246,27	09.04.20	31.12.21	9,50	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Договор займа 20200519-1	3 500 000	454 006,02	19.05.20	31.12.21	9,50	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Договор займа 20200617-1	1 500 000	182 504,33	19.06.20	31.12.21	9,50	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Договор займа 20200707-1	5 000 000	583 689,31	07.07.20	31.12.21	9,50	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Договор займа 20210611-2	2 500 000	290 164,39	15.06.21	31.12.21	8,50	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Договор займа 20210401-2	7 000 000	62 294,53	05.04.21	31.12.21	8,50	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Договор займа 20210707-2	2 500 000	49 486,30	07.07.21	31.12.21	8,50		
Договор займа 20210730-2	4 500 000	64 972,61	30.07.21	31.12.21	8,50		
Итого	**63 100 000**	**8 111 898,58**					

Источник: 1. Данные, представленные Заказчиком.

Расчет скорректированной стоимости краткосрочных заемных средств, полученных Обществом, основная сумма и проценты, по которым погашаются единовременно на дату погашения, проводился на основе зависимости вида:

$$C_{займа} = (N + \Pr + (N * pr * t / T)) * \frac{1}{(1+i)^{To}},$$

где:

N – номинал займа, руб.;

Pr - сумма процентов, отраженная на балансе;

pr - процентная ставка по займу;

i - ставка дисконта;

t - срок (период) начисления процентов, дней;

T – количество дней в году;

T_o – период дисконтирования, лет.

Срок до погашения займов определялся как срок (период) от даты составления отчетности до даты погашения (возврата) займа (количество дней). Результаты расчета сроков до погашения займов представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Результаты расчета сроков до погашения займов

Наименование обязательства	Дата отчетности	Дата окончания срока погашения	Срок до погашения, дней
Договор займа 20181127/1	30.09.2021	31.12.2021	92
Договор займа 20181227/1	30.09.2021	31.12.2021	92
Договор займа 20190212/2	30.09.2021	31.12.2021	92
Договор займа 20190403/2	30.09.2021	31.12.2021	92
Договор займа 20190424/2	30.09.2021	31.12.2021	92
Договор займа 20190524	30.09.2021	31.12.2021	92
Договор займа 20191030	30.09.2021	31.12.2021	92
Договор займа 20191121-1	30.09.2021	31.12.2021	92
Договор займа 20200306-1	30.09.2021	31.12.2021	92
Договор займа 20200319-1	30.09.2021	31.12.2021	92
Договор займа 20200409-1	30.09.2021	31.12.2021	92
Договор займа 20200519-1	30.09.2021	31.12.2021	92
Договор займа 20200617-1	30.09.2021	31.12.2021	92
Договор займа 20200707-1	30.09.2021	31.12.2021	92
Договор займа 20210611-2	30.09.2021	31.12.2021	92
Договор займа 20210401-2	30.09.2021	31.12.2021	92
Договор займа 20210707-2	30.09.2021	31.12.2021	92
Договор займа 20210730-2	30.09.2021	31.12.2021	92

Источник: 1. Расчеты Оценщика

Для определения ставки дисконтирования Оценщиком были проанализированы средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях с различными сроками погашения, опубликованные Банком России (источник – www.cbr.ru).

При проведении настоящей оценки, в качестве ставки дисконта рассматривались процентные ставки по кредитам нефинансовым организациям по 30 крупнейшим банкам России. Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 49, результаты расчета представлены в табл. 50.

Таблица 49.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставка дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций по 30 крупнейшим банкам России	Последнее значение за период	октябрь 2021 г. - сентябрь 2021 г.	www.cbr.ru (Приложение 4)

Источник: 1. www.cbr.ru. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 50.

Результаты расчета ставки дисконта

до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
7,09%	8,80%	8,74%	7,63%	8,83%	7,98%	8,30%

Источник: 1. www.cbr.ru. 2. Расчеты Оценщика.

В качестве ставок дисконта использовались наиболее актуальные (последние) значения выборок средневзвешенных процентных ставок по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях со сроками погашения, соответствующим срокам погашения займов. Результаты расчета стоимости займов представлены в табл. 51.

Таблица 51.

Результаты расчета стоимости займов

Наименование пассива	Остаток основного долга, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Срок начисления процентов погашения, дней	Процентная ставка, %	Ставка дисконта, %	Итоговая скорректированная стоимость (округленно), руб.
Договор займа 20181127/1	1 500 000	269 999,97	92	9,00	8,74	1 766 300
Договор займа 20181227/1	3 200 000	575 999,95	92	9,00	8,74	3 768 200
Договор займа 20190212/2	700 000	125 999,96	92	9,00	8,74	824 300
Договор займа 20190403/2	1 500 000	269 999,98	92	9,00	8,74	1 766 300
Договор займа 20190424/2	3 000 000	570 000,00	92	9,50	8,74	3 565 700
Договор займа 20190524	6 500 000	1 234 999,98	92	9,50	8,74	7 725 800
Договор займа 20191030	2 000 000	363 863,06	92	9,50	8,74	2 361 400
Договор займа 20191121-1	12 200 000	2 149 706,88	92	9,50	8,74	14 335 900
Договор займа 20200306-1	1 500 000	223 385,48	92	9,50	8,74	1 722 500
Договор займа 20200319-1	2 000 000	290 579,56	92	9,50	8,74	2 289 600
Договор займа 20200409-1	2 500 000	350 246,27	92	9,50	8,74	2 849 300
Договор займа 20200519-1	3 500 000	454 006,02	92	9,50	8,74	3 953 400
Договор займа 20200617-1	1 500 000	182 504,33	92	9,50	8,74	1 682 500
Договор займа 20200707-1	5 000 000	583 689,31	92	9,50	8,74	5 584 200
Договор займа 20210611-2	2 500 000	290 164,39	92	8,50	8,74	2 784 300
Договор займа 20210401-2	7 000 000	62 294,53	92	8,50	8,74	7 061 544
Договор займа 20210707-2	2 500 000	49 486,30	92	8,50	8,74	2 548 700
Договор займа 20210730-2	4 500 000	64 972,61	92	8,50	8,74	4 563 970
Итого	**63 100 000**	**8 111 898,58**				**71 153 914**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Соответственно итоговое значение краткосрочных заемных средств составит

71 153 914 руб.

что, с учетом округлений, эквивалентно:

71 154 тыс. руб.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 71 154 тыс. руб.

Корректировка кредиторской задолженности.

Кредиторская задолженность – денежные средства предприятия, подлежащие уплате соответствующим юридическим или физическим лицам.

Вся кредиторская задолженность обязательная к оплате. Платежные возможности предприятия позволяют погасить кредиторскую задолженность.

Кредиторская задолженность представляет собой обязательства предприятия, которые необходимо погасить как можно быстрее.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 45 442 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 92,14% от совокупных источников формирования активов.

Заказчиком оценки предоставлены данные о составе и структуре задолженности, а также характеристики задолженности и предполагаемых сроках ее погашения. Данные о кредиторской задолженности представлены в табл. 52.

Таблица 52.

Данные о структуре кредиторской задолженности Общества

№ п/п	Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата, %	Вероятный срок погашения задолженности
1	ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Социальные инвестиции"	32 932 478	н/д	н/д	н/д	текущая	80	31.12.21
2	ГлавМолТорг	75 056	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.12.21
3	ВымпелКом	109 371	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.12.21
4	Инвитро	138 920	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.12.21
5	Мегафон	106 567	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.12.21
6	ИП Медведев	77 919	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.12.21
7	Олимп	244 020	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.12.21
8	прочие поставщики	145 806	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.12.21
9	Покупатели и заказчики (КТ сч.62)	5 190 655	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.12.21
10	расчеты с сотрудниками (Кт 70 сч.)	2 859 517	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.12.21
11	НДФЛ	731 581	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.12.21
12	НДС	185 495	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.12.21
13	ОМС, ПФР, ФСС	2 546 166	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.12.21
14	Расч. с сотр.по пр.операциям	48 940	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.12.21
15	Прочие	49 542	н/д	н/д	н/д	текущая	80	31.12.21
	Итого	**45 442 033**						

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

При проведении настоящей оценки целями анализа кредиторской задолженности являлись:

- определение перечня корректируемой кредиторской задолженности;
- определение наилучшего метода корректировки кредиторской задолженности.

Определение перечня корректируемой кредиторской задолженности.

Анализ расшифровки кредиторской задолженности представленной выше показывает, что вся задолженность подлежит корректировке.

Определение наилучшего метода корректировки кредиторской задолженности.

Как отмечалось ранее, оценка обязательств, которые удерживаются другой стороной как актив, производится с позиции собственника, который удерживает указанное обязательство. Фактически данное положение приводить к необходимости оценки кредиторской задолженности как дебиторской (с позиции кредитора).

Общие методические положения расчета скорректированной стоимости дебиторской задолженности описаны ранее в разделе 6.1.3.

Для проведения расчетов по указанным формулам необходимо определить значения следующих переменных:

- срока оплаты по договору;
- срока до погашения задолженности;
- нормы доходности;
- ставки начисления штрафных санкций.

Срок до погашения задолженности может определяться несколькими способами:

- как разность между сроком погашения согласно договора и датой отчетности;
- как разность между вероятным сроком погашения и датой отчетности;
- как срок оборота кредиторской задолженности Общества, рассчитанный при проведении финансового анализа;
- как среднерыночного срок оборота кредиторской задолженности.

Анализ данных указанных в табл.52 показывает, что для всей кредиторской задолженности указанны вероятные сроки погашения. Условия расчета срока до погашения задолженности представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Условия расчета срока до погашения задолженности

Тип задолженности	Порядок расчета срока погашения	Порядок расчета штрафных санкций	Применение при проведении настоящей оценки
Дата погашения задолженности по договору больше даты оценки	Разность между сроком погашения согласно договора и датой отчетности (вероятный срок погашения принимается равным сроку погашения по договору)	Поправка на штрафные санкции не рассчитывается	Используется
Дата погашения задолженности по договору меньше даты оценки	Разность между вероятным сроком погашения и датой отчетности (вероятный срок погашения принимается равным вероятному сроку погашения по прогнозу Общества)	Поправка на штрафные санкции рассчитывается (с учетом срока просрочки платежа на дату отчетности)	Используется

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Результаты расчета срока до погашения задолженности представлены в табл. 54.

Таблица 54.

Расчет срока до погашения задолженности

№ п/п	Наименование кредитора	Дата отчетности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Срок до оплаты согласно договора, дней	Принимаемая к расчету вероятная дата погашения задолженности	Принимаемый к расчету срок до погашения, дней
1	ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Социальные инвестиции"	30.09.2021	н/д	н/д	31.12.2021	92
2	ГлавМолТорг	30.09.2021	н/д	н/д	31.12.2021	92
3	ВымпелКом	30.09.2021	н/д	н/д	31.12.2021	92
4	Инвитро	30.09.2021	н/д	н/д	31.12.2021	92
5	Мегафон	30.09.2021	н/д	н/д	31.12.2021	92
6	ИП Медведев	30.09.2021	н/д	н/д	31.12.2021	92
7	Олимп	30.09.2021	н/д	н/д	31.12.2021	92
8	прочие поставщики	30.09.2021	н/д	н/д	31.12.2021	92
9	Покупатели и заказчики (КТ сч.62)	30.09.2021	н/д	н/д	31.12.2021	92
10	расчеты с сотрудниками (Кт 70 сч.)	30.09.2021	н/д	н/д	31.12.2021	92
11	НДФЛ	30.09.2021	н/д	н/д	31.12.2021	92
12	НДС	30.09.2021	н/д	н/д	31.12.2021	92
13	ОМС, ПФР, ФСС	30.09.2021	н/д	н/д	31.12.2021	92
14	Расч. с сотр.по пр.операциям	30.09.2021	н/д	н/д	31.12.2021	92
15	Прочие	30.09.2021	н/д	н/д	31.12.2021	92

Источник: 1. Расчет Оценщика.

В соответствии с принятым методическим подходом расчета приведенной стоимости, в качестве ставки нормы доходности следует использовать ставку кредитования[1]. Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 55, результаты расчета представлены в табл. 56.

Таблица 55.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставки дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций по 30 крупнейшим банкам России	Последнее значение за период	октябрь 2021 г. - сентябрь 2021 г.	www.cbr.ru (Приложение 4)

Источник: 1. www.cbr.ru. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 56.

Результаты расчета ставки дисконта

до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
7,09%	8,80%	8,74%	7,63%	8,83%	7,98%	8,30%

Источник: 1. www.cbr.ru. 2. Расчеты Оценщика.

Ставки начисления штрафных санкций.

В соответствии с действующим законодательством штрафные санкции в основном рассчитываются на основе ставки Банка России. По состоянию на дату оценки ключевая ставка Банка России составляет 6,75%.

Результаты расчета скорректированной стоимости срочной кредиторской задолженности представлены в табл. 57.

[1] *Федотова, М. А. Оценка стоимости активов и бизнеса : учебник для вузов / М. А. Федотова, В. И. Бусов, О. А. Землянский ; под редакцией М. А. Федотовой. — Москва : Издательство Юрайт, 2021*

Таблица 57.

Результаты расчета стоимости срочной кредиторской задолженности Общества

№ п/п	Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.	Срок до оплаты согласно договора, дней	Принимаемый к расчету срок до погашения, дней	Ставка для расчета штрафов, %	Ставка дисконта, %	Коэффициент штрафных санкций	Коэффициент дисконтирования	Скорректированная стоимость, руб.
1	ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Социальные инвестиции"	32 932 478	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97910	32 244 189
2	ГлавМолТорг	75 056	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97910	73 487
3	ВымпелКом	109 371	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97910	107 085
4	Инвитро	138 920	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97910	136 017
5	Мегафон	106 567	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97910	104 340
6	ИП Медведев	77 919	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97910	76 290
7	Олимп	244 020	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97910	238 920
8	прочие поставщики	145 806	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97910	142 758
9	Покупатели и заказчики (КТ сч.62)	5 190 655	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97910	5 082 170
10	расчеты с сотрудниками (Кт 70 сч.)	2 859 517	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97910	2 799 753
11	НДФЛ	731 581	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97910	716 291
12	НДС	185 495	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97910	181 618
13	ОМС, ПФР, ФСС	2 546 166	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97910	2 492 951
14	Расч. с сотр.по пр.операциям	48 940	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97910	47 917
15	Прочие	49 542	н/д	92	6,75	8,74	1,00000	0,97910	48 507
	Итого	**45 442 033**							**44 492 293**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Соответственно, скорректированная стоимость кредиторской задолженности составит округленно:

44 492 293 руб.

что, с учетом округлений, эквивалентно:

44 492 тыс. руб.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 44 492 тыс. руб.

Корректировка оценочных обязательств (краткосрочных).

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Корректировка прочих краткосрочных обязательств.

Строка «Прочие краткосрочные обязательства» является резервной и предназначена для отражения стоимости обязательств, не включенной в показатели других строк.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств Общества представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств, тыс. руб.

Наименование статей обязательств	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Долгосрочные заемные средства	0	0
Отложенные налоговые обязательства	17	17
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0
Краткосрочные заемные средства	71 212	71 154
Кредиторская задолженность	45 442	44 492
Доходы будущих периодов	0	0
Оценочные обязательства	0	0
Прочие краткосрочные обязательства	0	0
Итого обязательства, принимаемые к расчету	**116 671**	**115 663**

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

2.1.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки

Результаты расчета скорректированной стоимости чистых активов представлены в табл. 59.

Таблица 59.

Расчет стоимости скорректированных чистых активов

Наименование показателей	Остаточная балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Всего активы, тыс. руб.	49 316	27 462
Всего обязательства, тыс. руб.	116 671	115 663
Скорректированная стоимость чистых активов (собственного капитала), тыс. руб.		**-88 201**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Скорректированная величина чистых активов (собственного капитала) Общества составила отрицательную величину. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты в соответствии с физическими, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление. Такое имущество превращается в обязательство или «отрицательную стоимость».

Однако в экономическом смысле величина рыночной стоимости объекта оценки не может принимать значения, меньшие нуля.

Исходя из определения рыночной стоимости, «...цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки...», а «платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

Использование рыночной стоимости равной нулю будет противоречить нормам гражданского права, так как допускает безвозмездную передачу прав на активы другому лицу, что, по сути, является дарением, и непригодно для сделок купли-продажи (ст. 575 ГК РФ).

Согласно п.27 ФСО №1 «Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях Российской Федерации», в связи с чем, рыночная стоимость была определена на уровне наименьшей денежной единицы Российской Федерации.

Поскольку вознаграждение всегда положительная величина, а минимальной денежной величиной в РФ в настоящее время общепринят 1 рубль, то, исходя из целей и задач настоящей оценки (определение долевого участия), можно сделать выводы о том, что рыночная стоимость доли, составляющей 100% уставного капитала ООО «Благополучие», составляет 1 рубль.

Таким образом, скорректированная стоимость чистых активов (собственного капитала) ООО «Благополучие», рассчитанная затратным подходом, по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

1 руб.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Расчет стоимости 100% доли в уставном капитале ООО «Акселератор прогресса»

СОДЕРЖАНИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ 2

Стр.

I. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 146

1.1. Общее описание 146
1.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки 146
1.3. Общая информация об объекте оценки 147
1.4. Информация, характеризующая деятельность организации 147
1.5. Финансовая информация 148
1.5.1 Анализ финансовых результатов Общества 148
1.5.2 Анализ структуры активов и обязательств Общества 150
1.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности 155
1.5.4. Прогнозные данные 160
1.6. Описание текущего использования объекта оценки 160
1.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки 160

II. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 161

2.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом 161
2.1.1. Общие положения 161
2.1.2. Исходные данные для расчета 161
2.1.3. Расчет скорректированной стоимости активов 162
2.1.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств 190
2.1.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки 193

I. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1.1. Общее описание

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствие с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

Исходя из вышеуказанных положений Федерального стандарта оценки, при проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объекта оценки:

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки).
3. Описание текущего использования объекта оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость.

1.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки

Общее описание объекта оценки.

В настоящем Приложении объектом оценки является доля 100% в уставном капитале ООО «Акселератор прогресса».

Полное фирменное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «Акселератор прогресса».

Сокращенно наименование: ООО «Акселератор прогресса».

ООО «Акселератор прогресса» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1185029015709.

Место нахождения Общества: 141008, Московская обл., г. Мытищи, ул. Лётная, владение 17 этаж / пом. 1/258.

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

Объект оценки принадлежит на праве собственности АО «Операторская компания». Сведения о собственнике объекта оценки указаны ранее.

Обременения, связанные с объектом оценки.

Объект оценки не имеет обременений.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта оценка учитывается право собственности на объект оценки. Объект считается свободным от ограничений (обременений).

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

- собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
- собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего

лица.

Правовое положение Общества с ограниченной ответственностью, права и обязанности его участников определяются Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом "Об обществах с ограниченной ответственностью" от 08.02.1998 г. №14-ФЗ. В соответствии с данными нормативными правовыми актами обществом с ограниченной ответственность признается учрежденное одним или несколькими лицами хозяйственное общество, уставной капитал которого разделен на доли определенных учредительными документами размеров; участники общества не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью общества, в пределах стоимости внесенных ими вкладов. Общество имеет в собственности обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права.

Основные права участников общества с ограниченной ответственностью, наиболее полно обеспечивающие реализацию интересов участников в предпринимательской деятельности, закреплены п.1 ст.8 ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью":

- участвовать в управлении делами общества в порядке, установленном ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью" и учредительными документами общества;
- получать информацию о деятельности общества и знакомиться с его бухгалтерскими книгами и иной документацией в установленном его учредительными документами порядке;
- принимать участие в распределении прибыли;
- продать или иным образом уступить свою долю в уставном капитале общества либо ее часть одному или нескольким участникам данного общества в порядке, установленном законом или уставом общества;
- в любое время выйти из общества независимо от согласия других его участников;
- получить в случае ликвидации общества часть имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, или его стоимость.

Права участников общества с ограниченной ответственностью определяются не только законом, но и уставом общества, в котором перечень этих прав может быть намного шире.

Таким образом, при проведении настоящей оценки стоимость объекта оценки определялась исходя из условия полного перехода прав собственности на объект при отчуждении последнего на открытом рынке.

1.3. Общая информация об объекте оценки

Информация о структуре уставного (складочного) капитала

Уставный капитал Общества составляет 100 000 руб.

Информация о структуре распределения уставного (складочного) капитала

Сведения о структуре распределения уставного (складочного) капитала Общества представлены в табл. 1.

Таблица 1.

Сведения о структуре распределения уставного (складочного) капитала Общества

Наименование собственника (участника)	Доля от уставного капитала, %
АО «Операторская компания»	100

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Информация о правах, предусмотренных учредительными документами Общества

Права учредителей (собственников), предусмотренные учредительными документами, соответствуют правам акционеров согласно ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».

Информация о распределении прибыли Общества

Заказчиком оценки не предоставлены сведения о выплате дивидендов в ретроспективном периоде.

Сведения о наличии и условиях корпоративного договора

Согласно данных Заказчика Общество не имеет корпоративного договора.

1.4. Информация, характеризующая деятельность организации

Информация о создании бизнеса.

ООО «Акселератор прогресса» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1185029015709.

Информация о развитии бизнеса.

Информация о развитие бизнеса ООО «Акселератор прогресса» представлена в подразделе финансовая информация.

Условия функционирования бизнеса.

Условия функционирования бизнеса определяются видом экономической деятельности Общества. Оцениваемое Общество имеет ОКВЭД 71.12.2 – деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

Информация о продукции, работах, услугах Общества

ООО «Акселератор прогресса» осуществляет деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика.

1.5. Финансовая информация

1.5.1 Анализ финансовых результатов Общества

Анализ финансовых результатов Общества производится со следующими целями:

- установить характер изменения валовой выручки Общества в ретроспективном периоде и исследовать факторы, влияющие на изменение указанного показателя;
- установить динамику изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- установить динамику изменения прибыли до налогообложения (EBIT) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- сделать выводы о возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 2 «Отчет о прибылях и убытках») за период с 31.12.2018 г. по 30.09.2021 г.;

Исторический отчет о прибылях и убытках представлен в табл. 2.

Таблица 2.

Исторический отчет о прибылях и убытках ООО «Акселератор прогресса» (тыс. руб.)

Наименование показателей	2018 год	2019 год	2020 год	9 мес. 2021 года
Выручка от реализации	***0***	***0***	***47 852***	***0***
Себестоимость	0	0	-47 852	-459
Валовая прибыль	***0***	***0***	***0***	***-459***
Коммерческие расходы	0	0	0	0
Управленческие расходы	0	-448	-566	0
Прибыль (убыток) от продаж	***0***	***-448***	***-566***	***-459***
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0
Проценты к получению	0	0	0	0
Проценты к уплате	0	0	0	0
Прочие доходы	0	1	9 085	0
Прочие расходы	-4	-581	-4 591	-3 815
Прибыль (убыток) до налогообложения	***-4***	***-1 028***	***3 928***	***-4 274***
Текущий налог на прибыль	0	0	-1 570	828
Отложенные налоговые обязательства	1	205	0	0
Отложенные налоговые активы	0	0	0	0
Прочее	0	0	0	0
Чистая прибыль	***-3***	***-823***	***2 358***	***-3 446***

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

На основе представленных в табл. 2 данных был сформирован скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках Общества, за период с 31.12.2018 г. по 30.09.2021 г. Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках Общества за указанный период представлен в табл. 3. Сравнительные формы (вертикальная и горизонтальная) скомпилированного

исторического отчета о прибылях и убытках Общества представлены в табл. 4 и табл. 5.

Таблица 3.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках ООО «Акселератор прогресса», (тыс. руб.)

Наименование показателей	2018 год	2019 год	2020 год	9 мес. 2021 года
Выручка (Sales)	***0***	***0***	***47 852***	***0***
Себестоимость реализации (без амортизации)	0	0	-47 852	-459
Валовая прибыль (Gross margin)	***0***	***0***	***0***	***-459***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	0	-448	-566	0
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0	0
Прибыль от продаж (Sales Margin)	***0***	***-448***	***-566***	***-459***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-4	-580	4 494	-3 815
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***-4***	***-1 028***	***3 928***	***-4 274***
Амортизация	0	0	0	0
Операционная маржа (EBIT)	***-4***	***-1 028***	***3 928***	***-4 274***
Проценты к уплате	0	0	0	0
Проценты к получению	0	0	0	0
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0
Прибыль до налогообложения (EBT)	***-4***	***-1 028***	***3 928***	***-4 274***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	1	205	-1 570	828
Чистая прибыль	***-3***	***-823***	***2 358***	***-3 446***

Источник. 1. Данные предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 4.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках ООО «Акселератор прогресса», (вертикальная сравнительная форма)

Наименование показателей	2018 год	2019 год	2020 год	9 мес. 2021 года
Выручка (Sales)	***n/a***	***n/a***	***100,0%***	***n/a***
Себестоимость реализации (без амортизации)	n/a	n/a	-100,0%	n/a
Валовая прибыль (Gross margin)	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	n/a	n/a	-1,2%	n/a
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль от реализации (Sales Margin)	***n/a***	***n/a***	***-1,2%***	***n/a***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	n/a	n/a	9,4%	n/a
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***n/a***	***n/a***	***8,2%***	***n/a***
Амортизация	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (EBIT)	***n/a***	***n/a***	***8,2%***	***n/a***
Проценты к уплате	n/a	n/a	n/a	n/a
Проценты к получению	n/a	n/a	n/a	n/a
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (EBT)	***n/a***	***n/a***	***8,2%***	***n/a***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	n/a	n/a	-3,3%	n/a
Чистая прибыль	***n/a***	***n/a***	***4,9%***	***n/a***

Источник. 1. Данные предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 5.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках ООО «Акселератор прогресса», (горизонтальная сравнительная форма)

Наименование показателей	2018 год	2019 год	2020 год	9 мес. 2021 года
Выручка (Sales)	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***-100,0%***
Себестоимость реализации (без амортизации)	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*-99,0%*
Валовая прибыль (Gross margin)	***n/a***	***n/a***	***n/a***	***n/a***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	*n/a*	*n/a*	*26,3%*	*-100,0%*
Прочие доходы/расходы (нетто)	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Прибыль от реализации (Sales Margin)	***n/a***	***n/a***	***26,3%***	***8,0%***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	*n/a*	*14400,0%*	*-874,8%*	*-168,0%*
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***n/a***	***25600,0%***	***-482,1%***	***-182,4%***
Амортизация	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Операционная маржа (EBIT)	***n/a***	***25600,0%***	***-482,1%***	***-182,4%***
Проценты к уплате	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Проценты к получению	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Доходы от участия в других организациях	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Прибыль до налогообложения (EBT)	***n/a***	***25600,0%***	***-482,1%***	***-182,4%***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	*n/a*	*20400,0%*	*-865,9%*	*-166,2%*
Чистая прибыль	***n/a***	***27333,3%***	***-386,5%***	***-187,5%***

Источник. 1. Данные предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

В общем случае можно выделить следующие варианты изменения финансовых результатов Общества: рост; снижение; разнонаправленная динамика (с наличием или отсутствием чёткой периодизации роста/снижения показателя).

1. Исследование динамики изменения валовой выручки Общества в ретроспективном периоде и факторов, влияющих на изменение указанного показателя.

до 31.12.2019 г. отмечается отсутствие валовой выручки. Данный факт свидетельствует о том, что Общество не предоставляло никаких услуг. За 2020 г. была получена валовая выручка в размере 47 852 тыс.руб. За 9 мес. 2021 г. выручка отсутствует.

2. Исследование динамики изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и факторов, влияющих на указанный показатель.

Анализ представленных выше данных (см. табл. 5) показывает, что в анализируемом периоде прибыль от реализации (Sales Margin) отрицательная (см. табл. 3), что свидетельствует об убыточности основной деятельности Общества.

3. Исследование динамики изменения прибыли до налогообложения (EBIT) и факторов, влияющих на указанный показатель.

Анализ представленных выше данных показывает, что изменение прибыли до налогообложения (EBT) Общества в ретроспективном периоде имеет отрицательную динамику. По итогам последнего отчетного периода прибыль до налогообложения (EBT) отрицательная (см. табл. 3), что свидетельствует об убыточности деятельности Общества.

4. Исследование возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

Анализ представленных данных показывает, что ретроспективные данные использовать для решения задачи прогнозирования перспективных (прогнозных) денежных потоков не представляется возможным в силу существенного изменения динамики доходов и расходов, и снижения итоговых показателей деятельности Общества.

1.5.2 Анализ структуры активов и обязательств Общества

Анализ структуры активов и обязательств Общества производится со следующими целями:

- установить характер изменения валюты баланса Общества в ретроспективном периоде;
- установить характер изменения структуры источников формирования активов;
- установить характер изменения структуры активов Общества;
- установить перечень активов и обязательств Общества на дату оценки.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 1 «Бухгалтерский баланс») за период с 31.12.2018 г. по 30.09.2021 г.

Исторический баланс и сравнительная форма исторического баланса представлены в табл. 6 и табл. 7 соответственно.

Таблица 6.

Исторический баланс ООО «Акселератор прогресса», тыс. руб.

Наименование показателей	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	30.09.2021 г.
Нематериальные активы	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	0	0	0	0
Основные средства	0	0	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	0	0	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	0	0	0	0
Отложенные налоговые активы	1	212	1	829
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0
Итого внеоборотные активы	***1***	***212***	***1***	***829***
Запасы	0	211 516	172 748	172 643
НДС по приобретенным ценностям	0	28	56	82
Дебиторская задолженность	0	37	1 785	128
Краткосрочные финансовые вложения	0	0	0	0
Денежные средства	98	3 002	3 406	155
Прочие оборотные активы	0	1	4	0
Итого оборотные активы	***98***	***214 584***	***177 999***	***173 008***
БАЛАНС	**99**	**214 796**	**178 000**	**173 837**
Акционерный капитал	100	100	37 300	37 300
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0	0
Добавочный капитал	0	0	0	0
Резервы	0	130 420	130 420	130 420
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0	0	0	0
Прибыль / (убыток) отчетного периода	-3	-853	4 365	918
Итого собственный капитал	***97***	***129 667***	***172 085***	***168 638***
Долгосрочные заемные средства	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	1	1
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0	0	0
Итого долгосрочные обязательства	***0***	***0***	***1***	***1***
Краткосрочные заемные средства	0	0	0	0
Кредиторская задолженность	0	85 125	5 912	5 196
Доходы будущих периодов	2	2	2	2
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0	0	0	0
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	0	0
Итого краткосрочные обязательства	***2***	***85 127***	***5 914***	***5 198***
БАЛАНС	**99**	**214 794**	**178 000**	**173 837**

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 7.

Исторический баланс ООО «Акселератор прогресса» (сравнительная форма)

Наименование показателей	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	30.09.2021 г.
Нематериальные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Результаты исследований и разработок	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Нематериальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Материальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Основные средства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доходные вложения в мат. ценности	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Долгосрочные финансовые вложения	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые активы	1,01%	0,10%	0,00%	0,48%
Прочие внеоборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого внеоборотные активы	***1,01%***	***0,10%***	***0,00%***	***0,48%***
Запасы	0,00%	98,47%	97,05%	99,31%
НДС по приобретенным ценностям	0,00%	0,01%	0,03%	0,05%
Дебиторская задолженность	0,00%	0,02%	1,00%	0,07%
Краткосрочные финансовые вложения	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Денежные средства	98,99%	1,40%	1,91%	0,09%
Прочие оборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого оборотные активы	***98,99%***	***99,90%***	***100,00%***	***99,52%***
БАЛАНС	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**
Акционерный капитал	101,01%	0,05%	20,96%	21,46%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Добавочный капитал	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Резервы	0,00%	60,72%	73,27%	75,02%
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убыток) отчетного периода	-3,03%	-0,40%	2,45%	0,53%
Итого собственный капитал	***97,98%***	***60,37%***	***96,68%***	***97,01%***
Долгосрочные заемные средства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого долгосрочные обязательства	***0,00%***	***0,00%***	***0,00%***	***0,00%***
Краткосрочные заемные средства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Кредиторская задолженность	0,00%	39,63%	3,32%	2,99%
Доходы будущих периодов	2,02%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие краткосрочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого краткосрочные обязательства	***2,02%***	***39,63%***	***3,32%***	***2,99%***
БАЛАНС	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

1. Валюта баланса - сумма (итог) по всем составляющим счетам бухгалтерского баланса (эта сумма должна быть одинакова по активу и по пассиву баланса). Фактически данный показатель определяет стоимость (учетную) всего имущества Общества, а так же размеры источников формирования имущества. В общем случае увеличение валюты баланса свидетельствует о расширении объема хозяйственной деятельности Общества, снижение же свидетельствует о сокращении хозяйственного оборота. Общая динамика изменения валюты баланса Общества представлена на рис. 1.

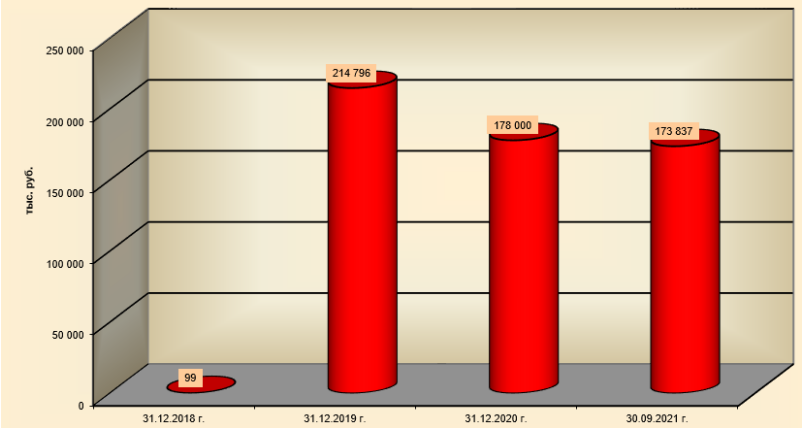


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса Общества представлены в табл. 8.

Таблица 8.

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса Общества

Период	Характер динамики изменения валюты баланса	Причины (источники)	Характер динамики изменения активов	Характер динамики изменения обязательств
2019 г.	Рост	Источником роста являются добавочный капитал и кредиторская задолженность.	Рост, наблюдается увеличение запасов.	Рост, наблюдается увеличение добавочного капитала и кредиторской задолженности.
2020 г.	Снижение	Причиной является сокращение запасов и кредиторской задолженности	Снижение, наблюдается сокращение запасов.	Снижение, наблюдается сокращение кредиторской задолженности.
9 мес. 2021 г.	Снижение	Причиной является сокращение собственного капитала	Снижение, наблюдается сокращение денежных средств и дебиторской задолженности.	Снижение, наблюдается сокращение нераспределенной прибыли и кредиторской задолженности.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

2. Основными источниками формирования активов Общества в ретроспективном периоде являются добавочный капитал (собственные средства). Наблюдается тенденция значительного снижения кредиторской задолженности Общества. По состоянию на дату оценки доля кредиторской задолженности составляет 2,99% от совокупных источников формирования активов. Доля собственных средств составляет 97,01% от совокупных источников формирования активов.

Динамика изменения основных источников формирования активов Общества представлена на рис. 2.

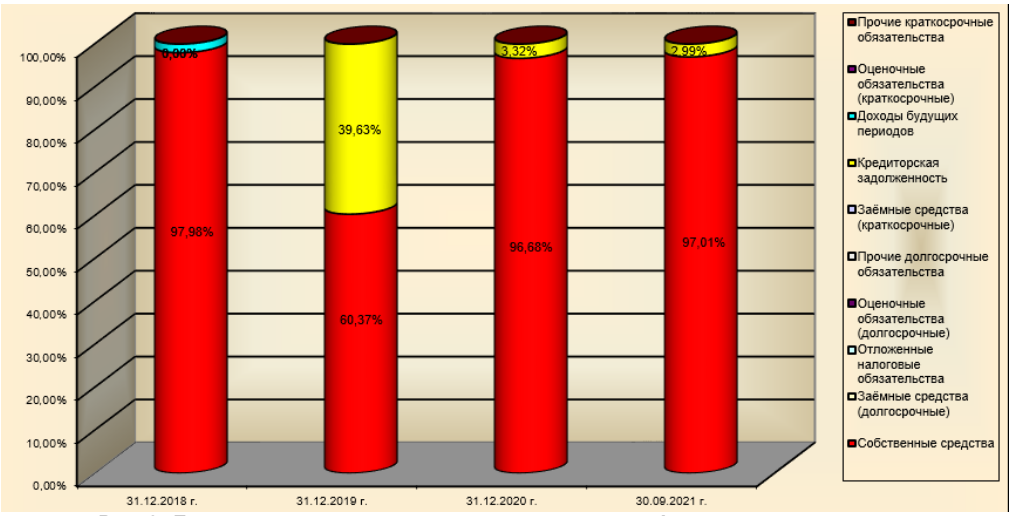


Рис. 2. Динамика изменения основных источников формирования активов

3. В ретроспективном периоде наблюдается преобладание оборотных активов в структуре совокупных активов Общества. В период с 2019 года отмечается существенное увеличение оборотных активов (появление запасов).

По состоянию на последнюю отчетную дату доля оборотных активов составляет – 99,52% совокупных активов, доля внеоборотных активов составляет соответственно – 0,48% совокупных активов.

Динамика изменения активов Общества в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и рис. 4.

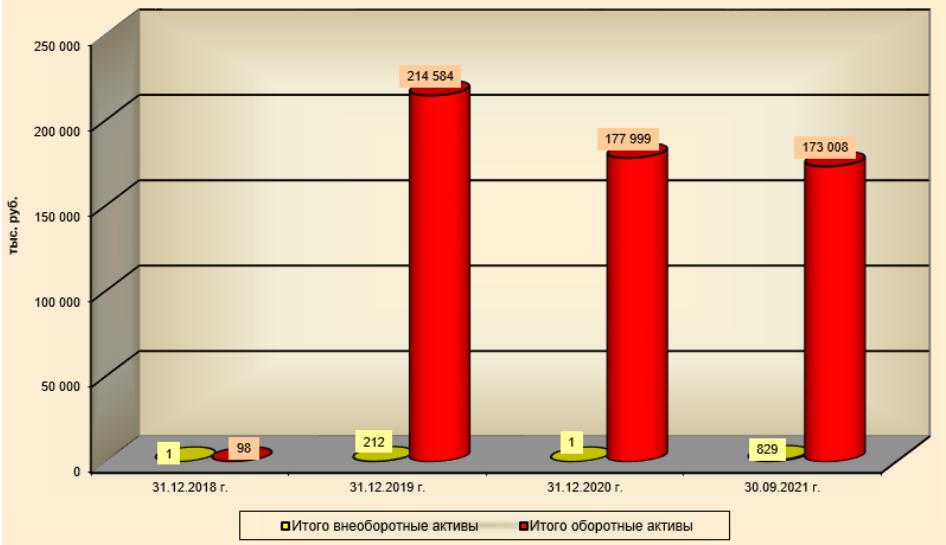


Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

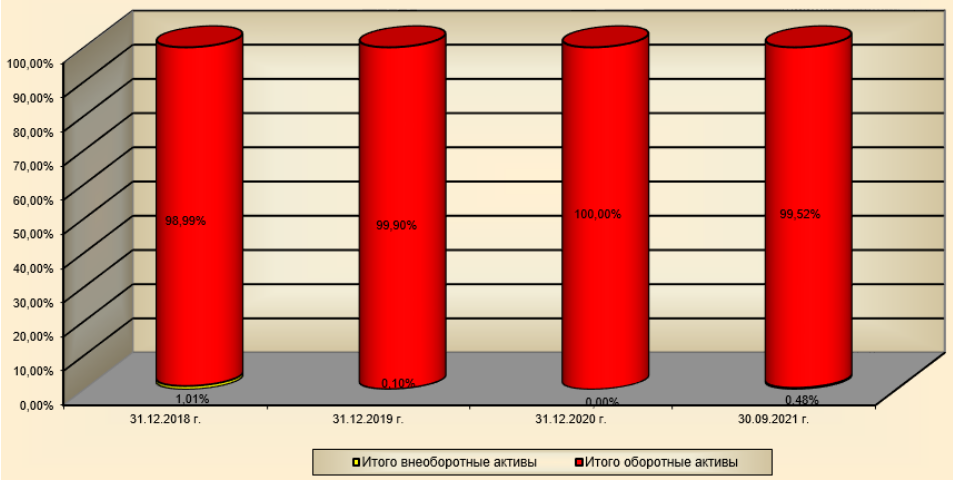


Рис. 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

Основными составляющими активов Общества на последнюю отчетную дату являются:

- запасы – 99,31% совокупных активов Общества.

Динамика изменения структуры активов Общества в ретроспективном периоде представлена на рис. 5 и рис. 6.

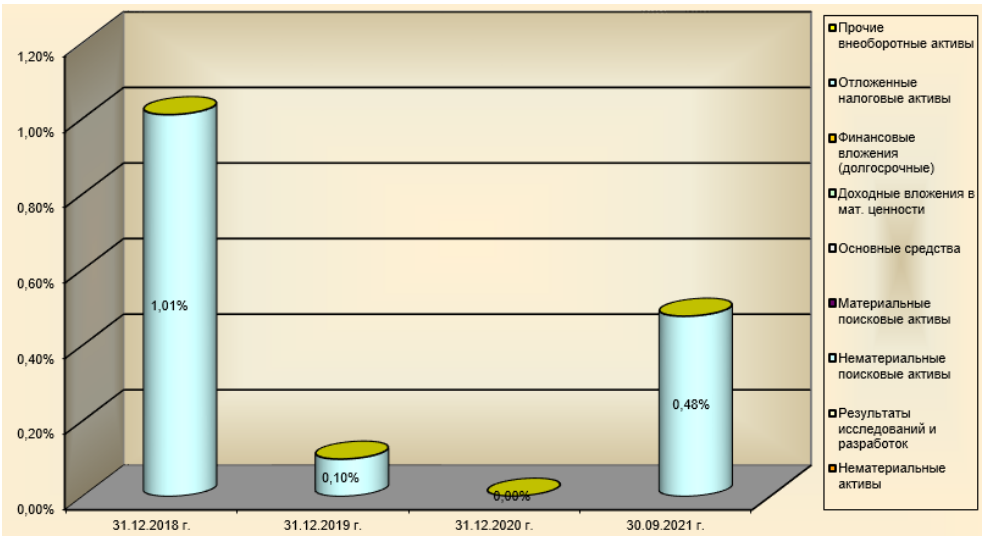


Рис. 5. Структура внеоборотных активов Общества

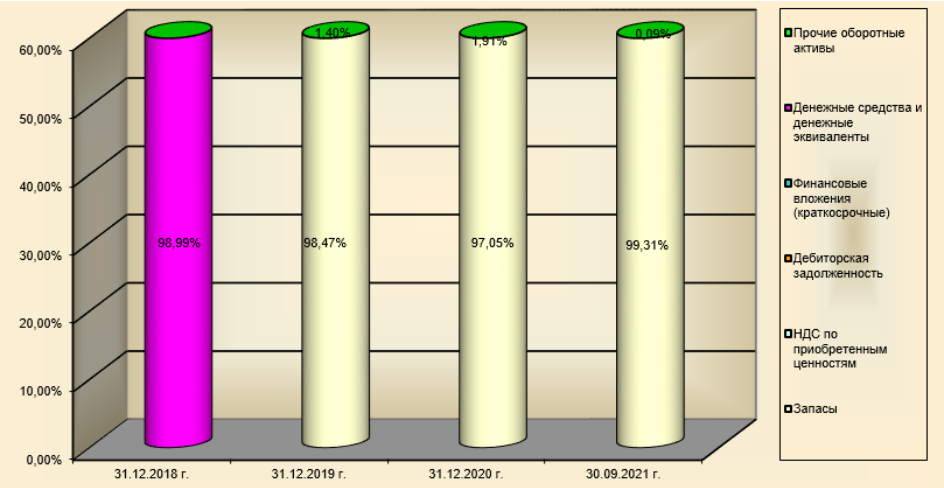


Рис. 6. Структура оборотных активов Общества

Анализ активов Общества.

По состоянию на последнюю отчетную дату активы Общества характеризуются следующим образом.

1. Нематериальные активы. Отсутствуют.

2. Результаты исследований и разработок. Отсутствуют.

3. Нематериальные поисковые активы. Отсутствуют.

4. Материальные поисковые активы. Отсутствуют.

5. Основные средства. Отсутствуют.

6. Доходные вложения в материальные ценности. Отсутствуют.

7. Долгосрочные финансовые вложения. Отсутствуют.

8. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 829 тыс. руб.

9. Прочие внеоборотные активы. Отсутствуют.

10. Запасы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 172 643 тыс. руб.

11. НДС по приобретенным ценностям. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 82 тыс. руб.

12. Дебиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 128 тыс. руб.

13. Краткосрочные финансовые вложения. Отсутствуют.

14. Денежные средства и их эквиваленты. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 155 тыс. руб.

15. Прочие оборотные активы. Отсутствуют.

Анализ обязательств Общества.

По состоянию на последнюю отчетную дату обязательства Общества характеризуются следующим образом.

1. Долгосрочные заемные средства. Отсутствуют.

2. Отложенные налоговые обязательства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 1 тыс. руб.

3. Оценочные обязательства. Отсутствуют.

4. Прочие долгосрочные обязательства. Отсутствуют.

5. Краткосрочные заемные средства. Отсутствуют.

6. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 5 196 тыс. руб.

7. Оценочные обязательства. Отсутствуют.

8. Доходы будущих периодов. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 2 тыс. руб.

9. Прочие краткосрочные обязательства. Отсутствуют.

1.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

Для формирования перечня показателей мониторинга, а также разработки системы ранжирования

были выделены те стороны хозяйственной деятельности Общества, которые наиболее важны для собственников, инвесторов, органов управления. К ним относятся:

- эффективность бизнеса;
- рискованность бизнеса;
- долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности;
- качество управления бизнесом.

Предлагаемый подход к мониторингу финансового состояния и инвестиционной привлекательности Общества дает комплексную характеристику указанных сторон их деятельности.

Эффективность бизнеса предлагается оценивать с помощью показателя *"Рентабельность собственного капитала"*, показывающего размер чистой прибыли, которая была генерирована собственным капиталом предприятия, характеризует степень привлекательности объекта для вложения средств акционеров. Чем выше данный коэффициент, тем выше доход на инвестиции в капитал Общества.

Рискованность бизнеса может быть оценена с помощью показателя *"Коэффициент финансовой автономии"*, показывающий какая часть имущества Общества формируется за счет собственных средств. При одинаковом значении ROE риск вложения средств меньше для того предприятия, у которого выше уровень собственного капитала, следовательно, оно предпочтительнее для финансирования. При прочих равных условиях, чем больше у предприятия доля собственных средств в пассивах, тем больше у него возможностей для дополнительного привлечения заемных средств. Это особенно важно, например, когда предприятию предстоит провести замену своих основных фондов, на что требуются крупные капиталовложения. Тогда, наряду с вложением собственных средств, предприятие сможет активнее привлекать кредиты (по крайней мере, у такого предприятия будет больше имущества, которое можно представить в залоговое обеспечение). Доля заемных средств в источниках финансирования показывает, какая часть имущества предприятия фактически принадлежит кредиторам, а не его собственникам. Чем выше эта доля, тем все более жесткие требования к предприятию могут предъявлять кредиторы, а эти требования в большинстве случаев не совпадают с интересами собственников.

Все вышеперечисленное характеризует финансовую устойчивость предприятия, его способность нормально функционировать без привлечения внешних финансовых ресурсов.

Долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности предлагается оценивать с использованием следующих показателей:

- коэффициента покрытия внеоборотных активов собственным капиталом (показатель долгосрочной платежеспособности);
- срок оборота кредиторской задолженности (показатель краткосрочной платежеспособности).

Принимая решение об инвестициях, следует учитывать не только риск неполучения желаемого дохода, но и риск невозврата вложенных средств, т.е. риск банкротства предприятия. Риск банкротства предприятия (в различных его проявлениях) учитывают коэффициент покрытия внеоборотных активов собственным капиталом и длительность оборота кредиторской задолженности.

Качество управления бизнесом характеризуется показателем *"Длительность цикла самофинансирования"* (или "Длительность оборота чистого производственного оборотного капитала"). Чистый производственный оборотный капитал представляет собой сумму запасов и дебиторской задолженности за вычетом кредиторской (нефинансовой) задолженности. Длительность его оборота характеризует наличие или отсутствие (если показатель меньше нуля) у предприятия собственных производственных оборотных средств. Положительное значение показателя указывает время, в течение которого обращаются оборотные средства предприятия (пройдя весь круг от оплаты сырья и материалов, нахождения их в виде производственных запасов, остатков незавершенного производства, запасов готовой продукции до получения платежа за реализованную продукцию). Отрицательное значение показателя свидетельствует об отсутствии собственных оборотных средств, а его величина характеризует минимальную сумму кредита на пополнение оборотных средств, необходимого предприятию. На основании анализа длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть сделаны выводы о качестве управления предприятием. При рациональном управлении оборотным капиталом предприятия длительность оборота чистого производственного оборотного капитала положительна, но близка к нулю. Это означает, что структура дебиторской и кредиторской задолженностей сбалансирована, а величина запасов определяется технологическими особенностями производства. Увеличение рассматриваемого показателя указывает, что значительные финансовые ресурсы заморожены в оборотных средствах. Следовательно, либо на предприятии нерациональна закупочно-сбытовая деятельность (размеры запасов избыточны), либо неэффективна работа с дебиторами, и предприятие предоставляет бесплатный кредит своим контрагентам. Отрицательная, но близкая к

нулю величина длительности оборота свидетельствует о рискованности политики предприятия, строящего свою деятельность на использовании бесплатных кредитов поставщиков. Значительные отрицательные значения свидетельствуют об отсутствии у предприятия собственных оборотных средств и наличии проблем с финансовой устойчивостью. Причинами роста длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть либо убыточность деятельности предприятия, либо отвлечение (иммобилизация) средств.

Значения указанных выше финансовых коэффициентов представлены в табл. 9.

Таблица 9.

Значения финансовых коэффициентов, принятых для комплексной оценки финансового состояния

Наименование показателей	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	30.09.2021 г.
Рентабельность собственного капитала, %	-6,19	-1,27	1,56	-2,70
Уровень собственного капитала, %	97,98	60,37	96,68	97,01
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	97,00	611,64	172 085,00	203,42
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	n/a	n/a	347	3 303
Длительность цикла самофинансирования, дней	n/a	n/a	1 126	99 411

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

Для того чтобы указанные показатели могли использоваться для целей мониторинга принята система ранжирования и классификации предприятий представленные в табл. 10 и табл. 11 соответственно.

Таблица 10.

Система ранжирования финансовых показателей

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ*	1/3 - 1/4 ЦБ*	<1/4 ЦБ*	<0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69,999	50-59,999	<50
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1,1	1,0-1,1	0,8-0,999	<0,8
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1-30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Цена интервала.	5	3	1	0

** - до 2014 г. используется ставка рефинансирования, с 2014 г – ключевая ставка.*

Источник. 1. http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml

Таблица 11.

Классификация предприятий

Группа	Сумма цен интервалов	Финансово – инвестиционная характеристика (привлекательность)
A	21 –25	Предприятие имеет высокий уровень рентабельности. Оно финансово устойчиво. Его платежеспособность не вызывает сомнений. Состояние финансового и производственного менеджмента высокое. Предприятие имеет благоприятные шансы для дальнейшего развития.
B	11-20	Предприятие имеет удовлетворительный уровень рентабельности. Оно в целом платежеспособно и финансово устойчиво, однако отдельные показатели ниже рекомендуемых значений. Предприятие недостаточно устойчиво к колебаниям рыночного спроса на продукцию и иным внешним факторам. Работа с предприятием требует взвешенного подхода.
C	4 – 10	Предприятие финансово неустойчиво, имеет низкую рентабельность для поддержания платежеспособности на приемлемом уровне. Как правило, такое предприятие имеет просроченную задолженность. Оно близко к потере финансовой устойчивости. Для выведения предприятия из кризисного положения требуется предпринять значительные изменения в его финансово – хозяйственной деятельности. Инвестиции в предприятие связаны с повышенными рисками.
D	Менее 4	Предприятие находится в глубоком кризисе. Размер кредиторской задолженности велик, оно не в состоянии расплачиваться по своим обязательствам. Финансовая устойчивость предприятия практически утрачена. Значение показателя рентабельности собственного капитала не позволяет надеяться на улучшение. Степень кризиса предприятия столь глубока, что вероятность улучшения ситуации даже в случае коренного финансового улучшения деятельности невысока.

Источник. 1. http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml

На основе данных представленных в табл. 11 был проведен расчет индикаторов финансово-инвестиционной привлекательности Общества за период с 31.12.2018 г. по 30.09.2021 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 12 – табл. 15.

Таблица 12.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2018 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	2	0	0	3
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**10**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**C**			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 13.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2019 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	1	1	0	3
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**8**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**C**			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 14.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2020 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	2	2	0	1
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**16**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**B**			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 15.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 30.09.2021 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	2	1	0	2
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**13**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**В**			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Графическая интерпретация изменения индикатора финансовой привлекательности (суммы баллов) представлена на рис. 7.

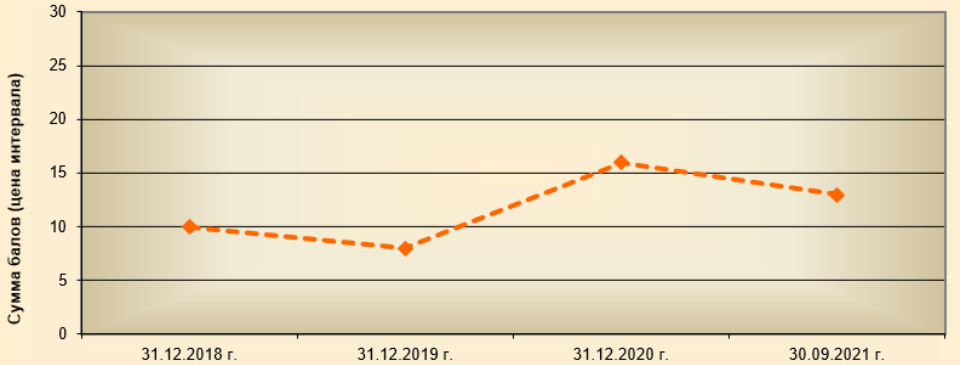


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода) представлены в табл. 16.

Таблица 16.

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества

Показатель хозяйственной деятельности	Динамика изменения	Качественная оценка основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода)			
		Высокая	Хорошая	Удовлет.	Неудовлет.
Эффективность бизнеса	Отсутствует	0,00	25,00	0,00	75,00
Рискованность бизнеса	Снижение	75,00	25,00	0,00	0,00
Долгосрочные перспективы платежеспособности	Отсутствует	100,00	0,00	0,00	0,00
Краткосрочные перспективы платежеспособности	Отсутствует	0,00	0,00	0,00	100,00
Качество управления бизнесом	Отсутствует	0,00	50,00	0,00	50,00

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 12 – 16 позволяет сделать следующие выводы:

1. По состоянию на последнюю отчетную дату финансовая привлекательность Общества относится к группе финансовой привлекательности В.

2. Формальная оценка эффективности бизнеса – неудовлетворительная (на последнюю отчетную дату).

3. Формальная оценка рискованности бизнеса – оценка высокая (на последнюю отчетную дату).

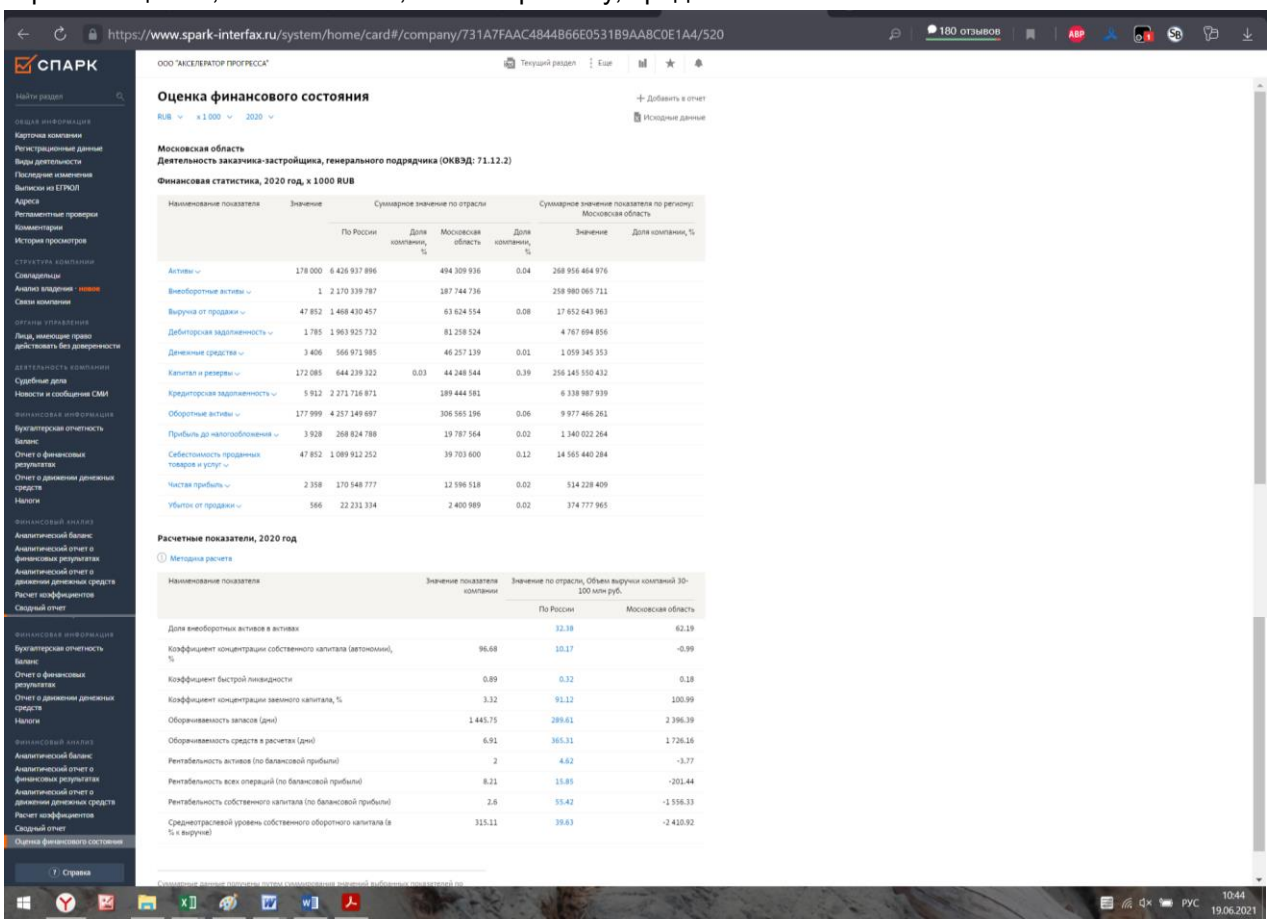
4. Формальная оценка долгосрочной перспективной платежеспособности – высокая (на последнюю отчетную дату).

5. Формальная оценка краткосрочной перспективной платежеспособности – неудовлетворительная (на последнюю отчетную дату).

6. Формальная оценка качества управления бизнесом – хорошая (на последнюю отчетную дату).

7. Значения показателей, характеризующих хозяйственную деятельность и финансово-инвестиционную привлекательность Общества, обусловлены текущими показателями деятельности Общества.

Значения основных показателей отрасли по России и региону, а так же показатели, характеризующие деятельность Общества, и сравнение показателей Общества с показателями по отрасли в целом, как по России, так и по региону, представлены ниже.



Источник: .1 http://www.spark-interfax.ru.

1.5.4. Прогнозные данные

При проведении настоящей оценки Заказчиком оценки не предоставлены актуальные перспективные (прогнозные) бизнес-планы, финансовые модели и прочие документы, устанавливающие прогнозные величины основных показателей деятельности на среднесрочную или долгосрочную перспективу (от 3-х и более лет) Общества, утвержденные в соответствующем порядке и одобренные Советом директоров или акционерами, имеющими статус официального документа.

1.6. Описание текущего использования объекта оценки

По состоянию на дату проведения оценки оцениваемый объект используется как инвестиционный объект – вложение денежных средств собственника с целью получения в перспективе дохода от перепродажи объекта или доходов от дивидендов (нераспределенной прибыли).

1.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки

При анализе данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

II. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

2.1.1. Общие положения

Расчет стоимости объекта оценки методом текущей стоимости замещения (методом скорректированных чистых активов) основывается на следующем положении – стоимость собственного капитала определяется как скорректированная текущая стоимость чистых активов предприятия. Содержание этого метода заключается в оценке справедливой стоимости чистых, за вычетом задолженности, активов предприятия. Оно отталкивается от оценки скорректированной текущей стоимости всех активов (имущества) предприятия – материальных (реальных и финансовых) и нематериальных, независимо от того, как они отражены в бухгалтерском балансе Общества.

Расчет стоимости объекта оценки методом текущей стоимости замещения (методом скорректированных чистых активов)состоит из трех основных этапов:

- оценка обоснованной текущей стоимости каждого актива баланса в отдельности;
- определение текущей стоимости обязательств;
- определение стоимости собственного капитала предприятия как разности обоснованной стоимости совокупных активов предприятия ($А_{\Sigma}$) и его текущих обязательств ($П_{\Sigma}$);
- внесение заключительных поправок.

Основная расчетная зависимость, в общем виде, реализующая метод скорректированных чистых активов, для пакетов акций имеет следующий вид:

$$С_{П} = (А_{\Sigma} - П_{\Sigma}) * D_{П} * (1 - К_{л}) * (1 - К_{к}),$$

где:

$А_{\Sigma}$ - скорректированная стоимость совокупных активов;

$П_{\Sigma}$ - скорректированная стоимость совокупных обязательств;

$D_{П}$ - размер оцениваемого пакета акций, в процентах от общего количества акций;

$К_{л}$ - скидка (поправка) на ликвидность;

$К_{к}$ - скидка (поправка) на контроль.

2.1.2. Исходные данные для расчета

Исходные данные для оценки (структура активов и обязательств Общества по состоянию на 30.09.2021 г.) представлены в табл. 17.

Таблица 17.

Структура активов и обязательств Общества

Наименование актива/обязательства	Величина, тыс. руб.
Нематериальные активы	0
Результаты исследований и разработок	0
Нематериальные поисковые активы	0
Материальные поисковые активы	0
Основные средства	0
Доходные вложения в материальные ценности	0
Долгосрочные финансовые вложения	0
Отложенные налоговые активы	829
Прочие внеоборотные активы	0
Запасы	172 643
НДС	82
Дебиторская задолженность	128
Краткосрочные финансовые вложения	0

Наименование актива/обязательства	Величина, тыс. руб.
Денежные средства	155
Прочие оборотные активы	0
Итого активов	**173 837**
Долгосрочные заемные средства	0
Отложенные налоговые обязательства	1
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0
Прочие долгосрочные обязательства	0
Краткосрочные заемные средства (в течение 12 месяцев)	0
Кредиторская задолженность	5 196
Доходы будущих периодов	2
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0
Прочие краткосрочные обязательства	0
Итого обязательств	**5 199**

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Общество не имеет специализированных активов (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).

При проведении переоценки активов и обязательств Общества, в случае если стоимость актива или обязательства является незначительной, Оценщик имеет право не осуществлять их переоценку (Методические рекомендации по оценочной деятельности «Оценка рыночной стоимости предприятия», Комитет ТПП РФ по оценочной деятельности). Для определения уровня существенности валюты баланса устанавливается критерий, имеющий рекомендательный характер, равный 2% (Методические рекомендации «Определение уровня существенности»).

Вследствие этого активы и пассивы (обязательства), которые составляют малую часть (2% и менее) в валюте баланса, не подлежат корректировке ввиду ничтожной степени влияния корректировки на итоговый результат.

2.1.3. Расчет скорректированной стоимости активов

Корректировка нематериальных активов.

Согласно ПБУ 14/2000 «Учет нематериальных активов» к нематериальным активам могут быть отнесены следующие объекты – объекты интеллектуальной собственности (исключительное право на результаты интеллектуальной деятельности):

- исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель;
- исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных;
- имущественное право автора или иного правообладателя на топологии интегральных микросхем;
- исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров;
- исключительное право патентообладателя на селекционные достижения.

В составе нематериальных активов учитываются также деловая репутация организации (гудвилл) и организационные расходы (расходы, связанные с образованием юридического лица, признанные в соответствии с учредительными документами частью вклада участников (учредителей) в уставный (складочный) капитал организации).

В состав нематериальных активов не включаются интеллектуальные и деловые качества персонала организации, их квалификация и способность к труду, поскольку они неотделимы от своих носителей и не могут быть использованы без них.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка результатов исследований и разработок.

Отображение издержек, направленных на проведение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка нематериальных поисковых активов.

В качестве этих нематериальных поисковых активов учитываются нижеследующие:

- возникающее на основании лицензии право на осуществление работ по поиску, разведке месторождений полезных ископаемых, их оценке;
- полученная в результате поисковых исследований (геофизических, топографических и геологических) информация относительно месторождений полезных ископаемых и недр;
- полученные при разведочном бурении результаты или результаты отбора образцов;
- оценка разработки месторождения и добычи полезных ископаемых с точки зрения коммерческой целесообразности.

В бухгалтерском балансе отражается сумма затрат на осуществление поиска месторождений каких-либо полезных ископаемых (учитывается на субсчете к счету 08/НПА). Показатель строки 1130 формируется как разница между счетом 08/НПА и счетом 05/НПА, т. е. в бухгалтерском балансе нематериальные поисковые активы отражаются по остаточной стоимости.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка материальных поисковых активов.

В бухгалтерском балансе строка 1140, имеющая название «Материальные поисковые активы» (МПА), формируют сведения об используемых в процессе поиска полезных ископаемых основных средствах (оборудование, транспорт, сооружения). Учитываются МПА на 08 счете, на отдельном субсчете 08/МПА. Показатель строки 1140 рассчитывается как разность между счетами 08/МПА и 02/МПА, т. е. в бухгалтерском балансе материальные поисковые активы отражаются по остаточной стоимости.

В качестве материальных поисковых активов признаются некоторые виды основных средств, используемых при разработке, добыче месторождений полезных ископаемых, например оборудование, транспорт, сооружения. Среди сооружений, используемых при проведении поисковых операций месторождений полезных ископаемых, можно выделить трубопроводы. Среди оборудования, используемого при проведении поисковых мероприятий, выделяют специализированное оборудование для этих целей, например установки для бурения, резервуары для хранения добытых полезных ископаемых, насосные агрегаты.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка основных средств.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации N 26н от 30.03.2001 г. (ред. от 18.05.2002 г.), к основным средствам относятся: здания, сооружения, рабочие и силовые машины и оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности, рабочий, продуктивный и племенной скот, многолетние насаждения, внутрихозяйственные дороги и прочие соответствующие объекты. В составе основных средств учитываются также: капитальные вложения на коренное улучшение земель (осушительные, оросительные и другие мелиоративные работы); капитальные вложения в арендованные объекты основных средств; земельные участки, объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы).

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка доходных вложений в материальные ценности.

Доходные вложения в материальные ценности – вложения в материальные ценности, предоставляемые за плату во временное владение и пользование (включая по договору финансовой аренды, по договору проката), с целью получения дохода.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка долгосрочных финансовых вложений.

В соответствии с п.3 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в которых дата и стоимость погашения определены (облигации акционерных обществ, корпоративные векселя и финансовые векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- вклады по договору простого товарищества (у организации-товарища);
- предоставленные займы другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

К долгосрочным финансовым вложениям относятся финансовые вложения, срок возврата которых превышает один год. К ним относятся паевые вклады в уставные капиталы других организаций, акции дочерних и зависимых организаций, иные акции, приобретенные в целях их удержания в течение неопределенного срока, облигации и другие долговые ценные бумаги, удерживаемые до погашения, если оно ожидается более чем через 12 месяцев. В данную категорию входят займы, выданные на длительный срок (более 12 месяцев), по которым не предполагается уступка права требования.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка отложенных налоговых активов.

В соответствии с ПБУ 18/02 под отложенными налоговыми активами понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Отложенные налоговые активы равняются величине, определяемой как произведение вычитаемых временных разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, устанавливаемую законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующей на отчетную дату. Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете по дебету счета отложенных налоговых активов, в корреспонденции со счетом учета расчетов по налогам и сборов. При этом в аналитическом учете, отложенные налоговые активы учитываются дифференцировано по видам активов, в оценке которых возникла вычитаемая временная единица.

Таким образом, вид актива «Отложенные налоговые активы», представляет собой актив как бы заимствованный у государства на время, необходимое для уплаты налога на прибыль, и равен такой же величине денежных средств.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 829 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 0,48% от величины валюты баланса.

Анализ методических разработок, посвященных, вопросам оценки такого специфического вида активов как отложенные налоговые активы показывает, что переоценка отложенного налогового актива возможна с учетом обоснованного оценщиком момента реализации будущего снижения налога на прибыль организации. Источник - Н.В. Покровская, Е.А. Антонец, «Оценка отложенных налоговых активов и отложенных налоговых обязательств» (https://cyberleninka.ru/article/n/otsenka-otlozhennyh-nalogovyh-aktivov-i-otlozhennyh-nalogovyh-obyazatelstv/viewer).

В общем случае построение обоснованного прогноза получения прибыли организацией сводится к построению перспективных потоков доходов и расходов организации с целью определения перспективной величины налогооблагаемой прибыли. Анализ общей теории оценки показывает, прогнозирование доходов и расходов организации может осуществляться двумя способами:

- укрупненным подходом;
- детальным подходом.

Укрупненный поход подразумевает использование ретроспективных данных (компании или отрасли, в которой действует компания). Укрупненный подход может использоваться для проведения предварительной оценки, а также в случае отсутствия информации.

Детальный подход подразумевает использование большего массива информации. Основой для расчета показателей валовой выручки являются данные о физических объемах реализуемой продукции прошлых лет (фактические показатели), фактические и прогнозные цены на производимый продукт (экспортные, импортные), а также прогнозы специалистов отрасли, позволяющие моделировать различные сценарии развития при различных внешнеэкономических условиях.

Источник - А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, Оценка стоимости предприятия (бизнеса), - М. «Интерреклама», 2003 г. (http://khabroo.ru/d/357920/d/ocenka-stoimosti-predpriyatiya-(biznesa).pdf).

Применительно к рассматриваемой оценке:

- полученные организацией убытки в ретроспективном периоде не позволяют реализовать укрупненный подход к прогнозированию денежных потоков.
- отсутствие обоснованного прогноза перспектив развития общества (фактически прогнозов специалистов отрасли) не позволяет реализовать детальный подход к прогнозированию денежных потоков.

Указанные обстоятельства объективно не позволяют произвести обоснованный прогноз момента реализации будущего снижения налога на прибыль организации.

Учитывая данные обстоятельства, при проведении настоящей оценки, в рамках оценки финансовых инструментов эмитента, скорректированная стоимость отложенных налоговых активов (ОНА) принималась равной 0 (нулю)

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 0 тыс. руб.

Корректировка прочих внеоборотных активов.

Под прочими внеоборотными активами понимают величину активов, не нашедших отражение по предыдущим статьям внеоборотных активов.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка запасов.

В качестве материально - производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд организации.

Готовая продукция является частью материально - производственных запасов, предназначенных для продажи (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством). Товары являются частью материально - производственных запасов, приобретенных или полученных от других юридических или физических лиц и предназначенные для продажи.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 172 643 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 99,31% от величины валюты баланса. Структура запасов представлена в табл. 18.

Таблица 18.

Структура доходных вложений в материальные ценности Общества

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер	Адрес (местоположение)	Площадь, кв.м.	Балансовая стоимость, руб.
1	Земельный участок	50:23:0000000:151375	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д. Владимировка. Участок находится примерно в 1400 м от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: участок №185(1) колхоза "Борец"	78 788,0	17 042 163,60
2	Земельный участок	50:23:0000000:151422	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д.Владимировка. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на северо-восток	20 438,0	5 133 064,70
3	Земельный участок	50:23:0000000:151467	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир : д.Владимировка. Участок находится примерно в 450 м от ориентира по направлению на восток	90 593,0	18 927 882,40
4	Земельный участок	50:23:0000000:151543	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д. Владимировка. Участок находится примерно в 450 м от ориентира по направлению на восток.	88 324,0	18 461 678,40
5	Земельный участок	50:23:0000000:151645	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, д. Владимировка	96 219,0	20 116 702,60
6	Земельный участок	50:23:0000000:151650	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, д. Владимировка	93 044,0	19 464 017,00
7	Земельный участок	50:23:0000000:151668	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, д. Владимировка	77 471,0	16 200 589,00
8	Земельный участок	50:23:0000000:151714	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское	96 825,0	20 233 253,60
9	Земельный участок	50:23:0010358:133	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала	25 649,0	100,00
10	Земельный участок	50:23:0050373:2090	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир : д.Владимировка. Участок находится примерно в 450 м от ориентира по направлению на восток	5 430,0	1 142 199,80
11	Земельный участок	50:23:0050373:2098	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, д. Владимировка	1 278,0	256 412,20
12	Земельный участок	50:23:0050373:3154	Московская область, р-н Раменский	9 950,0	2 074 607,80
13	Земельный участок	50:23:0050373:3156	Московская область, р-н Раменский	78 850,0	16 480 311,40
14	Земельный участок	50:23:0050373:3157	Московская область, р-н Раменский	60 077,0	12 564 197,80
15	Земельный участок	50:23:0050373:3159	Московская область, р-н Раменский	21 718,0	4 545 489,00
	Итого:				**172 642 669,30**

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчика.

В рамках настоящей оценки была проведена корректировка стоимости запасов Общества.

Расчет скорректированной стоимости запасов

ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ

Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13

«Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом (объектами) оценки).
3. Описание текущего использования объекта (объектов) оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту (объектам) оценки, существенно влияющих на его (их) стоимость.

Описание имущественных прав, обременений, связанных с земельными участками

На дату проведения оценки земельные участки принадлежат на праве собственности ООО «Акселератор прогресса».

Данные о балансовой стоимости земельных участков представлены выше.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке земельных участков оценки учитывается право собственности на земельные участки.

Оцениваемые земельные участки рассматриваются (оцениваются) как свободные от объектов капитального строительства (ОКС), расположенных на них (при наличии).

Также оцениваемые земельные участки рассматриваются (оцениваются) как свободные от ограничений (обременений) указанных прав, а именно свободными от различных обременений, в том числе обременений виде залога, ипотеки и договоров аренды.

Описание количественных и качественных характеристик земельных участков

В качестве основных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (объектов) оценки, следует рассматривать правоустанавливающие документы на рассматриваемые (оцениваемые) объекты.

Каждый объект недвижимости имеет специфическую систему качественных и количественных характеристик.

Качество - это совокупность свойств недвижимого имущества, определяющих его пригодность удовлетворять предъявляемым, в соответствии с функциональным назначением, требованиям.

Свойство - объективная особенность объекта, проявляющаяся при его эксплуатации, управлении или пользовании.

Показатели качества характеризуют одно или несколько свойств недвижимости, при этом показатели могут иметь количественное выражение или описываться вербально.

При проведении настоящей оценки состав количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки определялся на основе представленного в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» перечня элементов сравнения, который необходимо использовать при реализации сравнительного подхода:

- 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);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;

- 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;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

Указанные элементы сравнения так же можно использовать (в соответствии с положениями ФСО № 7) для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования. Указанные в перечне характеристики детализировались и дополнялись на основе дополнительного анализа справочной и специальной литературы.

Характеристики объекта (объектов) оценки по таким элементам сравнения как передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав описаны в разделе 2.1. и в дальнейшем не детализировались.

Анализ указанных в Федеральном стандарте оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» элементов сравнения показывает, что часть из них не связана непосредственно с объектом (объектами) оценки и зависит от внешних условий и факторов. К таким элементам сравнения можно отнести:

- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- 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).

Данные элементы сравнения не детализировались и в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки не включались.

Так же не детализировались и не включались в перечень количественных и качественных характеристик объекта (объектов) оценки следующие характеристики:

- состояние объектов капитального строительства;
- соотношение площади земельного участка и площади его застройки,

так как оцениваемые земельные участки являются незастроенными (на них отсутствуют улучшения).

В соответствии с положениями Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» объектами оценки могут выступать объекты недвижимости - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству.

Таким образом, при проведении настоящей оценки детализация количественных и качественных характеристик проводилась по следующим элементам сравнения:

- вид использования и (или) зонирование;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта, в части свойств земельного участка и иных характеристик;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

1. Вид использования и (или) зонирование.

Вид использования для объектов оценки, соответствует виду использования оцениваемых объектов недвижимости.

Зонирование территорий населенных пунктов определяет вид использования или разрешенное использование (вид разрешенного использования) земельных участков и иных объектов недвижимости в градостроительстве, т.е. использование объектов недвижимости в соответствии с градостроительным регламентом и ограничения на использование указанных объектов, а также сервитуты.

В рамках настоящего отчета под понятием «Вид использования и (или) зонирование» понимается

категория объекта (земельного участка) и его разрешенное использование (вид разрешенного использования – ВРИ).

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки представлены в табл. 19.

Таблица 19.

Данные о категории и разрешенном использовании объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Категория объекта	Разрешенное использование объекта
50:23:0000000:151375	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
50:23:0000000:151422	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
50:23:0000000:151467	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
50:23:0000000:151543	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
50:23:0000000:151645	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
50:23:0000000:151650	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
50:23:0000000:151668	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
50:23:0000000:151714	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
50:23:0010358:133	земли сельскохозяйственного назначения	для ведения гражданами садоводства и огородничества
50:23:0050373:2090	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
50:23:0050373:2098	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
50:23:0050373:3154	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
50:23:0050373:3156	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
50:23:0050373:3157	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
50:23:0050373:3159	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком.

2. Местоположение объекта (объектов).

Одним из основных фактором, определяющим стоимость объекта недвижимости так же, как и незастроенного земельного участка, является его местоположение.

При проведении настоящей оценки классификация характеристики местоположения принята на основе анализа данных представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Местоположение объекта (объектов) недвижимости описывается следующими характеристиками:

- адрес объекта (объектов) недвижимости (субъект, город, район, улица, дом);
- типовая территориальная зона в пределах региона (областные центры, столицы республик, города Федерального значения – ТЗ № 1 «Областной центр»; населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью – ТЗ № 2 «Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра»; райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью – ТЗ № 3 (Райцентры с развитой промышленностью»; райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов – ТЗ № 4 «Райцентры сельскохозяйственных районов»; прочие населенные пункты до 20 тыс. чел. (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.) – ТЗ № 5 «Прочие населенные пункты»), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой ценовой зоны в пределах региона (для Московской области данный показатель определен в соответствии с данными, представленными в информационно – аналитическом бюллетене рынка недвижимости «RWAY» и включает в себя следующие ценовые зоны: «в пределах 15 км от МКАД», «в пределах от 16 до 30 км от МКАД», «в пределах от 31 до 50 км от МКАД»);
- типовая территориальная зона в пределах города (культурный и исторический центр (самый дорогой район; может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города) – ТЗ № 1; центры административных районов города, зоны точеной застройки (территории бизнес центров и крупных торговых центров) – ТЗ № 2; спальные микрорайоны

современной высотной застройки, жилые кварталы (кварталы застройки после 90-х годов современными высокоэтажными зданиями) – ТЗ № 3; спальные микрорайоны среднеэтажной застройки (кварталы застройки до 90-х годов среднеэтажными зданиями (6-9 этажей)) – ТЗ № 4; окраины городов, промзоны (окраины городов, районы вокруг крупных промпредприятий, промзоны, территории старой застройки) – ТЗ № 5; районы крупных автомагистралей (районы, расположенные вдоль автомобильных магистралей, соединяющих центры административных районов, а также магистрали, по которым автомобили следуют в направлении основных транспортных узлов города) – ТЗ № 6), в ряде случаев может использоваться показатель удаления от ключевой типовой территориальной зоны в пределах города.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки представлены в табл. 20.

Таблица 20.

Данные об адресе объекта (объектов) оценки

Кадастровый номер объекта	Адрес объекта
50:23:0000000:151375	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д. Владимировка. Участок находится примерно в 1400 м от ориентира по направлению на северо-восток. Почтовый адрес ориентира: участок №185(1) колхоза "Борец"
50:23:0000000:151422	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д.Владимировка. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на северо-восток
50:23:0000000:151467	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир : д.Владимировка. Участок находится примерно в 450 м от ориентира по направлению на восток
50:23:0000000:151543	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д. Владимировка. Участок находится примерно в 450 м от ориентира по направлению на восток.
50:23:0000000:151645	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, д. Владимировка
50:23:0000000:151650	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, д. Владимировка
50:23:0000000:151668	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, д. Владимировка
50:23:0000000:151714	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское
50:23:0010358:133	обл. Московская, р-н Раменский, сельское поселение Новохаритоновское, земельный участок расположен в центральной части кадастрового квартала
50:23:0050373:2090	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир : д.Владимировка. Участок находится примерно в 450 м от ориентира по направлению на восток
50:23:0050373:2098	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, д. Владимировка
50:23:0050373:3154	Московская область, р-н Раменский
50:23:0050373:3156	Московская область, р-н Раменский
50:23:0050373:3157	Московская область, р-н Раменский
50:23:0050373:3159	Московская область, р-н Раменский

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком.

Местоположение земельных участков, кроме участка с кадастровым номером 50:23:0010358:133, представлено на фрагментах кадастровой карты и карты Московской области (рис. 8-10).

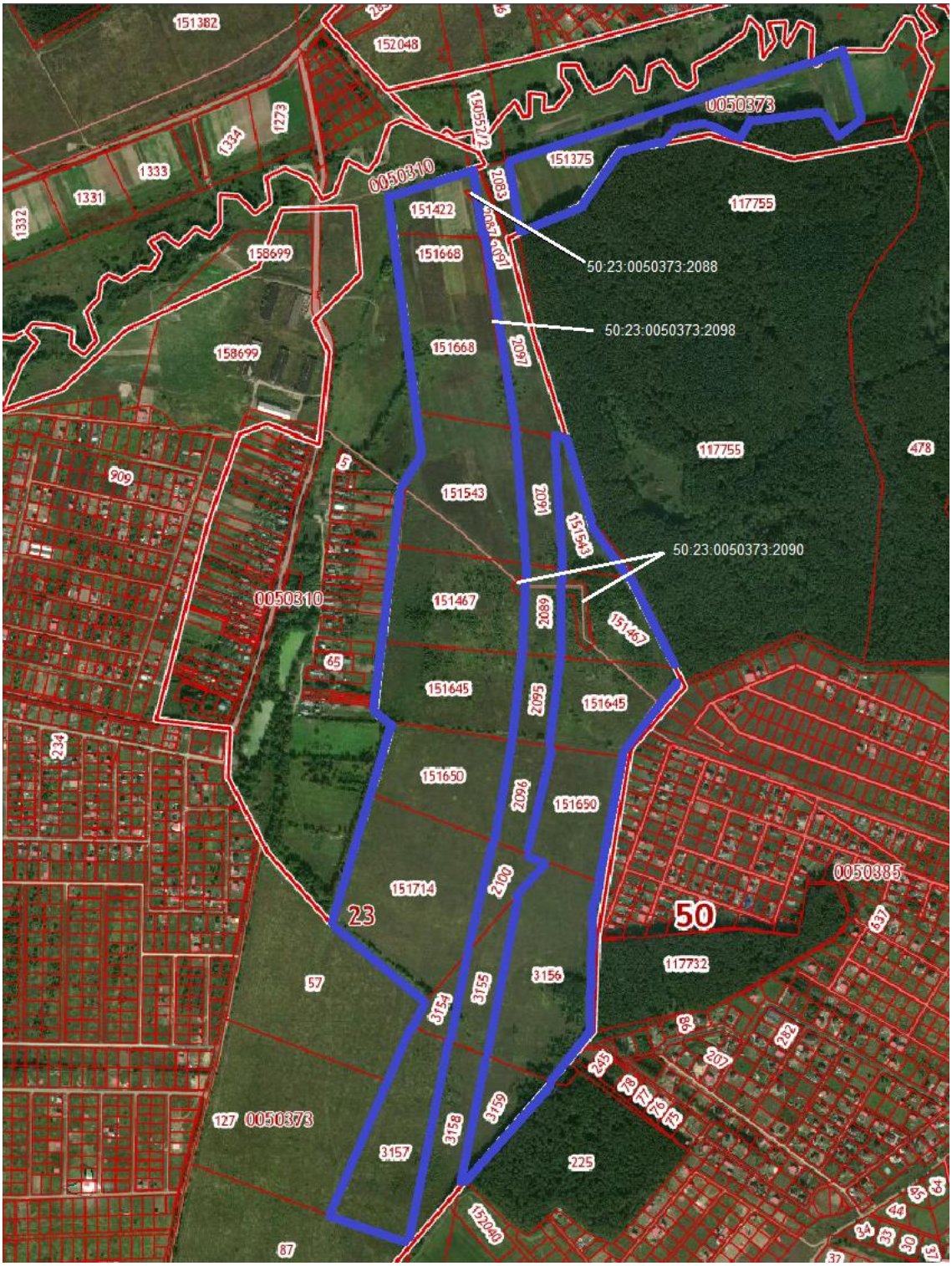


Рис. 8. Местоположение на кадастровой карте земельных участков, кроме участка с кад.№ 50:23:0010358:133

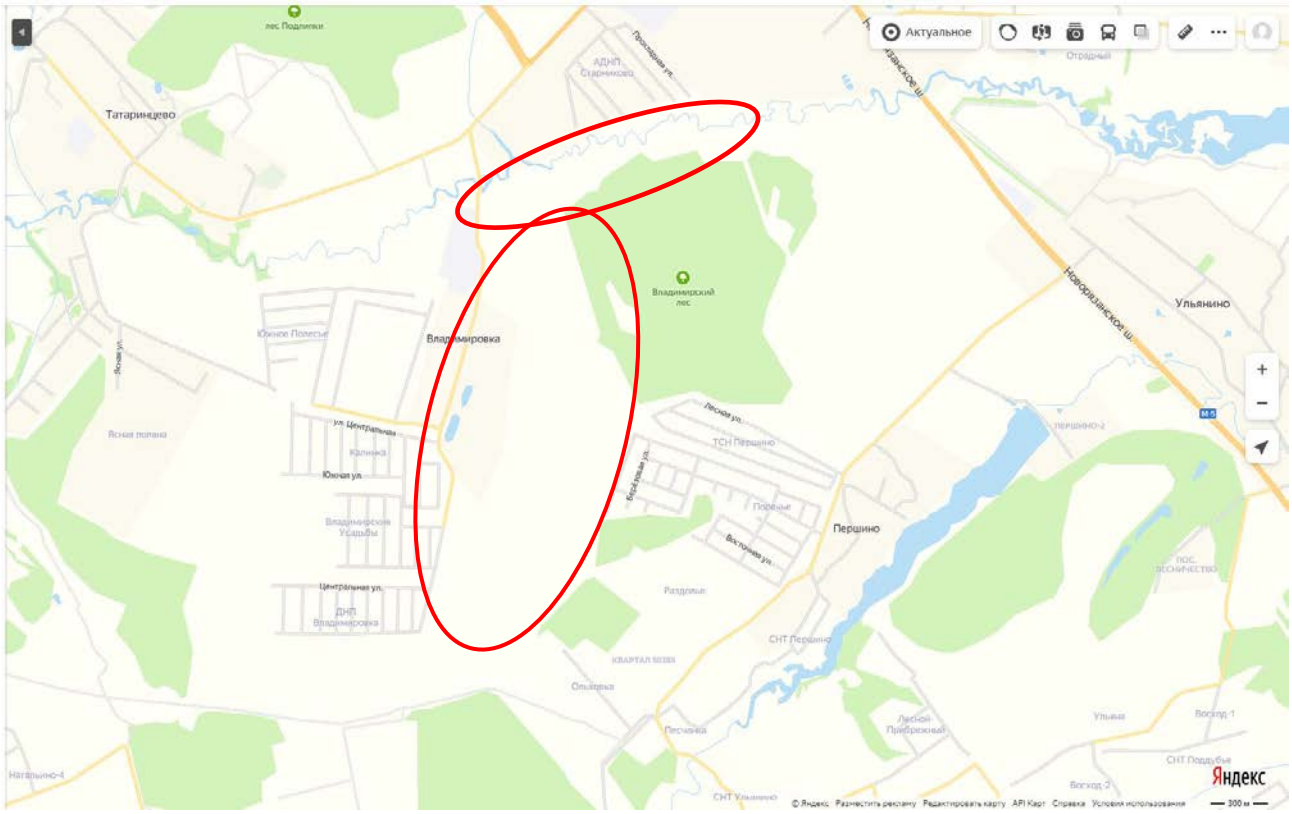


Рис. 9. Местоположение земельных участков, кроме участка с кад.№ 50:23:0010358:133.

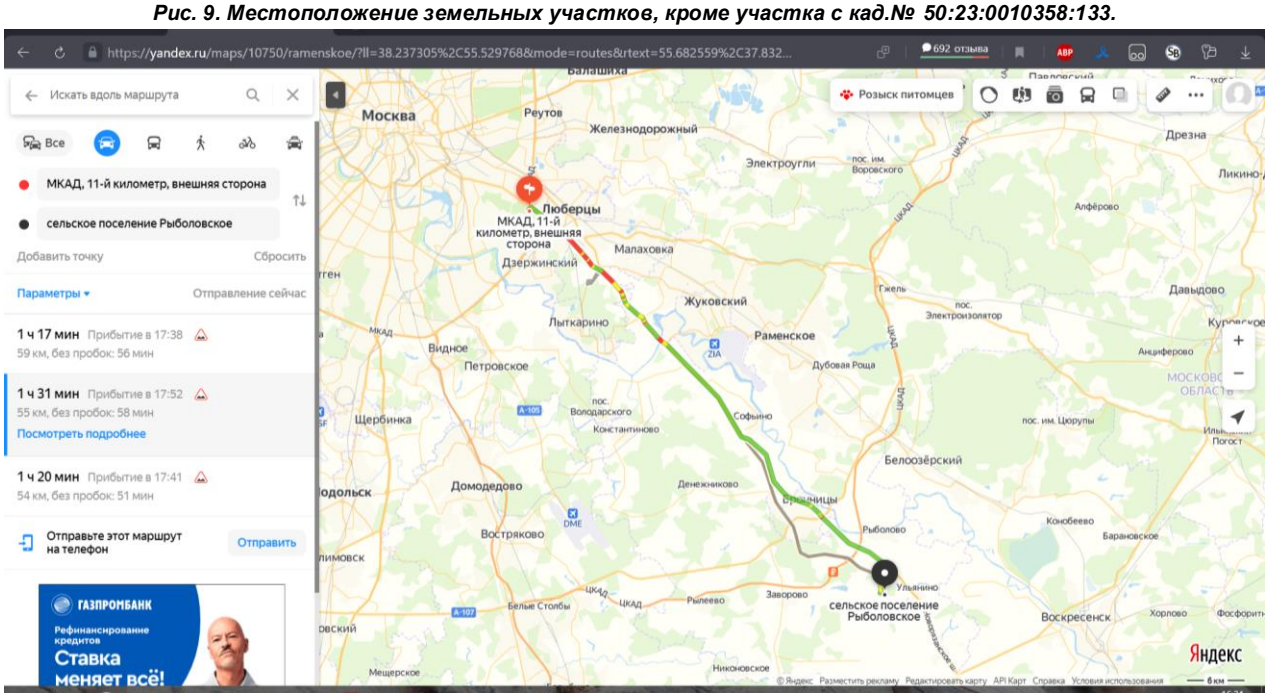


Рис. 10. Местоположение относительно Москвы земельных участков, кроме участка с кад.№ 50:23:0010358:133.

Местоположение участка с кадастровым номером 50:23:0010358:133 представлено на фрагментах кадастровой карты и карты Московской области (рис. 11-13)

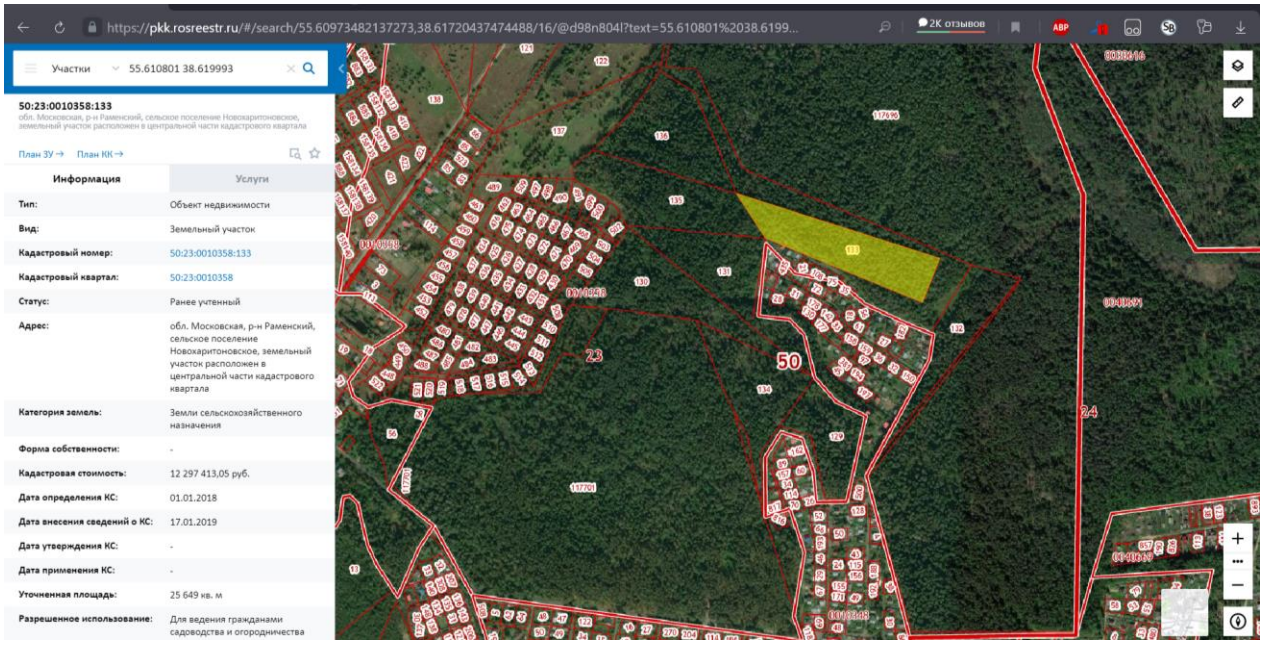


Рис. 11. Местоположение на кадастровой карте земельного участка с кад.№ 50:23:0010358:133

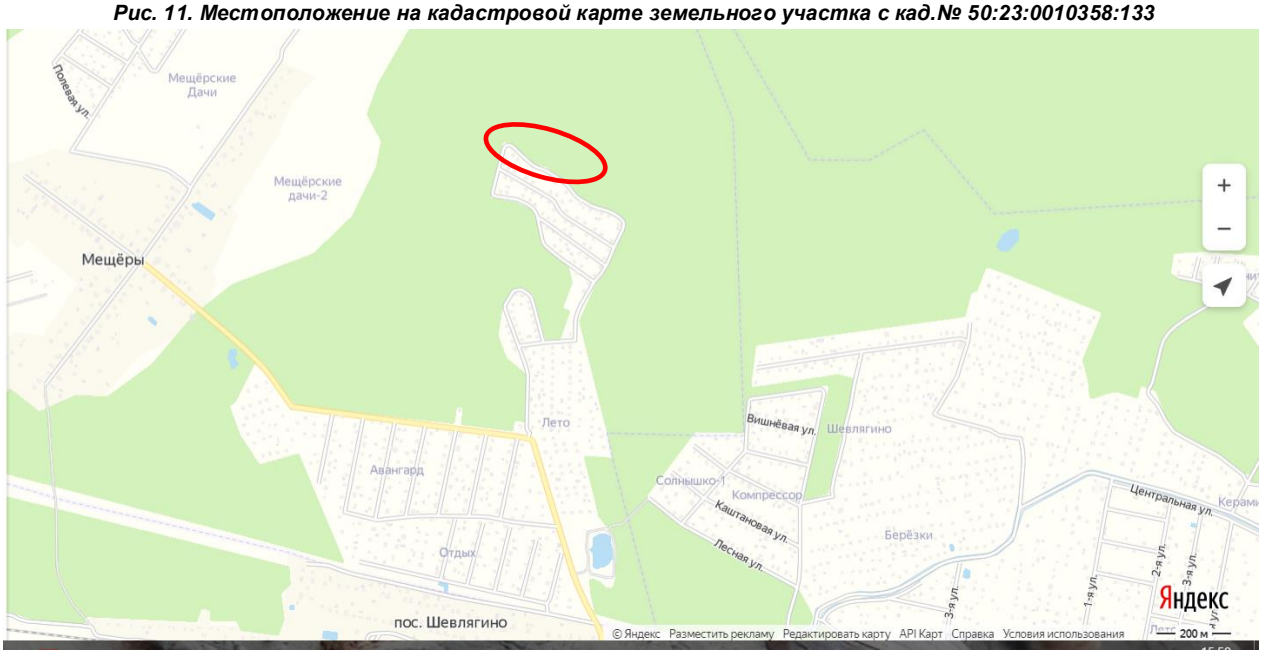


Рис. 12. Местоположение земельного участка кад.№ 50:23:0010358:133.

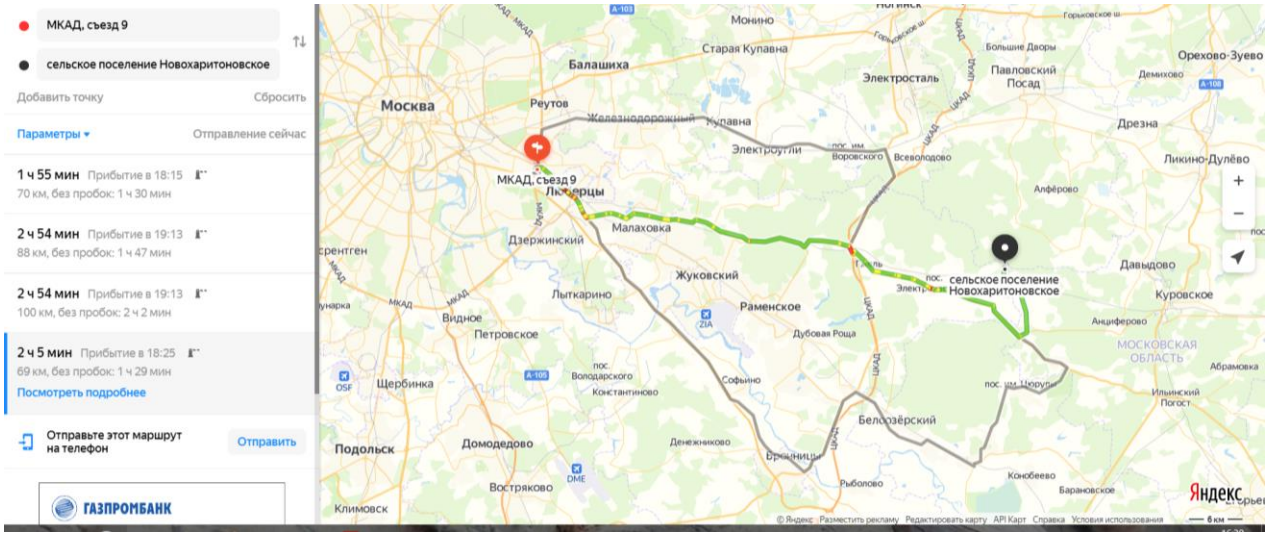


Рис. 13. Местоположение относительно Москвы земельного участка с кад.№ 50:23:0010358:133.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 21.

Таблица 21.

Характеристики местоположения объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Типовая территориальная зона в пределах региона	Типовая зона территориальная в пределах города	Удаление от МКАД
50:23:0000000:151375	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	55 км по Новорязанскому шоссе
50:23:0000000:151422	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	55 км по Новорязанскому шоссе
50:23:0000000:151467	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	55 км по Новорязанскому шоссе
50:23:0000000:151543	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	55 км по Новорязанскому шоссе
50:23:0000000:151645	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	55 км по Новорязанскому шоссе
50:23:0000000:151650	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	55 км по Новорязанскому шоссе
50:23:0000000:151668	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	55 км по Новорязанскому шоссе
50:23:0000000:151714	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	55 км по Новорязанскому шоссе
50:23:0010358:133	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	69 км по Новорязанскому шоссе
50:23:0050373:2090	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	55 км по Новорязанскому шоссе
50:23:0050373:2098	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	55 км по Новорязанскому шоссе
50:23:0050373:3154	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	55 км по Новорязанскому шоссе
50:23:0050373:3156	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	55 км по Новорязанскому шоссе
50:23:0050373:3157	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	55 км по Новорязанскому шоссе
50:23:0050373:3159	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	55 км по Новорязанскому шоссе

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком.
2. Данные Заказчика.
3. https://maps.yandex.ru/

3. Физические характеристики, в части свойств земельного участка и иных характеристик.

При проведении настоящей оценки учитывались следующие физические характеристики объекта (объектов) оценки:

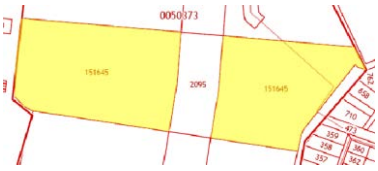
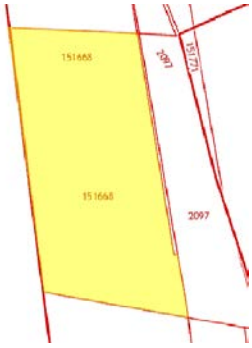
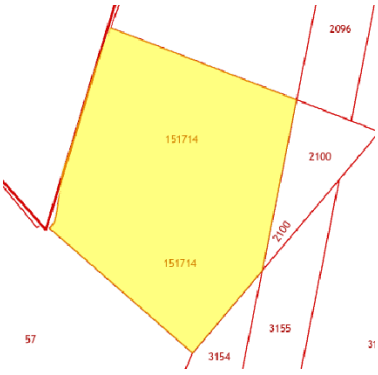
- площадь;
- наличие коммуникаций;
- рельеф объекта;
- форма объекта.

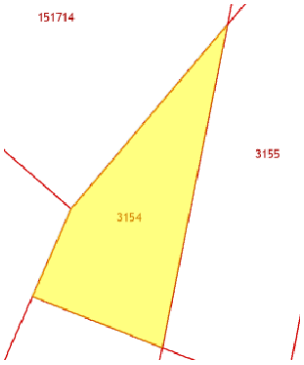
Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 22.

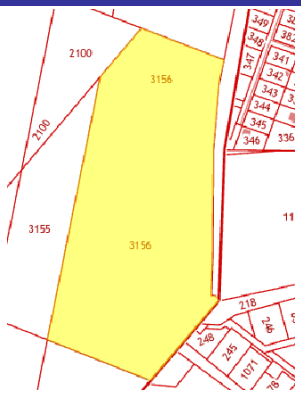
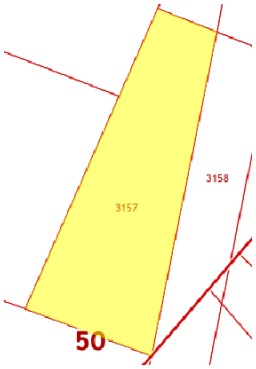
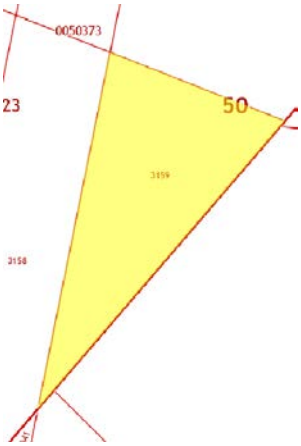
Таблица 22.

Физические характеристики объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:23:0000000:151375	78 788,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:23:0000000:151422	20 438,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	
50:23:0000000:151467	90 593,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	
50:23:0000000:151543	88 324,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	
50:23:0000000:151645	96 219,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	
50:23:0000000:151650	93 044,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	
50:23:0000000:151668	77 471,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	
50:23:0000000:151714	96 825,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:23:0010358:133	25 649,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	
50:23:0050373:2090	5 430,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	
50:23:0050373:2098	1 278,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	
50:23:0050373:3154	9 950,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:23:0050373:3156	78 850,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	
50:23:0050373:3157	60 077,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	
50:23:0050373:3159	21 718,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком. 2. Данные Заказчика. 2. http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/.

4. Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики).

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки представлены в табл. 23.

Таблица 23.

Данные об экономических характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
50:23:0000000:151375	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
50:23:0000000:151422	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
50:23:0000000:151467	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
50:23:0000000:151543	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
50:23:0000000:151645	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
50:23:0000000:151650	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
50:23:0000000:151668	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д

Кадастровый (или условный) номер объекта	Уровень операционных расходов	Условия аренды	Состав арендаторов	Иные характеристики
50:23:0000000:151714	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
50:23:0010358:133	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
50:23:0050373:2090	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
50:23:0050373:2098	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
50:23:0050373:3154	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
50:23:0050373:3156	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
50:23:0050373:3157	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д
50:23:0050373:3159	земельный налог в соответствии с законодательством	н/д	н/д	н/д

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком. 2. Данные Заказчика.

5. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью представлены в табл. 24

Таблица 24.

Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Кадастровый (или условный) номер объекта	Данные о наличии движимого имущества, не связанного с недвижимостью
50:23:0000000:151375	отсутствует
50:23:0000000:151422	отсутствует
50:23:0000000:151467	отсутствует
50:23:0000000:151543	отсутствует
50:23:0000000:151645	отсутствует
50:23:0000000:151650	отсутствует
50:23:0000000:151668	отсутствует
50:23:0000000:151714	отсутствует
50:23:0010358:133	отсутствует
50:23:0050373:2090	отсутствует
50:23:0050373:2098	отсутствует
50:23:0050373:3154	отсутствует
50:23:0050373:3156	отсутствует
50:23:0050373:3157	отсутствует
50:23:0050373:3159	отсутствует

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком. 2. Данные Заказчика.

6. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

При проведении настоящей оценки к другим характеристикам (элементам) были отнесены сведения о наличии подъездных дорог к объектам оценки, сведения о наличии факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности (табл. 25).

Таблица 25.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Возможность использования участка по назначению	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
50:23:0000000:151375	нет	да	нет
50:23:0000000:151422	нет	да	нет
50:23:0000000:151467	нет	да	нет
50:23:0000000:151543	нет	да	нет
50:23:0000000:151645	нет	да	нет
50:23:0000000:151650	нет	да	нет
50:23:0000000:151668	нет	да	нет
50:23:0000000:151714	нет	да	нет
50:23:0010358:133	нет	да	нет

Кадастровый (или условный) номер	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Возможность использования участка по назначению	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
50:23:0050373:2090	нет	нет (сильно вытянутая форма)	нет
50:23:0050373:2098	нет	нет (сильно вытянутая форма)	нет
50:23:0050373:3154	нет	да	нет
50:23:0050373:3156	нет	да	нет
50:23:0050373:3157	нет	да	нет
50:23:0050373:3159	нет	да	нет

Источник: 1. Анализ Оценщиком документов, представленных Заказчиком. 2. Данные Заказчика.

Описание текущего использования земельных участков

По состоянию на дату проведения оценки, оцениваемые объекты используются в качестве запасов Общества.

Описание других факторов и характеристик, относящихся к земельным участкам

При проведении настоящей оценки и подготовке отчета осмотр земельных участков в период, возможно близкий к дате оценки, оценщиком лично не проводился.

Связано это со следующим:

1. По мнению оценщика, информации, предоставленной Заказчиком достаточно, чтобы сформировать мнение о земельных участках и определить их стоимость,

2. Земельные участки, представленные к оценке, со слов Заказчика не изменили свои основные характеристики и свойства, которые способны повлиять на существенное изменение их стоимости. А именно:

- подлежащие оценке земельные участки относятся к категории земель: земли сельскохозяйственного назначения;
- вид разрешенного использования земельных участков – для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации и проживания в нем;
- из проведенного правового анализа документов предоставленных Заказчиком и устных пояснений, оценщиком каких-либо ограничений по использованию объектов оценки для освоения в целях дачного строительства не выявлено;
- земельные участки располагаются в местности, где уровень грунтовых вод не угрожает их прямому предназначению (затопляемость отсутствует);
- существенных изменений по наличию коммуникаций на земельных участках не произошло (коммуникации по границе);
- состояние подъездных дорог на земельных участках оценивается как хорошее – (дорога до самого участка). Подъезд машин и спецтехники обеспечен.

При анализе прочих данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к земельным участкам, существенно влияющие на их стоимость, не выявлены.

ВЫБОР ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Применение или отказ от использования подходов в проведении оценки стоимости оцениваемого имущества регулируется федеральным законом и федеральными стандартами об оценочной деятельности, номера статей и пунктов (с контекстом) представлены ниже:

- Статья 14 «Права оценщика» - ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в последней редакции): «Оценщик имеет право: применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки»;
- п. 24. Раздела V. Требования к проведению оценки - ФСО №1 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297): «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов…»;
- п. 25 Раздел VII. Подходы к оценке – ФСО №7 (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. N 611): «Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного

оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки».

Применение затратного подхода для оценки стоимости земельных участков является невозможным в связи с тем, что воспроизвести земельный участок нельзя, так как он является частью земной поверхности.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки земельных участков оценки представлен в табл. 26.

Таблица 26.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Метод	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
	Сравнительный (рыночный) подход		
Качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы)	При проведении настоящей оценки данный метод использовался при определении части поправок, количественное значение которых определяется в основном экспертными методами, а именно: поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).	Целесообразно использовать метод экспертных оценок в части расчета поправки на условия рынка (в части поправки к ценам предложений)	Сравнительный (рыночный) подход используется, в рамках сравнительного (рыночного) подхода используются метод корректировок и метод экспертных оценок (в части расчета отдельных корректировок)
Метод корректировок	В открытых источниках по рынку объектов недвижимости, аналогичных оцениваемым объектам, имеется информация о предложениях к продаже этих объектов. Учитывая вышесказанное, принято решение использовать метод корректировок.	Метод использовать целесообразно	
Метод регрессионного анализа	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода регрессионного анализа.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод выделения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода выделения.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод распределения	Ввиду того, что в рамках сравнительного (рыночного) подхода предполагается использовать метод корректировок, то было принято решение отказаться от использования метода распределения.	Метод использовать нецелесообразно	
	Доходный подход		
Метод капитализации земельной ренты	В открытых источниках по рынку земельных участков отсутствует информация об аренде земельных участков аналогичных объекту (объектам) оценки. Данное обстоятельство позволяет отказаться от использования метода капитализации земельной ренты.	Метод использовать нецелесообразно	Доходный подход не используется.
Метод остатка	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода остатка.	Метод использовать нецелесообразно	
Метод предполагаемого использования	Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность использования земельного участка способом, приносящим доход. Ввиду отсутствия у Оценщика норм и правил застройки земельных участков в районе нахождения объекта (объектов) оценки, Оценщик принял решение об отказе в использовании метода предполагаемого использования	Метод использовать нецелесообразно	

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки для определения стоимости земельных участков используется сравнительный (рыночный) подход, в рамках которого используются метод корректировок и качественные методы оценки (метод экспертных оценок).

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СРАВНИТЕЛЬНЫМ (РЫНОЧНЫМ) ПОДХОДОМ

В соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть

аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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.

Таким образом, можно заключить, что принцип определения стоимости сравнительным подходом не противоречит принципам определения стоимости рыночным подходом.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом (объектами) оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

Оценка стоимости методом корректировок предполагает следующую последовательность действий:

1. Выбор объектов-аналогов.

2. Выбор единицы сравнения.

3. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).

4. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.

5. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта.

6. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта.

7. Расчет стоимости объекта путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Выбор объектов-аналогов.

В качестве объектов-аналогов, при проведении настоящей оценки, были отобраны предложения о продаже земельных участков, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства, расположенные в районе нахождения оцениваемых земельных участков, а именно на удалении 50-70 км от МКАД по Новорязанскому шоссе Московской области, площадью более 2 га.

В качестве источников информации использовались информационные сайты, ссылки на которые представлены в Приложении 5 настоящего Отчета.

Учитывая тот факт, что оценка проводится на ретроспективную дату, Оценщик имел доступ к ограниченному количеству аналогов, т.к. в соответствии с п.8 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», для определения стоимости могут быть использованы только те предложения по продаже объектов, которые были опубликованы не позднее даты оценки. Общий объём информации, доступный Оценщику для проведения оценки, состоит из 4 оферт, которые были опубликованы не позднее даты оценки и могут рассматриваться как объекты – аналоги. Описание земельных участков (основных характеристик), выбранных в качестве объектов - аналогов, представлено в табл. 27.

Таблица 27.

Описание земельных участков (основных характеристик), выбранных в качестве объектов – аналогов

Объект - аналог	Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта	Адрес объекта	Удаление от МКАД	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 1	Объект анализа 1	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	Московская область, Раменский городской округ, д. Лысцево	Новорязанское ш., 72 км от МКАД	24 500	коммуникации по границе (нет)	н/д	6 000 000	245
Объект 2	Объект анализа 2	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства	Московская область, Раменский городской округ, д. Колоколово	Новорязанское ш., 60 км от МКАД	22 300	коммуникации по границе (нет)	н/д	7 000 000	314

Объект - аналог	Объект анализа	Категория объекта	Разрешенное использование объекта	Адрес объекта	Удаление от МКАД	Пло-щадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Цена объекта анализа, руб.	Удельная цена объекта анализа, руб./кв. м
Объект 3	Объект анализа 3	земли сельскохо-зяйственного назначения	для дачного строительства	Московская область, Воскресенский район, д.Рыболово	Новорязанское ш., 60 км от МКАД	274 000	коммуникации по границе (нет)	н/д	73 980 000	270
Объект 4	Объект анализа 4	земли сельскохо-зяйственного назначения	для дачного строительства	Московская область, Воскресенский район, д.Рыболово	Новорязанское ш., 60 км от МКАД	379 000	коммуникации по границе (нет)	н/д	102 330 000	270

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Вид права на объекты – аналоги – собственность, данные по обременениям отсутствуют.

Значение данного параметра определялось на основе зависимости следующего вида:

$$C_{уд.} = \frac{C}{S_{об.}},$$

где:

C - общая цена объекта, предлагаемого к продаже, руб.;

$S_{зу}$ - площадь объекта, кв. м.

Таким образом, в качестве единицы сравнения принята единица измерения - 1 кв. м объекта. Выбор данной единицы сравнения обусловлен:

- выбором данной единицы в качестве основной при организации учета объектов недвижимости;
- возможностью определить площадь любого объекта недвижимости в кв. м.

Определение элементов сравнения

При проведении настоящей оценки объекты-аналоги и объект (объекты) оценки сравнивались по следующим характеристикам:

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
2. Условия финансирования.
3. Условия продажи.
4. Условия рынка (в части отношения даты оценки и дат оферт).
5. Условия рынка (в части скидки к ценам предложений).
6. Вид использования и (или) зонирование:
   - категория объекта;
   - разрешенное использование объекта.
7. Местоположение, а именно:
   - адрес объекта;
   - типовая территориальная зона в пределах региона;
   - типовая территориальная зона в пределах города;
   - удаление от МКАД;
   - расположение внутри поселка.
8. Физические характеристики:
   - площадь;
   - наличие коммуникаций;
   - рельеф объекта;
   - форма объекта.
9. Экономические характеристики:
   - уровень операционных расходов;
   - условия аренды;
   - состав арендаторов;
   - иные характеристики.
10. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью.
11. Другие характеристики:
    - наличие подъездных дорог;
    - наличие факторов, повышающих стоимость объектов;
    - сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности.

В результате проведенного сравнения оцениваемых земельных участков и объектов-аналогов было проанализировано отличие оцениваемых земельных участков от объектов-аналогов по ряду признаков и установлено следующее.

Такие характеристики объектов-аналогов, как:

- 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);
- условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, иные условия);
- вид использования и (или) зонирование, а именно: категория объекта, разрешенное использование объекта;
- местоположение объекта, а именно: адрес объекта, ценовая зона в пределах области.
- физические характеристики объекта, а именно: наличие коммуникаций, рельеф объекта, форма объекта;
- экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, а именно: наличие подъездных дорог, наличие факторов, повышающих стоимость объектов, сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности

идентичны (не имеют существенных отличий) или отличия выявить невозможно для оцениваемых земельных участков и объектов-аналогов и не участвуют в дальнейших расчетах.

Такая характеристика местоположения, как типовая зона в пределах города, для оцениваемых объектов и объектов-аналогов не определялась.

Внесение корректировок

Проведенный Оценщиком анализ показывает, что к удельной цене объектов-аналогов необходимо внести следующие поправки:

- поправку на условия рынка (в части скидки к ценам предложений);
- поправку на местоположение (удаление от МКАД);
- поправку на физические характеристики (в части площади объекта);
- поправку на возможность использования участка по назначению.

Описание проведенных корректировок

Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений).

Как правило, при закрытии сделок по купле-продаже недвижимости, возможно, некоторое снижение платежа (в результате торга).

Основной мотивацией участников сделки купли-продажи недвижимости является максимизация собственной выгоды, проявляющаяся в некотором снижении платежа (в результате торга) от первоначально ожидаемого продавцом. Анализ открытых источников позволил выявить результаты ряда исследований посвященных анализу величины поправки на торг для различных объектов недвижимости. В рамках настоящего Отчета величина поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) определена на основе исследований, представленных на аналитическом прпиале statrielt.ru Значения величины поправки на уторговывание для категорий земельных участков представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2]	По регионам[3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,98	**0,94**	**0,95**	**0,93**	**0,92**
2	**Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,93	0,97	**0,95**	**0,96**	**0,95**	**0,94**
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка	0,89	0,99	**0,94**	**0,95**	**0,93**	**0,92**

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2]	По регионам[3]		
					А группа	Б группа	В группа
	(парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта						
4	**ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,99	**0,92**	**0,93**	**0,91**	**0,90**
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,96	**0,88**	**0,90**	**0,87**	**0,84**
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,92	**0,82**	**0,85**	**0,80**	**0,77**
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,99	**0,91**	**0,93**	**0,90**	**0,88**

Подтверждение информации представлено ниже:

https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2627-skidka-na-torg...

проведенного по итогам прошедшего квартала на сайте Statrielt

Скидка на торг, уторгование при продаже земельных участков на 01.10.2021 года

№	При продаже объектов	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2]	По регионам[3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земли населенных пунктов для смешанной коммерческой (офисные, торговые, коммунальные, складские, производственные) и жилой застройки** - в зависимости от плотности застройки и престижности окружающей территории, вида разрешенного использования, пешеходного и транспортного трафика, общей площади и инженерной обеспеченности участка, качества дорог	0,89	0,98	0,94	0,95	0,93	0,92
2	**Земли населенных пунктов под многоэтажную преимущественно жилую застройку** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, престижности района и социального окружения, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,93	0,97	0,95	0,96	0,95	0,94
3	**Земли населенных пунктов под ИЖС, ЛПХ, ДНП и СНТ** - в зависимости от развитости населенного пункта, эстетических характеристик участка (парк, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,89	0,99	0,94	0,95	0,93	0,92
4	**ДНП и СНТ на землях сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к развитому городу, эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), престижности района и социального окружения, технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, степени развития общественного транспорта	0,85	0,99	0,92	0,93	0,91	0,90
5	**Земли промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения** - в зависимости от плотности застройки окружающей территории и технических возможностей подведения инженерных коммуникаций, общей площади участка, транспортного трафика, класса подъездных дорог	0,79	0,96	0,88	0,90	0,87	0,84
6	**Сельскохозяйственного назначения** - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, качества почв, наличия транспортной и инженерной инфраструктур, общей площади участка	0,71	0,92	0,82	0,85	0,80	0,77
7	Земельные участки **сельскохозяйственного назначения с возможностью изменения категории** - в зависимости от эстетических характеристик участка (лес, река, водоём и пр.), технических возможностей подведения инженерных коммуникаций и общей площади участка	0,83	0,99	0,91	0,93	0,90	0,88

Примечание:

1. Земли ИЖС - для индивидуального жилищного строительства, земли ЛПХ - для личного подсобного хозяйства с правом постройки индивидуального жилого дома, земли ДНП - для дачного строительства, земли СНТ - для садоводства
2. При достаточном аргументировании и обосновании заинтересованных сторон сделки размер скидки (коэффициент) может быть согласованно принят в пределах:
- нижняя граница значений - менее ликвидные земельные участки, например, значительной площади, или расположенные на территориях с низкой плотностью застройки, или с низкими качественными характеристиками окружения,
- верхняя граница – участки с высокими качественными характеристиками для данного назначения и вида разрешенного использования, типичной для рынка общей площадью, расположенные на плотно застроенной территории, в престижном окружении (месте), с высоким пешеходным и/или транспортным трафиком, обеспеченные инженерной и транспортной инфраструктурой.
3. Анализ объявлений сети интернет с предложениями объектов недвижимости Российской Федерации выявил влияние местоположения на некоторые корректировки рыночной стоимости: скидка на торг, сроки ликвидности.

По степени влияния местоположения на корректировки сформированы группы населенных пунктов и прилегающих к ним земель:
- А-группа: город Москва и города-спутники: Балашиха, Дзержинский, Котельники, Реутов, Люберцы, Красногорск; Санкт-Петербург; Сочи; Ялта, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- Б-группа: областные, республиканские и краевые города-центры с агломерациями и их города-спутники, расположенные в пределах 30-ти километровой зоны от регионального центра; города Московской области, не вошедшие в А-группу; города Ленинградской области; другие города Российской Федерации с численностью населения более 50 тысяч человек, не вошедшие в А-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.
- В-группа: остальные города и населенные пункты Российской Федерации, не вошедшие в А-группу и Б-группу, а также земельные участки их прилегающих территорий.

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2627-skidka-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-zemelnykh-uchastkov-na-01-10-2021-goda

Оцениваемые земельные участки имеют категорию «земли сельскохозяйственного назначения» и вид разрешенного использования «для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем». Таким образом, скидка на торг для оцениваемых земельных участков лежит в диапазоне от 1% до 15% и составляет в среднем 8%. В расчетах Оценщик использовал среднюю величину скидки на торг в размере (минус) 8%.

Поправка на местоположение (удаление от МКАД).

Для Московской области, которая характеризуется особенностями ценообразования на рынке недвижимости в целом, и на рынке земельных участков в частности, одним из важнейших факторов, влияющих на стоимость, является удаление от МКАД (км).

Поскольку такой фактор, как расстояние (удаление) от МКАД для Московской области, как правило, указывается в объявлениях на продажу или его можно рассчитать самостоятельно исходя из

данных о конкретном местоположении объекта, то Оценщик принял решение ввести поправку на местоположение, в части удаления от МКАД, оцениваемых земельных участков и объектов-аналогов.

Значение данной поправки рассчитывалось на основе зависимости вида:

$$П = ((\frac{R_{OO}}{R_{OA}})^{K} - 1) * 100\%,$$

где:

R_{OO} - удаление от МКАД объекта оценки, км;

R_{OA} - удаление от МКАД объекта - аналога, км

K - коэффициент торможения. Значение данного параметра приведено в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 142.

Подтверждение информации представлено ниже:

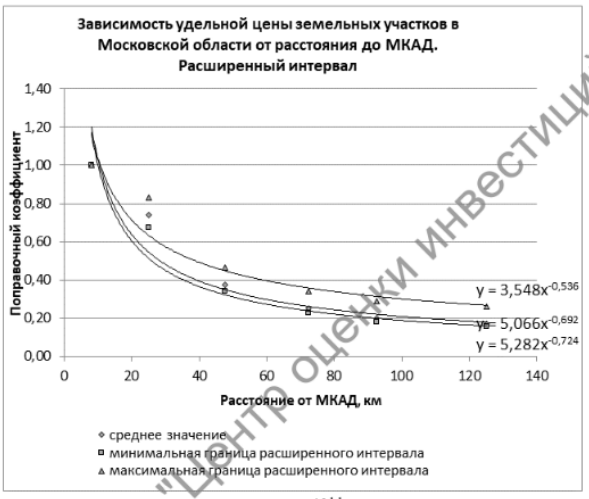


Рис. 35[10][11]

708/20 ООО "Центр оценки инвестиций"

[10] Корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в области

[11] Максимальное расстояние, которое ограничивается данной моделью, 150 км

142

Источник: 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 142.

В рамках настоящего Отчета значение коэффициента торможения принято равным среднему значению торможения в размере (минус) 0,692 для земельных участков в Московской области.

Результаты расчета поправки на местоположение (удаление от МКАД) представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Результаты расчета поправки на местоположение (удаление от МКАД)

Объект-аналог	Удаление от МКАД оцениваемых объектов, км.	Удаление от МКАД объекта-аналога, км.	Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %
Для земельных участков, кроме участка с кадастровым номером 50:23:0010358:133			
Объект-аналог 1	55	72	20
Объект-аналог 2	55	60	6
Объект-аналог 3	55	60	6
Объект-аналог 4	55	60	6
Для земельного участка с кадастровым номером 50:23:0010358:133			
Объект-аналог 1	69	72	3

Объект-аналог	Удаление от МКАД оцениваемых объектов, км.	Удаление от МКАД объекта-аналога, км.	Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %
Объект-аналог 2	69	60	-9
Объект-аналог 3	69	60	-9
Объект-аналог 4	69	60	-9

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на площадь.

Ниже приведена матрица корректировок по фактору масштаба (табл. 30).

Таблица 30.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков, расположенных в Московской области

Диапазон площади объекта оценки, кв. м	Диапазон площади объекта-аналога, кв. м				
	<1 500	1 500 – 3 000	3 000 – 6 000	6 000 – 10 000	>10 000
<1 500	1,00	1,21	1,37	1,52	1,74
1 500 – 3 000	0,83	1,00	1,13	1,25	1,44
3 000 – 6 000	0,73	0,88	1,00	1,11	1,27
6 000 – 10 000	0,66	0,80	0,90	1,00	1,15
>10 000	0,57	0,69	0,79	0,87	1,00

Подтверждение информации представлено ниже:

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для земельных участков, расположенных в городах с различной численностью[6]

Таблица 36

Земельные участки г. Москва						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	**1,00**	1,17	1,29	1,40	1,45
	1500-3000	0,86	**1,00**	1,11	1,20	1,24
	3000-6000	0,77	0,90	**1,00**	1,09	1,12
	6000-10000	0,71	0,83	0,92	**1,00**	1,03
	>10000	0,69	0,81	0,89	0,97	**1,00**

Таблица 37

Земельные участки Московская область						
Площадь, кв.м		аналог				
		<1500	1500-3000	3000-6000	6000-10000	>10000
объект оценки	<1500	**1,00**	1,21	1,37	1,52	1,74
	1500-3000	0,83	**1,00**	1,13	1,25	1,44
	3000-6000	0,73	0,88	**1,00**	1,11	1,27
	6000-10000	0,66	0,80	0,90	**1,00**	1,15
	>10000	0,57	0,69	0,79	0,87	**1,00**

[6] корректирующие коэффициенты, рассчитанные по всей совокупности земельных участков в городе (категории городов)

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2. Физические характеристики объекта. Характеристики, отражающие функциональное назначение объекта. Передаваемые имущественные права. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2020 год. Стр. 98.

Все аналоги имеют площадь более 10 000 кв.м. (см. табл. 27), как и оцениваемые земельные участки, кроме следующих земельных участков:

- участок с кадастровым номером 50:23:0050373:2090 – 5 430 кв.м.;
- участок с кадастровым номером 50:23:0050373:2098 – 1 278 кв.м.;
- участок с кадастровым номером 50:23:0050373:3154 – 9 950 кв.м.

При этом участок с кадастровым номером 50:23:0050373:3154 площадью 9 950 кв.м. также может быть отнесен к категории более 10 000 кв.м., учитывая его близость к нижней границе указанного интервала. Таким образом, корректировка на площадь не требуется при сравнении аналогов с оцениваемыми земельными участками, кроме участков с кадастровыми номерами 50:23:0050373:2090 и 50:23:0050373:2098.

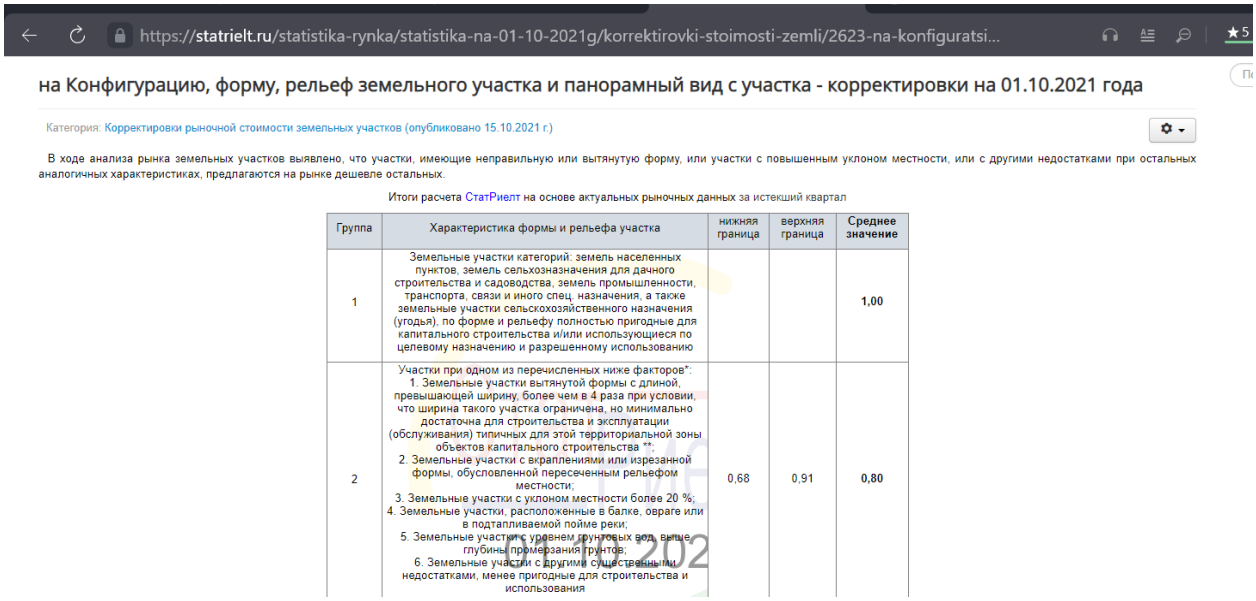
В то же время участки с кадастровыми номерами 50:23:0050373:2090 и 50:23:0050373:2098

выделены для использования в качестве внутрипоселковых дорог и проездов посёлка, поэтому могут быть проданы только единым лотом управляющей компании, следовательно, при корректировке по фактору масштаба рассматривалась их суммарная площадь 5 430 + 1 278 = 6 708 кв.м.

Таким образом, при оценке земельных участков с кадастровыми номерами 50:23:0050373:2090 и 50:23:0050373:2098 ко всем аналогам была введена корректировка в размере +15% (что соответствует корректирующему коэффициенту из табл. 30).

Поправка на возможность использования участка по назначению.

Участки с кадастровыми номерами 50:23:0050373:2090 и 50:23:0050373:2098 имеют сильно вытянутую форму (см.табл.22), что является препятствием для их использования по назначению (для дачного строительства). Диапазон корректирующих коэффициентов при меньшей пригодности для строительства и использования по назначению, по данным аналитического портала statrielt.ru, составляет от 0,68 до 0,91. Копия страницы Интернет приведена в Отчёте ниже. Учитывая сильно вытянутую форму вышеуказанных участков, ко всем аналогам был применен коэффициент в размере 0,68, что составляет -32% в процентном выражении.



https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2623-na-konfiguratsi...

на Конфигурацию, форму, рельеф земельного участка и панорамный вид с участка - корректировки на 01.10.2021 года

Категория: Корректировки рыночной стоимости земельных участков (опубликовано 15.10.2021 г.)

В ходе анализа рынка земельных участков выявлено, что участки, имеющие неправильную или вытянутую форму, или участки с повышенным уклоном местности, или с другими недостатками при остальных аналогичных характеристиках, предлагаются на рынке дешевле остальных.

Итоги расчета СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

Группа	Характеристика формы и рельефа участка	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Земельные участки категорий: земель населенных пунктов, земель сельхозназначения для дачного строительства и садоводства, земель промышленности, транспорта, связи и иного спец. назначения, а также земельные участки сельскохозяйственного назначения (угодья), по форме и рельефу полностью пригодные для капитального строительства и/или использующиеся по целевому назначению и разрешенному использованию			1,00
2	Участки при одном из перечисленных ниже факторов*: 1. Земельные участки вытянутой формы с длиной, превышающей ширину, более чем в 4 раза при условии, что ширина такого участка ограничена, но минимально достаточна для строительства и эксплуатации (обслуживания) типичных для этой территориальной зоны объектов капитального строительства **; 2. Земельные участки с вкраплениями или изрезанной формы, обусловленной пересеченным рельефом местности; 3. Земельные участки с уклоном местности более 20 %; 4. Земельные участки, расположенные в балке, овраге или в подтапливаемой пойме реки; 5. Земельные участки с уровнем грунтовых вод выше глубины промерзания грунтов; 6. Земельные участки с другими существенными недостатками, менее пригодные для строительства и использования	0,68	0,91	0,80

Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2021g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2623-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-10-2021-goda

Результаты расчета скорректированной удельной стоимости объектов-аналогов представлены в табл. 31.

Таблица 31.

Результаты корректировки объектов-аналогов (расчета скорректированной удельной стоимости)

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Расчет скорректированной удельной стоимости оцениваемых земельных участков, кроме участков с кадастровыми номерами 50:23:0010358:133, 50:23:0050373:2090 и 50:23:0050373:2098				
Цена предложения, руб.	6 000 000	7 000 000	73 980 000	102 330 000
Общая площадь, кв. м	24 500	22 300	274 000	379 000
Удельная цена предложения, с учетом округлений, руб./кв.м.	245	314	270	270
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-8	-8	-8	-8
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	225	289	248	248
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	20	6	6	6
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	270	306	263	263
Расчет скорректированной удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:23:0010358:133				
Цена предложения, руб.	6 000 000	7 000 000	73 980 000	102 330 000
Общая площадь, кв. м	24 500	22 300	274 000	379 000
Удельная цена предложения, с учетом округлений, руб./кв.м.	245	314	270	270
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-8	-8	-8	-8
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	225	289	248	248
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	3	-9	-9	-9
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	232	263	226	226
Расчет скорректированной удельной стоимости земельного участка с кадастровыми номерами 50:23:0050373:2090 и				

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
50:23:0050373:2098				
Цена предложения, руб.	6 000 000	7 000 000	73 980 000	102 330 000
Общая площадь, кв. м	24 500	22 300	274 000	379 000
Удельная цена предложения, с учетом округлений, руб./кв.м.	245	314	270	270
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-8	-8	-8	-8
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	225	289	248	248
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	20	6	6	6
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	270	306	263	263
Поправка на площадь, %	15	15	15	15
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	311	352	302	302
Поправка на конфигурацию, %	-32	-32	-32	-32
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	211	239	205	205

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Согласование результатов корректировки

В общем случае согласование результатов оцени и формирование итогового значения стоимости единицы сравнения возможно с использованием двух алгоритмов:

- расчет средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов;
- расчет стоимости путем расчета среднего значения и оценка статистической погрешности.

В настоящем Отчете расчет удельной стоимости оцениваемых объектов, полученной на основе использования сравнительного (рыночного) подхода, проводился на основе алгоритма расчета средневзвешенного значения, путем введения весовых коэффициентов.

Расчет средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов.

Веса каждому из объектов-аналогов придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной удельной стоимости от первоначальной. Формула для расчета удельного веса объекта-аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right),$$

где:

D - удельный вес объекта-аналога;

Q - сумма модулей отклонений по всем объектам-аналогам;

q - модуль отклонения по данному объекту-аналогу;

n - количество объектов-аналогов.

Результаты расчета средневзвешенной стоимости, путем введения весовых коэффициентов, представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Результаты расчета средневзвешенной стоимости

Наименование показателей	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3	Объект - аналог 4
Расчет скорректированной удельной стоимости оцениваемых земельных участков, кроме участков с кадастровыми номерами 50:23:0010358:133, 50:23:0050373:2090 и 50:23:0050373:2098				
Удельная цена предложения, руб./кв. м	245	314	270	270
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	270	306	263	263
Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м	25	8	7	7
Сумма модулей отклонения, руб./кв. м	47			
Веса, %	15,6	27,7	28,4	28,4
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений, руб./кв. м	**280**			
Расчет скорректированной удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:23:0010358:133				
Удельная цена предложения, руб./кв. м	245	314	270	270
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	232	263	226	226
Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м	13	51	44	44
Сумма модулей отклонения, руб./кв. м	152			
Веса, %	30,5	22,1	23,7	23,7

Наименование показателей	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3	Объект - аналог 4
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений, руб./кв. м	**240**			
Расчет скорректированной удельной стоимости оцениваемых земельных участков, кроме участков с кадастровыми номерами 50:23:0050373:2090 и 50:23:0050373:2098				
Удельная цена предложения, руб./кв. м	245	314	270	270
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	211	239	205	205
Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м	34	75	65	65
Сумма модулей отклонения, руб./кв. м	239			
Веса, %	28,6	22,9	24,3	24,3
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений, руб./кв. м	**220**			

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Стоимость оцениваемых земельных участков, полученная на основе использования сравнительного подхода, определяется по формуле:

$$C_{об.} = S_{об.} * C_{уд.},$$

где:

$S_{об.}$ – площадь земельного участка, кв. м;

$C_{уд.}$ – удельная стоимость земельного участка, полученная сравнительным (рыночным) подходом, руб./кв. м.

Результаты расчета стоимости земельных участков, входящих в состав запасов, представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Результаты расчета стоимости земельных участков, входящих в состав запасов

№ п/п	Наименование объекта	Кадастровый номер объекта	Площадь, кв.м	Удельная стоимость, руб./кв.м	Стоимость объекта, с учетом округлений, руб.
1	Земельный участок	50:23:0000000:151375	78 788,0	280	22 061 000
2	Земельный участок	50:23:0000000:151422	20 438,0	280	5 723 000
3	Земельный участок	50:23:0000000:151467	90 593,0	280	25 366 000
4	Земельный участок	50:23:0000000:151543	88 324,0	280	24 731 000
5	Земельный участок	50:23:0000000:151645	96 219,0	280	26 941 000
6	Земельный участок	50:23:0000000:151650	93 044,0	280	26 052 000
7	Земельный участок	50:23:0000000:151668	77 471,0	280	21 692 000
8	Земельный участок	50:23:0000000:151714	96 825,0	280	27 111 000
9	Земельный участок	50:23:0010358:133	25 649,0	240	6 156 000
10	Земельный участок	50:23:0050373:2090	5 430,0	220	1 195 000
11	Земельный участок	50:23:0050373:2098	1 278,0	220	281 000
12	Земельный участок	50:23:0050373:3154	9 950,0	280	2 786 000
13	Земельный участок	50:23:0050373:3156	78 850,0	280	22 078 000
14	Земельный участок	50:23:0050373:3157	60 077,0	280	16 822 000
15	Земельный участок	50:23:0050373:3159	21 718,0	280	6 081 000
Итого:					**235 076 000**

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таким образом, итоговая величина скорректированной стоимости запасов, с учетом округлений, составляет:

235 076 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 235 076 тыс. руб.

Корректировка НДС по приобретенным ценностям.

По данной строке показывается сумма, учитываемая по состоянию на дату составления отчетности на счете 19 «НДС по приобретенным ценностям».

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 82 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 0,05% от величины валюты баланса. Заказчиком оценки не предоставлена расшифровка (сведения о составе и структуре) данного актива. Учитывая данные обстоятельства и малый удельный вес данного актива, корректировка актива не проводилась, данный актив в

качестве допущения принимался по балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 82 тыс. руб.

Корректировка дебиторской задолженности (до 12 месяцев).

Дебиторская задолженность – это задолженность сторонних организаций, причитающаяся предприятию, но еще не полученная. Она учитывается на балансе по фактической стоимости реализации, исходя из суммы денежных средств, которая должна быть, получена при погашении данной задолженности.

Дебиторская задолженность представляет собой отвлечение их хозяйственного оборота собственных оборотных средств предприятия, т.е. их иммобилизацию. Этот процесс сопровождается косвенными потерями в доходах предприятия (относительная значимость этих потерь тем выше, чем выше темп инфляции).

В экономическом смысле «дебиторская задолженность» представляет собой исторический показатель, выражающий стоимость использованных в прошлом денежных и материальных ресурсов предприятия, не возмещенных до настоящего времени, по которым предприятие сохраняет формально-юридические права на удовлетворение соответствующих требований.

В соответствии с данными баланса, на балансе Общества числится дебиторская задолженность на сумму 128 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 0,07% от общей стоимости активов (валюты баланса). Заказчиком оценки не предоставлена расшифровка (сведения о составе и структуре) данного актива. Учитывая данные обстоятельства и малый удельный вес данного актива, корректировка актива не проводилась, данный актив в качестве допущения принимался по балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 128 тыс. руб.

Корректировка краткосрочных финансовых вложений

В соответствии с п.3 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в которых дата и стоимость погашения определены (облигации акционерных обществ, корпоративные векселя и финансовые векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- вклады по договору простого товарищества (у организации-товарища);
- предоставленные займы другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

Краткосрочные финансовые вложения (инвестиции) отражают инвестиции предприятия в ценные бумаги других предприятий, в облигации, а также предоставленные займы на срок не более года. Эти вложения делаются предприятиями на период, в течение которого не потребуются денежные средства для погашения текущих обязательств и других текущих платежей.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка денежных средств.

Балансовая (учетная) стоимость денежных средств составляет 155 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов Общества составляет 0,09%. Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом и пересчету не подлежат, принимаются равными их балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 155 тыс. руб.

Корректировка прочих оборотных активов.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов, тыс. руб.

Наименование статей активов	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Нематериальные активы	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0
Материальные поисковые активы	0	0
Основные средства	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	0	0

Наименование статей активов	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Долгосрочные финансовые вложения	0	0
Отложенные налоговые активы	829	0
Прочие внеоборотные активы	0	0
Запасы	172 643	235 076
НДС по приобретенным ценностям	82	82
Дебиторская задолженность	128	128
Краткосрочные финансовые вложения	0	0
Денежные средства	155	155
Прочие оборотные активы	0	0
Итого активы, принимаемые к расчету	**173 837**	**235 441**

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

2.1.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств

К обязательствам оцениваемого предприятия относятся:

- долгосрочные обязательства;
- краткосрочные обязательства.

Корректировка долгосрочных заемных средств.

В соответствии с ПБУ 15/01, основная сумма долга по полученному займу и (или) кредиту учитывается организацией заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора.

Долгосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Корректировка отложенных налоговых обязательств.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 1 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет менее 0,01% от совокупных источников формирования активов.

Заказчиком оценки не предоставлена расшифровка (сведения о составе и структуре) данного обязательства. Учитывая данные обстоятельства и малый удельный вес данного обязательства, корректировка обязательства не проводилась, данное обязательство в качестве допущения принималось по балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 1 тыс. руб.

Корректировка оценочных обязательств (долгосрочных).

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Корректировка прочих долгосрочных обязательств.

Строка «Прочие долгосрочные обязательства» является резервной и предназначена для отражения стоимости обязательств, не включенной в показатели других строк.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Корректировка краткосрочных заемных средств.

В соответствии с ПБУ 15/01, основная сумма долга по полученному займу и (или) кредиту учитывается организацией заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора. Краткосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Корректировка кредиторской задолженности.

Кредиторская задолженность – денежные средства предприятия, подлежащие уплате соответствующим юридическим или физическим лицам.

Вся кредиторская задолженность обязательная к оплате. Платежные возможности предприятия позволяют погасить кредиторскую задолженность.

Кредиторская задолженность представляет собой обязательства предприятия, которые необходимо погасить как можно быстрее.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 5 196 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 2,99% от совокупных источников формирования активов.

Заказчиком оценки предоставлены данные о составе и структуре задолженности, а также характеристики задолженности и предполагаемых сроках ее погашения. Данные о кредиторской задолженности представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Данные о структуре кредиторской задолженности Общества

№ п/п	Наименование кредитора	Сумма задолженности, тыс.руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата, %	Вероятный срок погашения задолженности
1	ЗАО УК "РВМ КАПИТАЛ"	4 554,8	01.09.2020	н/д	условия договора	текущая	н/д	н/д
2	АО "Арена "Мытищи"	0,8	01.09.2021	окт.2021	отсутствие документов от поставщика	текущая	н/д	н/д
3	Налоги в бюджет	623,9	30.09.2021	окт.2021	начисления- в сентябре, срок платежа -в октябре	текущая	н/д	н/д
4	Страховые взносы	12,1	30.09.2021	окт.2021		текущая	н/д	н/д
5	Оплата труда	4,4	30.09.2021	окт.2021		текущая	н/д	н/д
	Итого	**5 196**						

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

При проведении настоящей оценки целями анализа кредиторской задолженности являлись:

- определение перечня корректируемой кредиторской задолженности;
- определение наилучшего метода корректировки кредиторской задолженности.

Определение перечня корректируемой кредиторской задолженности.

Анализ расшифровки кредиторской задолженности представленной выше показывает, что вся задолженность подлежит корректировке.

Определение наилучшего метода корректировки кредиторской задолженности.

Как отмечалось ранее, оценка обязательств, которые удерживаются другой стороной как актив, производится с позиции собственника, который удерживает указанное обязательство. Фактически данное положение приводить к необходимости оценки кредиторской задолженности как дебиторской (с позиции кредитора).

Общие методические положения расчета скорректированной стоимости дебиторской задолженности описаны ранее в разделе 6.1.3.

Для проведения расчетов по указанным формулам необходимо определить значения следующих переменных:

- срока оплаты по договору;
- срока до погашения задолженности;
- нормы доходности;
- ставки начисления штрафных санкций.

Срок до погашения задолженности может определяться несколькими способами:

- как разность между сроком погашения согласно договора и датой отчетности;
- как разность между вероятным сроком погашения и датой отчетности;
- как срок оборота кредиторской задолженности Общества, рассчитанный при проведении финансового анализа;
- как среднерыночного срок оборота кредиторской задолженности.

Анализ данных указанных в табл.35 показывает, что для всей кредиторской задолженности указанны сроки погашения согласно договору. Условия расчета срока до погашения задолженности представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Условия расчета срока до погашения задолженности

Тип задолженности	Порядок расчета срока погашения	Порядок расчета штрафных санкций	Применение при проведении настоящей оценки
Дата погашения задолженности по договору больше даты оценки	Разность между сроком погашения согласно договора и датой отчетности (вероятный срок погашения принимается равным сроку погашения по договору)	Поправка на штрафные санкции не рассчитывается	Используется
Дата погашения задолженности по договору меньше даты оценки	Разность между вероятным сроком погашения и датой отчетности (вероятный срок погашения принимается равным вероятному сроку погашения по прогнозу Общества)	Поправка на штрафные санкции рассчитывается (с учетом срока просрочки платежа на дату отчетности)	Не используется

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Результаты расчета срока до погашения задолженности представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Расчет срока до погашения задолженности

№ п/п	Наименование кредитора	Дата отчетности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Принимаемая к расчету вероятная дата погашения задолженности	Принимаемый к расчету срок до погашения, дней
1	ЗАО УК "РВМ КАПИТАЛ"	30.09.2021	н/д	30.09.2021	0
2	АО "Арена "Мытищи"	30.09.2021	окт.2021	31.10.2021	31
3	Налоги в бюджет	30.09.2021	окт.2021	31.10.2021	31
4	Страховые взносы	30.09.2021	окт.2021	31.10.2021	31
5	Оплата труда	30.09.2021	окт.2021	31.10.2021	31

Источник: 1. Расчет Оценщика.

В соответствии с принятым методическим подходом расчета приведенной стоимости в качестве ставки нормы доходности следует использовать безрисковую ставку. При проведении настоящей оценки, для предприятий, не ведущих операции на финансовых рынках, в качестве безрисковой ставки рассматривались процентные ставки по депозитам.

Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 38, результаты расчета представлены в табл. 39.

Таблица 38.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставки дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций по 30 крупнейшим банкам России	Последнее значение за период	октябрь 2021 г. - сентябрь 2021 г.	www.cbr.ru (Приложение 4)

Источник: 1. www.cbr.ru. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 39.

Результаты расчета ставки дисконта

до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
7,09%	8,80%	8,74%	7,63%	8,83%	7,98%	8,30%

Источник: 1. www.cbr.ru. 2. Расчеты Оценщика.

Ставки начисления штрафных санкций.

В соответствии с действующим законодательством штрафные санкции в основном рассчитываются на основе ставки Банка России. По состоянию на дату оценки ключевая ставка Банка России составляет 6,75%.

Результаты расчета скорректированной стоимости срочной кредиторской задолженности представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Результаты расчета стоимости срочной кредиторской задолженности Общества

№ п/п	Наименование кредитора	Сумма задолженности, тыс.руб.	Принимаемый к расчету срок до погашения дней	Ставка для расчета штрафов, %	Ставка дисконта, %	Коэффициент штрафных санкций	Коэффициент дисконтирования	Скорректированная стоимость, тыс.руб.
1	ЗАО УК "РВМ КАПИТАЛ"	4 554,8	0	6,75	7,09	1,00000	1,00000	4 555
2	АО "Арена "Мытищи"	0,8	31	6,75	8,80	1,00000	0,99286	1
3	Налоги в бюджет	623,9	31	6,75	8,80	1,00000	0,99286	619
4	Страховые взносы	12,1	31	6,75	8,80	1,00000	0,99286	12
5	Оплата труда	4,4	31	6,75	8,80	1,00000	0,99286	4
	Итого	**5 196**						**5 191**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Соответственно, скорректированная стоимость кредиторской задолженности составит округленно:

5 191 тыс. руб.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 5 191 тыс. руб.

Корректировка доходов будущих периодов.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 2 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет менее 0,01% от совокупных источников формирования активов.

Заказчиком оценки не предоставлена расшифровка (сведения о составе и структуре) данного обязательства. Учитывая данные обстоятельства и малый удельный вес данного обязательства, корректировка обязательства не проводилась, данное обязательство в качестве допущения принималось по балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 2 тыс. руб.

Корректировка оценочных обязательств (краткосрочных).

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Корректировка прочих краткосрочных обязательств.

Строка «Прочие краткосрочные обязательства» является резервной и предназначена для отражения стоимости обязательств, не включенной в показатели других строк.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств Общества представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств, тыс. руб.

Наименование статей обязательств	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Долгосрочные заемные средства	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1	1
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0
Краткосрочные заемные средства	0	0
Кредиторская задолженность	5 196	5 191
Доходы будущих периодов	2	2
Оценочные обязательства	0	0
Прочие краткосрочные обязательства	0	0
Итого обязательства, принимаемые к расчету	**5 199**	**5 194**

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

2.1.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки

Результаты расчета скорректированной стоимости чистых активов представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Расчет стоимости скорректированных чистых активов

Наименование показателей	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Скорректированная стоимость, тыс. руб.
Всего активы	173 837	235 441
Всего обязательства	5 199	5 194
Скорректированная стоимость чистых активов		**230 247**
Предварительная стоимость собственного капитала, на контрольном и ликвидном уровне		**230 247**

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

Таким образом, стоимость 100% доли в уставном капитале ООО «Акселератор прогресса» (ОГРН 1185029015709), расположенного по адресу: 141008, Московская обл., г. Мытищи, ул. Лётная, владение 17 этаж / пом. 1/258, рассчитанная с использованием затратного подхода, на контрольном и ликвидном уровне, с учетом округлений, составляет:

230 247 000 руб.

При проведении настоящей оценки необходимо определить стоимость 100% доли в уставном капитале ООО «Акселератор прогресса» с учетом скидок на неконтрольный характер доли и недостаточную ликвидность.

$$C_D = C_{100} * D * (1 - K_K) * (1 - K_л),$$

где:

C_{100} - стоимость 100% доли Общества на контрольном и ликвидном уровне, руб.;

D - величина оцениваемой доли;

K_K - скидка (поправка) за неконтрольный характер доли;

$K_л$ - скидка (поправка) на ликвидность.

Учет, при проведении расчетов, скидок за неконтрольный характер доли и недостаточную ликвидность обуславливается следующими факторами:

1. Факторы, влияющие на величину скидки (поправки) за неконтрольный характер доли:

- определенные законами права участников, меняющиеся в зависимости от размера доли, находящейся в их распоряжении;

- порядок голосования и принятия решений в данной организации;
- эффект распределения собственности (например, при прочих равных условиях чем выше степень концентрации уставного капитала, тем выше степень контроля);

2. Факторы, влияющие на величину скидки (поправки) на недостаточную ликвидность.

Существуют две основные группы факторов, увеличивающие и уменьшающие размер данной скидки (поправки).

Первая группа факторов, увеличивающая размер скидки, включает:

- низкие дивиденды или невозможность их выплатить;
- неблагоприятные перспективы продажи части компании или ее самой;
- ограничения на операции с акциями (долями).

Ко второй группе факторов, снижающих размер скидки, относятся:

- возможность свободной продажи акций (долей) или самой компании;
- контрольный характер доли.

Исследования Яскевича Е. Е. позволяют сформировать наиболее общие диапазоны скидок. Общие диапазоны скидок в соответствии с исследованиями Яскевича Е. Е. представлены в табл. 43.

Таблица 43.

Общие диапазоны скидок

Источники информации	Надбавки за контрольный характер пакет, %	Скидки за неконтрольный характер пакета, %	Скидка за неликвидность, %
Зарубежные	0….75	0….50	0….50
Отечественные	0….65	0….40	0….70

Источник: 1. Яскевич Е. Е. Скидки и надбавки при продаже российских пакетов акций. Оценка влияния привилегированных пакетов акций.

Несмотря на обилие различных исследований и рекомендаций по диапазонам скидки, ни одна из этих методик не указывает в каждом конкретном случае какую величину следует выбрать. Действительно, диапазон скидки на недостаточный контроль 0...40% предполагает значительный разброс. Еще больший диапазон рекомендаций скидки на низкую ликвидность 0...70%.

Определение скидки (поправки) за неконтрольный характер.

В практике российской оценки бизнеса поправки за контроль определяют, как правило, несколькими методами:

1. Экспертно. На основе субъективного мнения оценщика или анализа структуры акционерного капитала.

2. Нормативно. На основе постановления Правительства РФ от 14 февраля 2006 года № 87 «Об утверждении правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного и муниципального имущества».

3. Статистически. Этот метод подразумевает изучение и обобщение информации о реальных сделках с акциями компаний за определенный период.

Экспертный метод не является достаточно достоверным, поскольку расчет поправки полностью зависит от профессионализма оценщика.

Постановление Правительства РФ № 87 предназначено для конкретных целей – определения стоимости пакетов акций государственных предприятий, подлежащих приватизации. Таким образом, прямое использование коэффициентов, указанных в постановлении, в рамках оценки рыночной стоимости бизнеса некорректно.

Постановление Правительства РФ от 14 февраля 2006 года № 87 «Об утверждении Правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества» - по состоянию на дату оценки отменено.

Статистический метод определения поправки за контроль основан на эмпирических данных о сделках с пакетами акций компаний, поэтому является наиболее точным. В зарубежной практике средние показатели премий за контроль публикуются в различных изданиях. Однако непосредственное, нескорректированное применение результатов зарубежных изданий для оценки российских предприятий представляется достаточно спорным. Использование поправок за контроль, рассчитанных на основе анализа внутреннего российского рынка, является предпочтительным, хотя и требует наличия большого объема достоверной информации.

При проведении настоящей оценки, исходя из величины оцениваемой доли, скидка на контроль не вводилась, определена равной 0 (нулю).

Таким образом, скидка (поправка) на контроль для доли, составляющей 100% от уставного капитала, составит 0 или 0%.

Определение скидки (поправки) на недостаточную ликвидность.

Ликвидность определяют как способность ценной бумаги быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенной потери для держателей [1,2,3]. Для отражения степени ликвидности в стоимости бизнеса используется скидка на низкую ликвидность. Другими словами, рынок выплачивает премию за ликвидность и напротив, снижает цену при ее отсутствии [1].

Обобщая изложенное в отечественной учебной литературе, можно отметить, что вопросы использования скидок (премий) за ликвидность являются в значительной степени дискуссионными [1,2,3]. Причем в качестве дискуссионных рассматриваются как конкретные методические вопросы применения поправок, а именно:

- база применения поправки на ликвидность в разрезе затратного, доходного и рыночного подходов;
- методика расчета составляющих скидки на недостаток ликвидности: продолжительности периода экспозиции, величины организационных расходов и величины изменения стоимости по окончании периода экспозиции объекта;

так и принципиальные вопросы необходимости применения подобных поправок в принципе. При анализе источников [1,2,3] отмечается существенное изменение принципиальных взглядов на применение скидок на ликвидность. В ретроспективных изданиях [1,2] указывается, что поправка на ликвидность на практике рассчитывается, как правило, для компаний, инструменты долевого участия которых не котируются на фондовой бирже. В более поздних изданиях [3] указывается, что рыночная стоимость 100%-ого пакета инструментов долевого участия равна рыночной стоимости его собственного капитала. Поправки, в том числе и поправка на ликвидность, вводятся если требуется оценить m%-ый пакет инструментов долевого участия, в противном случае поправки не нужны.

Справедливо предположить, что приведенные выше суждения являются в своем роде крайними и принятие решения о необходимости учета ликвидности актива требует проведения определенного анализа.

В соответствии с п. 2 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» справедливая стоимость представляет собой цену выхода из актива (обязательства) на дату оценки с позиции участника рынка. Очевидно, что при выходе из актива (инструмента долевого участия) участник рынка должен принимать во внимание характер рассматриваемо инструмента долевого участия, а именно возможна ли его реализация на открытом рынке, или он может быть реализован только в ходя частной сделки.

Факт оценки контрольного пакет не является достаточным основанием для отказа от применения скидки на ликвидность. Так, например, среди факторов, определяющих сидку на отсутствие ликвидности, указанных в источнике [5], фактор контроля не указан. При этом указаны следующие факторы:

- ликвидность активов, находящихся в собственности фирмы (при этом предполагается, что даже компании со значительными активами в виде денежных средств и ликвидных ценных бумаг может иметь скидку на ликвидность);
- финансовая стабильность и денежные потоки фирмы;
- возможность превращения в публичную фирму;
- размер фирмы.

При проведении настоящей оценки учитывалась ликвидность активов, денежные потоки и размеры фирмы (валюта баланса и балансовая стоимость собственного капитала).

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Эскиндаров М.А., Тазихина Т.В., Иванова Е.Н., Щербакова О.Н. "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" – М.: Издательство «Интерреклама», 2003

https://www.studmed.ru/gryaznova-ag-fedotova-ma-eskindarov-ma-i-dr-ocenka-stoimosti-predpriyatiya-biznesa_2692e2c.html

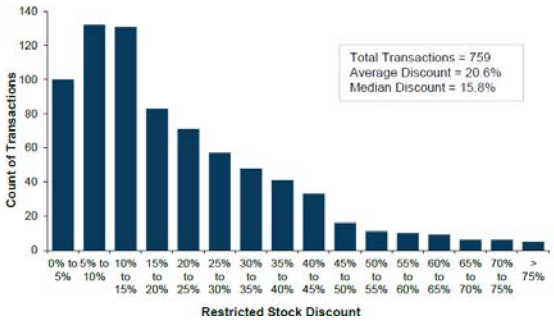
2. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова "Оценка бизнеса" – М.: "Финансы и статистика", 2009 (https://iq.hse.ru/more/management/otsenka-biznesa)

3. М. А. Федотова, В. И. Бусинова, О. А. Землянский "Оценка стоимости активов и бизнеса" учебник для ВУЗОВ – М.: «Издательство Юрайт», 2021.

4. А. Дамодаран, "Инвестиционная оценка" 4-е издание -, М.: "Альпина Бизнес Букс", 2004 г.

5. А. Дамодаран, "Инвестиционная оценка" 11-е издание переработанное и дополненное -, М.: "Альпина Паблишер", 2021 г.

По данным исследований в StoutRestrictedStockStudy, BVR 2020 Edition, медиана величин скидок на неликвидность составила 15,8%



Источник: 1. Stout Restricted Stock Study, BVR 2020 Edition.

В общем случае справедливо утверждать, что влияние инвестиционного риска на величину скидки на ликвидность является значительным. Более мелкие, менее прибыльные компании с более высокой степенью риска и большей волатильностью цен на акции, как правило, выпускают ограниченные акции с более высокими скидками. Прибыльность также часто используется в качестве показателя риска компании. Распределение скидок по группам риска представлено ниже.

Comparison of Financial Characteristics

In Millions of U.S. Dollars

	Quintile				
	1	2	3	4	5
Discount					
High	7.3%	12.8%	20.2%	33.3%	91.3%
Median	**3.9%**	**9.9%**	**15.8%**	**26.1%**	**43.1%**
Low	0.0%	7.4%	12.8%	20.5%	33.4%
Company Characteristics (Median Statistics)					
Market Value	$195.5	$209.9	$126.7	$112.1	$62.0
Revenues	32.5	41.1	22.6	19.2	9.0
Total Assets	110.3	91.8	41.5	24.5	11.9
Book Value of Equity	52.1	45.0	22.1	14.0	6.8
MTB Ratio	2.6	3.3	3.8	5.9	6.2
Net Income	-4.9	-2.7	-2.9	-5.1	-2.8
Net Profit Margin	-6.1%	-5.9%	-6.2%	-23.8%	-38.7%
Volatility	62.7%	65.9%	73.0%	80.8%	104.0%

Источник: 1. Stout Restricted Stock Study, BVR 2020 Edition.

Выборка делится на пять процентильных групп, или квинтилей, на основе распределения ограниченной скидки на акции, и медианы вычисляются для каждой квинтильной группы по всем параметрам.

В общем случае среднерыночным условиям соответствуют скидки группы 3. При проведении настоящей оценки был проведен анализ на принадлежность рассматриваемого Общества к различным группам на основе следующих показателей: выручка; активы; балансовая стоимость собственного капитала. Результаты корректировки указанных показателей для соотнесения рассматриваемого Общества с различными группами представлен в табл. 44.

Таблица 44.

Результаты корректировки указанных показателей для соотнесения рассматриваемого Общества с различными группами

Наименование показателя	Значение, руб.	Курс, руб.	Значение, млн. долл. США	Принадлежность к группе
Выручка (Revenues) за 2020 г.	*47 852*	72,11	0,7	к группе 5
Активы (Total Assets) на 30.09.2021 г.	*173 837*	72,76	2,4	к группе 5
Балансовая стоимость собственного капитала (Book Value of Equity) на 30.09.2021 г.	*168 638*	72,76	2,3	к группе 5

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, значение скидки на ликвидность принято на уровне 43,1%. Так как Общество не имеет высоколиквидных активов, дополнительная корректировка значения не проводилась.

Таким образом, скорректированная стоимость 100% доли в уставном капитале ООО «Акселератор прогресса», по состоянию на дату оценки, с учетом скидок на контроль и ликвидность, составит:

$$C_D = 230\ 247\ 000 * 1{,}0 * (1 - 0{,}00) * (1 - 0{,}431) = 131\ 010\ 543 \text{ руб.},$$

что с учётом округлений составляет:

131 011 тыс.руб.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Расчет стоимости пакета, составляющего 100% от общего количества акций ЗАО «Олминея»

СОДЕРЖАНИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ 3

Стр.

I. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 199

1.1. Общее описание 199
1.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки 199
1.3. Общая информация об объекте оценки 201
1.4. Информация, характеризующая деятельность организации 203
1.5. Финансовая информация 203
1.5.1. Анализ финансовых результатов Общества 203
1.5.2. Анализ структуры активов и обязательств Общества 206
1.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности 211
1.5.4. Прогнозные данные 216
1.6. Описание текущего использования объекта оценки 216
1.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки 216

II. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 217

2.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом 217
2.1.1. Общие положения 217
2.1.2. Исходные данные для расчета 217
2.1.3. Расчет скорректированной стоимости активов 218
2.1.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств 227
2.1.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки 230

I. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1.1. Общее описание

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствие с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

Исходя из вышеуказанных положений Федерального стандарта оценки, при проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объекта оценки:

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки).
3. Описание текущего использования объекта оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость.

1.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки

Общее описание объекта оценки.

В настоящем Приложении объектом оценки является пакет из 100 (ста) обыкновенных именных бездокументарных акций основного выпуска ЗАО «Олминея» (ОГРН 1027700574296), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-31428-Н от 25.10.2001 г., составляющий 100% от общего количества акций ЗАО «Олминея».

Полное фирменное наименование: Закрытое акционерное общество «Олминея».

Сокращенно наименование: ЗАО «Олминея».

ЗАО «Олминея» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1027700574296.

Место нахождения Общества: 105066, г. Москва, ул. Новая Басманная, д. 29 стр. 2.

Имущественные права, связанные с объектом оценки.

Объект оценки принадлежит на праве собственности АО «Операторская компания». Сведения о собственнике объекта оценки указаны ранее.

Обременения, связанные с объектами оценки.

Объект оценки не имеет обременений.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки.

При оценке объекта оценка учитывается право собственности на объект оценки. Объект считается свободным от ограничений (обременений).

Под правом собственности в соответствии со ст. 209 ГК РФ понимается следующее:

- собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом;
- собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом;
- собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего

лица.

Права акционеров – владельцев привилегированных акций общества, согласно ст. 32 ФЗ «Об акционерных обществах», заключаются в следующем:

- акционеры - владельцы привилегированных акций общества не имеют права голоса на общем собрании акционеров, если иное не установлено ФЗ «Об акционерных обществах».
- в уставе общества должны быть определены размер дивиденда и (или) стоимость, выплачиваемая при ликвидации общества (ликвидационная стоимость) по привилегированным акциям каждого типа. Размер дивиденда и ликвидационная стоимость определяются в твердой денежной сумме или в процентах к номинальной стоимости привилегированных акций. Размер дивиденда и ликвидационная стоимость по привилегированным акциям считаются определенными также, если уставом общества установлен порядок их определения или минимальный размер дивиденда, в том числе в процентах от чистой прибыли общества. Размер дивиденда не считается определенным в случае, если в уставе общества указан только его максимальный размер. Владельцы привилегированных акций, по которым не определен размер дивиденда, имеют право на получение дивидендов наравне и в равном размере с владельцами обыкновенных акций. Если уставом общества предусмотрены привилегированные акции двух и более типов, по каждому из которых определен размер дивиденда, уставом общества должна быть также установлена очередность выплаты дивидендов по каждому из них, а если уставом общества предусмотрены привилегированные акции двух и более типов, по каждому из которых определена ликвидационная стоимость, - очередность выплаты ликвидационной стоимости по каждому из них. Уставом общества может быть установлено, что невыплаченный или не полностью выплаченный дивиденд по привилегированным акциям определенного типа, размер которого определен уставом, накапливается и выплачивается не позднее срока, определенного уставом (кумулятивные привилегированные акции). Если уставом общества такой срок не установлен, привилегированные акции кумулятивными не являются.
- уставом общества может быть предусмотрена конвертация привилегированных акций определенного типа в обыкновенные акции или привилегированные акции иных типов по требованию акционеров - их владельцев или конвертация всех акций этого типа в срок, определенный уставом общества. В этом случае уставом общества до государственной регистрации выпуска конвертируемых привилегированных акций должны быть определены порядок их конвертации, в том числе количество, категория (тип) акций, в которые они конвертируются, и иные условия конвертации. Изменение указанных положений устава общества после размещения первой конвертируемой привилегированной акции соответствующего выпуска не допускается. Конвертация привилегированных акций в облигации и иные ценные бумаги, за исключением акций, не допускается. Конвертация привилегированных акций в обыкновенные акции и привилегированные акции иных типов допускается только в том случае, если это предусмотрено уставом общества, а также при реорганизации общества в соответствии с настоящим Федеральным законом.
- акционеры - владельцы привилегированных акций участвуют в общем собрании акционеров с правом голоса при решении вопросов о реорганизации и ликвидации общества, вопросов, предусмотренных пунктом 3 статьи 7.2 и статьей 92.1 ФЗ «Об акционерных обществах», а также вопросов, решение по которым в соответствии с ФЗ «Об акционерных обществах» принимается единогласно всеми акционерами общества. Акционеры - владельцы привилегированных акций определенного типа приобретают право голоса при решении на общем собрании акционеров вопросов о внесении изменений и дополнений в устав общества, ограничивающих права акционеров - владельцев привилегированных акций этого типа, включая случаи определения или увеличения размера дивиденда и (или) определения или увеличения ликвидационной стоимости, выплачиваемых по привилегированным акциям предыдущей очереди, предоставления акционерам - владельцам привилегированных акций иного типа преимуществ в очередности выплаты дивиденда и (или) ликвидационной стоимости акций, либо внесения положений об объявленных привилегированных акциях этого или иного типа, размещение которых может привести к фактическому уменьшению определенного уставом общества размера дивиденда и (или) ликвидационной стоимости, выплачиваемых по привилегированным акциям этого типа. Решение о внесении таких изменений и дополнений считается принятым, если за него отдано не менее чем три четверти голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в общем собрании акционеров, за исключением голосов акционеров - владельцев привилегированных акций, права по которым ограничиваются, и три четверти голосов всех акционеров - владельцев привилегированных акций каждого типа, права по которым ограничиваются, если для принятия такого решения уставом общества не установлено большее число голосов акционеров.

- акционеры - владельцы привилегированных акций определенного типа приобретают право голоса при решении на общем собрании акционеров вопроса об обращении с заявлением о листинге или делистинге привилегированных акций этого типа. Указанное решение считается принятым при условии, что за него отдано не менее чем три четверти голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в общем собрании акционеров, за исключением голосов акционеров - владельцев привилегированных акций этого типа, и три четверти голосов всех акционеров - владельцев привилегированных акций этого типа, если для принятия указанного решения уставом общества не установлено большее число голосов акционеров.
- акционеры - владельцы привилегированных акций определенного типа, размер дивиденда по которым определен в уставе общества, за исключением акционеров - владельцев кумулятивных привилегированных акций, имеют право участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, начиная с собрания, следующего за годовым общим собранием акционеров, на котором независимо от причин не было принято решение о выплате дивидендов или было принято решение о неполной выплате дивидендов по привилегированным акциям этого типа. Право акционеров - владельцев привилегированных акций такого типа участвовать в общем собрании акционеров прекращается с момента первой выплаты по указанным акциям дивидендов в полном размере. Акционеры - владельцы кумулятивных привилегированных акций определенного типа имеют право участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, начиная с собрания, следующего за годовым общим собранием акционеров, на котором должно было быть принято решение о выплате по этим акциям в полном размере накопленных дивидендов, если такое решение не было принято или было принято решение о неполной выплате дивидендов. Право акционеров - владельцев кумулятивных привилегированных акций определенного типа участвовать в общем собрании акционеров прекращается с момента выплаты всех накопленных по указанным акциям дивидендов в полном размере.
- уставом непубличного общества могут быть предусмотрены один или несколько типов привилегированных акций, предоставляющих помимо или вместо прав, предусмотренных настоящей статьей, право голоса по всем или некоторым вопросам компетенции общего собрания акционеров, в том числе при возникновении или прекращении определенных обстоятельств (совершение либо несовершение обществом или его акционерами определенных действий, наступление определенного срока, принятие либо непринятие общим собранием акционеров или иными органами общества определенных решений в течение определенного срока, отчуждение акций общества третьим лицам с нарушением положений устава общества о преимущественном праве их приобретения или о получении согласия акционеров общества на их отчуждение и иные обстоятельства), преимущественное право приобретения размещаемых обществом акций определенных категорий (типов) и иные дополнительные права. Положения о привилегированных акциях с указанными правами могут быть предусмотрены уставом непубличного общества при его учреждении либо внесены в устав или исключены из него по решению, принятому общим собранием акционеров единогласно всеми акционерами общества. Указанные положения устава непубличного общества могут быть изменены по решению, принятому общим собранием акционеров единогласно всеми акционерами - владельцами таких привилегированных акций и большинством в три четверти голосов акционеров - владельцев иных голосующих акций, принимающих участие в общем собрании акционеров.

Таким образом, при проведении настоящей оценки стоимость объекта оценки определялась исходя из условия полного перехода прав собственности на объект при отчуждении последнего на открытом рынке.

1.3. Общая информация об объекте оценки

Информация о структуре уставного (складочного) капитала

Сведения о структуре уставного капитала Общества представлены в табл. 1.

Таблица 1.

Сведения о структуре уставного капитала Общества

Наименование показателя	Значение показателя
Общее количество акций	100 шт.
Номинальная стоимость одной ценной бумаги	100 руб.
Размер уставного капитала	10 000 руб.

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Информация о структуре распределения уставного (складочного) капитала

Сведения о структуре распределения уставного (складочного) капитала Общества представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Сведения о структуре распределения уставного (складочного) капитала Общества

Участники	Количество акций, шт.	Величина доли в уставном капитале, в %
АО «Операторская компания»	100	100

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Информация о правах, предусмотренных учредительными документами Общества

Права учредителей (собственников), предусмотренные учредительными документами, соответствуют правам акционеров согласно ФЗ «Об акционерных обществах».

Согласно Федеральному закону «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 г. №208-ФЗ по мере увеличения пакета акций их владелец получает те или иные дополнительные преимущества, которые повышают стоимость пакета, т.е. наряду с количественным преимуществом, появляются юридические преимущества, а именно:

- **1 акция** - даёт право участвовать в работе Общего собрания (ст. 59 Закона об АО).
- **1% акций** - даёт право:- ознакомиться со списком лиц, имеющих право на участие в Общем собрании Акционеров (п. 4 ст. 51 Закона об АО);- получить у Регистратора сведения об именах владельцев (наименования), а также о количестве, категории (типе) и номинальной стоимости принадлежащих им акций;- на обращение в суд с иском к члену Совета директоров (Наблюдательного совета) Общества, единоличному исполнительному органу Общества (Директору, Генеральному директору), члену коллегиального исполнительного органа Общества (Правление, Дирекция), а равно к Управляющей организации или Управляющему о возмещении убытков в случае, предусмотренном п. 2 ст. 71 Закона об АО (п. 5 ст. 71 Закона об АО);
- **2% акций** - дают право:- внести предложения в повестку дня годового Общего собрания Акционеров (ст. 53 Закона об АО);- выдвигать кандидатов в Совет директоров (Наблюдательный совет), коллегиальный исполнительный орган, ревизионную комиссию, счетную комиссию Общества;- предлагать кандидата на должность единоличного исполнительного органа;- предлагать формулировки решения по предлагаемым вопросам;- выдвигать кандидатов в Совет директоров (Наблюдательный совет) для избрания кумулятивным голосованием на внеочередном Общем собрании Акционеров в случае, если повестка дня содержит этот вопрос.
- **10% акций** - дают право:- требовать созыва внеочередного Общего собрания Акционеров (п. 1 ст. 55 Закона об АО);- проверки (ревизии) финансово-хозяйственной деятельности Общества (п. 3 ст. 85 Закона об АО).
- **15% акций** - гарантируют проведение своего представителя в Совет директоров (Наблюдательный совет). Для открытого Общества с числом Акционеров - владельцев обыкновенных и иных голосующих акций Общества более 1 000 количественный состав Совета директоров (Наблюдательного совета) Общества не может быть менее 7 членов, а для Общества с числом Акционеров - владельцев обыкновенных и иных голосующих акций общества более 10 000 - менее 9 членов (п. 3 ст. 66 Закона об АО).Таким образом, в первом случае для проведения в Совет директоров (Наблюдательный совет) своего представителя Акционер должен обладать 100 : 7 == 14,21 % голосов, а во втором - 100 : 9 = 11,1 %.
- **25% + 1 акция** - позволяют:1) блокировать вопросы, для решения которых требуется квалифицированное большинство (3/4):- внесение изменений и дополнения в Устав Общества или утверждение Устава Общества в новой редакции;- реорганизация Общества;- ликвидация Общества, назначение Ликвидационной комиссии и утверждение промежуточного и окончательного ликвидационного балансов;- определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;- приобретение Обществом размещённых акций в случаях, установленных Законом об АО (п. 4 ст. 49 Закона об АО).2) приобрести право доступа к документам бухгалтерского учета и протоколам заседаний коллегиального исполнительного органа.
- **30% акций** - предоставляют возможность иметь кворум при повторном собрании Акционеров, созванного взамен несостоявшегося. Если Акционеров более 500 тысяч Уставом Общества может быть предусмотрен и меньший кворум (ст. 58 Закона об АО).
- **50% + 1 акция**:- определяют наличие кворума Общего собрания Акционеров;- обеспечивают почти полное управление Обществом, за исключением вопросов требующих квалифицированного большинства. Однако при определённых условиях могут решаться и

эти вопросы. Если на Общее собрание явилось 70 % Акционеров, то владелец 52, 5 % акций имеет квалифицированное большинство, так как квалифицированное большинство определяется от Акционеров - владельцев обыкновенных голосующих акций, принимающих участие в Общем собрании (п. 4 ст. 49 Закона об АО).

- **75% + 1 акция** - полное, безусловное и безраздельное управление Обществом. Дают право:- размещать акции посредством закрытой подписки;- размещать по открытой подписке акции, составляющие более 25 % от ранее размещенных обыкновенных акций;- принимать решение о приобретении Обществом собственных акций;- вносить изменения и дополнения в Устав Общества;- утверждать Устав Общества в новой редакции;- принимать решения о реорганизации и ликвидации Общества;- определять количество объявленных акций, их номинальную стоимость, категорию (тип) и права, предоставляемые ими.
- **100% акций** - дают право принимать любые решения без соблюдения сроков созыва и проведения Общего собрания Акционеров.

Данные о правах, которые предоставляются собственнику оцениваемого объекта, представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Права собственника оцениваемого объекта

Характеристика	Комментарий
Объект оценки	Пакет из 100 (ста) обыкновенных именных бездокументарных акций основного выпуска ЗАО «Олминея» (ОГРН 1027700574296), государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-31428-Н от 25.10.2001 г., составляющий 100% от общего количества акций ЗАО «Олминея».
Степень влияния на деятельности общества	Объект оценки составляет 100% от общего количества акций Общества, гарантирует абсолютный контроль над деятельностью Общества.

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. ФЗ «Об акционерных обществах» 3. Анализ Оценщика.

Информация о распределении прибыли Общества

Общество не осуществляло выплату дивидендов в ретроспективном периоде.

Сведения о наличии и условиях корпоративного договора

Согласно данных Заказчика Общество не имеет корпоративного договора.

1.4. Информация, характеризующая деятельность организации

Информация о создании бизнеса.

ЗАО «Олминея» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц за основным государственным регистрационным номером 1027700574296.

Учредителем Общества является АО «Операторская компания».

Информация о развитии бизнеса.

Информация о развитие бизнеса ЗАО «Олминея» представлена в подразделе финансовая информация.

В соответствие с кодом ОКВЭД – 68.20.2, основным видом деятельности ЗАО «Олминея» являются операции с недвижимым имуществом.

Условия функционирования бизнеса.

Условия функционирования бизнеса определяются видом экономической деятельности Общества. Оцениваемое Общество имеет ОКВЭД 68.20.2 - операции с недвижимым имуществом.

Информация о продукции, работах, услугах Общества

В указанном ретроспективном периоде ЗАО «Олминея» осуществляет деятельность в соответствие ОКВЭД 68.20.2 - операции с недвижимым имуществом и прочими видами деятельности в соответствии с уставом.

1.5. Финансовая информация

1.5.1. Анализ финансовых результатов Общества

Анализ финансовых результатов Общества производится со следующими целями:

- установить характер изменения валовой выручки Общества в ретроспективном периоде и исследовать факторы, влияющие на изменение указанного показателя;
- установить динамику изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- установить динамику изменения прибыли до налогообложения (EBIT) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;

- сделать выводы о возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 2 «Отчет о прибылях и убытках») за период с 31.12.2019 г. по 30.09.2021 г.

Исторический отчет о прибылях и убытках представлен в табл. 4.

Таблица 4.

Исторический отчет о прибылях и убытках ЗАО «Олминея» (тыс. руб.)

Наименование показателей	2018 год	2019 год	2020 год	9 мес. 2021 года
Выручка от реализации	***205 523***	***176 017***	***0***	***0***
Себестоимость	-80 361	-55 923	0	0
Валовая прибыль	***125 162***	***120 094***	***0***	***0***
Коммерческие расходы	0	0	0	0
Управленческие расходы	-27 644	-21 871	-2 245	-1 324
Прибыль (убыток) от продаж	***97 518***	***98 223***	***-2 245***	***-1 324***
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0
Проценты к получению	46 823	54 418	50 191	8 679
Проценты к уплате	-121 210	-75 408	-18 180	-3 053
Прочие доходы	7 317	976 891	40 097	272 293
Прочие расходы	-704	-810 561	-35 695	-272 342
Прибыль (убыток) до налогообложения	***29 744***	***243 563***	***34 168***	***4 252***
Текущий налог на прибыль	-6 996	-53 022	-6 835	-852
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0
Отложенные налоговые активы	1 047	4 264	0	0
Прочее	1 540	-11	-5	-2
Чистая прибыль	***25 335***	***194 794***	***27 328***	***3 398***

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

На основе представленных в табл. 4 данных был сформирован скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках Общества, за период с 31.12.2018 г. по 30.09.2021 г. Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках Общества за указанный период представлен в табл. 5. Сравнительные формы (вертикальная и горизонтальная) скомпилированного исторического отчета о прибылях и убытках Общества представлены в табл. 6 и табл. 7.

Таблица 5.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках ЗАО «Олминея», (тыс. руб.)

Наименование показателей	2018 год	2019 год	2020 год	9 мес. 2021 года
Выручка (Sales)	***205 523***	***176 017***	***0***	***0***
Себестоимость реализации (без амортизации)	-80 361	-55 923	0	0
Валовая прибыль (Gross margin)	***125 162***	***120 094***	***0***	***0***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-27 644	-21 871	-2 245	-1 324
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0	0
Прибыль от продаж (Sales Margin)	***97 518***	***98 223***	***-2 245***	***-1 324***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	6 613	166 330	4 402	-49
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***104 131***	***264 553***	***2 157***	***-1 373***
Амортизация	0	0	0	0
Операционная маржа (EBIT)	***104 131***	***264 553***	***2 157***	***-1 373***
Проценты к уплате	-121 210	-75 408	-18 180	-3 053
Проценты к получению	46 823	54 418	50 191	8 679
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0
Прибыль до налогообложения (EBT)	***29 744***	***243 563***	***34 168***	***4 252***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	-4 409	-48 769	-6 840	-854

Наименование показателей	2018 год	2019 год	2020 год	9 мес. 2021 года
Чистая прибыль	***25 335***	***194 794***	***27 328***	***3 398***

Источник. 1. Данные предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 6.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках ЗАО «Олминея», (вертикальная сравнительная форма)

Наименование показателей	2018 год	2019 год	2020 год	9 мес. 2021 года
Выручка (Sales)	***100,0%***	***100,0%***	***n/a***	***n/a***
Себестоимость реализации (без амортизации)	-39,1%	-31,8%	n/a	n/a
Валовая прибыль (Gross margin)	***60,9%***	***68,2%***	***n/a***	***n/a***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-13,5%	-12,4%	n/a	n/a
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль от реализации (Sales Margin)	***47,4%***	***55,8%***	***n/a***	***n/a***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	3,2%	94,5%	n/a	n/a
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***50,7%***	***150,3%***	***n/a***	***n/a***
Амортизация	n/a	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (EBIT)	***50,7%***	***150,3%***	***n/a***	***n/a***
Проценты к уплате	-59,0%	-42,8%	n/a	n/a
Проценты к получению	22,8%	30,9%	n/a	n/a
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (EBT)	***14,5%***	***138,4%***	***n/a***	***n/a***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	-2,1%	-27,7%	n/a	n/a
Чистая прибыль	***12,3%***	***110,7%***	***n/a***	***n/a***

Источник. 1. Данные предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 7.

Скомпилированный исторический отчет о прибылях и убытках ЗАО «Олминея», (горизонтальная сравнительная форма)

Наименование показателей	2018 год	2019 год	2020 год	9 мес. 2021 года
Выручка (Sales)	***n/a***	***-14,4%***	***-100,0%***	***n/a***
Себестоимость реализации (без амортизации)	*n/a*	*-30,4%*	*-100,0%*	*n/a*
Валовая прибыль (Gross margin)	***n/a***	***-4,0%***	***-100,0%***	***n/a***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	*n/a*	*-20,9%*	*-89,7%*	*-14,7%*
Прочие доходы/расходы (нетто)	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Прибыль от реализации (Sales Margin)	***n/a***	***0,7%***	***-102,3%***	***-14,7%***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	*n/a*	*2415,2%*	*-97,4%*	*-101,1%*
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***n/a***	***154,1%***	***-99,2%***	***-146,6%***
Амортизация	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Операционная маржа (EBIT)	***n/a***	***154,1%***	***-99,2%***	***-146,6%***
Проценты к уплате	*n/a*	*-37,8%*	*-75,9%*	*-81,3%*
Проценты к получению	*n/a*	*16,2%*	*-7,8%*	*-79,5%*
Доходы от участия в других организациях	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Прибыль до налогообложения (EBT)	***n/a***	***718,9%***	***-86,0%***	***-85,3%***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	*n/a*	*1006,1%*	*-86,0%*	*-85,2%*
Чистая прибыль	***n/a***	***668,9%***	***-86,0%***	***-85,3%***

Источник. 1. Данные предоставленные Заказчиком. 2. Расчеты Оценщика.

В общем случае можно выделить следующие варианты изменения финансовых результатов Общества: рост; снижение; разнонаправленная динамика (с наличием или отсутствием чёткой периодизации роста/снижения показателя).

1. Исследование динамики изменения валовой выручки Общества в ретроспективном периоде и факторов, влияющих на изменение указанного показателя.

В ретроспективном периоде динамику рассматриваемого показателя определить невозможно, по причине отсутствия валовой выручки. Общество не ведет как таковой деятельности, а является головной компанией для компаний, в капиталах которых она участвует.

2. Исследование динамики изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации - Sales Margin) и факторов, влияющих на указанный показатель.

Анализ представленных выше данных (см. табл. 7) показывает, что изменение прибыли от реализации (Sales Margin) Общества в ретроспективном периоде, имеет разнонаправленную динамику. По итогам последнего отчетного периода прибыль от реализации (Sales Margin) отрицательная (см. табл. 5), что свидетельствует об убыточности основной деятельности Общества.

3. Исследование динамики изменения прибыли до налогообложения (EBT) и факторов, влияющих на указанный показатель.

Анализ представленных выше данных (см. табл. 7) показывает, что изменение прибыли до налогообложения (EBT) Общества в ретроспективном периоде имеет разнонаправленную динамику. По итогам последнего отчетного периода, прибыль до налогообложения (EBT) положительная (см. табл. 5).

4. Исследование возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

Анализ представленных данных показывает, что ретроспективные данные использовать для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков не представляется возможным в силу существенного изменения динамики доходов и расходов, и крайне незначительного ретроспективного периода.

1.5.2. Анализ структуры активов и обязательств Общества

Анализ структуры активов и обязательств Общества производится со следующими целями:

- установить характер изменения валюты баланса Общества в ретроспективном периоде;
- установить характер изменения структуры источников формирования активов;
- установить характер изменения структуры активов Общества;
- установить перечень активов и обязательств Общества на дату оценки.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 1 «Бухгалтерский баланс») за период с 31.12.2019 г. по 30.09.2021 г.

Исторический баланс и сравнительная форма исторического баланса представлены в табл. 8 и табл. 9 соответственно.

Таблица 8.

Исторический баланс ЗАО «Олминея», тыс. руб.

Наименование показателей	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	30.09.2021 г.
Нематериальные активы	0	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	0	0	0	0	0
Основные средства	1 801	1 344	0	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	895 765	842 395	0	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	3 988	67 988	94 378	0	0
Отложенные налоговые активы	0	843	7	16	11
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0	0
Итого внеоборотные активы	***901 554***	***912 570***	***94 385***	***16***	***11***
Запасы	0	0	0	0	0
НДС по приобретенным ценностям	0	0	0	0	0
Дебиторская задолженность	27 658	65 575	119 984	165 705	22 806
Краткосрочные финансовые вложения	348 993	373 416	337 626	586 970	29 000
Денежные средства	26 159	308	116 886	37 358	592
Прочие оборотные активы	7 609	503	14 530	74	0
Итого оборотные активы	***410 419***	***439 802***	***589 026***	***790 107***	***52 398***

Наименование показателей	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	30.09.2021 г.
БАЛАНС	1 311 973	1 352 372	683 411	790 123	52 409
Акционерный капитал	10	10	10	10	10
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0	0	0
Добавочный капитал	0	0	0	0	0
Резервы	0	0	0	0	0
Прибыль / (убытки) прошлых лет	1	1	1	1	1
Прибыль / (убыток) отчетного периода	288 041	313 377	508 171	535 499	52 255
Итого собственный капитал	***288 052***	***313 388***	***508 182***	***535 510***	***52 266***
Долгосрочные заемные средства	755 400	865 000	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	6 845	5 100	0	0	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0	0	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0	0	0	0
Итого долгосрочные обязательства	***762 245***	***870 100***	***0***	***0***	***0***
Краткосрочные заемные средства	246 754	151 214	170 593	254 476	0
Кредиторская задолженность	14 922	17 665	4 602	58	88
Доходы будущих периодов	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0	5	33	79	56
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	0	0	0
Итого краткосрочные обязательства	***261 676***	***168 884***	***175 228***	***254 613***	***144***
БАЛАНС	1 311 973	1 352 372	683 410	790 123	52 410

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 9.

Исторический баланс ЗАО «Олминея» (сравнительная форма)

Наименование показателей	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	30.09.2021 г.
Нематериальные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Результаты исследований и разработок	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Нематериальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Материальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Основные средства	0,14%	0,10%	0,00%	0,00%	0,00%
Доходные вложения в мат. ценности	68,28%	62,29%	0,00%	0,00%	0,00%
Долгосрочные финансовые вложения	0,30%	5,03%	13,81%	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые активы	0,00%	0,06%	0,00%	0,00%	0,02%
Прочие внеоборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого внеоборотные активы	***68,72%***	***67,48%***	***13,81%***	***0,00%***	***0,02%***
Запасы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
НДС по приобретенным ценностям	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Дебиторская задолженность	2,11%	4,85%	17,56%	20,97%	43,52%
Краткосрочные финансовые вложения	26,60%	27,61%	49,40%	74,29%	55,33%
Денежные средства	1,99%	0,02%	17,10%	4,73%	1,13%
Прочие оборотные активы	0,58%	0,04%	2,13%	0,01%	0,00%
Итого оборотные активы	***31,28%***	***32,52%***	***86,19%***	***100,00%***	***99,98%***
БАЛАНС	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**
Акционерный капитал	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,02%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Добавочный капитал	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Резервы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убыток) отчетного периода	21,95%	23,17%	74,36%	67,77%	99,71%
Итого собственный капитал	***21,96%***	***23,17%***	***74,36%***	***67,78%***	***99,73%***
Долгосрочные заемные средства	57,58%	63,96%	0,00%	0,00%	0,00%

Наименование показателей	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	30.09.2021 г.
Отложенные налоговые обязательства	0,52%	0,38%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого долгосрочные обязательства	***58,10%***	***64,34%***	***0,00%***	***0,00%***	***0,00%***
Краткосрочные заемные средства	18,81%	11,18%	24,96%	32,21%	0,00%
Кредиторская задолженность	1,14%	1,31%	0,67%	0,01%	0,17%
Доходы будущих периодов	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%	0,11%
Прочие краткосрочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого краткосрочные обязательства	***19,95%***	***12,49%***	***25,64%***	***32,22%***	***0,27%***
БАЛАНС	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**

Источник. 1. Данные Заказчика. 2. Расчет Оценщика.

1. Валюта баланса - сумма (итог) по всем составляющим счетам бухгалтерского баланса (эта сумма должна быть одинакова по активу и по пассиву баланса). Фактически данный показатель определяет стоимость (учетную) всего имущества Общества, а так же размеры источников формирования имущества. В общем случае увеличение валюты баланса свидетельствует о расширении объема хозяйственной деятельности Общества, снижение же свидетельствует о сокращении хозяйственного оборота. Общая динамика изменения валюты баланса Общества представлена на рис. 1.

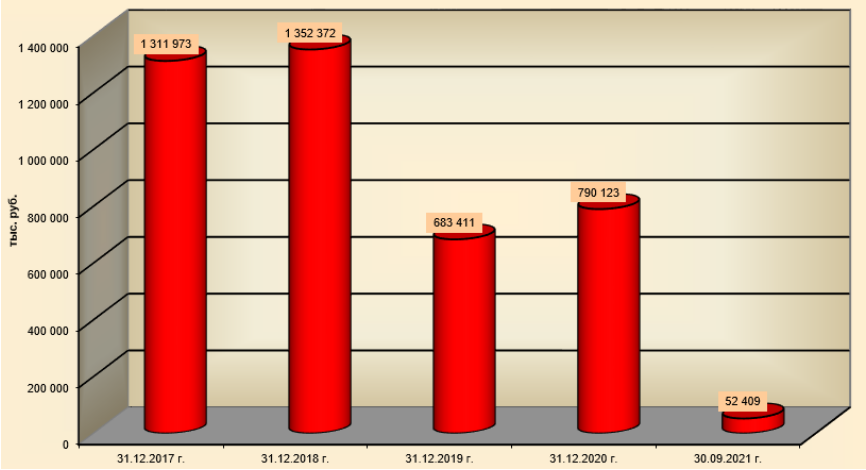


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса Общества представлены в табл. 10.

Таблица 10.

Общие характеристики динамики изменения величины валюты баланса Общества

Период	Характер динамики изменения валюты баланса	Причины (источники)	Характер динамики изменения активов	Характер динамики изменения обязательств
2017 г. - 2018 г.	Стагнация	Без изменений существенных изменений.	Без изменений существенных изменений.	Без изменений существенных изменений.
2019 г.	Падение	Причиной снижения является уменьшение (полное погашение) долгосрочных заемных средств.	Уменьшение (полное исключение) доходных вложений в материальные ценности.	Наблюдается уменьшение (полное исключение) долгосрочных заемных средств.
2020 г.	Рост	Причиной роста является увеличение краткосрочных заемных средств.	Увеличение краткосрочных финансовых вложений (за исключением денежных эквивалентов) и рост дебиторской задолженности.	Наблюдается увеличение краткосрочных заемных средств.
9 мес. 2021 г.	Падение	Причиной снижения является выплата краткосрочных займов и кредитов и сокращение нераспределенной прибыли.	Сокращение краткосрочных финансовых вложений; денежных средств и дебиторской задолженности.	Наблюдается сокращение заемных средств.

Источник: 1. Анализ Оценщика.

2. В ретроспективном периоде в структуре источников формирования активов Общества произошли существенные изменения, связанные с замещением долгосрочных заемных средств краткосрочными заемными средствами.

Основными источниками формирования активов Общества в ретроспективном периоде являются нераспределенная прибыль (собственные средства) и кредиторская задолженность. Наблюдается тенденция увеличения заемных средств Общества. По состоянию на дату оценки на долю собственных средств приходится 99,73% от совокупных источников формирования активов.

Динамика изменения основных источников формирования активов Общества представлена на рис. 2.

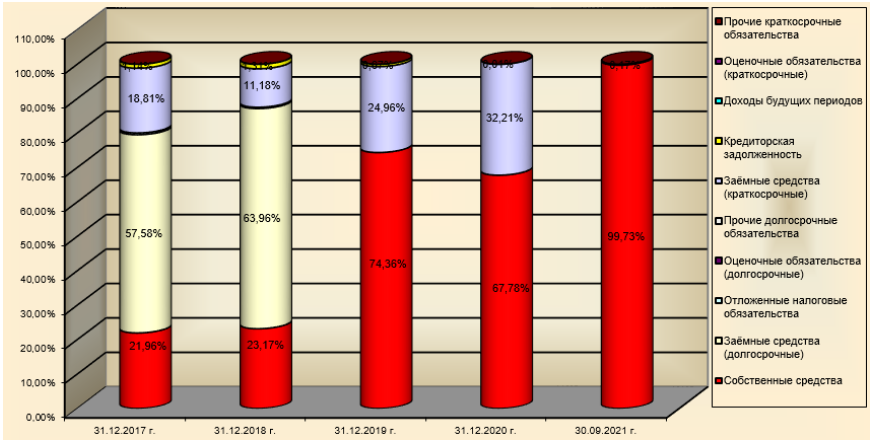


Рис. 2. Динамика изменения структуры источников формирования

3. В ретроспективном периоде наблюдается преобладание оборотных активов в структуре активов Общества. Отмечается существенный рост оборотных активов в данный период. По состоянию на последнюю отчетную дату доля оборотных активов составляет 99,98% совокупных активов, доля внеоборотных активов, соответственно, составляет 0,02% совокупных активов. Динамика изменения активов Общества в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и 4.

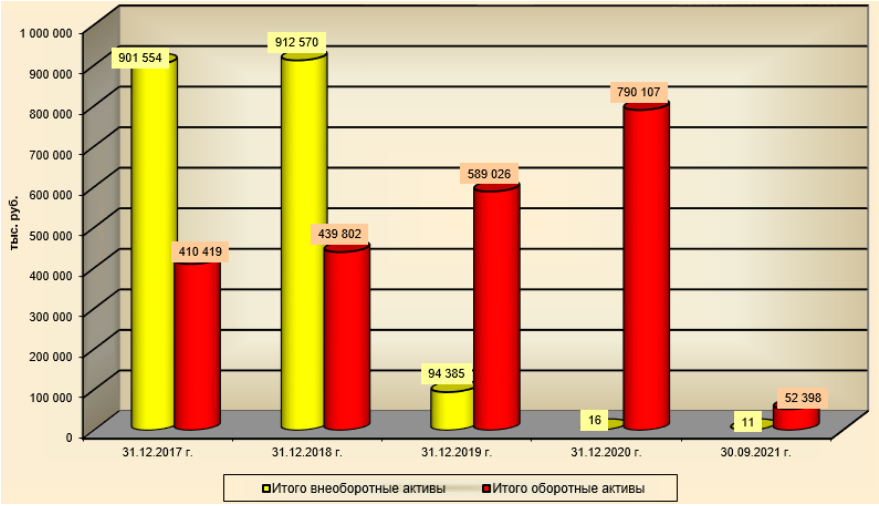


Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

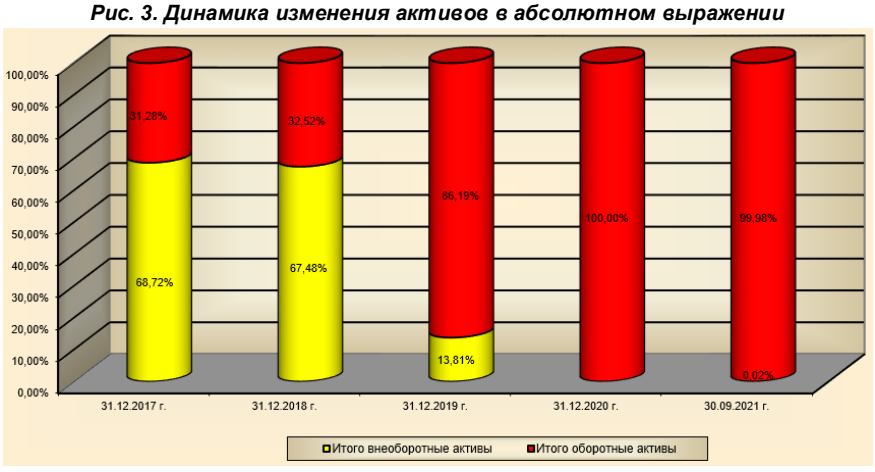


Рис. 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

Основными составляющими активов Общества на последнюю отчетную дату являются:

- краткосрочные финансовые вложения – 55,33% совокупных активов Общества;

- дебиторская задолженность – 43,52% совокупных активов Общества.

Динамика изменения структуры активов Общества в ретроспективном периоде представлена на рис. 5 и рис. 6.

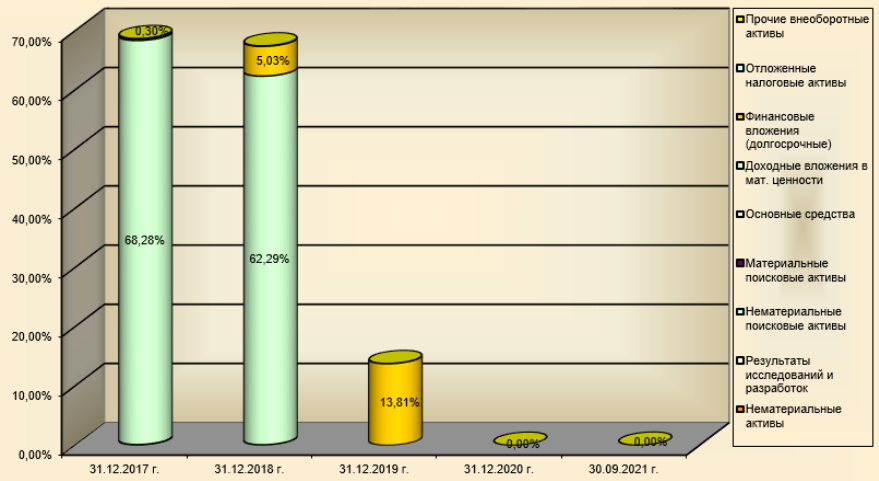


Рис. 5. Структура внеоборотных активов Общества

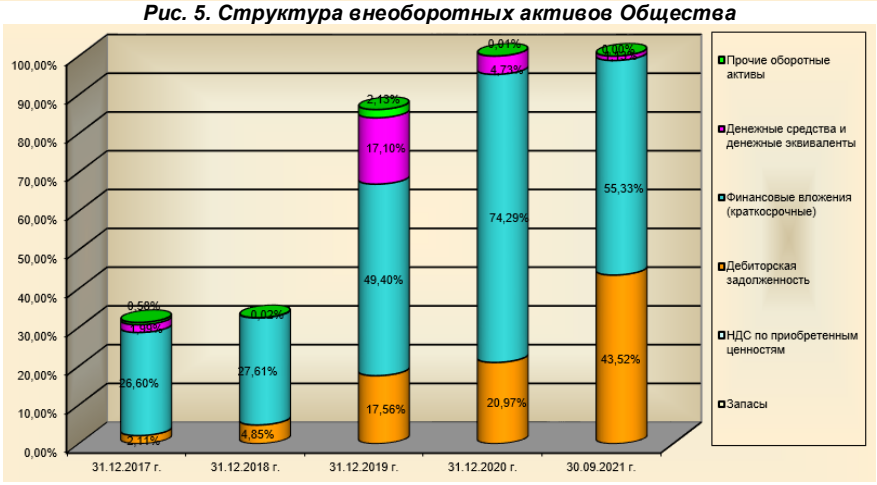


Рис. 6. Структура оборотных активов Общества

Анализ активов Общества.

По состоянию на последнюю отчетную дату активы Общества характеризуются следующим образом.

1. Нематериальные активы. Отсутствуют.

2. Результаты исследований и разработок. Отсутствуют.

3. Нематериальные поисковые активы. Отсутствуют.

4. Материальные поисковые активы. Отсутствуют.

5. Основные средства. Отсутствуют.

6. Доходные вложения в материальные ценности. Отсутствуют.

7. Долгосрочные финансовые вложения. Отсутствуют.

8. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 11 тыс. руб.

9. Прочие внеоборотные активы. Отсутствуют.

10. Запасы. Отсутствуют.

11. НДС по приобретенным ценностям. Отсутствуют.

12. Дебиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 22 806 тыс. руб.

13. Краткосрочные финансовые вложения. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 29 000 тыс. руб.

14. Денежные средства и их эквиваленты. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 592 тыс. руб.

15. Прочие оборотные активы. Отсутствуют.

Анализ обязательств Общества.

По состоянию на последнюю отчетную дату обязательства Общества характеризуются следующим

образом.

1. Долгосрочные заемные средства. Отсутствуют.

2. Отложенные налоговые обязательства. Отсутствуют.

3. Оценочные обязательства. Отсутствуют.

4. Прочие долгосрочные обязательства. Отсутствуют.

4. Краткосрочные заемные средства. Отсутствуют.

5. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 88 тыс. руб.

6. Оценочные обязательства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 56 тыс. руб.

7. Доходы будущих периодов. Отсутствуют.

8. Прочие краткосрочные обязательства. Отсутствуют.

1.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

Для формирования перечня показателей мониторинга, а также разработки системы ранжирования были выделены те стороны хозяйственной деятельности Общества, которые наиболее важны для собственников, инвесторов, органов управления. К ним относятся:

- эффективность бизнеса;
- рискованность бизнеса;
- долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности;
- качество управления бизнесом.

Предлагаемый подход к мониторингу финансового состояния и инвестиционной привлекательности Общества дает комплексную характеристику указанных сторон их деятельности.

Эффективность бизнеса предлагается оценивать с помощью показателя *"Рентабельность собственного капитала"*, показывающего размер чистой прибыли, которая была генерирована собственным капиталом предприятия, характеризует степень привлекательности объекта для вложения средств акционеров. Чем выше данный коэффициент, тем выше доход на инвестиции в капитал Общества.

Рискованность бизнеса может быть оценена с помощью показателя *"Коэффициент финансовой автономии"*, показывающий какая часть имущества Общества формируется за счет собственных средств. При одинаковом значении ROE риск вложения средств меньше для того предприятия, у которого выше уровень собственного капитала, следовательно, оно предпочтительнее для финансирования. При прочих равных условиях, чем больше у предприятия доля собственных средств в пассивах, тем больше у него возможностей для дополнительного привлечения заемных средств. Это особенно важно, например, когда предприятию предстоит провести замену своих основных фондов, на что требуются крупные капиталовложения. Тогда, наряду с вложением собственных средств, предприятие сможет активнее привлекать кредиты (по крайней мере, у такого предприятия будет больше имущества, которое можно представить в залоговое обеспечение). Доля заемных средств в источниках финансирования показывает, какая часть имущества предприятия фактически принадлежит кредиторам, а не его собственникам. Чем выше эта доля, тем все более жесткие требования к предприятию могут предъявлять кредиторы, а эти требования в большинстве случаев не совпадают с интересами собственников.

Все вышеперечисленное характеризует финансовую устойчивость предприятия, его способность нормально функционировать без привлечения внешних финансовых ресурсов.

Долгосрочные и краткосрочные перспективы платежеспособности предлагается оценивать с использованием следующих показателей:

- коэффициента покрытия внеоборотных активов собственным капиталом (показатель долгосрочной платежеспособности);
- срок оборота кредиторской задолженности (показатель краткосрочной платежеспособности).

Принимая решение об инвестициях, следует учитывать не только риск неполучения желаемого дохода, но и риск невозврата вложенных средств, т.е. риск банкротства предприятия. Риск банкротства предприятия (в различных его проявлениях) учитывают коэффициент покрытия внеоборотных активов собственным капиталом и длительность оборота кредиторской задолженности.

Качество управления бизнесом характеризуется показателем *"Длительность цикла самофинансирования"* (или "Длительность оборота чистого производственного оборотного капитала"). Чистый производственный оборотный капитал представляет собой сумму запасов и дебиторской задолженности за вычетом кредиторской (нефинансовой) задолженности.

Длительность его оборота характеризует наличие или отсутствие (если показатель меньше нуля) у предприятия собственных производственных оборотных средств. Положительное значение показателя указывает время, в течение которого обращаются оборотные средства предприятия (пройдя весь круг от оплаты сырья и материалов, нахождения их в виде производственных запасов, остатков незавершенного производства, запасов готовой продукции до получения платежа за реализованную продукцию). Отрицательное значение показателя свидетельствует об отсутствии собственных оборотных средств, а его величина характеризует минимальную сумму кредита на пополнение оборотных средств, необходимого предприятию. На основании анализа длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть сделаны выводы о качестве управления предприятием. При рациональном управлении оборотным капиталом предприятия длительность оборота чистого производственного оборотного капитала положительна, но близка к нулю. Это означает, что структура дебиторской и кредиторской задолженностей сбалансирована, а величина запасов определяется технологическими особенностями производства. Увеличение рассматриваемого показателя указывает, что значительные финансовые ресурсы заморожены в оборотных средствах. Следовательно, либо на предприятии нерациональна закупочно-сбытовая деятельность (размеры запасов избыточны), либо неэффективна работа с дебиторами, и предприятие предоставляет бесплатный кредит своим контрагентам. Отрицательная, но близкая к нулю величина длительности оборота свидетельствует о рискованности политики предприятия, строящего свою деятельность на использовании бесплатных кредитов поставщиков. Значительные отрицательные значения свидетельствуют об отсутствии у предприятия собственных оборотных средств и наличии проблем с финансовой устойчивостью. Причинами роста длительности оборота чистого производственного оборотного капитала могут быть либо убыточность деятельности предприятия, либо отвлечение (иммобилизация) средств.

Значения указанных выше финансовых коэффициентов представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Значения финансовых коэффициентов, принятых для комплексной оценки финансового состояния

Наименование показателей	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	30.09.2021 г.
Рентабельность собственного капитала, %	0,00	8,42	47,42	5,24	1,55
Уровень собственного капитала, %	21,96	23,17	74,36	67,78	99,73
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	0,32	0,34	5,38	33 469,38	4 751,45
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	n/a	74	73	n/a	n/a
Длительность цикла самофинансирования, дней	n/a	16	135	n/a	n/a

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

Для того чтобы указанные показатели могли использоваться для целей мониторинга принята система ранжирования и классификации предприятий представленные в табл. 12 и табл. 13 соответственно.

Таблица 12.

Система ранжирования финансовых показателей

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ*	1/3 - 1/4 ЦБ*	<1/4 ЦБ*	<0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69,999	50-59,999	<50
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1,1	1,0-1,1	0,8-0,999	<0,8
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1-30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Цена интервала.	5	3	1	0

** - до 2014 г. используется ставка рефинансирования, с 2014 г – ключевая ставка.*

Источник. 1. http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml

Таблица 13.

Классификация предприятий

Группа	Сумма цен интервалов	Финансово – инвестиционная характеристика (привлекательность)
A	21 –25	Предприятие имеет высокий уровень рентабельности. Оно финансово устойчиво. Его платежеспособность не вызывает сомнений. Состояние финансового и производственного менеджмента высокое. Предприятие имеет благоприятные шансы для дальнейшего развития.
B	11-20	Предприятие имеет удовлетворительный уровень рентабельности. Оно в целом платежеспособно и финансово устойчиво, однако отдельные показатели ниже рекомендуемых значений. Предприятие недостаточно устойчиво к колебаниям рыночного спроса на продукцию и иным внешним факторам. Работа с предприятием требует взвешенного подхода.
C	4 – 10	Предприятие финансово неустойчиво, имеет низкую рентабельность для поддержания платежеспособности на приемлемом уровне. Как правило, такое предприятие имеет просроченную задолженность. Оно близко к потере финансовой устойчивости. Для выведения предприятия из кризисного положения требуется предпринять значительные изменения в его финансово – хозяйственной деятельности. Инвестиции в предприятие связаны с повышенными рисками.

Группа	Сумма цен интервалов	Финансово – инвестиционная характеристика (привлекательность)
D	Менее 4	Предприятие находится в глубоком кризисе. Размер кредиторской задолженности велик, оно не в состоянии расплачиваться по своим обязательствам. Финансовая устойчивость предприятия практически утрачена. Значение показателя рентабельности собственного капитала не позволяет надеяться на улучшение. Степень кризиса предприятия столь глубока, что вероятность улучшения ситуации даже в случае коренного финансового улучшения деятельности невысока.

Источник. 1. http://www.cfin.ru/finanalysis/inec_range.shtml

На основе данных представленных в табл. 12 был проведен расчет индикаторов финансово-инвестиционной привлекательности Общества за период с 31.12.2017 г. по 30.09.2021 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 14 – табл. 18.

Таблица 14.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2017 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	0	0	0	4
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**0**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**D**			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 15.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2018 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 …. 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Количество показателей в группе	2	1	0	2
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**13**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**B**			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 16.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2019 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Количество показателей в группе	3	2	0	0
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**21**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**A**			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 17.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 31.12.2020 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	2	1	0	2
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**13**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**B**			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 18.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 30.09.2021 года

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Рентабельность собственного капитала, %	> 1/3 ЦБ	1/3 - 1/4 ЦБ	<1/4 ЦБ	<0
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	1	0	0
Уровень собственного капитала, %	>=70	60-69.999	50-59.999	<50
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	>1.1	1.0-1.1	0.8-0.999	<0.8
Индикатор для рассматриваемого предприятия	1	0	0	0
Длительность оборота кред. задолженности, дней	<=60	61-90	91-180	>180
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Длительность цикла самофинансирования, дни.	1 30	>30; (-10)-0	(-30)- (-11)	<-30
Индикатор для рассматриваемого предприятия	0	0	0	1
Количество показателей в группе	2	1	0	2
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**13**			
Группа финансово-инвестиционной привлек.	**B**			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Графическая интерпретация изменения индикатора финансовой привлекательности (суммы баллов) представлена на рис. 7.

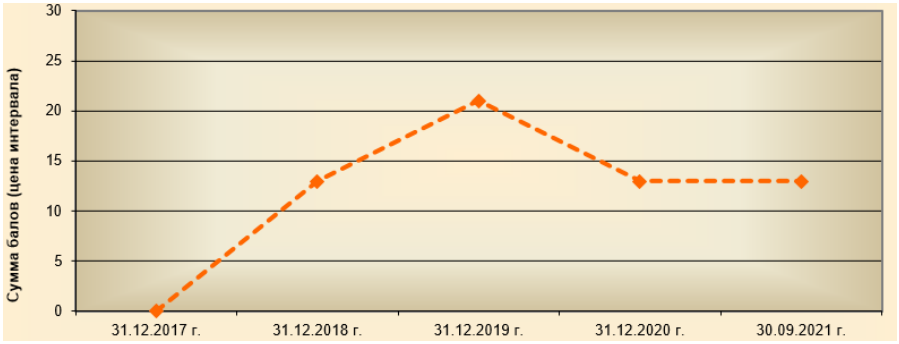


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода) представлены в табл. 19.

Таблица 19.

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества

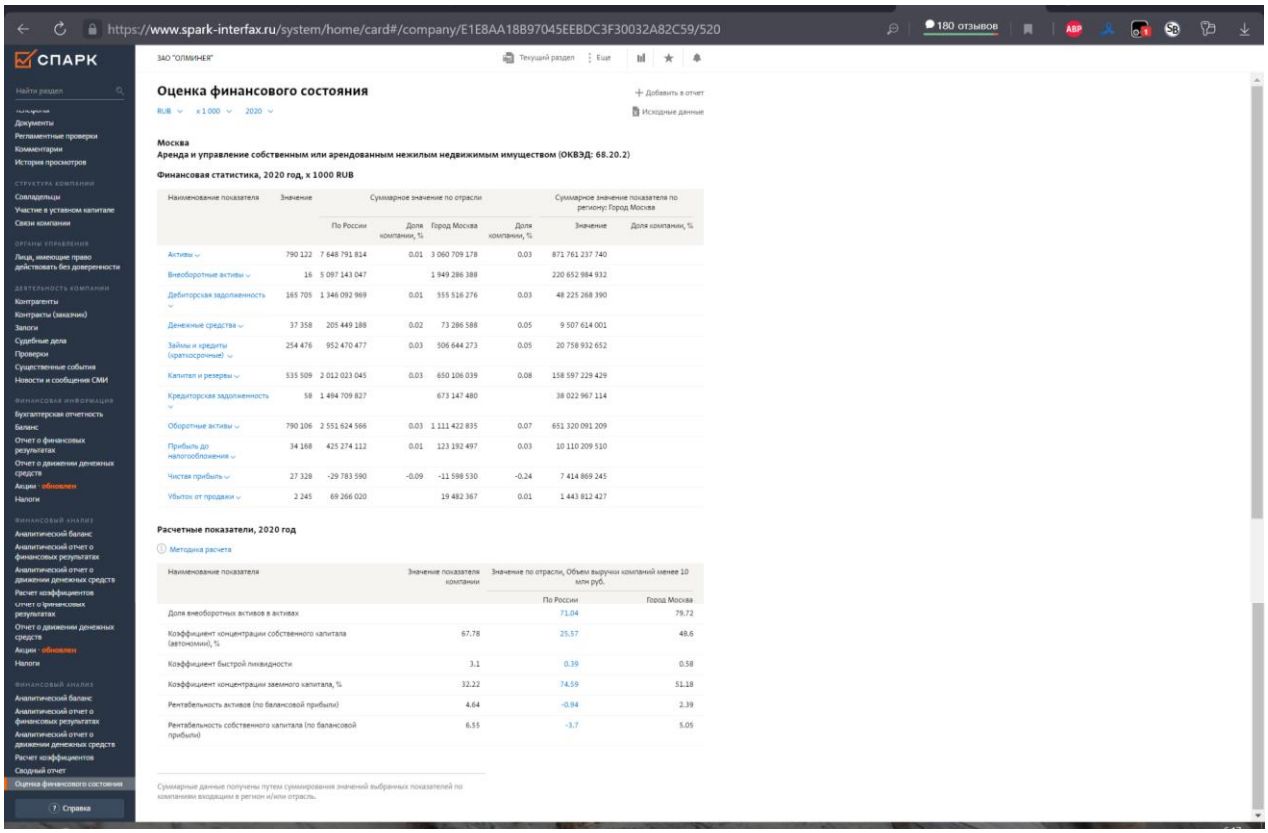
Показатель хозяйственной деятельности	Динамика изменения	Качественная оценка основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода)			
		Высокая	Хорошая	Удовлет.	Неудовлет.
Эффективность бизнеса	Разнонаправленная	60,00	20,00	0,00	20,00
Рискованность бизнеса	Разнонаправленная	40,00	20,00	0,00	40,00
Долгосрочные перспективы платежеспособности	Разнонаправленная	60,00	0,00	0,00	40,00
Краткосрочные перспективы платежеспособности	Разнонаправленная	0,00	40,00	0,00	60,00
Качество управления бизнесом	Разнонаправленная	20,00	20,00	0,00	60,00

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 14 – табл. 19 позволяет сделать следующие выводы:

1. По состоянию на последнюю отчетную дату финансовая привлекательность Общества относится к группе финансовой привлекательности В.
2. Формальная оценка эффективности бизнеса – высокая (на последнюю отчетную дату).
3. Формальная оценка рискованности бизнеса – оценка удовлетворительная (на последнюю отчетную дату).
4. Формальная оценка долгосрочной перспективной платежеспособности – высокая (на последнюю отчетную дату).
5. Формальная оценка краткосрочной перспективной платежеспособности – неудовлетворительная (на последнюю отчетную дату).
6. Формальная оценка качества управления бизнесом – неудовлетворительная (на последнюю отчетную дату).
7. Значения показателей, характеризующих хозяйственную деятельность и финансово-инвестиционную привлекательность Общества, обусловлены текущими показателями прибыли Общества, при условии отсутствия выручки от деятельности Общества.

Значения основных показателей отрасли по России и региону, а так же показатели, характеризующие деятельность Общества, и сравнение показателей Общества с показателями по отрасли в целом, как по России, так и по региону, представлены ниже.



Источник: 1 https://www.spark-interfax.ru/system/home/card#/company/E1E8AA18B97045EEBDC3F30032A82C59/520

1.5.4. Прогнозные данные

При проведении настоящей оценки Заказчиком оценки не предоставлены актуальные перспективные (прогнозные) бизнес-планы, финансовые модели и прочие документы, устанавливающие прогнозные величины основных показателей деятельности на среднесрочную или долгосрочную перспективу (от 3-х и более лет) Общества, утвержденные в соответствующем порядке и одобренные Советом директоров или акционерами, имеющими статус официального документа.

1.6. Описание текущего использования объекта оценки

По состоянию на дату проведения оценки оцениваемый объект используется как инвестиционный объект – вложение денежных средств собственника с целью получения в перспективе дохода от перепродажи объекта или доходов от дивидендов (нераспределенной прибыли).

1.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки

При анализе данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость, не выявлены.

II. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом

2.1.1. Общие положения

Расчет стоимости объекта оценки методом текущей стоимости замещения (методом скорректированных чистых активов) основывается на следующем положении – стоимость собственного капитала определяется как скорректированная текущая стоимость чистых активов предприятия. Содержание этого метода заключается в оценке справедливой стоимости чистых, за вычетом задолженности, активов предприятия. Оно отталкивается от оценки скорректированной текущей стоимости всех активов (имущества) предприятия – материальных (реальных и финансовых) и нематериальных, независимо от того, как они отражены в бухгалтерском балансе Общества.

Расчет стоимости объекта оценки методом текущей стоимости замещения (методом скорректированных чистых активов)состоит из трех основных этапов:

- оценка обоснованной текущей стоимости каждого актива баланса в отдельности;
- определение текущей стоимости обязательств;
- определение стоимости собственного капитала предприятия как разности обоснованной стоимости совокупных активов предприятия ($А_{\Sigma}$) и его текущих обязательств ($П_{\Sigma}$);
- внесение заключительных поправок.

Основная расчетная зависимость, в общем виде, реализующая метод скорректированных чистых активов, для пакетов акций имеет следующий вид:

$$С_{П} = (А_{\Sigma} - П_{\Sigma}) * D_{П} * (1 - К_{л}) * (1 - К_{к}),$$

где: $А_{\Sigma}$ - скорректированная стоимость совокупных активов;

$П_{\Sigma}$ - скорректированная стоимость совокупных обязательств;

$D_{П}$ - размер оцениваемого пакета акций, в процентах от общего количества акций;

$К_{л}$ - скидка (поправка) на ликвидность;

$К_{к}$ - скидка (поправка) на контроль.

2.1.2. Исходные данные для расчета

Исходные данные для оценки (структура активов и обязательств Общества по состоянию на 30.09.2021 г.) представлены в табл. 20.

Таблица 20.

Структура активов и обязательств Общества

Наименование актива/обязательства	Величина, тыс. руб.
Нематериальные активы	0
Результаты исследований и разработок	0
Нематериальные поисковые активы	0
Материальные поисковые активы	0
Основные средства	0
Доходные вложения в материальные ценности	0
Долгосрочные финансовые вложения	0
Отложенные налоговые активы	11
Прочие внеоборотные активы	0
Запасы	0
НДС	0
Дебиторская задолженность	22 806
Краткосрочные финансовые вложения	29 000
Денежные средства	592

Наименование актива/обязательства	Величина, тыс. руб.
Прочие оборотные активы	0
Итого активов	**52 409**
Долгосрочные заемные средства	0
Отложенные налоговые обязательства	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0
Прочие долгосрочные обязательства	0
Краткосрочные заемные средства (в течение 12 месяцев)	0
Кредиторская задолженность	88
Доходы будущих периодов	0
Оценочные обязательства (краткосрочные)	56
Прочие краткосрочные обязательства	0
Итого обязательств	**144**

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Общество не имеет специализированных активов (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).

При проведении переоценки активов и обязательств Общества, в случае если стоимость актива или обязательства является незначительной, Оценщик имеет право не осуществлять их переоценку (Методические рекомендации по оценочной деятельности «Оценка рыночной стоимости предприятия», Комитет ТПП РФ по оценочной деятельности). Для определения уровня существенности валюты баланса устанавливается критерий, имеющий рекомендательный характер, равный 2% (Методические рекомендации «Определение уровня существенности»).

Вследствие этого активы и пассивы (обязательства), которые составляют малую часть (2% и менее) в валюте баланса, не подлежат корректировке ввиду ничтожной степени влияния корректировки на итоговый результат.

2.1.3. Расчет скорректированной стоимости активов

Корректировка нематериальных активов.

Согласно ПБУ 14/2000 «Учет нематериальных активов» к нематериальным активам могут быть отнесены следующие объекты – объекты интеллектуальной собственности (исключительное право на результаты интеллектуальной деятельности):

- исключительное право патентообладателя на изобретение, промышленный образец, полезную модель;
- исключительное авторское право на программы для ЭВМ, базы данных;
- имущественное право автора или иного правообладателя на топологии интегральных микросхем;
- исключительное право владельца на товарный знак и знак обслуживания, наименование места происхождения товаров;
- исключительное право патентообладателя на селекционные достижения.

В составе нематериальных активов учитываются также деловая репутация организации (гудвилл) и организационные расходы (расходы, связанные с образованием юридического лица, признанные в соответствии с учредительными документами частью вклада участников (учредителей) в уставный (складочный) капитал организации).

В состав нематериальных активов не включаются интеллектуальные и деловые качества персонала организации, их квалификация и способность к труду, поскольку они неотделимы от своих носителей и не могут быть использованы без них.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка результатов исследований и разработок.

Отображение издержек, направленных на проведение научно-исследовательских, опытно-конструкторских и технологических работ.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка нематериальных поисковых активов.

В качестве этих нематериальных поисковых активов учитываются нижеследующие:

- возникающее на основании лицензии право на осуществление работ по поиску, разведке месторождений полезных ископаемых, их оценке;
- полученная в результате поисковых исследований (геофизических, топографических и геологических) информация относительно месторождений полезных ископаемых и недр;
- полученные при разведочном бурении результаты или результаты отбора образцов;
- оценка разработки месторождения и добычи полезных ископаемых с точки зрения коммерческой целесообразности.

В бухгалтерском балансе отражается сумма затрат на осуществление поиска месторождений каких-либо полезных ископаемых (учитывается на субсчете к счету 08/НПА). Показатель строки 1130 формируется как разница между счетом 08/НПА и счетом 05/НПА, т. е. в бухгалтерском балансе нематериальные поисковые активы отражаются по остаточной стоимости.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка материальных поисковых активов.

В бухгалтерском балансе строка 1140, имеющая название «Материальные поисковые активы» (МПА), формируют сведения об используемых в процессе поиска полезных ископаемых основных средствах (оборудование, транспорт, сооружения). Учитываются МПА на 08 счете, на отдельном субсчете 08/МПА. Показатель строки 1140 рассчитывается как разность между счетами 08/МПА и 02/МПА, т. е. в бухгалтерском балансе материальные поисковые активы отражаются по остаточной стоимости.

В качестве материальных поисковых активов признаются некоторые виды основных средств, используемых при разработке, добыче месторождений полезных ископаемых, например оборудование, транспорт, сооружения. Среди сооружений, используемых при проведении поисковых операций месторождений полезных ископаемых, можно выделить трубопроводы. Среди оборудования, используемого при проведении поисковых мероприятий, выделяют специализированное оборудование для этих целей, например установки для бурения, резервуары для хранения добытых полезных ископаемых, насосные агрегаты.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка основных средств.

В соответствии с Положением по бухгалтерскому учету "Учет основных средств" ПБУ 6/01, утвержденным Приказом Министерства финансов Российской Федерации N 26н от 30.03.2001 г. (ред. от 18.05.2002 г.), к основным средствам относятся: здания, сооружения, рабочие и силовые машины и оборудование, измерительные и регулирующие приборы и устройства, вычислительная техника, транспортные средства, инструмент, производственный и хозяйственный инвентарь и принадлежности, рабочий, продуктивный и племенной скот, многолетние насаждения, внутрихозяйственные дороги и прочие соответствующие объекты. В составе основных средств учитываются также: капитальные вложения на коренное улучшение земель (осушительные, оросительные и другие мелиоративные работы); капитальные вложения в арендованные объекты основных средств; земельные участки, объекты природопользования (вода, недра и другие природные ресурсы).

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка доходных вложений в материальные ценности.

Доходные вложения в материальные ценности – вложения в материальные ценности, предоставляемые за плату во временное владение и пользование (включая по договору финансовой аренды, по договору проката), с целью получения дохода.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка долгосрочных финансовых вложений.

В соответствии с п.3 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в которых дата и стоимость погашения определены (облигации акционерных обществ, корпоративные векселя и финансовые векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- вклады по договору простого товарищества (у организации-товарища);
- предоставленные займы другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

К долгосрочным финансовым вложениям относятся финансовые вложения, срок возврата которых превышает один год. К ним относятся паевые вклады в уставные капиталы других организаций,

акции дочерних и зависимых организаций, иные акции, приобретенные в целях их удержания в течение неопределенного срока, облигации и другие долговые ценные бумаги, удерживаемые до погашения, если оно ожидается более чем через 12 месяцев. В данную категорию входят займы, выданные на длительный срок (более 12 месяцев), по которым не предполагается уступка права требования.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка отложенных налоговых активов.

В соответствии с ПБУ 18/02 под отложенными налоговыми активами понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Отложенные налоговые активы равняются величине, определяемой как произведение вычитаемых временных разниц, возникших в отчетном периоде, на ставку налога на прибыль, устанавливаемую законодательством Российской Федерации о налогах и сборах и действующей на отчетную дату. Отложенные налоговые активы отражаются в бухгалтерском учете по дебету счета отложенных налоговых активов, в корреспонденции со счетом учета расчетов по налогам и сборов. При этом в аналитическом учете, отложенные налоговые активы учитываются дифференцировано по видам активов, в оценке которых возникла вычитаемая временная единица.

Таким образом, вид актива «Отложенные налоговые активы», представляет собой актив как бы заимствованный у государства на время, необходимое для уплаты налога на прибыль, и равен такой же величине денежных средств.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 11 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 0,02% от величины валюты баланса. Заказчиком оценки не предоставлена расшифровка (сведения о составе и структуре) данного актива. Учитывая данные обстоятельства и малый удельный вес данного актива, корректировка актива не проводилась, данный актив в качестве допущения принимался по балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 11 тыс. руб.

Корректировка прочих внеоборотных активов.

Под прочими внеоборотными активами понимают величину активов, не нашедших отражение по предыдущим статьям внеоборотных активов.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка запасов.

В качестве материально - производственных запасов принимаются активы:

- используемые в качестве сырья, материалов и т.п. при производстве продукции, предназначенной для продажи (выполнения работ, оказания услуг);
- предназначенные для продажи;
- используемые для управленческих нужд организации.

Готовая продукция является частью материально - производственных запасов, предназначенных для продажи (конечный результат производственного цикла, активы, законченные обработкой (комплектацией), технические и качественные характеристики которых соответствуют условиям договора или требованиям иных документов, в случаях, установленных законодательством). Товары являются частью материально - производственных запасов, приобретенных или полученных от других юридических или физических лиц и предназначенные для продажи.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка НДС по приобретенным ценностям.

По данной строке показывается сумма, учитываемая по состоянию на дату составления отчетности на счете 19 «НДС по приобретенным ценностям».

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Корректировка дебиторской задолженности (до 12 месяцев).

Дебиторская задолженность – это задолженность сторонних организаций, причитающаяся предприятию, но еще не полученная. Она учитывается на балансе по фактической стоимости реализации, исходя из суммы денежных средств, которая должна быть, получена при погашении данной задолженности.

Дебиторская задолженность представляет собой отвлечение их хозяйственного оборота собственных оборотных средств предприятия, т.е. их иммобилизацию. Этот процесс сопровождается косвенными потерями в доходах предприятия (относительная значимость этих потерь тем выше, чем выше темп инфляции).

В экономическом смысле «дебиторская задолженность» представляет собой исторический показатель, выражающий стоимость использованных в прошлом денежных и материальных

ресурсов предприятия, не возмещенных до настоящего времени, по которым предприятие сохраняет формально-юридические права на удовлетворение соответствующих требований.

В соответствии с данными баланса, на балансе Общества числится дебиторская задолженность на сумму 22 806 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 43,52% от общей стоимости активов (валюты баланса).

Данные о дебиторской задолженности Общества представлены в табл. 21.

Таблица 21.

Данные о дебиторской задолженности Общества

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности	Вероятность возврата, %	Вероятный срок погашения задолженности
1	ИФНС	2,68	30.09.2021	н/д	Переплата пени по налогу на доходы физических лиц	текущая	100%	н/д
2	ИФНС	22 132 588,88	30.09.2021	н/д	Переплата авансовых платежей по налогу на прибыль	текущая	100%	15.10.2021
3	ИФНС	5 000,00	19.07.2021	н/д	Прочие налоги	текущая	100%	07.10.2021
4	АО "Кит финанс"	53 822,38	19.05.2020	н/д	Денежные средства на брокерском счете	текущая	100%	н/д
5	Такском ООО	23 390,00	13.05.2021	июн.22	Аванс за абоненское обслуживание системы ЭДО (3 кв. 2021- 2 кв. 2022)	текущая	100%	июн.22
6	АО Почта России	11 664,00	29.01.2021	янв.22	аванс за абонирование а/я	текущая	100%	янв.22
7	ООО "Статус"	1,00	29.10.2019	окт.19	Аренда помещения	безнадежная	0%	н/д
8	ООО "Ремвагонсервис"	579 814,98	30.09.2021	30.09.2021	Проценты по договору займа	текущая	100%	сен.21
	Итого	**22 806 283,92**						

Источник: 1. Анализ документов, предоставленных Заказчиком.

При проведении настоящей оценки целями анализа дебиторской задолженности являлись:

- определение перечня корректируемой дебиторской задолженности;
- определение наилучшего метода корректировки дебиторской задолженности.

Определение перечня корректируемой дебиторской задолженности.

В соответствии с расшифровкой дебиторской задолженности, представленной в Приложении, в составе дебиторской задолженности учтены проценты по финансовым вложениям, которые целесообразно корректировать при корректировке соответствующих вложений. Вся прочая дебиторская задолженность относится к срочной (текущей) задолженности. Вероятные сроки погашения указаны почти для всей срочной дебиторской задолженности.

Таким образом, подлежит корректировке вся дебиторская задолженность за исключение процентов по финансовым вложениям.

Перечень корректируемой дебиторской задолженности представлен далее в табл. 22.

Таблица 22.

Данные о корректируемой дебиторской задолженности Общества

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности	Вероятность возврата, %	Вероятный срок погашения задолженности
1	ИФНС	2,68	30.09.2021	н/д	Переплата пени по налогу на доходы физических лиц	текущая	100%	н/д
2	ИФНС	22 132 588,88	30.09.2021	н/д	Переплата авансовых платежей по налогу на прибыль	текущая	100%	15.10.2021
3	ИФНС	5 000,00	19.07.2021	н/д	Прочие налоги	текущая	100%	07.10.2021
4	АО "Кит финанс"	53 822,38	19.05.2020	н/д	Денежные средства на брокерском счете	текущая	100%	н/д
5	Такском ООО	23 390,00	13.05.2021	июн.22	Аванс за аб. обслуж. системы ЭДО (3 кв. 2021- 2 кв. 2022)	текущая	100%	июн.22
6	АО Почта России	11 664,00	29.01.2021	янв.22	аванс за абониров. а/я	текущая	100%	янв.22
7	ООО "Статус"	1,00	29.10.2019	окт.19	Аренда помещения	безнадежная	0%	н/д

Источник: 1. Анализ документов, предоставленных Заказчиком.

Определение метода корректировки дебиторской задолженности.

В общем случае корректировка дебиторской задолженности может проводиться с использованием двух методик:

- коэффициентной методики;
- расчета приведенной стоимости (метод дисконтирования денежных потоков).

Коэффициентная методика расчета дебиторской задолженности.

Сущность данного способа состоит в том, что стоимость дебиторской задолженности уменьшается на определенный коэффициент, в зависимости от срока неплатежа. Основная расчетная зависимость имеет следующий вид:

$$C_{дз}^{к} = C_{дз}^{б} * K(T),$$

где:

$C_{дз}^{к}$ - скорректированная стоимость дебиторской задолженности;

$C_{дз}^{б}$ - балансовая стоимость дебиторской задолженности;

$K(T)$ - коэффициент, зависящий от срока существования задолженности.

Шкала коэффициентов дисконтирования, составленная на основе вероятности безнадежности долгов (Financial management CARANA Corporation - USAID-RPC. — Moscow, 1997.) представлена в табл. 23.

Таблица 23.

Шкала коэффициентов дисконтирования

Срок существования дебиторской задолженности, мес.	До 1 мес.	1-2 мес.	2-3 мес.	3-4 мес.	4-5 мес.	5-6 мес.	6-12 мес.	12-24 мес.	Свыше 24 мес.
Коэффициент дисконтирования	0,975	0,950	0,925	0,900	0,850	0,700	0,500	0,250	0,050

Источник: 1. http://www.inbico.ru/.

Расчет приведенной стоимости (метод дисконтирования денежных потоков).

В основу выбора конкретной расчетной процедуры корректировки дебиторской задолженности были положены теоретические разработки, представленные на сайте Ассоциации «СРОО «Экспертный совет» (https://srosovet.ru/content/editor/Articles/Metodicheskie-problemy-ocenki-DZ_Ilin.pdf).

В соответствии с указанными материалами общая зависимость для массового расчета дебиторской задолженности в рамах оценки бизнеса может быть описана зависимостью вида:

$$C_{дз} = N_{дз} * K_1(i_д; t_п; p) * K_2 * (i_ш; t_п – t_д; p) * (1 – M(П)),$$

где:

$N_{дз}$ – балансовая стоимость дебиторской задолженности;

$K_1(i;t_n;p)$ - коэффициент дисконтирования, рассчитываемый как функция от нормы дохода, срока до погашения задолженности и варианта погашения (равномерно или одной суммой);

$K_2 * (i_ш;t_n - t_д;p)$ - коэффициент, учитывающий уплату штрафных санкций за задержку оплаты сверх договорных сроков, и рассчитываемый как функция от ставки начисления штрафных санкций, разности между фактическим сроком погашения и сроком погашения по договору и варианта погашения (равномерно или одной суммой);

$M(П)$ - математическое ожидание потерь, связанное с вероятностью банкротства дебитора.

Необходимо отметить, что коэффициент дисконтирования может рассчитываться двумя способами, в зависимости от характера погашения задолженности.

Для задолженности, погашаемой единовременно при наступлении срока, может быть принята следующая расчетная зависимость (модель 1):

$$K_1(i_д;t_n;p) = \frac{1}{(1+i_д)^{t_n/T}},$$

где: $i_д$ - значение нормы дохода;

t_n – срок до погашения задолженности, дней;

T – количество дней в году.

Для задолженности, погашаемой в течение периода, при допущении о равномерности погашения, может быть принята следующая расчетная зависимость (модель 2):

$$K_1(i_д;t_n;p) = \frac{1}{(1+i_д)^{(t_n/T)*0,5}},$$

где: $i_д$ - значение нормы дохода;

t_n – срок до погашения задолженности, дней;

T – количество дней в году.

Коэффициент, учитывающий уплату штрафных санкций, так же может быть рассчитан с использованием двух моделей аналогичных описанным выше.

При проведении настоящей оценки использовалась модель 1, предполагающая погашение единовременно при наступлении срока.

Расчет скорректированной стоимости срочной дебиторской задолженности.

Для проведения расчетов по указанным формулам необходимо определить значения следующих переменных:

- математического ожидания потерь, связанного с вероятностью банкротства дебитора;
- срока оплаты по договору;
- срока до погашения задолженности;
- нормы доходности;
- ставки начисления штрафных санкций.

Математическое ожидание потерь, связанное с вероятностью банкротства дебитора определялась на основе данных Общества и учитывала:

- оценку предприятием вероятности погашения задолженности;
- фактические созданные по задолженности резервы.

Значение $M(\Pi)$ принималось в соответствии с данными, представленными в табл. 21.

Срок до погашения задолженности может определяться несколькими способами:

- как разность между сроком погашения согласно договора и датой отчетности;
- как разность между вероятным сроком погашения и датой отчетности;
- как срок оборота дебиторской задолженности Общества, рассчитанный при проведении финансового анализа;
- как среднерыночного срока оборота дебиторской задолженности.

Условия расчета срока до погашения задолженности представлены в табл. 24.

Таблица 24.

Условия расчета срока до погашения задолженности

Тип задолженности	Порядок расчета срока погашения	Порядок расчета штрафных санкций	Применение при проведении настоящей оценки
Дата погашения задолженности по договору (вероятный срок погашения) больше даты оценки	Разность между сроком погашения согласно договору и датой отчетности (вероятный срок погашения принимается равным сроку погашения по договору)	Поправка на штрафные санкции не рассчитывается	Используется
Дата погашения задолженности по договору (вероятный срок погашения) меньше даты оценки	Разность между вероятным сроком погашения и датой отчетности (вероятный срок погашения принимается равным вероятному сроку погашения по прогнозу Общества)	Поправка на штрафные санкции рассчитывается (с учетом срока просрочки платежа на дату оценки)	Используется

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Результаты расчета срока до погашения задолженности и выбор метода расчета стоимости дебиторской задолженности представлены в табл. 25.

Таблица 25.

Расчет срока до погашения задолженности и выбор метода расчета стоимости дебиторской задолженности

Наименование дебитора	Дата отчетности	Вероятный срок погашения задолженности	Принимаемая к расчету вероятная дата погашения задолженности	Принимаемый к расчету срок до погашения, дней	Выбор метода расчета
ИФНС	30.09.2021	н/д	30.09.2021	0	МДДП 1
ИФНС	30.09.2021	15.10.2021	15.10.2021	15	МДДП 1
ИФНС	30.09.2021	07.10.2021	07.10.2021	7	МДДП 1
АО "Кит финанс"	30.09.2021	н/д	30.09.2021	0	МДДП 1
Такском ООО	30.09.2021	июн.22	30.06.2022	273	МДДП 1
АО Почта России	30.09.2021	янв.22	31.01.2022	123	МДДП 1
ООО "Статус"	30.09.2021	н/д	30.09.2021	0	МДДП 1

Источник: 1. Расчет Оценщика.

**Примечане: расчет с налоговой службой возможно провести в конце следующего после даты оценки квартала.*

В соответствии с принятым методическим подходом расчета приведенной стоимости, в качестве

ставки нормы доходности следует использовать ставку кредитования (исходя из логики, что для возмещения «замороженных» в дебиторской задолженности денежных средств Общество может взять кредит в коммерческом банке[1]). Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 26, результаты расчета представлены в табл. 27.

Таблица 26.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставки дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций по 30 крупнейшим банкам России	Последнее значение за период	октябрь 2021 г. - сентябрь 2021 г.	www.cbr.ru (Приложение 4)

Источник: 1. www.cbr.ru. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 27.

Результаты расчета ставки дисконта

до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
7,09%	8,80%	8,74%	7,63%	8,83%	7,98%	8,30%

Источник: 1. www.cbr.ru. 2. Расчеты Оценщика.

Ставки начисления штрафных санкций.

В соответствии с действующим законодательством штрафные санкции в основном рассчитываются на основе ставки Банка России. По состоянию на дату оценки ключевая ставка Банка России составляет 6,750%.

Результаты расчета скорректированной стоимости дебиторской задолженности методом дисконтирования денежных потоков (МДДП) представлены в табл. 28.

Таблица 28.

Результаты расчета стоимости срочной дебиторской задолженности Общества

Наименование дебитора	Сумма задолжен-ности, руб.	Принимаемый к расчету срок до погашения, дней	Ставка для расчета штрафов, %	Ставка дисконта, %	Коэф. штрафных санкций	Коэф. дисконтиро вания	Вероятность возврата, %	Скоррект. стоимость, руб.
ИФНС	2,68	0	6,75	7,09	1,00000	1,00000	3	7,09
ИФНС	22 132 588,88	15	6,75	7,09	1,00000	0,99719	22 070 396	7,09
ИФНС	5 000,00	7	6,75	7,09	1,00000	0,99869	4 993	7,09
АО "Кит финанс"	53 822,38	0	6,75	7,09	1,00000	1,00000	53 822	7,09
Такском ООО	23 390,00	273	6,75	7,63	1,00000	0,94649	22 138	7,63
АО Почта России	11 664,00	123	6,75	8,74	1,00000	0,97216	11 339	8,74
ООО "Статус"	1,00	безнадежная						0
ООО "Ремвагонсервис"	579 814,98	корректируется в составе финансовых вложений						0
Итого	**22 806 283,92**							**22 162 691**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, величина скорректированной стоимости дебиторской задолженности составит:

22 162 691 руб.,

что, с учетом округлений, эквивалентно сумме:

22 163 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 22 163 тыс. руб.

Корректировка краткосрочных финансовых вложений

В соответствии с п.3 ПБУ 19/02 к финансовым вложениям относятся:

- государственные и муниципальные ценные бумаги;
- ценные бумаги других организаций, в которых дата и стоимость погашения определены (облигации акционерных обществ, корпоративные векселя и финансовые векселя);
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций (в том числе дочерних и зависимых хозяйственных обществ);
- вклады по договору простого товарищества (у организации-товарища);
- предоставленные займы другим организациям;
- депозитные вклады в кредитных организациях;
- дебиторская задолженность, приобретенная на основании уступки права требования.

[1] *Федотова, М. А. Оценка стоимости активов и бизнеса : учебник для вузов / М. А. Федотова, В. И. Бусов, О. А. Землянский ; под редакцией М. А. Федотовой. — Москва : Издательство Юрайт, 2021*

Краткосрочные финансовые вложения (инвестиции) отражают инвестиции предприятия в ценные бумаги других предприятий, в облигации, а также предоставленные займы на срок не более года. Эти вложения делаются предприятиями на период, в течение которого не потребуются денежные средства для погашения текущих обязательств и других текущих платежей.

В соответствии с данными баланса, Общество имеет краткосрочные финансовые вложения на сумму 29 000 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 55,33% от величины валюты баланса. Структура краткосрочных финансовых вложений представлена в табл. 29.

Таблица 29.

Структура краткосрочных финансовых вложений, в части займов выданных

Наименование	Номинал (основная сумма), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.*	Дата выдачи	Дата погашения	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
ООО "Ремвагонсервис" Договор займа № 20210330-1 от 30.03.2021	29 000 000,00	579 814,98	01.04.2021	30.09.2021	4,00	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

** - проценты, отраженные на балансе, учтены в составе дебиторской задолженности.*

В рамках настоящей оценки, отраженные на балансе проценты учтены при расчете краткосрочных финансовых вложений.

Корректировка займов выданных

Расчет скорректированной стоимости займов выданных, исходя из имеющейся информации по структуре активов и обязательств, для должника (заемщика), основной долг (тело) и проценты, по которым погашаются единовременно на момент погашения (возврата) займа, проводился на основе зависимости вида:

$$C_{займа} = (N + \Pr + (N * pr * t / T)) * \frac{1}{(1+i)^{Td}},$$

где:

N – номинал займа, руб.;

Pr - сумма процентов, отраженная на балансе;

pr - процентная ставка по займу;

i - ставка дисконта;

t - срок (период) начисления процентов, дней;

T – количество дней в году;

$T_д$ – период дисконтирования, лет.

Срок до погашения займов определялся как срок (период) от даты составления отчетности до даты погашения (возврата) займа (количество дней). Результаты расчета сроков до погашения займов представлены в табл. 30.

Таблица 30.

Результаты расчета сроков до погашения займов

Наименование обязательства	Дата отчетности	Дата окончания срока погашения	Срок до погашения, дней
ООО "Ремвагонсервис" Договор займа № 20210330-1 от 30.03.2021	30.09.2021	30.09.2021	0

Источник: 1. Расчеты Оценщика

Для определения ставки дисконтирования Оценщиком были проанализированы средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях с различными сроками погашения, опубликованные Банком России (источник – www.cbr.ru). Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 31, результаты расчета представлены в табл. 32.

Таблица 31.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставка дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций по 30 крупнейшим банкам России	Последнее значение за период	октябрь 2021 г. - сентябрь 2021 г.	www.cbr.ru (Приложение 4)

Источник: 1. www.cbr.ru. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 32.

Результаты расчета ставки дисконта

до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
7,09%	8,80%	8,74%	7,63%	8,83%	7,98%	8,30%

Источник: 1. www.cbr.ru. 2. Расчеты Оценщика.

В качестве ставок дисконта использовались наиболее актуальные (последние) значения выборок средневзвешенных процентных ставок по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях со сроками погашения, соответствующим срокам погашения займов.

Результаты расчета стоимости займов выданных представлены в табл. 33.

Таблица 33.

Результаты расчета стоимости займов

Наименование актива	Остаток основного долга, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Срок начисления процентов погашения, дн.	Процентная ставка, %	Ставка дисконта, %	Итоговая скорректированная стоимость (округленно), руб.
ООО "Ремвагонсервис" Договор займа № 20210330-1 от 30.03.2021	29 000 000,00	579 814,98	0	4,00	7,09	29 579 815
Итого	**29 000 000,00**	**579 814,98**				**29 579 815**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Соответственно итоговое значение краткосрочных финансовых вложений составит:

29 579 815 руб.

что, с учетом округлений, эквивалентно:

29 580 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 29 580 тыс. руб.

Корректировка денежных средств.

Балансовая (учетная) стоимость денежных средств составляет 592 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов Общества составляет 1,13%. Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом и пересчету не подлежат, принимаются равными их балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 592 тыс. руб.

Корректировка прочих оборотных активов.

Под прочими оборотными активами понимают величину активов, не нашедших отражение по предыдущим статьям оборотных активов.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет активов данного вида.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов, тыс. руб.

Наименование статей активов	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Нематериальные активы	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0
Материальные поисковые активы	0	0
Основные средства	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	0	0
Отложенные налоговые активы	11	11
Прочие внеоборотные активы	0	0
Запасы	0	0
НДС по приобретенным ценностям	0	0
Дебиторская задолженность	22 806	22 163
Краткосрочные финансовые вложения	29 000	29 580
Денежные средства	592	592
Прочие оборотные активы	0	0
Итого активы, принимаемые к расчету	**52 409**	**52 346**

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

2.1.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств

К обязательствам оцениваемого предприятия относятся:

- долгосрочные обязательства;
- краткосрочные обязательства.

Корректировка долгосрочных заемных средств.

В соответствии с ПБУ 15/01, основная сумма долга по полученному займу и (или) кредиту учитывается организацией заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора.

Долгосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой по условиям договора превышает 12 месяцев.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Корректировка отложенных налоговых обязательств.

В соответствии с ПБУ 18/02, под отложенным налоговым обязательством понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к увеличению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Корректировка оценочных обязательств (долгосрочных).

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Корректировка прочих долгосрочных обязательств.

Строка «Прочие долгосрочные обязательства» является резервной и предназначена для отражения стоимости обязательств, не включенной в показатели других строк.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Корректировка краткосрочных заемных средств.

В соответствии с ПБУ 15/01, основная сумма долга по полученному займу и (или) кредиту учитывается организацией заемщиком в соответствии с условиями договора займа или кредитного договора. Краткосрочной задолженностью считается задолженность по полученным займам и кредитам, срок погашения которой согласно условиям договора не превышает 12 месяцев.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Корректировка кредиторской задолженности.

Кредиторская задолженность – денежные средства предприятия, подлежащие уплате соответствующим юридическим или физическим лицам.

Вся кредиторская задолженность обязательная к оплате. Платежные возможности предприятия позволяют погасить кредиторскую задолженность.

Кредиторская задолженность представляет собой обязательства предприятия, которые необходимо погасить как можно быстрее.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 88 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 0,17% от совокупных источников формирования активов.

Заказчиком оценки предоставлены данные о составе и структуре задолженности, а также характеристики задолженности и предполагаемых сроках ее погашения. Данные о кредиторской задолженности представлены в табл. 35.

Таблица 35.

Данные о структуре кредиторской задолженности Общества

№ п/п	Наименование кредитора	Сумма задолженности, тыс.руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата, %	Вероятный срок погашения задолженности
1	ЗАО ИГ "РВМ Капитал"	32	30.09.2021	01.10.2021	Аренда помещения за сентябрь 2021	текущая	н/д	н/д
2	ИФНС	6	30.09.2021	05.10.2021	НДФЛ с заработной платы за сентябрь 2021	текущая	н/д	н/д
3	ИФНС	20	30.09.2021	05.10.2021	Взносы с ФОТ за сентябрь 2021	текущая	н/д	н/д
4	Сотрудники	29	30.09.2021	05.10.2021	Заработная плата за сентябрь 2021	текущая	н/д	н/д
5	Сотрудники	1	30.09.2021	31.10.2021	Расчеты по подотч. средствам	текущая	н/д	н/д
	Итого	**88**						

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

При проведении настоящей оценки целями анализа кредиторской задолженности являлись:

- определение перечня корректируемой кредиторской задолженности;
- определение наилучшего метода корректировки кредиторской задолженности.

Определение перечня корректируемой кредиторской задолженности.

Анализ расшифровки кредиторской задолженности представленной выше показывает, что вся задолженность подлежит корректировке.

Определение наилучшего метода корректировки кредиторской задолженности.

Как отмечалось ранее, оценка обязательств, которые удерживаются другой стороной как актив, производится с позиции собственника, который удерживает указанное обязательство. Фактически данное положение приводить к необходимости оценки кредиторской задолженности как дебиторской (с позиции кредитора).

Общие методические положения расчета скорректированной стоимости дебиторской задолженности описаны ранее в разделе 6.1.3.

Для проведения расчетов по указанным формулам необходимо определить значения следующих переменных:

- срока оплаты по договору;
- срока до погашения задолженности;
- нормы доходности;
- ставки начисления штрафных санкций.

Срок до погашения задолженности может определяться несколькими способами:

- как разность между сроком погашения согласно договора и датой отчетности;
- как разность между вероятным сроком погашения и датой отчетности;
- как срок оборота кредиторской задолженности Общества, рассчитанный при проведении финансового анализа;
- как среднерыночного срок оборота кредиторской задолженности.

Анализ данных указанных в табл.35 показывает, что для всей кредиторской задолженности указанны сроки погашения согласно договору. Условия расчета срока до погашения задолженности представлены в табл. 36.

Таблица 36.

Условия расчета срока до погашения задолженности

Тип задолженности	Порядок расчета срока погашения	Порядок расчета штрафных санкций	Применение при проведении настоящей оценки
Дата погашения задолженности по договору больше даты оценки	Разность между сроком погашения согласно договора и датой отчетности (вероятный срок погашения принимается равным сроку погашения по договору)	Поправка на штрафные санкции не рассчитывается	Используется
Дата погашения задолженности по договору меньше даты оценки	Разность между вероятным сроком погашения и датой отчетности (вероятный срок погашения принимается равным вероятному сроку погашения по прогнозу Общества)	Поправка на штрафные санкции рассчитывается (с учетом срока просрочки платежа на дату отчетности)	Не используется

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Результаты расчета срока до погашения задолженности представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Расчет срока до погашения задолженности

№ п/п	Наименование кредитора	Дата отчетности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Срок до оплаты согласно договора, дней	Принимаемая к расчету вероятная дата погашения задолженности	Принимаемый к расчету срок до погашения, дней
1	ЗАО ИГ "РВМ Капитал"	30.09.2021	01.10.2021	1	н/д	1
2	ИФНС	30.09.2021	05.10.2021	5	н/д	5
3	ИФНС	30.09.2021	05.10.2021	5	н/д	5
4	Сотрудники	30.09.2021	05.10.2021	5	н/д	5
5	Сотрудники	30.09.2021	31.10.2021	31	н/д	31

Источник: 1. Расчет Оценщика.

В соответствии с принятым методическим подходом расчета приведенной стоимости, в качестве ставки нормы доходности следует использовать ставку кредитования[1]. Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 38, результаты расчета представлены в табл. 39.

[1] *Федотова, М. А. Оценка стоимости активов и бизнеса : учебник для вузов / М. А. Федотова, В. И. Бусов, О. А. Землянский ; под редакцией М. А. Федотовой. — Москва : Издательство Юрайт, 2021*

Таблица 38.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставки дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций по 30 крупнейшим банкам России	Последнее значение за период	октябрь 2021 г. - сентябрь 2021 г.	www.cbr.ru (Приложение 4)

Источник: 1. www.cbr.ru. 2. Расчеты Оценщика.

Таблица 39.

Результаты расчета ставки дисконта

до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
7,09%	8,80%	8,74%	7,63%	8,83%	7,98%	8,30%

Источник: 1. www.cbr.ru. 2. Расчеты Оценщика.

Ставки начисления штрафных санкций.

В соответствии с действующим законодательством штрафные санкции в основном рассчитываются на основе ставки Банка России. По состоянию на дату оценки ключевая ставка Банка России составляет 6,75%.

Результаты расчета скорректированной стоимости срочной кредиторской задолженности представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Результаты расчета стоимости срочной кредиторской задолженности Общества

№ п/п	Наименование кредитора	Сумма задолженности, тыс.руб.	Принимаемый к расчету срок до погашения дней	Ставка для расчета штрафов, %	Ставка дисконта, %	Коэффициент штрафных санкций	Коэффициент дисконтирования	Скорректированная стоимость, тыс.руб.
1	ЗАО ИГ "РВМ Капитал"	32	1	6,75	7,09	1,00000	0,99981	32
2	ИФНС	6	5	6,75	7,09	1,00000	0,99906	6
3	ИФНС	20	5	6,75	7,09	1,00000	0,99906	20
4	Сотрудники	29	5	6,75	7,09	1,00000	0,99906	29
5	Сотрудники	1	31	6,75	8,80	1,00000	0,99286	1
	Итого	**88**						**88**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Соответственно, скорректированная стоимость кредиторской задолженности составит округленно:

88 тыс. руб.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 88 тыс. руб.

Корректировка оценочных обязательств (краткосрочных).

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 56 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 0,11% от совокупных источников формирования активов.

В виду малой доли данного вида обязательств в совокупных источниках формирования активов, корректировка стоимости оценочных обязательств Общества не проводилась, данный вид обязательств принимался по балансовой стоимости.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 56 тыс. руб.

Корректировка прочих краткосрочных обязательств.

Строка «Прочие краткосрочные обязательства» является резервной и предназначена для отражения стоимости обязательств, не включенной в показатели других строк.

В соответствии с данными баланса, Общество не имеет обязательств данного вида.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств Общества представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств, тыс. руб.

Наименование статей обязательств	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Долгосрочные заемные средства	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0
Краткосрочные заемные средства	0	0
Кредиторская задолженность	88	88
Доходы будущих периодов	0	0
Оценочные обязательства	56	56

Наименование статей обязательств	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Прочие краткосрочные обязательства	0	0
Итого обязательства, принимаемые к расчету	**144**	**144**

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

2.1.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки

Результаты расчета скорректированной стоимости чистых активов представлены в табл. 42.

Таблица 42.

Расчет стоимости скорректированных чистых активов

Наименование показателей	Остаточная балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Всего активы, тыс. руб.	52 409	52 346
Всего обязательства, тыс. руб.	144	144
Скорректированная стоимость чистых активов, тыс. руб.		**52 202**
Предварительная стоимость собственного капитала на контрольном и ликвидном уровне, тыс. руб.		**52 202**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

При проведении настоящей оценки необходимо определить стоимость пакета акций, составляющего 100% от общего количества акций ЗАО «Олминея», с учетом скидок на неконтрольный характер доли и недостаточную ликвидность. Для этого использовалась зависимость вида:

$$C_{П} = C_{100} * D * (1 - K_{К}) * (1 - K_{л}),$$

где:

C_{100} - стоимость 100% доли Общества на контрольном и ликвидном уровне, руб.;

D - величина пакета акций от общего количества;

$K_{К}$ - скидка (поправка) за неконтрольный характер пакета акций;

$K_{л}$ - скидка (поправка) на ликвидность.

Скидка (поправка) за неконтрольный характер.

Скидка (поправка) на контроль для оцениваемого пакета акций, составляющего 100% от общего количества акций эмитента, составит 0 или 0%.

Скидка (поправка) на недостаточную ликвидность

Ликвидность определяют как способность ценной бумаги быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенной потери для держателей [1,2,3]. Для отражения степени ликвидности в стоимости бизнеса используется скидка на низкую ликвидность. Другими словами, рынок выплачивает премию за ликвидность и напротив, снижает цену при ее отсутствии [1].

Обобщая изложенное в отечественной учебной литературе, можно отметить, что вопросы использования скидок (премий) за ликвидность являются в значительной степени дискуссионными [1,2,3]. Причем в качестве дискуссионных рассматриваются как конкретные методические вопросы применения поправок, а именно:

- база применения поправки на ликвидность в разрезе затратного, доходного и рыночного подходов;
- методика расчета составляющих скидки на недостаток ликвидности: продолжительности периода экспозиции, величины организационных расходов и величины изменения стоимости по окончании периода экспозиции объекта;

так и принципиальные вопросы необходимости применения подобных поправок в принципе. При анализе источников [1,2,3] отмечается существенное изменение принципиальных взглядов на применение скидок на ликвидность. В ретроспективных изданиях [1,2] указывается, что поправка на ликвидность на практике рассчитывается, как правило, для компаний, инструменты долевого участия которых не котируются на фондовой бирже. В более поздних изданиях [3] указывается, что рыночная стоимость 100%-ого пакета инструментов долевого участия равна рыночной стоимости его собственного капитала. Поправки, в том числе и поправка на ликвидность, вводятся если требуется оценить m%-ый пакет инструментов долевого участия, в противном случае поправки не нужны.

Справедливо предположить, что приведенные выше суждения являются в своем роде крайними и

принятие решения о необходимости учета ликвидности актива требует проведения определенного анализа.

В соответствии с п. 2 Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» справедливая стоимость представляет собой цену выхода из актива (обязательства) на дату оценки с позиции участника рынка. Очевидно, что при выходе из актива (инструмента долевого участия) участник рынка должен принимать во внимание характер рассматриваемо инструмента долевого участия, а именно возможна ли его реализация на открытом рынке, или он может быть реализован только в ходя частной сделки.

Факт оценки контрольного пакет не является достаточным основанием для отказа от применения скидки на ликвидность. Так, например, среди факторов, определяющих сидку на отсутствие ликвидности, указанных в источнике [5], фактор контроля не указан. При этом указаны следующие факторы:

- ликвидность активов, находящихся в собственности фирмы (при этом предполагается, что даже компании со значительными активами в виде денежных средств и ликвидных ценных бумаг может иметь скидку на ликвидность);
- финансовая стабильность и денежные потоки фирмы;
- возможность превращения в публичную фирму;
- размер фирмы.

При проведении настоящей оценки учитывалась ликвидность активов, денежные потоки и размеры фирмы (валюта баланса и балансовая стоимость собственного капитала).

1. Грязнова А.Г., Федотова М.А., Эскиндаров М.А., Тазихина Т.В., Иванова Е.Н., Щербакова О.Н. "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" – М.: Издательство «Интерреклама», 2003

https://www.studmed.ru/gryaznova-ag-fedotova-ma-eskindarov-ma-i-dr-ocenka-stoimosti-predpriyatiya-biznesa_2692e2c.html

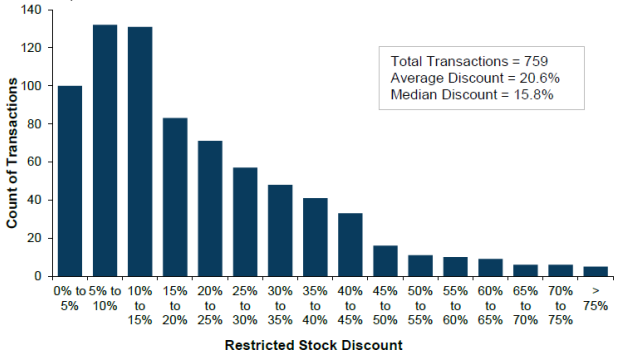
2. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова "Оценка бизнеса" – М.: "Финансы и статистика", 2009 (https://iq.hse.ru/more/management/otsenka-biznesa)

3. М. А. Федотова, В. И. Бусинова, О. А. Землянский "Оценка стоимости активов и бизнеса" учебник для ВУЗОВ – М.: «Издательство Юрайт», 2021.

4. А. Дамодаран, "Инвестиционная оценка" 4-е издание -, М.: "Альпина Бизнес Букс", 2004 г.

5. А. Дамодаран, "Инвестиционная оценка" 11-е издание переработанное и дополненное -, М.: "Альпина Паблишер", 2021 г.

По данным исследований в StoutRestrictedStockStudy, BVR 2020 Edition, медиана величин скидок на неликвидность составила 15,8%



Источник: 1. Stout Restricted Stock Study, BVR 2020 Edition.

В общем случае справедливо утверждать, что влияние инвестиционного риска на величину скидки на ликвидность является значительным. Более мелкие, менее прибыльные компании с более высокой степенью риска и большей волатильностью цен на акции, как правило, выпускают ограниченные акции с более высокими скидками. Прибыльность также часто используется в качестве показателя риска компании. Распределение скидок по группам риска представлено ниже.

Comparison of Financial Characteristics

In Millions of U.S. Dollars

	Quintile				
	1	2	3	4	5
Discount					
High	7.3%	12.8%	20.2%	33.3%	91.3%
Median	**3.9%**	**9.9%**	**15.8%**	**26.1%**	**43.1%**
Low	0.0%	7.4%	12.8%	20.5%	33.4%
Company Characteristics (Median Statistics)					
Market Value	$195.5	$209.9	$126.7	$112.1	$62.0
Revenues	32.5	41.1	22.6	19.2	9.0
Total Assets	110.3	91.8	41.5	24.5	11.9
Book Value of Equity	52.1	45.0	22.1	14.0	6.8
MTB Ratio	2.6	3.3	3.8	5.9	6.2
Net Income	-4.9	-2.7	-2.9	-5.1	-2.8
Net Profit Margin	-6.1%	-5.9%	-6.2%	-23.8%	-38.7%
Volatility	62.7%	65.9%	73.0%	80.8%	104.0%

Источник: 1. Stout Restricted Stock Study, BVR 2020 Edition.

Выборка делится на пять процентильных групп, или квинтилей, на основе распределения ограниченной скидки на акции, и медианы вычисляются для каждой квинтильной группы по всем параметрам.

В общем случае среднерыночным условиям соответствуют скидки группы 3. При проведении настоящей оценки был проведен анализ на принадлежность рассматриваемого Общества к различным группам на основе следующих показателей: выручка; активы; балансовая стоимость собственного капитала. Результаты корректировки указанных показателей для соотнесения рассматриваемого Общества с различными группами представлен в табл. 43.

Таблица 43.

Результаты корректировки указанных показателей для соотнесения рассматриваемого Общества с различными группами

Наименование показателя	Значение, руб.	Курс, руб.	Значение, млн. долл. США	Принадлежность к группе
Выручка (Revenues) за 2020 г.	*0*	72,11	0	к группе 5
Активы (Total Assets) на 30.09.2021 г.	*52 409*	72,76	0,7	к группе 5
Балансовая стоимость собственного капитала (Book Value of Equity) на 30.09.2021 г.	*52 266*	72,76	0,7	к группе 5

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, значение скидки на ликвидность принято на уровне 43,1%. Так как Общество не имеет высоколиквидных активов, дополнительная корректировка значения не проводилась.

Таким образом, скорректированная стоимость пакета акций, составляющего 100% от общего количества акций ЗАО «Олминея», по состоянию на дату оценки, с учетом скидок на контроль и ликвидность, составит:

$$С_П = 52\ 202\ 000 * 1,0 * (1 – 0,00) * (1 – 0,431) = 29\ 702\ 938 \text{ руб.},$$

что с учётом округлений составляет

29 703 тыс.руб.

ПРИЛОЖЕНИЕ 4

Порядок расчета приведенной стоимости по МСФО 13. Данные о процентных ставках

1. Порядок расчета приведенной стоимости по МСФО 13

В соответствии с в. 13 МСФО 13 приведенная стоимость - инструмент, используемый для того, чтобы привести будущие суммы (например, денежные потоки или стоимостные величины) к текущей величине, используя некоторую ставку дисконтирования. Оценка справедливой стоимости актива или обязательства с использованием расчета приведенной стоимости предполагает установление всех следующих элементов с позиций участников рынка на дату оценки:

- расчетной оценки будущих денежных потоков в отношении оцениваемого актива или обязательства;
- ожиданий в отношении возможных колебаний величины и времени возникновения денежных потоков, отражающих присущую денежным потокам неопределенность;
- временной стоимости денег, представленной ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или дюрация которых совпадают с периодом, охватываемым денежными потоками, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая процентная ставка);
- цены за согласие мириться с неопределенностью, присущей денежным потокам (то есть премия за риск);
- других факторов, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства - связанного с ним риска невыполнения, включая собственный кредитный риск организации (то есть лица, обязанного погасить долг).

В соответствии с в. 17 МСФО 13 способы расчета приведенной стоимости различаются в зависимости от того, каким образом они учитывают корректировку на риск, и от вида используемых денежных потоков. Например:

- способ корректировки ставки дисконтирования предполагает использование ставки дисконтирования, скорректированной на риск, и предусмотренные договором, обещанные или наиболее вероятные денежные потоки (далее способ 1);
- метод 1 расчета ожидаемой приведенной стоимости предполагает использование ожидаемых денежных потоков, скорректированных с учетом риска, и безрисковой процентной ставки;
- метод 2 расчета ожидаемой приведенной стоимости предполагает использование ожидаемых денежных потоков, не скорректированных с учетом риска, и ставки дисконтирования, скорректированной для включения премии за риск, требуемой участниками рынка (такая ставка отличается от ставки, используемой при применении способа корректировки ставки дисконтирования).

Общий подход к определению основных показателей при расчете приведенной стоимости представлен в табл. 1.

Таблица 1.

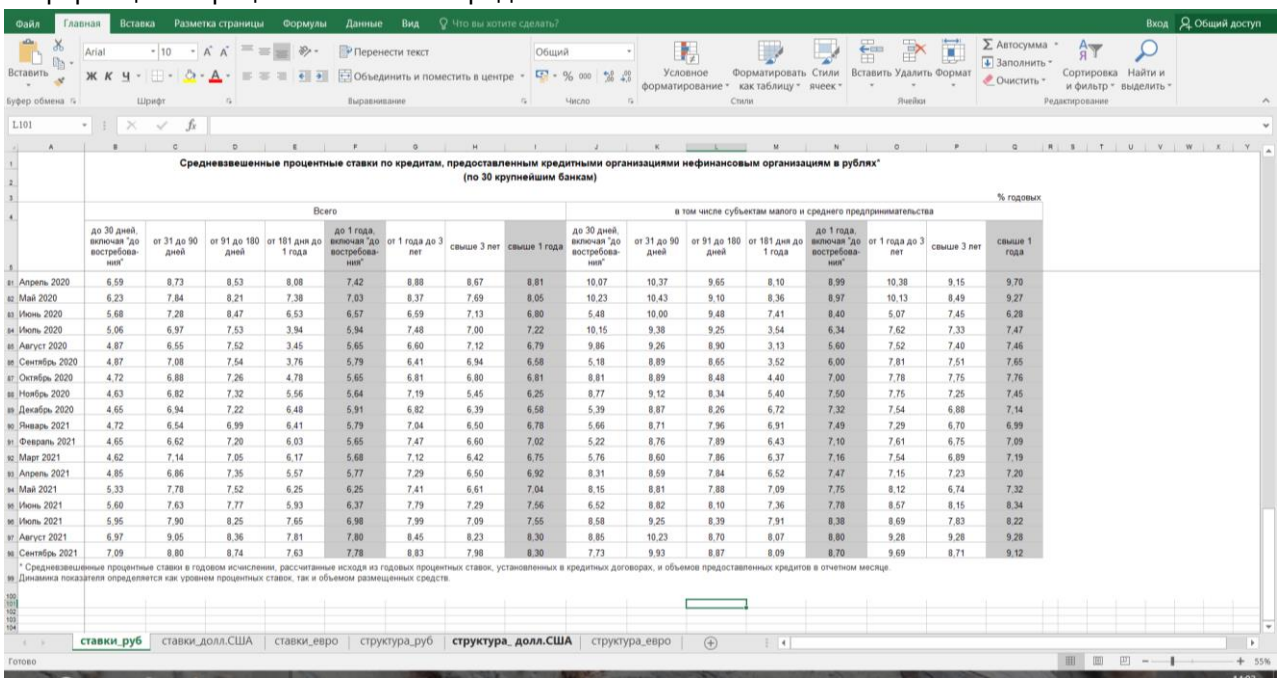
Общий подход к определению основных показателей при расчете приведенной стоимости

Вариант рачата	Величина денежного потока	Величина ставки дисконта
Способ 1	Ожидаемые	Рассчитывается на основе наблюдаемых показателей нормы доходности по сопоставимым активам или обязательствам, обращающимся на рынке. Рассчитанная ставка корректируются по кривой безрисковой доходности
Метод 1	Скорректированные путем вычитания премии за неопределенность денежных потоков	Принимается равной безрисковой процентной ставке
Метод 2	Ожидаемые	Принимается равным безрисковой процентной ставке скорректированной на систематический (то есть рыночный) риск путем применения премии за риск

Источник: 1. МСФО 13. 2. Расчет Оценщика.

2. Данные о процентных ставках

Информация о процентных ставках представлена ниже.



Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях*
(по 30 крупнейшим банкам)

% 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
Апрель 2020	6,59	8,73	8,53	8,08	7,42	8,88	8,67	8,81	10,07	10,37	9,65	8,10	8,99	10,38	9,15	9,70
Май 2020	6,23	7,84	8,21	7,38	7,03	8,37	7,69	8,05	10,23	10,43	9,10	8,36	8,97	10,13	8,49	9,27
Июнь 2020	5,68	7,28	8,47	6,53	6,57	6,59	7,13	6,80	5,48	10,00	9,48	7,41	8,40	5,07	7,45	6,28
Июль 2020	5,06	6,97	7,53	3,94	5,94	7,48	7,00	7,22	10,15	9,38	9,25	3,54	6,34	7,62	7,33	7,47
Август 2020	4,87	6,55	7,52	3,45	5,65	6,60	7,12	6,79	9,86	9,26	8,90	3,13	5,60	7,52	7,40	7,46
Сентябрь 2020	4,87	7,08	7,54	3,76	5,79	6,41	6,94	6,58	5,18	8,89	8,65	3,52	6,00	7,81	7,51	7,65
Октябрь 2020	4,72	6,88	7,26	4,78	5,65	6,81	6,80	6,81	8,81	8,89	8,48	4,40	7,00	7,78	7,75	7,76
Ноябрь 2020	4,63	6,82	7,32	5,56	5,64	7,19	5,45	6,25	8,77	9,12	8,34	5,40	7,50	7,75	7,25	7,45
Декабрь 2020	4,65	6,94	7,22	6,48	5,91	6,82	6,39	6,58	5,39	8,87	8,26	6,72	7,32	7,54	6,88	7,14
Январь 2021	4,72	6,54	6,99	6,41	5,79	7,04	6,50	6,78	5,66	8,71	7,96	6,91	7,49	7,29	6,70	6,99
Февраль 2021	4,65	6,62	7,20	6,03	5,65	7,47	6,60	7,02	5,22	8,76	7,89	6,43	7,10	7,61	6,75	7,09
Март 2021	4,62	7,14	7,05	6,17	5,68	7,12	6,42	6,75	5,76	8,60	7,86	6,37	7,16	7,54	6,89	7,19
Апрель 2021	4,85	6,86	7,35	5,57	5,77	7,29	6,50	6,92	8,31	8,59	7,84	6,52	7,47	7,15	7,23	7,20
Май 2021	5,33	7,78	7,52	6,25	6,25	7,41	6,61	7,04	8,15	8,81	7,88	7,09	7,75	8,12	6,74	7,32
Июнь 2021	5,60	7,63	7,77	5,93	6,37	7,79	7,29	7,56	6,52	8,82	8,10	7,36	7,78	8,57	8,15	8,34
Июль 2021	5,95	7,90	8,25	7,65	6,98	7,99	7,09	7,55	8,58	9,25	8,39	7,91	8,38	8,69	7,83	8,22
Август 2021	6,97	9,05	8,36	7,81	7,80	8,45	8,23	8,30	8,85	10,23	8,70	8,07	8,80	9,28	9,28	9,28
Сентябрь 2021	7,09	8,80	8,74	7,63	7,78	8,83	7,98	8,30	7,73	9,93	8,87	8,09	8,70	9,69	8,71	9,12

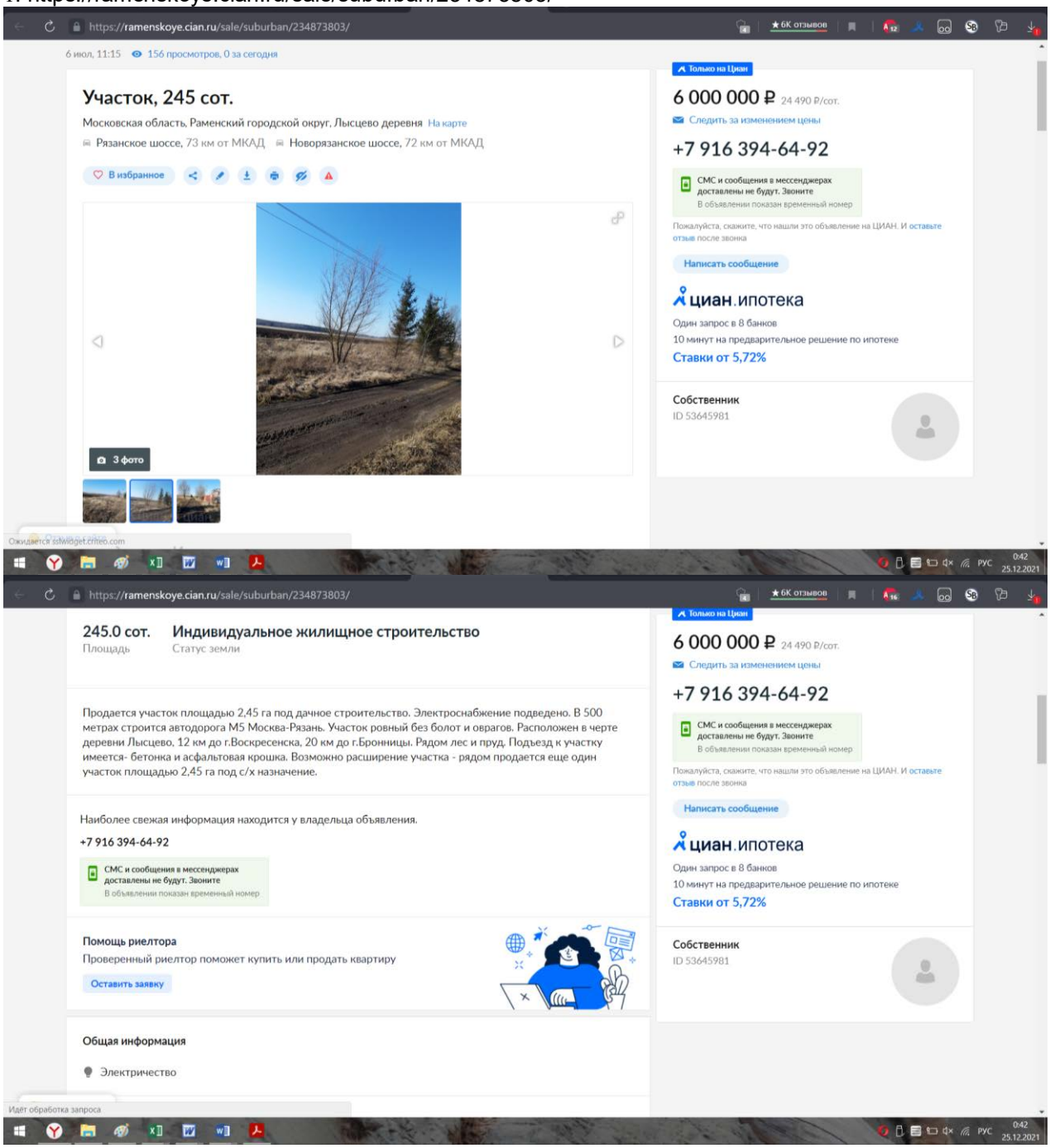
* Средневзвешенные процентные ставки в годовом исчислении, рассчитанные исходя из годовых процентных ставок, установленных в кредитных договорах, и объемов предоставленных кредитов в отчетном месяце.
Динамика показателя определяется как уровнем процентных ставок, так и объемом размещенных средств.

Источник: http://www.cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/

ПРИЛОЖЕНИЕ 5

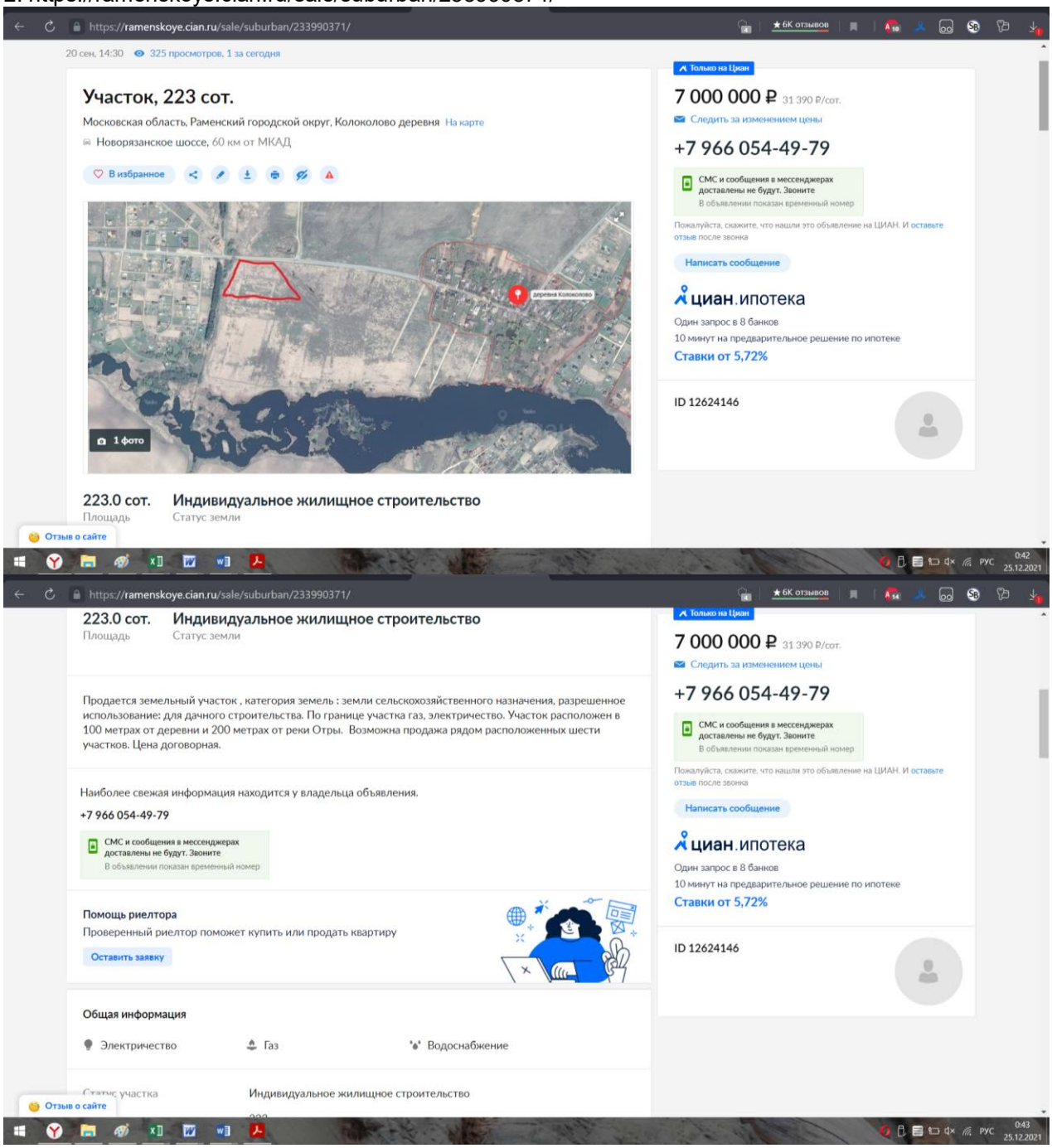
Объекты-аналоги для расчета стоимости земельных участков, принадлежащих ООО «Акселератор прогресса»

1. https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/234873803/

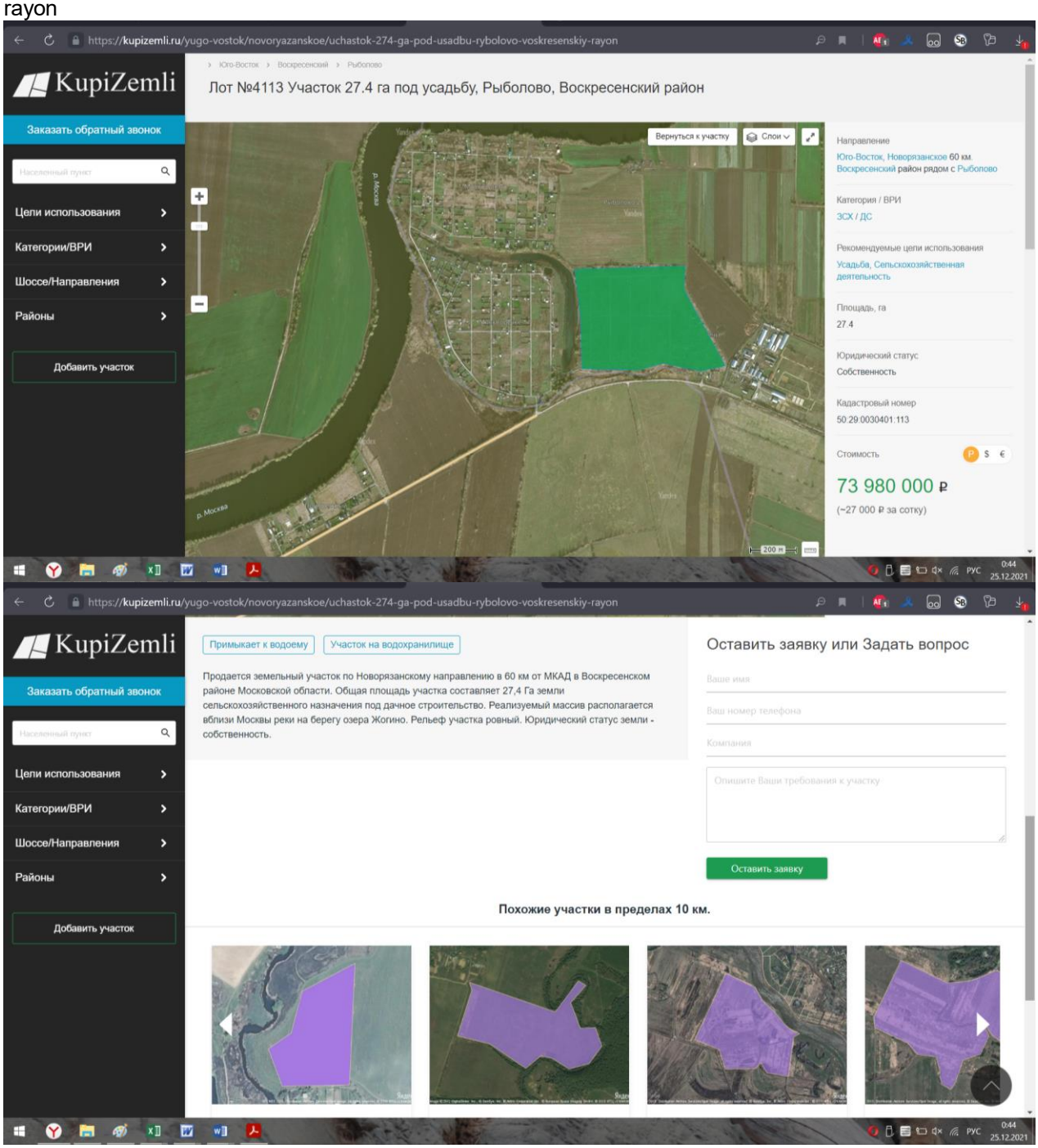


Примечание: По данным автора объявления (тел.8-916-033-88-53), электричество подведено до границы участка.

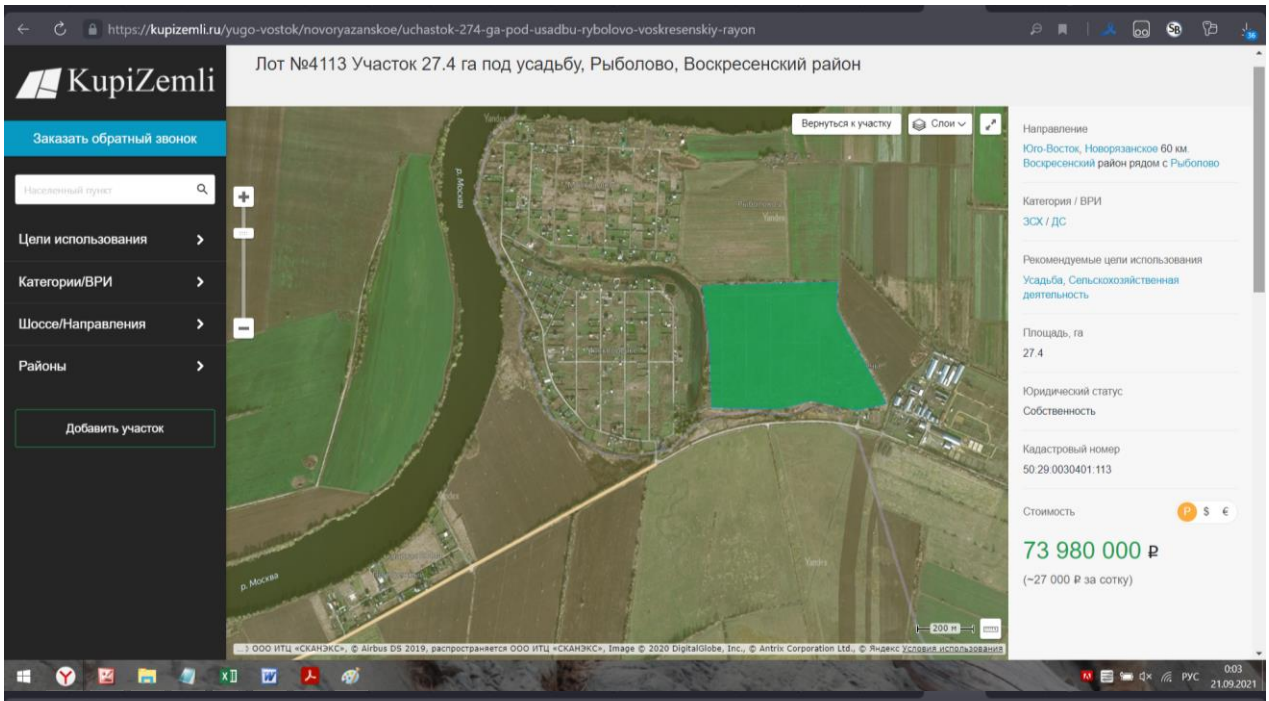
2. https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/233990371/

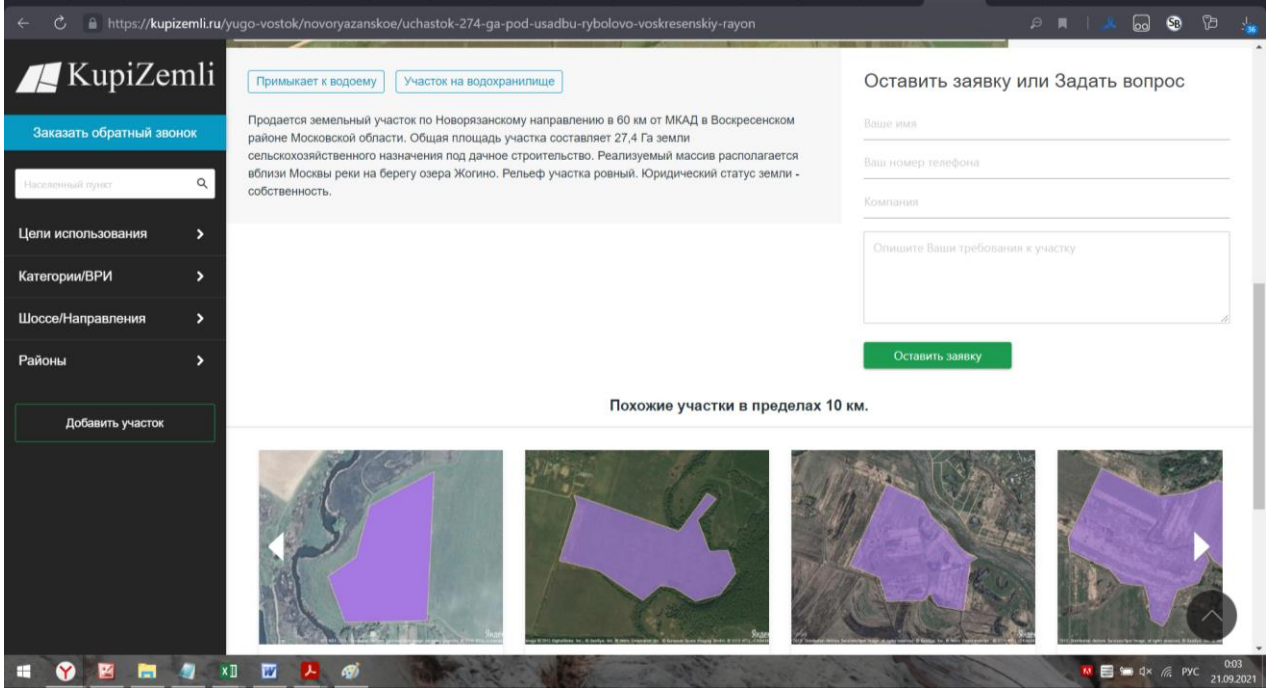


3. https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-274-ga-pod-usadbu-rybolovo-voskresenskiy-rayon



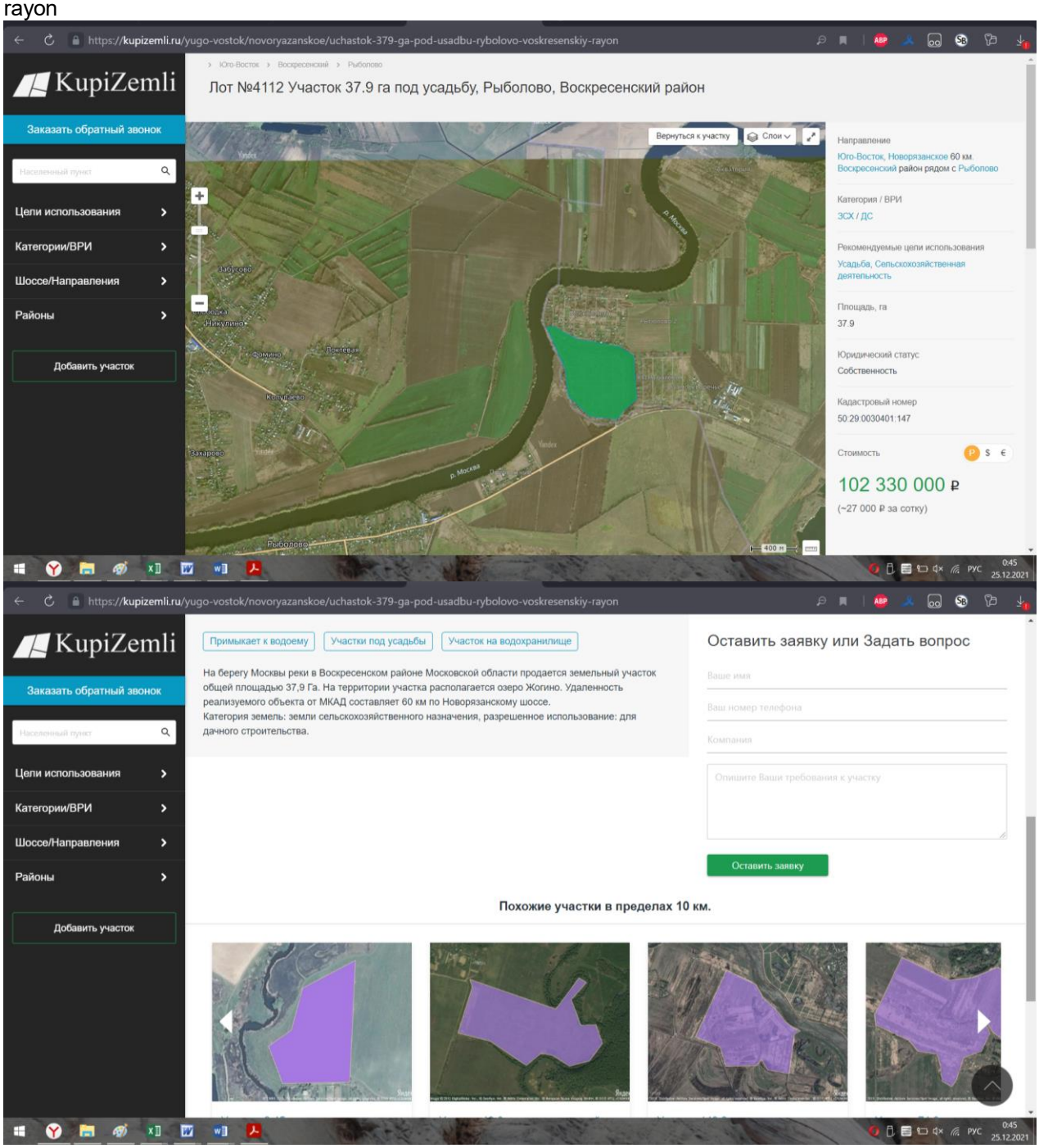
Примечание: актуальность цены предложения по состоянию на дату оценки подтверждается тем, что данный участок продавался по той же цене в сентябре 2021 г. (копия предложения приведена ниже)


https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-274-ga-pod-usadbu-rybolovo-voskresenskiy-rayon
KupiZemli
Заказать обратный звонок
Населенный пункт
Цели использования
Категории/ВРИ
Шоссе/Направления
Районы
Добавить участок
Лот №4113 Участок 27.4 га под усадьбу, Рыболово, Воскресенский район
Вернуться к участку
Слои
Направление
Юго-Восток, Новорязанское 60 км
Воскресенский район рядом с Рыболово
Категория / ВРИ
ЗСХ / ДС
Рекомендуемые цели использования
Усадьба, Сельскохозяйственная деятельность
Площадь, га
27.4
Юридический статус
Собственность
Кадастровый номер
50:29:0030401:113
Стоимость
73 980 000 ₽
(~27 000 ₽ за сотку)
р. Москва
200 м
© ООО ИТЦ «СКАНЭКС», © Airbus DS 2019, распространяется ООО ИТЦ «СКАНЭКС», Image © 2020 DigitalGlobe, Inc., © Antrix Corporation Ltd., © Яндекс Условия использования
РУС
0:03
21.09.2021

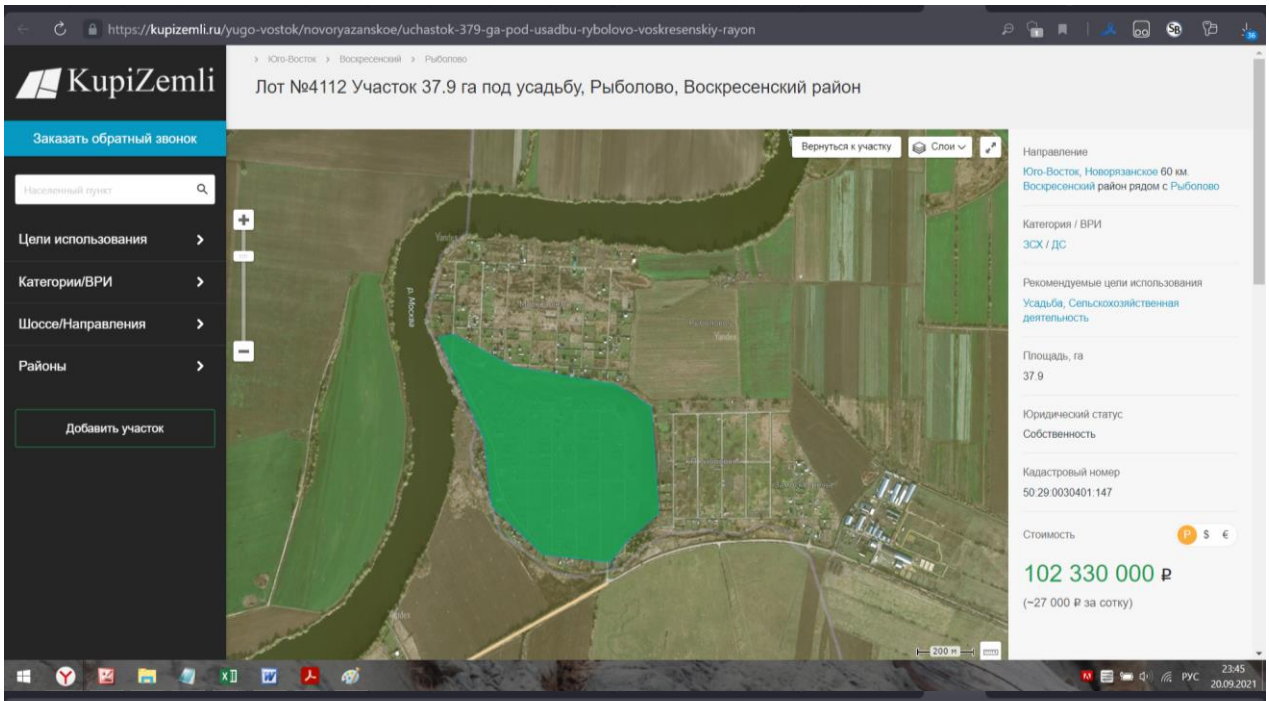

https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-274-ga-pod-usadbu-rybolovo-voskresenskiy-rayon
KupiZemli
Заказать обратный звонок
Населенный пункт
Цели использования
Категории/ВРИ
Шоссе/Направления
Районы
Добавить участок
Примыкает к водоему
Участок на водохранилище
Продается земельный участок по Новорязанскому направлению в 60 км от МКАД в Воскресенском районе Московской области. Общая площадь участка составляет 27,4 Га земли сельскохозяйственного назначения под дачное строительство. Реализуемый массив располагается вблизи Москвы реки на берегу озера Жогино. Рельеф участка ровный. Юридический статус земли - собственность.
Оставить заявку или Задать вопрос
Ваше имя
Ваш номер телефона
Компания
Опишите Ваши требования к участку
Оставить заявку
Похожие участки в пределах 10 км.
РУС
0:03
21.09.2021

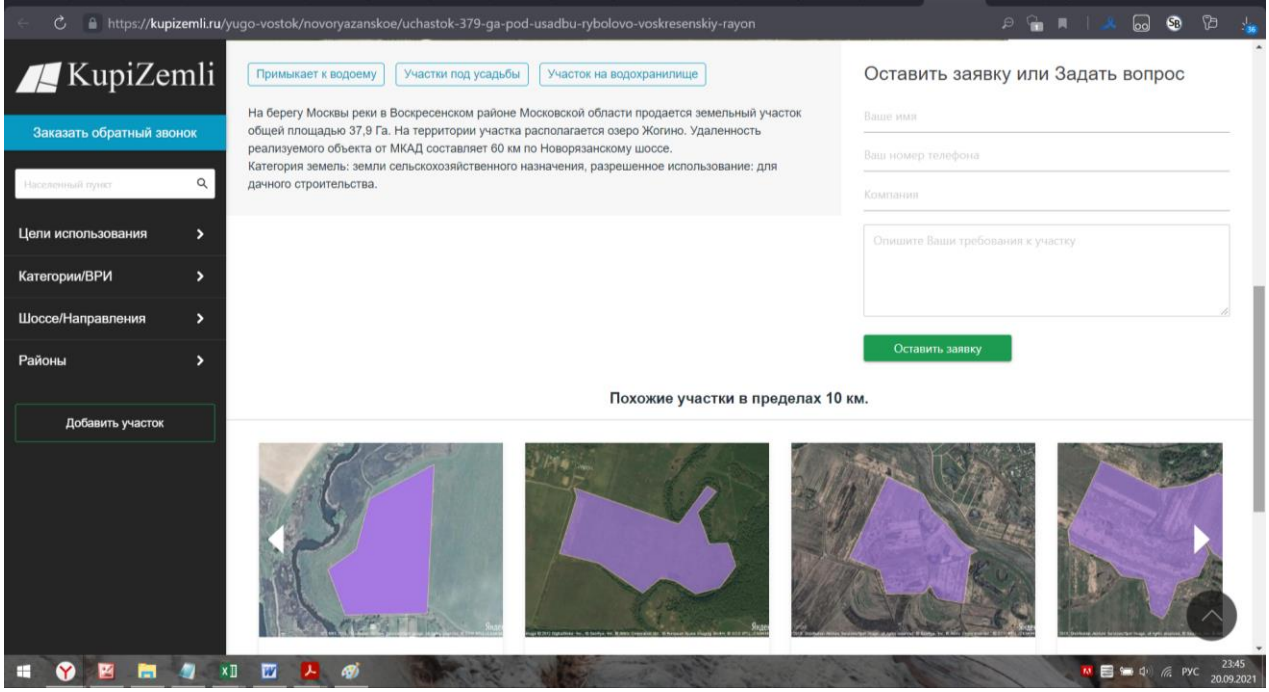
.

4. https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-379-ga-pod-usadbu-rybolovo-voskresenskiy-rayon



Примечание: актуальность цены предложения по состоянию на дату оценки подтверждается тем, что данный участок продавался по той же цене в сентябре 2021 г. (копия предложения приведена ниже)


https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-379-ga-pod-usadbu-rybolovo-voskresenskiy-rayon
KupiZemli
Заказать обратный звонок
Цели использования
Категории/ВРИ
Шоссе/Направления
Районы
Добавить участок
Лот №4112 Участок 37.9 га под усадьбу, Рыболово, Воскресенский район
Вернуться к участку
Слои
Направление
Юго-Восток, Новорязанское 60 км. Воскресенский район рядом с Рыболово
Категория / ВРИ
ЗСХ / ДС
Рекомендуемые цели использования
Усадьба, Сельскохозяйственная деятельность
Площадь, га
37.9
Юридический статус
Собственность
Кадастровый номер
50:29:0030401:147
Стоимость
102 330 000 ₽
(~27 000 ₽ за сотку)


https://kupizemli.ru/yugo-vostok/novoryazanskoe/uchastok-379-ga-pod-usadbu-rybolovo-voskresenskiy-rayon
KupiZemli
Заказать обратный звонок
Цели использования
Категории/ВРИ
Шоссе/Направления
Районы
Добавить участок
Примыкает к водоему
Участки под усадьбы
Участок на водохранилище
На берегу Москвы реки в Воскресенском районе Московской области продается земельный участок общей площадью 37,9 Га. На территории участка располагается озеро Жогино. Удаленность реализуемого объекта от МКАД составляет 60 км по Новорязанскому шоссе.
Категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для дачного строительства.
Оставить заявку или Задать вопрос
Ваше имя
Ваш номер телефона
Компания
Опишите Ваши требования к участку
Оставить заявку
Похожие участки в пределах 10 км.

ПРИЛОЖЕНИЕ 6
Документы, предоставленные Заказчиком, и документы Оценщика

Форма № Р51003

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

В Единый государственный реестр юридических лиц в отношении юридического лица

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ОПЕРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ"

полное наименование юридического лица

внесена запись о создании юридического лица

"06" ноября 2014 года

(число) (месяц прописью) (год)

за основным государственным регистрационным номером (ОГРН)

5	1	4	7	7	4	6	3	1	2	2	0	3

Запись содержит сведения, приведенные в прилагаемом к настоящему свидетельству листе записи Единого государственного реестра юридических лиц.

Свидетельство выдано налоговым органом Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве

наименование регистрирующего органа

"07" ноября 2014 года

(число) (месяц прописью) (год)

Главный государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве

Т. А. Болотина

Подпись, Фамилия, инициалы

МП

серия 77 №017478194

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЁ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "ОПЕРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ"
(полное наименование российской организации

в соответствии с учредительными документами)

ОГРН 5 1 4 7 7 4 6 3 1 2 2 0 3

поставлена на учет в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации 06 ноября 2014
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения Инспекция Федеральной налоговой службы № 9 по г.Москве 7709
(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен ИНН/КПП 7709966936 / 770901001

Главный государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве — Т. А. Болотина
(подпись, фамилия, инициалы)

МП

серия 77 №017478195

ООО «Полиграф-защита СПб», Москва, 2013, уровень «В»

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2014 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2015
Организация **Акционерное общество "Операторская Компания"**	по ОКПО	40093922		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709966936		
Вид экономической деятельности **Капиталовложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД	65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Открытые акционерные общества** / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12247	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
105064, Москва г, Земляной Вал ул, Дом № 9

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	18 000	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	27	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	18 027	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	18 067	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 800	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	21 868	-	-
	БАЛАНС	1600	39 895	-	-

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	40 000	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(108)	-	-
	Итого по разделу III	1300	39 892	-	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	2	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	1	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	3	-	-
	БАЛАНС	1700	39 895	-	-

Руководитель _____ (подпись) **Алексеев Евгений Викторович** (расшифровка подписи)

23 января 2015 г.

Отчет о финансовых результатах

за 06.11.2014 - Декабрь 2014 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2015
Организация **Акционерное общество "Операторская Компания"**	по ОКПО	40093922		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709966936		
Вид экономической деятельности **Капиталовложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД	65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Открытые акционерные общества / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12247	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 06.11.2014 - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(102)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(102)	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(33)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(135)	-
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	27	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(108)	-

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 06.11.2014 - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
	СПРАВОЧНО Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(108)	-
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ (подпись) **Алексеев Евгений Викторович** (расшифровка подписи)

23 января 2015 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2015 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2015
Организация **Акционерное общество "Операторская Компания"**	по ОКПО	40093922		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709966936		
Вид экономической деятельности **Капиталовложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД	65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Открытые акционерные общества / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12247	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
105064, Москва, Земляной Вал, дом № 9

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	69 060	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	69 060	-	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	496	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	22 391	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	22 886	-	-
	БАЛАНС	1600	91 947	-	-

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	91 700	-	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	196	-	-
	Итого по разделу III	1300	91 896	-	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	49	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	2	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	51	-	-
	БАЛАНС	1700	91 947	-	-

Руководитель _____ (подпись) **Алексеев Евгений Викторович** (расшифровка подписи)

13 января 2016 г.

Отчет о финансовых результатах

за 06.11.2014 - Декабрь 2015 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2015
Организация **Акционерное общество "Операторская Компания"**	по ОКПО	40093922		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709966936		
Вид экономической деятельности **Капиталовложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД	65.23.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Открытые акционерные общества / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12247	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 06.11.2014 - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 001)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 001)	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 420	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(174)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	245	-
	Текущий налог на прибыль	2410	(49)	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	196	-

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За 06.11.2014 - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	196	-
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Алексеев Евгений Викторович
(подпись) (расшифровка подписи)

13 января 2016 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2016 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
Организация **Акционерное общество "Операторская Компания"**	по ОКПО	40093922		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709966936		
Вид экономической деятельности **Капиталовложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Открытые акционерные общества / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12247		16
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
X	Финансовые вложения	1170	84 060	69 060	-
XII	Отложенные налоговые активы	1180	2	-	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	84 062	69 060	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
VI	Дебиторская задолженность	1230	97	496	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7 854	22 391	-
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	7 950	22 886	-
	БАЛАНС	1600	92 013	91 947	-

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	91 700	91 700	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	10	-	-
XII	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	286	196	-
	Итого по разделу III	1300	91 996	91 896	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
VI	Кредиторская задолженность	1520	5	49	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	12	2	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	17	51	-
	БАЛАНС	1700	92 013	91 947	-

Руководитель _____ **Алексеев Евгений Викторович**
(подпись) (расшифровка подписи)

26 января 2017 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2016 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
Организация **Акционерное общество "Операторская Компания"**	по ОКПО	40093922		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709966936		
Вид экономической деятельности **Капиталовложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Открытые акционерные общества / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12247	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За 06.11.2014 - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
IV	Управленческие расходы	2220	(842)	(1 001)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(842)	(1 001)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	0
IV	Проценты к получению	2320	978	1 420
	Проценты к уплате	2330	-	0
	Прочие доходы	2340	-	0
IV	Прочие расходы	2350	(11)	(174)
V, XII	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	125	245
IV, XII	Текущий налог на прибыль	2410	(27)	(49)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	-	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
XII	Изменение отложенных налоговых активов	2450	2	-
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	100	196

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За 06.11.2014 - Декабрь 2015 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	100	196
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Алексеев Евгений Викторович
(подпись) (расшифровка подписи)

26 января 2017 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2017 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация **Акционерное общество "Операторская Компания"**	по ОКПО	40093922		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709966936		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
105064, Москва г, Земляной Вал ул, дом № 9

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	23 100	84 060	69 060
	Отложенные налоговые активы	1180	2 569	2	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	25 669	84 062	69 060
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	145	97	496
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	8 023	7 854	22 391
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	8 168	7 950	22 886
	БАЛАНС	1600	33 837	92 013	91 947

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	91 700	91 700	91 700
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	15	10	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(57 890)	286	196
	Итого по разделу III	1300	33 825	91 996	91 896
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	6	5	49
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	5	12	2
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	12	17	51
	БАЛАНС	1700	33 837	92 013	91 947

Руководитель _____ (подпись) Алексеев Евгений Викторович (расшифровка подписи)

17 января 2018 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2017 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация: Акционерное общество "Операторская Компания"	по ОКПО	40093922		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709966936		
Вид экономической деятельности: Вложения в ценные бумаги	по ОКВЭД	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Непубличные акционерные общества / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(927)	(842)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(927)	(842)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	168	978
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	6 002	-
	Прочие расходы	2350	(65 980)	(11)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(60 737)	125
	Текущий налог на прибыль	2410	-	(27)
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(9 581)	-
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	2 566	2
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(58 171)	100

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(58 171)	100
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Алексеев Евгений Викторович
(подпись) (расшифровка подписи)

17 января 2018 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация **Акционерное общество "Операторская Компания"**	по ОКПО	40093922		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709966936		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
105064, Москва г, Земляной Вал ул, д. № 9, этаж 8 пом. I ком. 3

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	19 611	23 100	84 060
	Отложенные налоговые активы	1180	2	2 569	2
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	19 613	25 669	84 062
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	116	145	97
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	4 700	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 994	8 023	7 854
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	7 810	8 168	7 950
	БАЛАНС	1600	27 423	33 837	92 013

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	91 700	91 700	91 700
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	15	15	10
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(64 302)	(57 890)	286
	Итого по разделу III	1300	27 413	33 825	91 996
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	-	6	5
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	10	5	12
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	10	12	17
	БАЛАНС	1700	27 423	33 837	92 013

АО «Операторская Компания» Москва

Руководитель _____ (подпись) **Алексеев Евгений Викторович** (расшифровка подписи)

14 января 2019 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2018 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация **Акционерное общество "Операторская Компания"**	по ОКПО	40093922		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709966936		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(885)	(927)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(885)	(927)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	545	168
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	6 002
	Прочие расходы	2350	(3 505)	(65 980)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(3 845)	(60 737)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(699)	(9 581)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	70	2 566
	Прочее	2460	(2 637)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(6 412)	(58 171)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(6 412)	(58 171)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

АО «Операторская Компания»

Руководитель _____ (подпись) **Алексеев Евгений Викторович** (расшифровка подписи)

14 января 2019 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация **Акционерное общество "Операторская Компания"**	по ОКПО	40093922		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709966936		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества** / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
105064, Москва г, Земляной Вал ул, д. № 9, этаж 8 пом. I ком. 3

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту [X] ДА [ ] НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
АО «2К»

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7734000085
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	1027700031028

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	130 265	19 611	23 100
	Отложенные налоговые активы	1180	126	2	2 569
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	130 391	19 613	25 669
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	87 552	116	145
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	30 600	4 700	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	556	2 994	8 023
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	118 708	7 810	8 168
	БАЛАНС	1600	249 099	27 423	33 837

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	91 700	91 700	91 700
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	130 026	-	-
	Резервный капитал	1360	15	15	15
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(84 409)	(64 302)	(57 890)
	Итого по разделу III	1300	137 332	27 413	33 825
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	87 286	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	87 286	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	24 391	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	82	-	6
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	8	10	5
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	24 481	10	12
	БАЛАНС	1700	249 099	27 423	33 837

Руководитель _____ **Алексеев Евгений Викторович**
(подпись) (расшифровка подписи)

24 марта 2020 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2019 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация **Акционерное общество "Операторская Компания"**	по ОКПО	40093922		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709966936		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

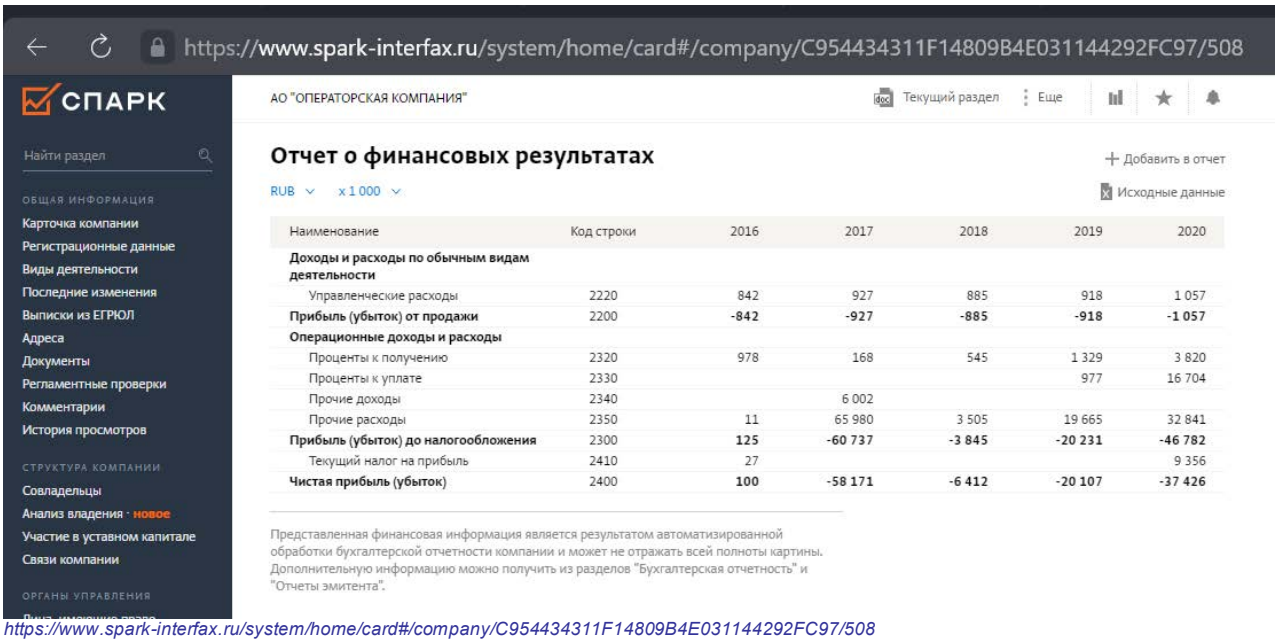
Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(918)	(885)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(918)	(885)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	1 329	545
	Проценты к уплате	2330	(977)	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(19 665)	(3 505)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(20 231)	(3 845)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(3 922)	(699)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	124	70
	Прочее	2460	-	(2 637)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(20 107)	(6 412)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	СПРАВОЧНО Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(20 107)	(6 412)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ **Алексеев Евгений Викторович**
(подпись) (расшифровка подписи)

24 марта 2020 г.



Наименование	Код строки	2016	2017	2018	2019	2020
Доходы и расходы по обычным видам деятельности						
Управленческие расходы	2220	842	927	885	918	1 057
Прибыль (убыток) от продажи	2200	**-842**	**-927**	**-885**	**-918**	**-1 057**
Операционные доходы и расходы						
Проценты к получению	2320	978	168	545	1 329	3 820
Проценты к уплате	2330				977	16 704
Прочие доходы	2340		6 002			
Прочие расходы	2350	11	65 980	3 505	19 665	32 841
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	**125**	**-60 737**	**-3 845**	**-20 231**	**-46 782**
Текущий налог на прибыль	2410	27				9 356
Чистая прибыль (убыток)	2400	**100**	**-58 171**	**-6 412**	**-20 107**	**-37 426**

https://www.spark-interfax.ru/system/home/card#/company/C954434311F14809B4E031144292FC97/508

Бухгалтерский баланс

на 30 сентября 2021 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	30	09	2021
Организация **Акционерное общество "Операторская Компания"**	по ОКПО	40093922		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709966936		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
105064, Москва г, Земляной Вал ул, д. № 9, этаж 8 пом. I ком. 3

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	570 179	570 179	130 265
	Отложенные налоговые активы	1180	24 205	23 682	14 326
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	594 384	593 861	144 591
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	8 125	4 365	87 552
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	63 100	46 600	30 600
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 302	69	556
	Прочие оборотные активы	1260	137	-	-
	Итого по разделу II	1200	73 664	51 034	118 708
	БАЛАНС	1600	668 048	644 895	263 299

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	91 700	91 700	91 700
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	192 238	192 238	130 026
	Резервный капитал	1360	15	15	15
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	376 914	(107 635)	(70 209)
	Итого по разделу III	1300	660 867	176 318	151 532
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	87 286
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	87 286
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	7 108	254 895	24 391
	Кредиторская задолженность	1520	51	213 661	82
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	22	21	8
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	7 181	468 577	24 481
	БАЛАНС	1700	668 048	644 895	263 299

АО «Операторская Компания»

Руководитель (подпись) Алексеев Евгений Викторович (расшифровка подписи)

8 октября 2021 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Сентябрь 2021 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	30	09	2021
Организация **Акционерное общество "Операторская Компания"**	по ОКПО	40093922		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7709966936		
Вид экономической деятельности **Вложения в ценные бумаги**	по ОКВЭД 2	64.99.1		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества** / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2021 г.	За Январь - Сентябрь 2020 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 172)	(734)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 172)	(734)
	Доходы от участия в других организациях	2310	486 641	-
	Проценты к получению	2320	3 752	2 716
	Проценты к уплате	2330	(5 178)	(11 957)
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(17)	(14)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	484 026	(9 989)
	Налог на прибыль	2410	523	1 997
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	523	1 997
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	484 549	(7 992)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2021 г.	За Январь - Сентябрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	484 549	(7 992)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Алексеев Евгений Викторович
(подпись) (расшифровка подписи)

8 октября 2021 г.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ОПЕРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ»
105064 г. Москва ул. Земляной вал, д.9 ОГРН 5147746312203 ИНН 7709966936 КПП 770901001, тел. 8 (495) 660 70 31

Генеральному директору ООО «Центр оценки инвестиций»
Луценко Р.С.

Справка о дивидендной истории (дивидендных выплатах) на 30.09.21

Настоящим информируем Вас о том, что АО «Операторская Компания» в период с 2014 г. по 3 кв. 2021 г. не выплачивало дивидендов.

Генеральный директор _____ /Алексеев Е.В./

27 декабря 2021 г.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «ОПЕРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ»

105064 г. Москва ул. Земляной вал, д.9 ОГРН 5147746312203 ИНН 7709966936 КПП 770901001, тел. 8 (495) 660 70 31

Генеральному директору ООО «РАМБЛЕР»
Чужмакову И.А.

Справка о забалансовых активов и обязательствах на 30.09.2021г.

Настоящим информируем Вас о том, что у АО «Операторская Компания» на 30.09.2021г. отсутствуют забалансовые активы и обязательства.

Генеральный директор _____ /Алексеев Е.В./

27 декабря 2021 г.

Краткосрочные заёмные средства (кредиты и займы), полученные организацией на 30.09.2021 г.

№ п/п	Наименование актива	Номинал кредита (займа), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи кредита (займа)	Дата погашения кредита (займа)	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1.	Займ полученный	2 500 000,00	47 123,29	06.07.2021	31.07.2022	8	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
2.	Займ полученный	4 500 000,00	61 150,68	30.07.2021	31.07.2022	8	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
	---	---	---	---	---	---	---	---

Долгосрочные заёмные средства (кредиты и займы), полученные организацией на 30.09.2021 г.

№ п/п	Наименование актива	Номинал кредита (займа), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи кредита (займа)	Дата погашения кредита (займа)	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1.	---	---	---	---	---	---	---	---
2.	---	---	---	---	---	---	---	---

Генеральный директор
АО "Операторская Компания" _____ Е.В. Алексеев
подпись

ООО "Центр оценки инвестиций"

Расшифровка доходов и расходов предприятия

№ п/п	Наименование показателей	Значение показателей 30.09.2021 г.
1.	**Валовая выручка, тыс. руб., в т.ч.**	**----**
1.1.	от продажи продукции (работ, услуг), тыс. руб.	----
1.2.	прочая реализация, тыс. руб., в т.ч.	----
	- систематического характера, тыс. руб., в т.ч.	----
	- не систематического характера, тыс. руб.	----
2.	**Себестоимость, тыс. руб., в т.ч.**	**----**
	- сырье и материалы, тыс. руб.	----
	- приобретенные комплектующие и полуфаб., тыс. руб.	----
	- топливо, тыс. руб.	----
	- электроэнергия, тыс. руб.	----
	- затраты на оплату труда, тыс. руб.	----
	- ЕСН, тыс. руб.	----
	- амортизация основных средств, тыс. руб., в т.ч.	----
	зданий и сооружений	
	оборудования	
	прочих основных средств	
	- прочие расходы, тыс. руб., в т.ч.	----
3.	**Коммерческие расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**----**
4.	**Управленческие расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**-1172**
	- аренда офиса, тыс. руб.	-289
	- оплата труда, тыс. руб.	-228
	- страховые взносы с ФОТ, тыс. руб.	-65
	- аудиторские услуги с ФОТ, тыс. руб.	-55
	- нотариальные услуги, тыс. руб.	-5
	- ведение реестра акционеров, тыс. руб.	-42
	- услуги ЭДО, тыс. руб.	-15
	- услуги оценщика, тыс. руб.	-460
	- прочие расходы, тыс. руб.	-13
5.	**Доходы от участия в других организациях, тыс. руб., в т.ч.**	**486641**
	- полученные дивиденды	486641
6.	**Прочие операционные доходы, тыс. руб., в т.ч.**	**----**
7.	**Прочие операционные расходы, тыс. руб., в т.ч.**	
8.	**Внереализационные доходы, тыс. руб., в т.ч.**	**3752**

	- полученные проценты	3752
9.	**Внереализационные расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**-5195**
	- комиссия банка - проценты к уплате, тыс. руб. - прочие расходы, тыс. руб.	-13 -5178 -4
10.	**Чрезвычайные расходы, тыс. руб., в т.ч.**	----
11.	**Чрезвычайные доходы, тыс. руб., в т.ч.**	----

Генеральный директор
АО "Операторская Компания" Е.В.Алексеев

Данные о штатной численности и средней заработной плате персонала

№ п/п	Наименование показателей	Значение показателей
		30.09.2021 г.
	1. Административно - управленческий персонал	
1.	Средняя численность, чел.	2
2.	Среднемесячная заработная плата начисленная (без ЕСН), руб.	25 300
	2. Основной персонал	
1.	Средняя численность, чел.	----
2.	Среднемесячная заработная плата начисленная (без ЕСН), руб.	----
	3. Вспомогательный персонал	
1.	Средняя численность, чел.	----
2.	Среднемесячная заработная плата начисленная (без ЕСН), руб.	----

Генеральный директор
АО "Операторская Компания" _____ Е.В. Алексеев
подпись

Расшифровка долгосрочных финансовых вложений на 30.09.2021 г.

Инвестиции в дочерние, зависимые общества и другие организации

№ п/п	Наименование актива	Колл. акций, шт. (для ОАО и ЗАО)	Доля в уставном капитале, %	Балансовая стоимость, руб.
1.	Доля в УК ООО "Благополучие"		100	1
2.	Доля в УК ООО "Акселератор прогресса"		100	159 642 000
3.	Акции ЗАО "Олминея"	100		410 537 000

Займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев

№ п/п	Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1.	---	---	---	---	---	---	---	---
2.	---	---	---	---	---	---	---	---

Генеральный директор
АО "Операторская Компания" _____ Е.В. Алексеев
подпись

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Данные о структуре дебиторской задолженности на 30.09.2021 г.

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1.	ООО "Такском"	5 050	сен.21	31.12.2021	Аванс поставщику	текущая	высокая	дек.21
2.	ООО "Такском"	2 400	сен.21	11.12.2021	Аванс поставщику	текущая	высокая	дек.21
3.	УФПС г. Москвы	5 184	фев.21	31.01.2022	Аванс поставщику	текущая	высокая	янв.22
4.	ООО "Благополучие"	7 644 981	сен.21	31.12.2021	Проценты по выданным займам	текущая	высокая	дек.21
5.	ООО "Благополучие"	290 164	сен.21	31.03.2022	Проценты по выданным займам	текущая	высокая	мар.22
6.	ООО "Благополучие"	176 754	сен.21	31.07.2022	Проценты по выданным займам	текущая	высокая	июл.22
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Генеральный директор
АО "Операторская Компания" _____ Е.В.Алексеев
подпись

Расшифровка краткосрочных вложений на 30.09.2021 г.

Займы, предоставленные организациям на срок не более 12 месяцев

№ п/п	Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1.	Займ выданный	1 500 000,00	269 999,97	27.11.2018	31.12.2021	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
2.	Займ выданный	3 200 000,00	575 999,96	27.12.2018	31.12.2021	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
3.	Займ выданный	700 000,00	125 999,96	12.02.2019	31.12.2021	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
4.	Займ выданный	1 500 000,00	269 999,97	04.03.2019	31.12.2021	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
5.	Займ выданный	3 000 000,00	570 000,01	24.04.2019	31.12.2021	9,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
6.	Займ выданный	6 500 000,00	1 235 000,01	24.05.2019	31.12.2021	9,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
7.	Займ выданный	2 000 000,00	363 863,04	30.10.2019	31.12.2021	9,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
8.	Займ выданный	12 200 000,00	2 149 706,86	21.11.2019	31.12.2021	9,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
9.	Займ выданный	1 500 000,00	223 385,48	06.03.2020	31.12.2021	9,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
10.	Займ выданный	2 000 000,00	290 579,56	20.03.2020	31.12.2021	9,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
11.	Займ выданный	2 500 000,00	350 246,27	09.04.2020	31.12.2021	9,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
12.	Займ выданный	3 500 000,00	454 006,02	19.05.2020	31.12.2021	9,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
13.	Займ выданный	1 500 000,00	182 504,33	19.06.2020	31.12.2021	9,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
14.	Займ выданный	5 000 000,00	583 689,31	08.07.2020	31.12.2021	9,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
15.	Займ выданный	7 000 000,00	290 164,39	05.04.2021	31.03.2022	8,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
16.	Займ выданный	2 500 000,00	62 294,53	15.06.2021	31.07.2022	8,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа

17.	Займ выданный	2 500 000,00	49 486,30	07.07.2021	31.07.2022	8,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
18.	Займ выданный	4 500 000,00	64 972,61	30.07.2021	31.07.2022	8,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
---	---	---	---	---	---	---	---	---

Депозиты (вклады)

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата открытия	Дата закрытия	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1.	---	---	---	---	---	---	---	---
2.	---	---	---	---	---	---	---	---

Генеральный директор
АО "Операторская Компания" _____ Е.В.Алексеев
подпись

tel. +7(495) 229-49-71
ООО "Центр оценки инвестиций"

Структура акционерного (уставного) капитала АО "Операторская Компания" по состоянию на 30.09.2021 г.

Информация о структуре уставного капитала по состоянию на 30.09.2021 г.

Наименование показателя	Значение показателя	
	Количество, шт.	Номинальная стоимость, руб.
Размещенные обыкновенные акции	9 170	10 000
Голосующие обыкновенные акции	9 170	10 000
Голосующие привилегированные акции	отсутствуют	
Неголосующие привилегированные акции	отсутствуют	

Информация о структуре распределения уставного капитала по состоянию на 30.09.2021 г.

Наименование акционера	Количество акций, шт.	Доля в уставном капитале, %
ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций "РВМ Русский Транзит"	9 169	99,9891
Алексеев Евгений Викторович	1	0,0109

Генеральный директор Алексеев Е.В. _____

Расшифровка кредиторской задолженности по состоянию на 30.09.2021 г.

№ п/п	Наименование кредитора	Сумма задолженности, тыс. руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)
1	ЗАО ИГ "РВМ Капитал"	32	Сентябрь 2021	Октябрь 2021	Акт № 130 от 30.09.2021г.	текущая
2	Сотрудники	9	Сентябрь 2021	Октябрь 2021	Расчетная ведомость	текущая
3	ИФНС № 09	3	Сентябрь 2021	Октябрь 2021	Расчетная ведомость	текущая
4	ИФНС № 09	7	Сентябрь 2021	Октябрь 2021	Ведомость страховых взносов	текущая
	итого	**51**				

Генеральный директор _____ Е.В.Алексеев
АО "Операторская Компания" подпись

ООО "Центр оценки инвестиций"

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
(десять) лист 06
Генеральный директор
АО "Операторская компания"
Е.В. Алексеев

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2014 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2014
Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Благополучие"	по ОКПО	69689699		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7707741398		
Вид экономической деятельности: Предоставление социальных услуг с проживанием	по ОКВЭД	85.31		
Организационно-правовая форма / форма собственности: ООО /	по ОКОПФ / ОКФС	65	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)

125080, Москва г, Волоколамское ш, дом № 1, корпус 1

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	2 640	277	286
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	11 721	9 446	11 499
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	8 541	7 691	2 338
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	22 902	17 414	14 123
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	58	3 546	9 254
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	9	-	138
	Дебиторская задолженность	1230	6 767	3 039	2 759
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	254	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	6 213	2 114	1 023
	Прочие оборотные активы	1260	1 147	526	404
	Итого по разделу II	1200	14 448	9 226	13 579
	БАЛАНС	1600	37 350	26 640	27 702

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	18 000	18 000	18 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	15 163	15 163	15 163
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(44 230)	(37 552)	(15 578)
	Итого по разделу III	1300	(11 067)	(4 389)	17 585
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	16	16	16
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	16	16	16
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	33 214	4 273	513
	Кредиторская задолженность	1520	15 187	26 739	9 588
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	48 401	31 012	10 101
	БАЛАНС	1700	37 350	26 640	27 702

Руководитель _____ (подписи) Федоров Олег Владимирович (расшифровка подписи)

30 марта 2015 г.

ЛЕБЕДЕВА ИР

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2014 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2014
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Благополучие"**	по ОКПО	69689699		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7707741398		
Вид экономической деятельности **Предоставление социальных услуг с проживанием**	по ОКВЭД	85.31		
Организационно-правовая форма / форма собственности **ООО** /	по ОКОПФ / ОКФС	65	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
	Выручка	2110	69 855	37 660
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	69 855	37 660
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(106 648)	(63 965)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(36 793)	(26 305)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	14	8
	Проценты к уплате	2330	(1 760)	(266)
	Прочие доходы	2340	35 254	863
	Прочие расходы	2350	(4 243)	(1 627)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(7 528)	(27 327)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(656)	(103)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	849	5 354
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(6 679)	(21 973)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2014 г.	За Январь - Декабрь 2013 г.
	СПРАВОЧНО Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(6 679)	(21 973)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Федоров Олег Владимирович
(подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2015 г.

ЛЕБЕДЕВА НР

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2015 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2015
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Благополучие"**	по ОКПО	69689699		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7707741398		
Вид экономической деятельности **Деятельность больниц и специализированных лечебных центров**	по ОКВЭД	85.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности **ООО / частная**	по ОКОПФ / ОКФС	65	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
125080, Москва г, Волоколамское ш, дом № 1, корпус 1

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	2 932	2 640	277
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	8 805	11 788	9 446
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	8 736	8 541	7 691
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	20 473	22 969	17 414
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	7	58	3 546
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	19	21	-
	Дебиторская задолженность	1230	7 255	5 408	3 336
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	206	254	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	10 779	6 213	2 114
	Прочие оборотные активы	1260	971	1 147	526
	Итого по разделу II	1200	19 238	13 100	9 523
	БАЛАНС	1600	39 711	36 069	26 937

Главный бухгалтер
Лебедева И.Р.

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	51 000	18 000	18 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	15 163	15 163	15 163
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(45 957)	(44 227)	(37 552)
	Итого по разделу III	1300	20 206	(11 064)	(4 389)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	16	16	16
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	16	16	16
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	33 214	4 273
	Кредиторская задолженность	1520	19 489	13 903	27 037
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	19 489	47 117	31 310
	БАЛАНС	1700	39 711	36 069	26 937

Руководитель _____ Федоров Олег Владимирович
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2016 г.

Главный бухгалтер Лебедева И.Р

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2015 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2015
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Благополучие"**	по ОКПО	69689699		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7707741398		
Вид экономической деятельности **Деятельность больниц и специализированных лечебных центров**	по ОКВЭД	85.11		
Организационно-правовая форма / форма собственности ООО / **частная**	по ОКОПФ / ОКФС	65	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Выручка	2110	132 060	69 855
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	132 060	69 855
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(129 417)	(106 649)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 643	(36 794)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	22	14
	Проценты к уплате	2330	(2 447)	(1 760)
	Прочие доходы	2340	73	35 254
	Прочие расходы	2350	(2 100)	(4 243)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 809)	(7 529)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(168)	(656)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	-	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	195	850
	Прочее	2460	(116)	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(1 730)	(6 679)

Главный бухгалтер
Лебедева И.Р.

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2015 г.	За Январь - Декабрь 2014 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(1 730)	(6 679)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель (подпись) Федоров Олег Владимирович (расшифровка подписи)

28 марта 2016 г.

Главный бухгалтер Лебедева И.Р.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2016 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "БЛАГОПОЛУЧИЕ"**	по ОКПО	69689699		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7707741398		
Вид экономической деятельности **Деятельность больничных организаций**	по ОКВЭД	86.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью** / **Частная собственность**	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
142440, Московская обл., Ногинский р-н, Горбуша п

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	2 574	2 932	2 640
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	7 268	8 805	11 788
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	10 318	8 736	8 541
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	20 160	20 473	22 969
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	46	7	58
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	199	19	21
	Дебиторская задолженность	1230	10 028	7 255	5 408
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	206	254
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 235	10 779	6 213
	Прочие оборотные активы	1260	925	971	1 147
	Итого по разделу II	1200	16 434	19 238	13 100
	БАЛАНС	1600	36 594	39 711	36 069

Главный бухгалтер
Лебедева И.Р

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.	На 31 декабря 2014 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	66 000	51 000	18 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	15 163	15 163	15 163
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(57 338)	(45 957)	(44 227)
	Итого по разделу III	1300	23 825	20 206	(11 064)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	121	16	16
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	121	16	16
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	33 214
	Кредиторская задолженность	1520	12 648	19 489	13 903
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	12 648	19 489	47 117
	БАЛАНС	1700	36 594	39 711	36 069

Руководитель _____ Карпенко Инна Викторовна
(подпись) (расшифровка подписи)

28 марта 2017 г.

"Благополучие"

Главный бухгалтер
Пебедева И.Р.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2016 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2016
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "БЛАГОПОЛУЧИЕ"**	по ОКПО	69689699		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7707741398		
Вид экономической деятельности **Деятельность больничных организаций**	по ОКВЭД	86.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью** / ***Частная собственность***	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Выручка	2110	159 374	132 060
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	159 374	132 060
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(165 352)	(129 417)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(5 978)	2 643
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	54	22
	Проценты к уплате	2330	-	(2 447)
	Прочие доходы	2340	1 286	73
	Прочие расходы	2350	(8 220)	(2 100)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(12 858)	(1 809)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(1 103)	(168)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	(105)	-
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	1 583	195
	Прочее	2460	-	(116)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(11 380)	(1 730)

Главный бухгалтер
Лебедева И.Р.

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2016 г.	За Январь - Декабрь 2015 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(11 380)	(1 730)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ (подпись) Карпенко Инна Викторовна (расшифровка подписи)

28 марта 2017 г.

Главный бухгалтер
Лебедева И.Р.

1050 7018

ИНН 7707741398

КПП 503101001 Стр. 001

Форма по КНД 0710099

Бухгалтерская (финансовая) отчетность

Номер корректировки 0 — Отчетный период (код) 34 — Отчетный год 2017

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БЛАГОПОЛУЧИЕ"

(наименование организации)

Дата утверждения отчетности	. .
Код вида экономической деятельности по классификатору ОКВЭД	86.10.
Код по ОКПО	69689699
Форма собственности (по ОКФС)	16
Организационно-правовая форма (по ОКОПФ)	65
Единица измерения: (тыс. руб. / млн. руб. - код по ОКЕИ)	384

На страницах — с приложением документов или их копий на листах

Достоверность и полноту сведений, указанных в настоящем документе, подтверждаю:

1 — 1 - руководитель; 2 - уполномоченный представитель

КАРПЕНКО
ИННА
ВИКТОРОВНА

(фамилия, имя, отчество* руководителя (уполномоченного представителя) полностью)

Подпись _____ Дата 25.02.2018

МП **

Наименование документа, подтверждающего полномочия представителя

Заполняется работником налогового органа

Сведения о представлении документа

Данный документ представлен (код)

на страницах

в составе (отметить знаком V)

0710001		0710002	
0710003		0710004	
0710005		0710006	

с приложением документов или их копий на листах

Дата представления документа . .

Зарегистрирован за №

Фамилия, И. О.* — Подпись

Главный бухгалтер Лебедева И.Р.

* Отчество при наличии.

** При наличии.

1050 7025

ИНН 7707741398

КПП 503101001 Стр. 002

Местонахождение (адрес)

Почтовый индекс	142440
Субъект Российской Федерации (код)	50
Район	НОГИНСКИЙ Р-Н
Город	
Населенный пункт (село, поселок и т.п.)	ГОРБУША П
Улица (проспект, переулок и т.п.)	
Номер дома (владения)	
Номер корпуса (строения)	
Номер офиса	

Главный бухгалтер
Лебедева И.Р.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2017 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Благополучие"**	по ОКПО	69689699		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7707741398		
Вид экономической деятельности **Деятельность больничных организаций**	по ОКВЭД	86.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности **ООО / частная**	по ОКОПФ / ОКФС	65	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
142440, Московская обл, Ногинский р-н, Горбуша п

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	3 516	2 574	2 932
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	6 614	7 268	8 805
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	13 365	10 318	8 736
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	23 495	20 160	20 473
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	574	46	7
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 209	199	19
	Дебиторская задолженность	1230	5 922	10 028	6 929
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	206
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 369	5 235	10 779
	Прочие оборотные активы	1260	1 541	925	971
	Итого по разделу II	1200	10 615	16 434	18 912
	БАЛАНС	1600	34 111	36 594	39 386

Главный бухгалтер
Лебедева И.Р.

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.	На 31 декабря 2015 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	71 000	66 000	51 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	15 163	15 163	15 163
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(71 789)	(57 338)	(45 957)
	Итого по разделу III	1300	14 374	23 825	20 206
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	114	121	16
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	114	121	16
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	19 623	12 648	19 163
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	19 623	12 648	19 163
	БАЛАНС	1700	34 111	36 594	39 386

Руководитель _____ (подпись) **Карпенко Инна Викторовна** (расшифровка подписи)

25 февраля 2018 г.

Главный бухгалтер Лебедева И.Р.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2017 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2017
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Благополучие"**	по ОКПО	69689699		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7707741398		
Вид экономической деятельности **Деятельность больничных организаций**	по ОКВЭД	86.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности **ООО** / **частная**	по ОКОПФ / ОКФС	65	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Выручка	2110	145 599	159 374
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	145 599	159 374
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(159 368)	(165 352)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(13 769)	(5 978)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	25	54
	Проценты к уплате	2330	(7)	-
	Прочие доходы	2340	685	1 286
	Прочие расходы	2350	(4 437)	(8 220)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(17 503)	(12 858)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(447)	(1 103)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	7	(105)
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	3 047	1 583
	Прочее	2460	(3)	(9)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(14 452)	(11 389)

Главный бухгалтер
Лебедева И.Р.

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2017 г.	За Январь - Декабрь 2016 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(14 452)	(11 389)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ (подпись) Карпенко Инна Викторовна (расшифровка подписи)

25 февраля 2018 г.

Главный бухгалтер
Лебедева И.Р.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2018 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Благополучие"**	по ОКПО	69689699		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7707741398		
Вид экономической деятельности **Деятельность больничных организаций**	по ОКВЭД	86.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности **ООО** / **частная**	по ОКОПФ / ОКФС	65	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
142440, Московская обл, Ногинский р-н, Горбуша п

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	3 111	3 516	2 574
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	9 654	6 614	7 268
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	15 802	13 365	10 318
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	28 566	23 495	20 160
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	710	574	46
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	1 058	1 209	199
	Дебиторская задолженность	1230	6 466	6 147	10 028
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	670	1 369	5 235
	Прочие оборотные активы	1260	1 829	1 541	925
	Итого по разделу II	1200	10 732	10 841	16 434
	БАЛАНС	1600	39 298	34 336	36 594

07.02.2019

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.	На 31 декабря 2016 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	71 000	71 000	66 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	15 163	15 163	15 163
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(83 962)	(71 789)	(57 338)
	Итого по разделу III	1300	2 201	14 374	23 825
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	96	114	121
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	96	114	121
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	4 716	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	32 285	19 848	12 648
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	37 000	19 848	12 648
	БАЛАНС	1700	39 298	34 336	36 594

Руководитель _____ Карпенко Инна Викторовна
(подпись) (расшифровка подписи)

7 февраля 2019 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2018 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2018
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Благополучие"**	по ОКПО	69689699		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7707741398		
Вид экономической деятельности **Деятельность больничных организаций**	по ОКВЭД	86.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности **ООО** / **частная**	по ОКОПФ / ОКФС	65	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Выручка	2110	122 784	145 599
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	122 784	145 599
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(133 575)	(159 368)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(10 791)	(13 769)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	25
	Проценты к уплате	2330	(16)	(7)
	Прочие доходы	2340	790	685
	Прочие расходы	2350	(4 611)	(4 437)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(14 628)	(17 503)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(479)	(447)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	18	7
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	2 437	3 047
	Прочее	2460	-	(3)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(12 173)	(14 452)

07.02.2019

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2018 г.	За Январь - Декабрь 2017 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(12 173)	(14 452)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Карпенко Инна Викторовна
(подпись) (расшифровка подписи)

7 февраля 2019 г.

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Благополучие"**	по ОКПО	69689699		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7707741398		
Вид экономической деятельности **Деятельность больничных организаций**	по ОКВЭД 2	86.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности **ООО / частная**	по ОКОПФ / ОКФС	65	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
142440, Московская обл, Ногинский р-н, Горбуша п

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	2 608	3 111	3 516
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	6 745	9 654	6 614
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	24 876	15 802	13 365
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	34 229	28 566	23 495
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	2 224	710	574
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	924	1 058	1 209
	Дебиторская задолженность	1230	6 756	6 467	6 147
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	2 528	670	1 369
	Прочие оборотные активы	1260	1 561	1 829	1 541
	Итого по разделу II	1200	13 992	10 732	10 841
	БАЛАНС	1600	48 221	39 299	34 336

Главный бухгалтер
Лебедева И.Р.

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	71 000	71 000	71 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	15 163	15 163	15 163
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(123 568)	(83 961)	(71 789)
	Итого по разделу III	1300	(37 405)	2 202	14 374
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	65	96	114
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	65	96	114
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	31 140	4 716	-
	Кредиторская задолженность	1520	54 422	32 285	19 848
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	85 561	37 001	19 848
	БАЛАНС	1700	48 221	39 299	34 336

Руководитель _____ Муравьев Алексей Владимирович
(подпись) (расшифровка подписи)

5 февраля 2020 г.

Главный бухгалтер
Лебедева И.Р.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2019 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Благополучие"**	по ОКПО	69689699		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7707741398		
Вид экономической деятельности **Деятельность больничных организаций**	по ОКВЭД 2	86.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности **ООО** / **частная**	по ОКОПФ / ОКФС	65	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	90 613	122 784
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	90 613	122 784
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(132 720)	(133 575)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(42 107)	(10 791)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(1 307)	(16)
	Прочие доходы	2340	331	790
	Прочие расходы	2350	(5 614)	(4 611)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(48 697)	(14 628)
	Текущий налог на прибыль	2410	-	-
	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	(620)	(479)
	Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	31	18
	Изменение отложенных налоговых активов	2450	9 074	2 437
	Прочее	2460	-	(8)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(39 592)	(12 181)

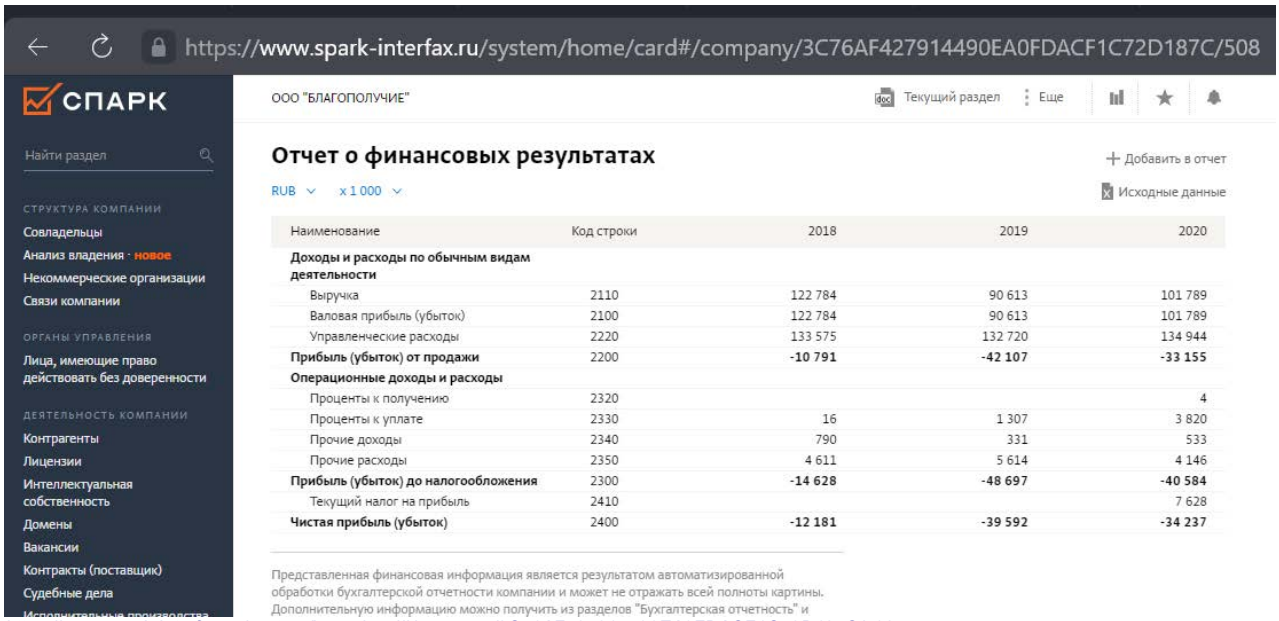
Главный бухгалтер
Лебедева И.Р.

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(39 592)	(12 181)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Муравьев Алексей Владимирович
(подпись) (расшифровка подписи)

5 февраля 2020 г.



https://www.spark-interfax.ru/system/home/card#/company/3C76AF427914490EA0FDACF1C72D187C/508

Бухгалтерский баланс

на 30 сентября 2021 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	30	09	2021
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Благополучие"**	по ОКПО	69689699		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7707741398		
Вид экономической деятельности **Деятельность больничных организаций**	по ОКВЭД 2	86.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / частная**	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
142440, Московская обл, Ногинск г, Горбуша п, д. № 1

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту [ ] ДА [X] НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	1 817	2 150	2 608
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	3 927	5 149	6 745
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	29 638	27 231	24 876
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	35 382	34 530	34 229
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 247	1 643	2 224
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	640	801	924
	Дебиторская задолженность	1230	3 536	8 070	6 756
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	7 222	6 798	2 528
	Прочие оборотные активы	1260	1 289	1 476	1 561
	Итого по разделу II	1200	13 934	18 786	13 992
	БАЛАНС	1600	49 317	53 316	48 221

Главный бухгалтер
Лебедева И.Р.

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	71 000	71 000	71 000
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	40 163	40 163	15 163
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(178 517)	(163 033)	(123 568)
	Итого по разделу III	1300	(67 354)	(51 870)	(37 405)
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	17	29	65
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	17	29	65
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	71 212	50 960	31 140
	Кредиторская задолженность	1520	45 442	54 198	54 422
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	116 654	105 157	85 561
	БАЛАНС	1700	49 317	53 316	48 221

Главный бухгалтер Лебедева И.Р.

Руководитель _____ Муравьев Алексей Владимирович
(подпись) (расшифровка подписи)

27 октября 2021 г.

Главный бухгалтер Лебедева И.Р.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Сентябрь 2021 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	30	09	2021
Организация **Общество с ограниченной ответственностью "Благополучие"**	по ОКПО	69689699		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7707741398		
Вид экономической деятельности **Деятельность больничных организаций**	по ОКВЭД 2	86.10		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Общества с ограниченной ответственностью / частная**	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2021 г.	За Январь - Сентябрь 2020 г.
	Выручка	2110	102 176	73 987
	Себестоимость продаж	2120	9	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	102 185	73 987
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(112 438)	(99 747)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(10 253)	(25 760)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	5	-
	Проценты к уплате	2330	(3 752)	(2 716)
	Прочие доходы	2340	693	292
	Прочие расходы	2350	(4 596)	(2 848)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(17 903)	(31 032)
	Налог на прибыль	2410	2 419	5 864
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	2 419	5 864
	Прочее	2460	-	(1 275)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(15 484)	(26 443)

Главный бухгалтер Лебедева И.Р.

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2021 г.	За Январь - Сентябрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(15 484)	(26 443)
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Главный бухгалтер
Лебедева И.Р.

Руководитель _____ Муравьев Алексей Владимирович
(подпись) (расшифровка подписи)

27 октября 2021 г.

Главный бухгалтер
Лебедева И.Р.

Структура акционерного (уставного) капитала по состоянию на 30.09.2021 г.

Информация о структуре уставного капитала по состоянию на 30.09.2021 г.

Наименование показателя	Значение показателя	
	Количество, шт.	Номинальная стоимость, руб.
Размещенные обыкновенные акции	--	--
Голосующие обыкновенные акции	--	--
Голосующие привилегированные акции	--	--
Неголосующие привилегированные акции	--	--

Информация о структуре распределения уставного капитала по состоянию на 30.09.2021 г.

Наименование акционера	Количество акций, шт.	Доля в уставном капитале, %
АО "Операторская компания"	--	100

Должностное лицо

Главный бухгалтер
Лебедева И.Р.

подпись

Расшифровка доходов и расходов

№ п/п	Наименование показателей	Значение показателей 30.09.2021 г.
1.	**Валовая выручка, тыс. руб., в т.ч.**	**102176**
1.1.	от продажи продукции (работ, услуг), тыс. руб.	102176
1.2.	прочая реализация, тыс. руб., в т.ч.	0
	- систематического характера, тыс. руб., в т.ч.	0
	- не систематического характера, тыс. руб.	0
2.	**Себестоимость, тыс. руб., в т.ч.**	**-99649**
	Продукты питания, тыс.руб.	-6891
	Медтовары, средства гигиены, тыс.руб.	-2667
	ТМЦ, хоз-бы.товары	-4053
	Медуслуги сторонн. организаций	-3104
	Реклама, маркетинг	-13321
	Вознаграждения агентам	0
	IT и эксплуатация	-1264
	Амортизация	-1554
	Программа произв.контроля	-490
	Производственная безопасность	-378
	Аренда, комм., экспл.инж.сетей	-12988
	Заработная плата	-40812
	Страховые взносы	-11933
	Прочие расходы	-193
3.	**Коммерческие расходы, тыс. руб., в т.ч.**	0
4.	**Управленческие расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**-12780**
	Аренда офиса и экспл.расходы	0
	IT и ПО	0
	Зарплата	-9697
	Страховые взносы	-2929
	ТМЦ	0
	Консультационные услуги	-21
	Прочие расходы	-133
5.	**Доходы от участия в других организациях, тыс. руб., в т.ч.**	0
6.	**Прочие операционные доходы, тыс. руб., в т.ч.**	5
	проценты по займам	5
	продажа ОС	
	доходы, связ. с продажей (покупкой)валюты	
	прочие доходы	
	излишки, выявленные при инвентаризации	
7.	**Прочие операционные расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**-8348**
	Услуги банка, в т.ч. эквайринг	
	Расходы, связан.с продажей (покупкой) валюты	
	Проценты к уплате	-3752
	Прочие расходы	-4596
8.	**Внереализационные доходы, тыс. руб., в т.ч.**	**693**
	просроченная деб/кред.задолженность	
	прочие доходы	693
	Прибыль прошлых лет	0
9.	**Внереализационные расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**0**

	просроченная деб/кред.задолженность За счет собственных средств Прочие расходы Убыток прошлых лет	
10.	**Чрезвычайные расходы, тыс. руб., в т.ч.**	0
11.	**Чрезвычайные доходы, тыс. руб., в т.ч.**	0

-17903

Должностное лицо подпись

Гл. бухгалтер ИР Лебедева

"Благополучие"

Расшифровка нематериальных активов по состоянию на 30.09.2021 г.

№ п/п	Наименование актива	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Норма амортизации, %	Описание (оценка возможности коммерческого использования или внутреннего использования)
1	Бренд-платформа, бренд-архитектура и коммуникационная стратегия группы	03.04.2017	1 016 949,15	567 796,41	0,56	
2	Видеоролик «Загородный комплекс «Монино»	15.12.2015	120 932,20	51 396,07	0,42	
3	Видеофильм "Монино" (2 в/фильма)	30.04.2013	80 000,00	0,00	0,00	
4	Видеофильм «Знак качества. Загородный комплекс «Монино»	15.12.2015	382 457,63	162 544,28	0,43	
5	Изображение ИНТЕРЬЕР (фото 30 шт)	30.09.2012	36 523,46	0,00	0,00	
6	Изображение ОБОРУДОВАНИЕ, интерьер (фото 67шт)	30.09.2012	135 805,08	0,00	0,00	
7	Концепция частного стационарного учреждения медико-социального ухода за пожилыми людьми	01.10.2014	2 453 677,75	756 551,02	0,31	Разработка концепци: Би Пи Эм Медикал, Ronstedt hotel concepts Manfred Ronstedt
8	Сайт ЛРЦ	24.05.2017	364 200,00	206 380,00	0,57	Действующий сайт
9	Товарный знак "БЛАГОПОЛУЧИЕ"	15.09.2011	68 023,11	0,00	0,00	ТЗ перерегистрирован, срок действия по 18.11.2030
10	Товарный знак "Родительская опека"	19.12.2011	77 559,86	0,00	0,00	срок действия регистрации истек 07.12.2020
11	Товарный знак (изображение)	01.09.2015	72 500,00	22 785,44	0,31	
12	Финансовая модель "Тримаран"	08.02.2016	100 000,00	0,00	0,00	"Идеальный загородный комплекс для пожылых людей" \местоположение г. Долгопрудный МО
	Итого:		**4 908 628,24**	**1 767 453,22**		
13	08 сч Проектная документация	**07.05.2018**	49 859,03	49 859,03		не введено в эксплуатацию

Должностное лицо
Гл.бухгалтер

подпись
ИР Лебедева

ООО "Центр оценки инвестиций"

Расшифровка основных средств на 30.09.2021 г.

п/п	Инвентарный №	Наименование	Дата ввода в эксплуатацию	Балансовая первоначальная стоимость, руб.	Начисленный износ, руб.	Балансовая остаточная стоимость, руб.	Нормативный срок службы	Бухгалтерская группа (здания, сооружения, силовые, рабочие машины и т. п.)
1	000000100	Автобусная остановка (макет)	20.08.2014	52 966,10	52 966,10	0,00	36	Производственный и хозяйственный инвентарь
2	000000095	Аккордеон HOHNER Bravo III 96	01.06.2014	49 700,00	49 700,00	0,00	84	Машины и оборудование (кроме офисного)
3	000000101	Аппарат магнитотерапевтический импульсный "Алимп-1"	31.10.2014	41 900,00	41 900,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
4	000000096	Аппарат Рефтон-01-Р.-Ф-Т-Д-С (ГТ+СМТ+ДДТ+МЛТ+ФТ) двухканальный	28.05.2014	58 350,00	58 350,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
6	000000176	Аппарат ультразвуковой терапии одночастотный УЗТ-1 01 Ф "Мед ТеКо"	06.07.2015	84 992,00	84 992,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
7	000000105	Аппарат электростатического массажа ЭЛГОС (стацинар.вариант)(полная комплект. с аппликаторо зав №39)	13.11.2014	115 000,00	115 000,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
8	000000004	Ванна сидячая Арт. 53120-000	07.11.2011	401 200,00	401 200,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
9	000000054	Ванна серии Классик лайн Арт.18590-000	12.05.2012	381 140,00	381 140,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
10	000000097	Велоэргометр горизонтальный RE7	14.05.2014	67 711,02	67 711,02	0,00	24	Производственный и хозяйственный инвентарь
11	000000089	Водонагреватель USB 300 М 300л	21.07.2012	70 343,22	70 343,22	0,00	85	Машины и оборудование (кроме офисного)

12	000000005	Гигиеническое кресло Карендо Арт BIB2001-01	07.11.2011	364 226,66	364 226,66	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
13	000000055	Гигиеническое кресло Карендо Арт BIB2001-01	12.05.2012	364 226,67	364 226,67	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
14	000000056	Гигиеническое кресло Карендо Арт BIB2001-01	12.05.2012	364 226,67	364 226,67	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
15	000000057	Диван 2-хместный Pigalle 2 167*95*92 Vintage Cigar	12.05.2012	91 474,58	91 474,58	0,00	61	Производственный и хозяйственный инвентарь
16	000000116	Диван двухместный (172x89x76) нат. кожа bucast 1380 коричневый, СВИНГ Д2-ТК-001963601991	13.11.2014	64 000,00	64 000,00	0,00	61	Производственный и хозяйственный инвентарь
18	000000102	камера холодильная КХС 196/226	31.10.2014	81 796,60	81 796,60	0,00	61	Производственный и хозяйственный инвентарь
19	000000045	Комплект Аквариум на тумбе (210*40*80)	07.11.2011	65 094,42	63 480,46	1 613,96	121	Сооружения
20	000000183	Концентратор кислорода "ARMED" 7F-3A	05.02.2016	41 000,00	41 000,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
21	000000167	Кресло (100x89x76) нат. кожа bucast 1380 коричневый, СВИНГ ТК-001963601992	13.11.2014	42 050,01	42 050,01	0,00	61	Производственный и хозяйственный инвентарь
22	000000171	Кресло (100x89x76) нат. кожа bucast 1380 коричневый, СВИНГ ТК-001963601992	13.11.2014	42 050,01	42 050,01	0,00	61	Производственный и хозяйственный инвентарь
23	000000058	Кресло Cambridge Armchair 83*78*80 Vintage Cigar	12.05.2012	53 025,42	53 025,42	0,00	61	Производственный и хозяйственный инвентарь
24	000000169	Кресло для гиг. ухода за больными Reflrx	13.11.2014	287 582,56	287 582,56	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
25	000000170	Кресло для гиг. ухода за больными Reflrx	13.11.2014	287 582,57	287 582,57	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
26	000000110	Кресло для гиг. ухода за больными Reflrx	13.11.2014	287 582,56	287 582,56	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)

27	000000125	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
28	000000157	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
29	000000159	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
30	000000136	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
31	000000144	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
32	000000147	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
33	000000133	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
34	000000161	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
35	000000119	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
36	000000122	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
37	000000162	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
38	000000143	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
39	000000132	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
40	000000163	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
41	000000165	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
42	000000127	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)

43	000000148	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
44	000000137	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
45	000000126	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
46	000000160	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
47	00000118	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
48	000000129	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
49	000000130	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
50	000000141	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
51	000000156	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
52	000000152	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
53	000000121	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
54	000000155	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
55	000000115	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
56	000000142	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
57	000000131	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
58	000000120	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)

59	000000146	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
60	000000135	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
61	000000124	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
62	000000123	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
63	000000134	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
64	000000145	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
65	000000154	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
66	000000158	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
67	000000164	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
68	000000153	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
69	000000151	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
70	000000140	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
71	000000150	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
72	000000117	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
73	000000128	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
74	000000139	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)

75	000000149	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
76	000000138	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
77	000000173	Кухня в сборе (эрготерапия)	31.10.2014	73 554,24	73 554,24	0,00	25	Производственный и хозяйственный инвентарь
78	000000001	Макет "пансионат Монино"	24.10.2011	94 000,00	94 000,00	0,00	37	Производственный и хозяйственный инвентарь
79	000000182	Малый хирургический набор	26.02.2016	45 000,00	45 000,00	0,00	37	Машины и оборудование (кроме офисного)
80	000000175	Массажный стол Титулус1	09.07.2015	99 000,00	99 000,00	0,00	61	Производственный и хозяйственный инвентарь
81	000000177	Массажный стол Титулус1	25.08.2015	99 000,00	99 000,00	0,00	61	Производственный и хозяйственный инвентарь
82	000000049	Мармит универсальный МУ	07.11.2011	45 990,24	45 990,24	0,00	37	Производственный и хозяйственный инвентарь
83	000000006	Машина посудомоечная Electrolux WT55 505038	07.11.2011	144 141,39	144 141,39	0,00	37	Производственный и хозяйственный инвентарь
84	000000172	Машина холодильная SM 113SF Сплит-система	31.10.2014	70 997,45	70 997,45	0,00	61	Производственный и хозяйственный инвентарь
85	000000046	Медицинское кресло для проведения банных и гигиени	07.11.2011	57 599,72	57 599,72	0,00	61	Производственный и хозяйственный инвентарь
86	000000059	Мет. кровать с дерев.барьерами и спин.2*1*1.5дере	12.05.2012	169 920,00	169 920,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
87	000000060	Мет. кровать с дерев.барьерами и спин.2*1*1.5дере	12.05.2012	169 920,00	169 920,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)

88	000000061	Мет. кровать с дерев.бар-ерами и спин.2*1*1,5дере	12.05.2012	169 920,00	169 920,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
89	000000007	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам0,7*1*	07.11.2011	107 380,00	107 380,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
90	000000008	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам0,7*1*	07.11.2011	107 380,00	107 380,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
91	000000009	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	143 960,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
92	000000010	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	143 960,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
93	000000011	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	143 960,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
94	000000012	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	143 960,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
95	000000013	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	143 960,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
96	000000014	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	143 960,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
97	000000015	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	143 960,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
98	000000016	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	143 960,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
100	000000018	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	143 960,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
101	000000019	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	143 960,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
102	000000020	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	143 960,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
103	000000021	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	143 960,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
104	000000022	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	143 960,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)

105	000000023	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	143 960,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
106	000000174	Нагреватель термокомпрессоров водяной НТВ-50С со столом	08.07.2015	123 000,00	123 000,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
107	000000094	Настольн. перс.компьют APPLEiMac 21.5" Intel Core i5 2.7GHZ/8Gb	20.05.2014	57 601,70	57 601,70	0,00	36	Офисное оборудование
109	000000048	Плита Tecnlnox PCS70T7	07.11.2011	81 633,96	81 633,96	0,00	37	Производственный и хозяйственный инвентарь
110	000000047	Плита с духовым шкафом Tecnlnox PCS70T7 260115	07.11.2011	100 298,96	100 298,96	0,00	37	Производственный и хозяйственный инвентарь
111	000000111	Подъемник д/пациентов мед Golvo 7007ES с принад-ми	13.11.2014	344 818,41	344 818,41	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
112	000000112	Подъемник д/пациентов мед Sabina с принад-ми	13.11.2014	181 530,86	181 530,86	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
113	000000114	Подъемник д/пациентов мед Uno102 с принад-ми	13.11.2014	178 824,43	178 824,43	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
114	000000113	Подъемник д/пациентов мед Uno102 с принад-ми	13.11.2014	178 824,43	178 824,43	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
115	000000062	Подъемник для опускания в ванну модель Боперо в ко	12.05.2012	352 820,00	352 820,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
116	000000063	Подъемник для опускания в ванну модель Боперо в ко	12.05.2012	352 820,00	352 820,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
117	000000024	Подъемник модель Макси Твин в комплекте с аксессу	07.11.2011	260 780,00	260 780,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
118	000000064	Подъемник модель Макси Твин в комплекте с аксессу	12.05.2012	260 780,00	260 780,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
119	000000065	Подъемник модель Макси Твин в комплекте с аксессуа	12.05.2012	260 780,00	260 780,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)

120	000000025	Подъемник модель CAPA 3000 в комплекте с аксессуа	07.11.2011	335 120,00	335 120,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
121	000000066	Подъемник модель CAPA 3000 в комплекте с аксессуар	12.05.2012	335 120,00	335 120,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
123	000000051	Подъмная тележка-кушетка для проведения гигиениче	07.11.2011	42 894,59	42 894,59	0,00	61	Производственный и хозяйственный инвентарь
124	000000180	Портативный носимый прибор для контроля инъекций, проведения сеансов БОС-тренинга и физиотерапевтич	30.12.2015	41 000,00	41 000,00	0,00	61	Производственный и хозяйственный инвентарь
125	000000099	Процессор кухонный ROBOT COUPE R301 ULTRA	23.07.2014	42 947,46	42 947,46	0,00	60	Производственный и хозяйственный инвентарь
126	000000052	Пылесос Циклон DusonDC 23	07.11.2011	44 525,71	44 525,71	0,00	37	Производственный и хозяйственный инвентарь
127	000000098	Развивающий комплекс "ДОН"	30.06.2014	67 033,90	67 033,90	0,00	36	Машины и оборудование (кроме офисного)
128	000000185	Реабилитационный педальный тренажер Mini Bike	12.04.2016	64 000,00	64 000,00	0,00	61	Производственный и хозяйственный инвентарь
128	000000179	Реабилитационный педальный тренажер Mini Bike	15.12.2015	64 500,00	64 500,00	0,00	61	Производственный и хозяйственный инвентарь
129	000000087	Рояль Muhlbach 7742	12.05.2012	199 000,00	123 138,40	75 861,60	181	Машины и оборудование (кроме офисного)
130	000000184	Стол перевязочный СПэ	09.03.2016	48 000,00	48 000,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
131	000000088	Стойка ресепшен с криволинейной поверхн.	28.05.2012	228 813,56	228 813,56	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
132	000000168	Стойка рецепшен (корпус1)	13.11.2014	254 237,29	254 237,29	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)

133	000000069	Телевизор LG 55LV770S	12.05.2012	53 813,56	53 813,56	0,00	61	Производственный и хозяйственный инвентарь
134	000000090	Телевизор Sharp LC-60LE635RU	31.08.2012	53 220,34	53 220,34	0,00	61	Производственный и хозяйственный инвентарь
135	000000103	Телевизор Sharp LG 60LE651RU LED	13.11.2014	46 742,75	46 742,75	0,00	61	Производственный и хозяйственный инвентарь
136	000000106	Телевизор Sharp LG 70LE747RU LED	13.11.2014	101 540,50	101 540,50	0,00	61	Производственный и хозяйственный инвентарь
137	000000104	Телевизор Sharp LG 70LE747RU LED	31.08.2012	101 540,49	101 540,49	0,00	61	Производственный и хозяйственный инвентарь
138	000000026	Тележка для душа мод. Concerto в комплекте с аксе	07.11.2011	438 960,00	438 960,00	0,00	61	Производственный и хозяйственный инвентарь
139	000000109	Тренажер для активной и пассивной разработки верхн. и нижн. конечностей Актив-пасив	13.11.2014	183 000,00	183 000,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
140	000000108	Тренажер"Баланс-мастер"расшир.лечебн. фукц.(для провед.интеракт.трен-ок)с биолог обрат связью)+датчик	13.11.2014	350 000,00	350 000,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
142	000000028	Указатель дорожный "Сениор Парк отель Монино"	07.11.2011	57 966,62	57 966,62	0,00	85	Машины и оборудование (кроме офисного)
144	000000030	Указатель дорожный "Сениор Парк отель Монино"	07.11.2011	57 966,62	57 966,62	0,00	85	Машины и оборудование (кроме офисного)
145	000000031	Устройство для поднятия полулежачих пациентов	07.11.2011	49 909,14	49 909,14	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
146	000000032	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,67	86 926,67	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)

147	000000033	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,67	86 926,67	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
148	000000034	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,67	86 926,67	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
149	000000035	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,67	86 926,67	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
150	000000036	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,67	86 926,67	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
151	000000037	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,67	86 926,67	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
152	000000038	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,67	86 926,67	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
153	000000039	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,67	86 926,67	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
154	000000040	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,67	86 926,67	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
155	000000041	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,67	86 926,67	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
156	000000070	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	86 926,66	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
157	000000071	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	86 926,66	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
158	000000072	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	86 926,66	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
159	000000073	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	86 926,66	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
160	000000074	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	86 926,66	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
161	000000075	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	86 926,66	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
163	000000077	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	86 926,66	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)

164	000000078	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	86 926,66	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
165	000000079	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	86 926,66	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
166	000000080	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	86 926,66	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
167	000000081	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	86 926,66	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
168	000000082	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	86 926,66	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
169	000000083	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	86 926,66	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
170	000000084	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	86 926,66	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
171	000000085	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	86 926,66	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
172	000000086	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,74	86 926,66	0,08	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
173	000000042	Функциональные металлические кровати на колесиках	07.11.2011	90 860,00	90 860,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
174	000000043	Функциональные металлические кровати на колесиках	07.11.2011	90 860,00	90 860,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
175	000000044	Функциональные металлические кровати на колесиках	07.11.2011	90 860,00	90 860,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
176	000000181	Ультрабук ASUS UX32LA-R3094H 13,3" Intel Core i5 4210U 1.7 Ггц 4Гб 1000 Гб серый	02.03.2016	50 389,83	50 389,83	0,00	37	Машины и оборудование (кроме офисного)
177	000000186	Электрокардиограф 12-канальный с регистр. ЭКГ в ручн. и авт. режимах ЭК 12 Т-01-Р-Д;	25.05.2016	70 000,00	70 000,00	0,00	61,00	Производственный и хозяйственный инвентарь

178	000000190	Комплекс суточного мониторирования ЭКГ и АД "Медиком -комби" с регистратором МД-01	14.07.2016	75 000,00	55 357,32	19 642,68	61,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
179	000000191	Аппарат двигательный для продолжительной пассивной мобилизации плечевого сустава ARTROMOT S3, 00-000191, 21.09.2016,Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	21.09.2016	612 470,00	437 478,60	174 991,40	61,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
180	000000193	Аппарат прессотерапии Doctor Life, 00-000193, 21.09.16,Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	21.09.2016	45 000,00	44 262,00	738,00	61,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
181	000000194	Дефибриллятор-монитор , 00-000194	21.09.2016	70 000,00	68 852,40	1 147,60	61,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
182	000000189	Комплекс суточного мониторирования ЭКГ и АД "Медиком -комби" с регистратором ИН-33, 00-000189	14.07.2016	99 000,00	73 071,34	25 928,66	61,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
183	000000192	Аппарат двигат. д/продолжит. пассивной мобилизации коленного и тазоб. суставов ARTROMOT k1 st. б/у , 00-000192, 21.09.16, Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	21.09.2016	288 230,00	205 878,60	82 351,40	61,00	Производственный и хозяйственный инвентарь

184	000000196	Ультрабук Asus (UX303UA-R4155T)(FND) i5 6200U(2.3)/8192/SSD 256GB/IntelHD/BT/Win10 /Icicle Gold, Вторая группа (свыше 2 лет до 3 лет)	01.11.2016	63 558,47	63 558,47	0,00	36,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
185	000000198	Машина сушильная ВС-15, 01.12.16, Третья группа (свыше 3 лет до 5 включительно)	01.12.2016	185 000,00	175 749,81	9 250,19	60,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
186	000000195	Тренажер медицинский терапевтический МОТОмед мод.VIVA 2 с принадлежностями (б/у на гарантии) Германи, Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	16.11.2016	450 000,00	427 868,90	22 131,10	61,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
187	000000197	Устройство вертикализации и перемещения пациентов AKS NAUSICAA Way UP, Франция, 00-000197 Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	01.12.2016	189 000,00	128 250,00	60 750,00	84,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
188	000000200	Аппарат озонотерапии Медозонс систем, 00200, 17.03.17, Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	17.03.2017	162 713,00	104 601,24	58 111,76	84,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
189	000000213	Видеопроектор для домашнего кинотеатра Epson EH-TW5300, Четвертая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	24.05.2017	61 999,00	38 380,16	23 618,84	84,00	Машины и оборудование (кроме офисного)

190	000000201	Система ультразвуковая диагностическая медицинская Logiq с принадлежн., (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	15.04.2017	1 566 329,41	691 795,75	874 533,66	120,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
191	000000218	Комплекс суточного мониторирования ЭКГ и АД "Медиком -комби" с регистратором ИН-33	16.05.2018	80 000,00	80 000,00	0,00	18,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
192	000000226	Аппарат д/механотерапии "Орторент" модель Мото Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	01.07.2018	375 250,00	237 658,46	137 591,54	60,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
193	000000225	Аппарат для механотерапии "ОРТОРЕНТ" модель "МОТО-Л для ног" (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	06.08.2018	744 000,00	458 800,00	285 200,00	60,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
194	000000220	Комплекс "Траст-М" в комплектации с тренажером "Траст-М Баланс" (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	28.08.2018	350 000,00	215 833,21	134 166,79	60,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
195	000000222	Комплекс "Траст-М" в комплектации с тренажером "Траст-М БОС ЛФК" (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	22.08.2018	250 000,00	154 166,79	95 833,21	60,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
196	000000221	Комплекс "Траст-М" в комплектации с тренажером "Траст-М Стабило" (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	28.08.2018	550 000,00	339 166,79	210 833,21	60,00	Производственный и хозяйственный инвентарь

197	0000000224	Подвес реабилитационный для вертикализации "Орторент" с беговой дорожкой (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	22.08.2018	880 000,00	542 666,79	337 333,21	60,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
198	0000000219	Стол для развития силы мышц верхних конечностей MANUALEX (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	02.10.2018	267 273,57	154 569,84	112 703,73	60,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
199	0000000216	Вертикализатор с обратным наклоном (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	26.10.2017	53 300,00	41 751,51	11 548,49	60,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
200	0000000232	Двигательный аппарат ARTROMOT F (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	25.12.2018	440 000,00	241 999,89	198 000,11	60,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
201	0000000228	Стол для механотерапии верхних конечностей (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	17.10.2018	317 000,00	184 916,55	132 083,45	60,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
202	0000000229	Тренажер для всех групп мышц Кроссовер В (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	17.10.2018	116 000,00	67 666,55	48 333,45	60,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
203	0000000230	Шагательный тренажер Glider Standing Frame (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	17.10.2018	216 000,00	126 000,00	90 000,00	60,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
204	0000000231	Шагательный тренажер Glider Standing Frame (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	17.10.2018	216 000,00	126 000,00	90 000,00	60,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
205	0000000223	Двигательный аппарат ARTROMOT SP3 Comfort	21.08.2018	453 000,00	279 350,00	173 650,00	60,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
206	0000000225	Электрокардиограф модель ECG-100L	21.04.2020	115 156,00	32 095,60	83 060,40	60,00	Производственный и хозяйственный инвентарь

		ИТОГО		27 374 172	23 803 163	3 571 011		

		Дезинфицирующая установка модель Нинджо Арт SP1200	не введено	356 360,00	0,00	356 360,00		

ИТОГО	**27 730 532**	**23 803 163**	**3 927 371**

Должностное лицо подпись

Гл. бухгалтер ИР Лебедева

"Благополучие"

ООО "Центр оценки инвестиций"

Расшифровка объектов незавершенного строительства по состоянию на 30.09.2021 г.

№ п/п	Наименование актива	Стоимость на последнюю отчетную дату, руб.	Дата принятия к учету	Динамика изменения стоимости (для объектов кап.строительсва), руб.								
				31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.09.2021
1	Дезинфицирующая установка модель Нинджо Арт SP1200	356 360,00	не введено	356 360,00	356 360,00	356 360,00	356 360,00	356 360,00	356 360,00	356 360,00	356 360,00	356360
2	Дефибриллятор-монитор	0,00	21.09.2016	70 000,00	70 000,00	70 000,00						
3	Предварительный эскизный проект дома-интерната для пожилых людей	0,00	01.10.2014	1 289 785,00								
4	Развивающий комплекс "ДОН"	0,00	28.09.2015		67 033,90							
5	Товарный знак (изображение)	0,00	01.09.2015		47 450,00							
6	Финансовая модель "Тримаран"	0,00	18.02.2016			100 000,00						
7	Проектная документация	49 859,03	не введено						49 859,03	49 859,03	49 859,03	49859,03
	Итого:	406 219,03	211 488,00	1 716 145,00	540 843,90	526 360,00	356 360,00	356 360,00	406 219,03	406 219,03	406 219,03	406 219,03

Должностное лицо подпись

Гл. бухгалтер ИР Лебедева

"Благополучие"

ООО "Центр оценки инвестиций"

Расшифровка долгосрочных финансовых вложений на 30.09.2021 г.

Инвестиции в дочерние, зависимые общества и другие организации

№ п/п	Наименование актива	Колл. акций, шт. (для ОАО и ЗАО)	Доля в уставном капитале, %	Балансовая стоимость, руб.
1.	отсутсвуют			
2.				

Займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев

№ п/п	Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1.	отсутствуют							
2.								

Должностное лицо подпись

Гл. бухгалтер ИР Лебедева

ООО "Центр оценки инвестиций"

Данные о структуре запасов, в части наличия неликвидных запасов

№ п/п	Наименование показателей	Значение показателей								
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	3 кв. 2021
1.	Стоимость запасов на конец отчетного периода, тыс. руб.	---	---	---	---	---	---	---	---	---
2.	Стоимость неликвидных запасов, тыс. руб.	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Должностное лицо

Гл. бухгалтер

подпись

ЛЕБЕДЕВА

"Благополучие"

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Данные о структуре запасов, в части наличия неликвидных запасов

№ п/п	Наименование показателей	Значение показателей								
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	3 кв. 2021
1.	Стоимость запасов на конец отчетного периода, тыс. руб.	---	---	---	---	---	---	---	---	---
2.	Стоимость неликвидных запасов, тыс. руб.	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Должностное лицо подпись

Гл. бухгалтер ИР Лебедева

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Данные о структуре дебиторской задолженности, в части наличия безнадежных долгов

№ п/п	Наименование показателей	Значение показателей							
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	3 кв. 2021
1.	Стоимость деб. задол. на конец отчетного периода, тыс. руб.									
2.	Стоимость нереальной к погашению задолженности, тыс. руб.									

Должностное лицо

Гл. бухгалтер

ЛЕБЕДЕВА

Данные о структуре дебиторской задолженности на 30.09.2021 г.

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности	Примечание
	Айтек-медиа	64 200				просроченная	50%	31.12.21	отсутствие закрывающих документов, теоретически может быть закрыта
	ГУГЛ	459 795				текущая	100%	31.12.21	
	В контакте	42 267				текущая	100%	31.12.21	
	Майньюджоб Девелоп	49 990				текущая	100%	31.12.21	
	Медтехника	60 166				текущая	100%	31.12.21	
	Мельников	50 000				текущая	100%	31.12.21	
	МТС	134 362				текущая	100%	31.12.21	
	Протек	142 552				текущая	100%	31.12.21	
	Яндекс	596 772				текущая	100%	31.12.21	
	прочие поставщики	134 654				текущая	90%	31.12.21	
	Сальдо на конец периода по дебету счета 68.04.2	1 000				текущая	100%	31.12.21	
	Покупатели, физлица	844 085				текущая	90%	31.12.21	
	ФСС	525 650				текущая	100%	31.12.21	
	ПФР, ОМС	16 877				текущая	100%	31.12.21	
	налог на имущество	112 874,5				просроченная	50%	31.12.21	документы на проверке
	расчеты с сотрудниками по прочим операциям	16 827,3				текущая	100%	31.12.21	
	расчеты с сотрудниками по авансовым отчетам	74 661,2				текущая	100%	31.12.21	выдача под отчет
	переплата по зп	1 123,4				просроченная	50%	31.12.21	
	выплаты по исп.листам сотр	29 656,2				просроченная	50%	31.12.21	
	прочая ДЗ	178 475,4				текущая	85%	31.12.21	
	итого	**3 535 987,97**							

Должностное лицо подпись

гл. бухгалтер Лебедева И.Р.

ООО "Центр оценки инвестиций"

tel. +7(495) 229-49-71

ООО "Центр оценки инвестиций"

Расшифровка краткосрочных вложений на 30.09.2021 г.

Займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев

№ п/п	Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1.	отсутствуют							
2.								

Депозиты (вклады)

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата открытия	Дата закрытия	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1.	отсутствуют							
2.								

Должностное лицо подпись

Гл. бухгалтер ИР Лебедева

Данные о структуре кредиторской задолженности на 30.09.2021 г.

№ п/п	Наименование кредитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная,	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
	ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Социальные инвестиции"	32 932 478				просроченная	80%	31.12.21
	ГлавМолТорг	75 056				текущая	100%	31.12.21
	ВымпелКом	109 371				текущая	100%	31.12.21
	Инвитро	138 920				текущая	100%	31.12.21
	Мегафон	106 567				текущая	100%	31.12.21
	ИП Медведев	77 919				текущая	100%	31.12.21
	Олимп	244 020				текущая	100%	31.12.21
	прочие поставщики	145 806				текущая	100%	31.12.21
	Покупатели и заказчики (КТ сч.62)	5 190 655				текущая	100%	31.12.21
	расчеты с сотрудниками (Кт 70 сч.)	2 859 517				текущая	100%	31.12.21
	НДФЛ	731 581				текущая	100%	31.12.21
	НДС	185 495				текущая	100%	31.12.21
	ОМС, ПФР, ФСС	2 546 166				текущая	100%	31.12.21
	Расч. с сотр.по пр.операциям	48 940				текущая	100%	31.12.21
	Прочие	49 542				текущая	100%	31.12.21
						текущая	80%	31.12.21
	итого	**45 442 033**						

Должностное лицо подпись

гл. бухгалтер Лебедева И.Р.

"Благополучие"

Краткосрочные заёмные средства (кредиты и займы), полученные организацией на 30.09.2021 г.

№ п/п	Наименование актива	Номинал кредита (займа), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи кредита (займа)	Дата погашения кредита (займа)	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1	Договор займа 20181127/1	1 500 000	269 999,97	27.11.18	31.12.21	9,00	По истечению срока договора	Одновременно с основным долгом
2	Договор займа 20181227/1	3 200 000	575 999,95	27.12.18	31.12.21	9,00	По истечению срока договора	Одновременно с основным долгом
3	Договор займа 20190212/2	700 000	125 999,96	14.02.19	31.12.21	9,00	По истечению срока договора	Одновременно с основным долгом
4	Договор займа 20190403/2	1 500 000	269 999,98	06.03.19	31.12.21	9,00	По истечению срока договора	Одновременно с основным долгом
5	Договор займа 20190424/2	3 000 000	570 000,00	25.04.19	31.12.21	9,50	По истечению срока договора	Одновременно с основным долгом
6	Договор займа 20190524	6 500 000	1 234 999,98	28.05.19	31.12.21	9,50	По истечению срока договора	Одновременно с основным долгом
7	Договор займа 20191030	2 000 000	363 863,06	31.10.19	31.12.21	9,50	По истечению срока договора	Одновременно с основным долгом
8	Договор займа 20191121-1	12 200 000	2 149 706,88	21.11.19	31.12.21	9,50	По истечению срока договора	Одновременно с основным долгом
9	Договор займа 20200306-1	1 500 000	223 385,48	06.03.20	31.12.21	9,50	По истечению срока договора	Одновременно с основным долгом
10	Договор займа 20200319-1	2 000 000	290 579,56	19.03.20	31.12.21	9,50	По истечению срока договора	Одновременно с основным долгом
11	Договор займа 20200409-1	2 500 000	350 246,27	09.04.20	31.12.21	9,50	По истечению срока договора	Одновременно с основным долгом
12	Договор займа 20200519-1	3 500 000	454 006,02	19.05.20	31.12.21	9,50	По истечению срока договора	Одновременно с основным долгом
13	Договор займа 20200617-1	1 500 000	182 504,33	19.06.20	31.12.21	9,50	По истечению срока договора	Одновременно с основным долгом
14	Договор займа 20200707-1	5 000 000	583 689,31	07.07.20	31.12.21	9,50	По истечению срока договора	Одновременно с основным долгом
15	Договор займа 20210611-2	2 500 000	290 164,39	15.06.21	31.12.21	8,50	По истечению срока договора	Одновременно с основным долгом
16	Договор займа 20210401-2	7 000 000	62 294,53	05.04.21	31.12.21	8,50	По истечению срока договора	Одновременно с основным долгом
17	Договор займа 20210707-2	2 500 000	49 486,30	07.07.21	31.12.21	8,50	По истечению срока договора	Одновременно с основным долгом
18	Договор займа 20210730-2	4 500 000	64 972,61	30.07.21	31.12.21	8,50	По истечению срока договора	Одновременно с основным долгом
	Итого:	**63 100 000**	**8 111 898,58**					

Долгосрочные заёмные средства (кредиты и займы), полученные организацией на 30.09.2021 г.

№ п/п	Наименование актива	Номинал кредита (займа), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи кредита (займа)	Дата погашения кредита (займа)	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
1.	Отсутствуют							
2.								

Должностное лицо
Главный бухгалтер

подпись
И.Р. Лебедева

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация: Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"	по ОКПО			
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	5029232525		
Вид экономической деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
141008, Московская обл, Мытищи г, Лётная ул, вл. № 17, этаж 1 пом. 258

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☒ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	206	1	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	206	1	-
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	211 516	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	25	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	53	-	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 002	98	-
	Прочие оборотные активы	1260	1	-	-
	Итого по разделу II	1200	214 597	98	-
	БАЛАНС	1600	214 803	99	-

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	100	100	-
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	130 420	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(827)	(3)	-
	Итого по разделу III	1300	129 693	97	-
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	85 106	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	2	2	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	2	-	-
	Итого по разделу V	1500	85 110	2	-
	БАЛАНС	1700	214 803	99	-

Руководитель _____ (подпись) Воробьев Дмитрий Александрович (расшифровка подписи)

30 января 2020 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2019 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация: Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"	по ОКПО			
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	5029232525		
Вид экономической деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

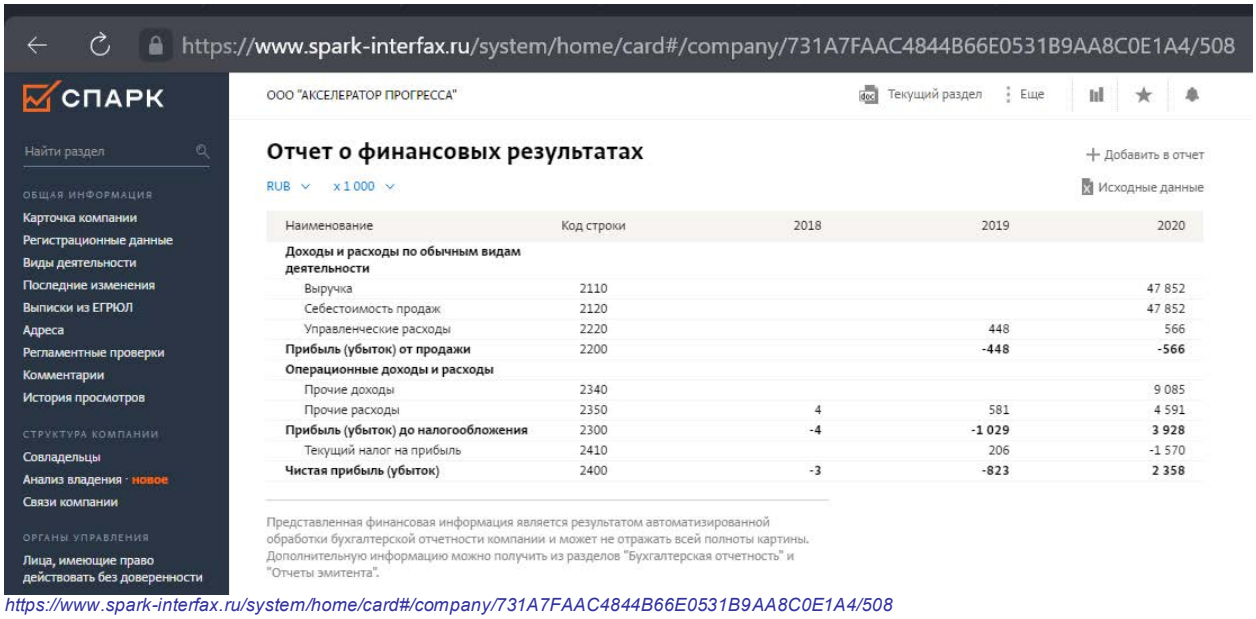
Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(448)	-
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(448)	-
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	1	-
	Прочие расходы	2350	(581)	(4)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 028)	(4)
	Налог на прибыль	2410	206	1
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	205	1
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(822)	(3)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	СПРАВОЧНО			
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(822)	(3)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Воробьев Дмитрий Александрович
(подпись) (расшифровка подписи)

30 января 2020 г.



https://www.spark-interfax.ru/system/home/card#/company/731A7FAAC4844B66E0531B9AA8C0E1A4/508

Бухгалтерский баланс

на 30 сентября 2021 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	30	09	2021
Организация: Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"	по ОКПО	32376936		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	5029232525		
Вид экономической деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
141008, Московская обл, Мытищи г, Лётная ул, вл. № 17, этаж 1 пом. 258

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	829	1	213
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	829	1	213
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	172 643	172 748	211 516
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	82	56	28
	Дебиторская задолженность	1230	128	1 785	37
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	155	3 406	3 002
	Прочие оборотные активы	1260	-	4	1
	Итого по разделу II	1200	173 008	177 999	214 583
	БАЛАНС	1600	173 837	178 000	214 796

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	37 300	37 300	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	130 420	130 420	130 420
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	918	4 365	(852)
	Итого по разделу III	1300	168 638	172 085	129 668
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	1	1	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	1	1	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	5 196	5 912	85 125
	Доходы будущих периодов	1530	2	2	2
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	5 198	5 914	85 127
	БАЛАНС	1700	173 837	178 000	214 796

Руководитель _____ (подпись) **Воробьев Дмитрий Александрович** (расшифровка подписи)

12 октября 2021 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Сентябрь 2021 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	30	09	2021
Организация: Общество с ограниченной ответственностью "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"	по ОКПО	32376936		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	5029232525		
Вид экономической деятельности: Деятельность заказчика-застройщика, генерального подрядчика	по ОКВЭД 2	71.12.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности: Общества с ограниченной ответственностью / Частная собственность	по ОКОПФ / ОКФС	12300	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2021 г.	За Январь - Сентябрь 2020 г.
	Выручка	2110	-	47 852
	Себестоимость продаж	2120	(459)	(47 852)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	(459)	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	-	(425)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(459)	(425)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	9 085
	Прочие расходы	2350	(3 815)	(3 473)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(4 274)	5 187
	Налог на прибыль	2410	828	(1 250)
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	-	(1 037)
	отложенный налог на прибыль	2412	828	(213)
	Прочее	2460	-	-
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(3 446)	3 937

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2021 г.	За Январь - Сентябрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(3 446)	3 937
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ (подпись) **Воробьев Дмитрий Александрович** (расшифровка подписи)

12 октября 2021 г.


Прошито и пронумеровано
лист

Структура акционерного (уставного) капитала по состоянию на 30.09.2021 г.

Информация о структуре уставного капитала по состоянию на 30.09.2021 г.

Наименование показателя	Значение показателя	
	Количество, шт.	Номинальная стоимость, руб.
Размещенные обыкновенные акции	--	--
Голосующие обыкновенные акции	--	--
Голосующие привилегированные акции	--	--
Неголосующие привилегированные акции	--	--

Информация о структуре распределения уставного капитала по состоянию на 30.09.2021 г.

Наименование акционера	Количество акций, шт.	Доля в уставном капитале, %
АО "Операторская компания"	--	100

Должностное лицо подпись

Расшифровка доходов и расходов

№ п/п	Наименование показателей	Значение показателей 30.09.2021 г.
1.	**Валовая выручка, тыс. руб., в т.ч.**	**0**
1.1.	от продажи продукции (работ, услуг), тыс. руб.	----
1.2.	прочая реализация, тыс. руб., в т.ч.	----
	- систематического характера, тыс. руб., в т.ч.	----
	- не систематического характера, тыс. руб.	----
2.	**Себестоимость, тыс. руб., в т.ч.**	----
	- сырье и материалы, тыс. руб.	----
	- приобретенные комплектующие и полуфаб., тыс. руб.	----
	- топливо, тыс. руб.	----
	- электроэнергия, тыс. руб.	----
	- затраты на оплату труда, тыс. руб.	----
	- ЕСН, тыс. руб.	----
	- амортизация основных средств, тыс. руб., в т.ч.	----
	зданий и сооружений	
	оборудования	
	прочих основных средств	
	- прочие расходы, тыс. руб., в т.ч.	----
3.	**Коммерческие расходы, тыс. руб., в т.ч.**	----
4.	**Управленческие расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**-460**
	- аренда офиса	-130
	- оплата труда	-254
	- страховые взносы с ФОТ	-72

	- прочие расходы	-4
5.	**Доходы от участия в других организациях, тыс. руб., в т.ч.**	----
6.	**Прочие операционные доходы, тыс. руб., в т.ч.**	----
7.	**Прочие операционные расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**-5297**
	- налог на землю, безвозмездная передача товара, штрафные санкции	-5297
8.	**Внереализационные доходы, тыс. руб., в т.ч.**	
	- полученные проценты	
9.	**Внереализационные расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**-13**
	- комиссия банка	-13
10.	**Чрезвычайные расходы, тыс. руб., в т.ч.**	----
11.	**Чрезвычайные доходы, тыс. руб., в т.ч.**	----

Должностное лицо подпись

Данные о штатной численности и средней заработной плате персонала

№ п/п	Наименование показателей	Значение показателей
		30.09.2021 г.
	1. Административно - управленческий персонал	
1.	Средняя численность, чел.	2
2.	Среднемесячная заработная плата начисленная (без ЕСН), руб.	13 889
	2. Основной персонал	
1.	Средняя численность, чел.	2
2.	Среднемесячная заработная плата начисленная (без ЕСН), руб.	13889
	3. Вспомогательный персонал	
1.	Средняя численность, чел.	----
2.	Среднемесячная заработная плата начисленная (без ЕСН), руб.	----

Должностное лицо подпись

Данные о структуре запасов, в части наличия неликвидных запасов

№ п/п	Наименование показателей	Значение показателей							
		2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	3 кв. 2021 года
1.	Стоимость запасов на конец отчетного периода, тыс. руб.	---	---	---	---	---	---	211515	172748	172643
2.	Стоимость неликвидных запасов, тыс. руб.	---	---	---	---	---	---	---	---	---

Должностное лицо подпись

Данные о структуре дебиторской задолженности, в части наличия безнадежных долгов

№ п/п	Наименование показателей	Значение показателей							
		2013 год	2014 год	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	2020 год	3 кв. 2021 года
1.	Стоимость деб. задол. на конец отчетного периода, тыс. руб.	0	0	0	0	0	0	36	40	40
2.	Стоимость нереальной к погашению задолженности, тыс. руб.									

Должностное лицо

подпись

Данные о структуре дебиторской задолженности на 30.09.2021 г.

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1	АО "Арена "Мытищи"	32 425	сен.21	окт.21	позднее представление документов	текущая	100 %	окт.21
2	АО "СБЕРБАНК - АСТ"	6 900	окт.20	не известна	не выяснена	просроченная	0	0
3	"Такском"	250	мар.20	не известна	не выяснена	безнадежная	0	0

Должностное лицо подпись

ООО "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 41 за 9 месяцев 2021 г.

Счет Номенклатура	Показа-тели	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
41	БУ	172 748 098,10			105 428,80	172 642 669,30	
	Кол.	845 074,000			420,000	844 654,000	
41.01	БУ	172 748 098,10			105 428,80	172 642 669,30	
	Кол.	845 074,000			420,000	844 654,000	
Земельный участок 50:23:0000000:151375	БУ	17 042 163,60				17 042 163,60	
	Кол.	78 788,000				78 788,000	
Земельный участок 50:23:0000000:151422	БУ	5 133 064,70				5 133 064,70	
	Кол.	20 438,000				20 438,000	
Земельный участок 50:23:0000000:151467	БУ	18 927 882,40				18 927 882,40	
	Кол.	90 593,000				90 593,000	
Земельный участок 50:23:0000000:151543	БУ	18 461 678,40				18 461 678,40	
	Кол.	88 324,000				88 324,000	
Земельный участок 50:23:0000000:151645	БУ	20 116 702,60				20 116 702,60	
	Кол.	96 219,000				96 219,000	
Земельный участок 50:23:0000000:151650	БУ	19 464 017,00				19 464 017,00	
	Кол.	93 044,000				93 044,000	
Земельный участок 50:23:0000000:151668	БУ	16 200 589,00				16 200 589,00	
	Кол.	77 471,000				77 471,000	
Земельный участок 50:23:0000000:151714	БУ	20 233 253,60				20 233 253,60	
	Кол.	96 825,000				96 825,000	
Земельный участок 50:23:0010358:133	БУ	100,00				100,00	
	Кол.	25 649,000				25 649,000	
Земельный участок 50:23:0050373:2088	БУ	105 428,80			105 428,80		
	Кол.	420,000			420,000		
Земельный участок 50:23:0050373:2090	БУ	1 142 199,80				1 142 199,80	
	Кол.	5 430,000				5 430,000	
Земельный участок 50:23:0050373:2098	БУ	256 412,20				256 412,20	
	Кол.	1 278,000				1 278,000	
Земельный участок 50:23:0050373:3154	БУ	2 074 607,80				2 074 607,80	
	Кол.	9 950,000				9 950,000	
Земельный участок 50:23:0050373:3156	БУ	16 480 311,40				16 480 311,40	
	Кол.	78 850,000				78 850,000	
Земельный участок 50:23:0050373:3157	БУ	12 564 197,80				12 564 197,80	
	Кол.	60 077,000				60 077,000	
Земельный участок 50:23:0050373:3159	БУ	4 545 489,00				4 545 489,00	
	Кол.	21 718,000				21 718,000	
Итого	**БУ**	**172 748 098,10**			**105 428,80**	**172 642 669,30**	
	Кол.	**845 074,000**			**420,000**	**844 654,000**	



Прошито и пронумеровано
8 (восемь) 22 листов

6

Бухгалтерский баланс

на 31 декабря 2019 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация **Закрытое акционерное общество "Олминея"**	по ОКПО	29329382		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7714227835		
Вид экономической деятельности **Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом**	по ОКВЭД 2	68.20.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Собственность иностранных юридических лиц**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	23	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
105066, Москва г, Басманная Нов. ул, д. № 29, стр. 2

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту [X] ДА [ ] НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора
АО "2К"

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	7734000085
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	10277700031028

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	1 344	1 801
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	842 395	895 765
	Финансовые вложения	1170	94 378	67 988	3 988
	в том числе: ВЫДАННЫЕ ЗАЙМЫ	1171	90 000	64 000	-
	Отложенные налоговые активы	1180	7	843	-
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	94 384	912 570	901 554
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	119 984	65 575	27 658
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	337 626	373 416	348 993
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	116 886	308	26 159
	в том числе: ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА НА ДЕПОЗИТНОМ СЧЕТЕ	1251	44 000	-	-
	Прочие оборотные активы	1260	14 530	503	7 609
	Итого по разделу II	1200	589 025	439 802	410 418
	БАЛАНС	1600	683 409	1 352 372	1 311 972

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.	На 31 декабря 2017 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	1	1	1
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	508 171	313 377	288 041
	Итого по разделу III	1300	508 182	313 388	288 052
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	865 000	755 400
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	5 100	6 845
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	870 100	762 245
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	170 593	151 214	246 754
	Кредиторская задолженность	1520	4 602	17 665	14 922
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	33	5	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	175 228	168 884	261 675
	БАЛАНС	1700	683 409	1 352 372	1 311 972

Руководитель _____ **Королев Гавриил Константинович**
(подпись) (расшифровка подписи)

11 февраля 2020 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2019 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2019
Организация: **Закрытое акционерное общество "Олминея"**	по ОКПО	29329382		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7714227835		
Вид экономической деятельности: **Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом**	по ОКВЭД 2	68.20.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности				
Непубличные акционерные общества / Собственность иностранных юридических лиц	по ОКОПФ / ОКФС	12267	23	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	Выручка	2110	176 017	205 523
	Себестоимость продаж	2120	(55 923)	(80 361)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	120 094	125 162
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(21 871)	(27 644)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	98 223	97 518
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	54 418	46 823
	Проценты к уплате	2330	(75 408)	(121 210)
	Прочие доходы	2340	976 891	7 317
	в том числе: ПРОДАЖА ВНЕОБОРОТНЫХ АКТИВОВ	2341	975 000	-
	Прочие расходы	2350	(810 561)	(704)
	в том числе: СТОИМОСТЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ	2351	(810 202)	-
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	243 563	29 744
	Налог на прибыль	2410	(48 758)	(5 949)
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(53 022)	(6 996)
	отложенный налог на прибыль	2412	4 264	1 047
	Прочее	2460	(11)	1 540
	в том числе:	2461	(11)	1 540
	Чистая прибыль (убыток)	2400	194 794	25 336

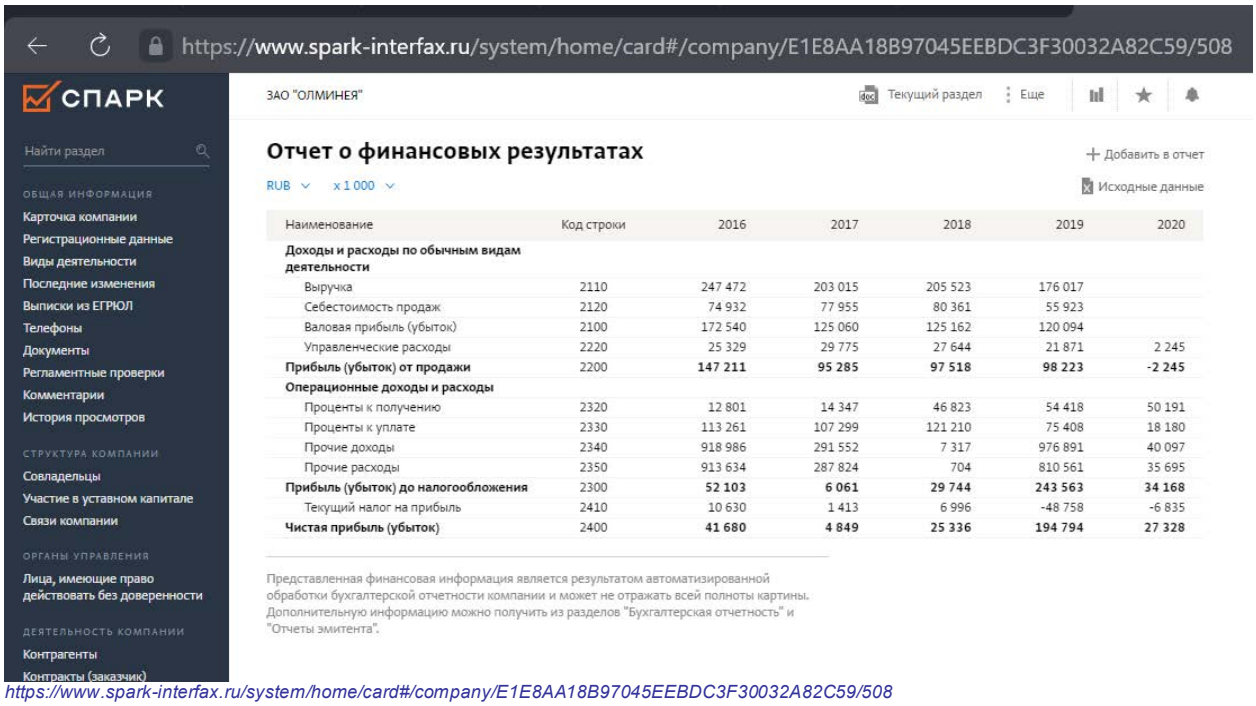
8

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2019 г.	За Январь - Декабрь 2018 г.
	СПРАВОЧНО Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	194 794	25 336
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	1 948	253
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Королев Гавриил Константинович
(подпись) (расшифровка подписи)

11 февраля 2020 г.



Наименование	Код строки	2016	2017	2018	2019	2020
Доходы и расходы по обычным видам деятельности						
Выручка	2110	247 472	203 015	205 523	176 017	
Себестоимость продаж	2120	74 932	77 955	80 361	55 923	
Валовая прибыль (убыток)	2100	172 540	125 060	125 162	120 094	
Управленческие расходы	2220	25 329	29 775	27 644	21 871	2 245
Прибыль (убыток) от продажи	2200	**147 211**	**95 285**	**97 518**	**98 223**	**-2 245**
Операционные доходы и расходы						
Проценты к получению	2320	12 801	14 347	46 823	54 418	50 191
Проценты к уплате	2330	113 261	107 299	121 210	75 408	18 180
Прочие доходы	2340	918 986	291 552	7 317	976 891	40 097
Прочие расходы	2350	913 634	287 824	704	810 561	35 695
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	**52 103**	**6 061**	**29 744**	**243 563**	**34 168**
Текущий налог на прибыль	2410	10 630	1 413	6 996	-48 758	-6 835
Чистая прибыль (убыток)	2400	**41 680**	**4 849**	**25 336**	**194 794**	**27 328**

Представленная финансовая информация является результатом автоматизированной обработки бухгалтерской отчетности компании и может не отражать всей полноты картины. Дополнительную информацию можно получить из разделов "Бухгалтерская отчетность" и "Отчеты эмитента".

https://www.spark-interfax.ru/system/home/card#/company/E1E8AA18B97045EEBDC3F30032A82C59/508

Бухгалтерский баланс

на 30 сентября 2021 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	30	09	2021
Организация **Закрытое акционерное общество "Олминея"**	по ОКПО	29329382		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7714227835		
Вид экономической деятельности **Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом**	по ОКВЭД 2	68.20.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Собственность иностранных юридических лиц**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	23	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)
105066, Москва г, Басманная Нов. ул, д. № 29, стр. 2

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	-	-	-
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	94 378
	в том числе: ВЫДАННЫЕ ЗАЙМЫ		-	-	90 000
	Отложенные налоговые активы	1180	11	16	7
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	11	16	94 384
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	22 806	165 705	119 984
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	29 000	586 970	337 626
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	592	37 358	116 886
	в том числе: ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА НА ДЕПОЗИТНОМ СЧЕТЕ		-	35 000	44 000
	Прочие оборотные активы	1260	-	74	14 530
	Итого по разделу II	1200	52 399	790 106	589 025
	БАЛАНС	1600	52 410	790 122	683 409

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	1	1	1
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	52 255	535 499	508 171
	Итого по разделу III	1300	52 266	535 509	508 182
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	254 476	170 593
	Кредиторская задолженность	1520	88	58	4 602
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	56	79	33
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	144	254 612	175 228
	БАЛАНС	1700	52 410	790 122	683 409

Руководитель _____ Марков Денис Васильевич
(подпись) (расшифровка подписи)

6 октября 2021 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Сентябрь 2021 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	30	09	2021
Организация **Закрытое акционерное общество "Олминея"**	по ОКПО	29329382		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7714227835		
Вид экономической деятельности **Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом**	по ОКВЭД 2	68.20.2		
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества / Собственность иностранных юридических лиц**	по ОКОПФ / ОКФС	12267	23	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2021 г.	За Январь - Сентябрь 2020 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 324)	(1 552)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 324)	(1 552)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	8 679	42 257
	Проценты к уплате	2330	(3 053)	(16 319)
	Прочие доходы	2340	272 293	40 145
	в том числе: ВЫРУЧКА ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ДОЛИ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ ДРУГИХ ОРГАНИЗАЦИЙ		3 978	400
	ВЫРУЧКА ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		268 315	-
	ВЫРУЧКА ОТ РЕАЛИЗАЦИИ ЦЕННЫХ БУМАГ		-	35 136
	Прочие расходы	2350	(272 342)	(35 645)
	в том числе: СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗОВАННОЙ ДОЛИ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ ДРУГИХ ОРГАНИЗАЦИЙ		(3 978)	(400)
	СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗОВАННОГО ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ		(268 315)	-
	СЕБЕСТОИМОСТЬ РЕАЛИЗОВАННЫХ ЦЕННЫХ БУМАГ		-	(35 146)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	4 252	28 886
	Налог на прибыль	2410	(852)	(5 778)
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(848)	(5 788)
	отложенный налог на прибыль	2412	(5)	10
	Прочее	2460	(2)	(6)
	Чистая прибыль (убыток)	2400	3 398	23 102

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2021 г.	За Январь - Сентябрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	3 398	23 102
	Справочно Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	34	231
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Марков Денис Васильевич
(подпись) (расшифровка подписи)

"ОЛМИНЕЯ"

6 октября 2021 г.

ЗАО «ОЛМИНЕЯ» **ОЛМИНЕЯ** ZAO «OLMINEIA»

ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО

105066 г. Москва ул. Новая Басманная, д. 29, стр.2 ОГРН 1027700574296 ИНН 7714227835 КПП 770101001

«06» декабря 2021г.

СПРАВКА О НАЛИЧИИ ЗАБАЛАНСОВЫХ АКТИВОВ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ

На 30.09.2021 года у ЗАО «Олминея» отсутствуют забалансовые активы и обязательства.

Генеральный директор ЗАО «ОЛМИНЕЯ» _____ Д.В. Марков
подпись

Информация о выплате дивидендов до 30.09.2021 г.

Период	Сумма, руб.
2012 г.	--
2013 г.	--
2014 г.	--
2015 г.	--
2016 г.	--
2017 г.	--
2018 г.	--
2019 г.	--
2020 г.	--
9 мес. 2021 г.	486 641 421

Должностное лицо подпись

Расшифровка кредиторской задолженности по состоянию на 30.09.2021 г.

№ п/п	Наименование кредитора	Сумма задолженности, тыс. руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)
1	ЗАО ИГ "РВМ Капитал"	32	30.09.2021	01.10.2021	Аренда помещения за сентябрь 2021	текущая
3	ИФНС	6	30.09.2021	05.10.2021	НДФЛ с заработной платы за сентябрь 2021	текущая
4	ИФНС	20	30.09.2021	05.10.2021	Взносы с ФОТ за сентябрь 2021	текущая
5	Сотрудники	29	30.09.2021	05.10.2021	Заработная плата за сентябрь 2021	текущая
6	Сотрудники	1	30.09.2021	31.10.2021	Расчеты по подотчетным средствам	текущая
	итого	**88**				

Генеральный директор ЗАО "ОЛМИНЕЯ" _____ Д.В. Марков
подпись

ООО "Центр оценки инвестиций"

Структура акционерного (уставного) капитала по состоянию на 30.09.2021 г.

Информация о структуре уставного капитала по состоянию на 30.09.2021 г.

Наименование показателя	Значение показателя	
	Количество, шт.	Номинальная стоимость, руб.
Размещенные обыкновенные акции	100	100
Голосующие обыкновенные акции	100	100
Голосующие привилегированные акции	--	--
Неголосующие привилегированные акции	--	--

Информация о структуре распределения уставного капитала по состоянию на 30.09.2021 г.

Наименование акционера	Количество акций, шт.	Доля в уставном капитале, %
АО "Операторская компания"	100	100

Должностное лицо подпись

Расшифровка доходов и расходов

№ п/п	Наименование показателей	Значение показателей 30.09.2021 г.
1.	**Валовая выручка, тыс. руб., в т.ч.**	**----**
1.1.	от продажи продукции (работ, услуг), тыс. руб.	----
1.2.	прочая реализация, тыс. руб., в т.ч.	----
	- систематического характера, тыс. руб., в т.ч.	----
	- не систематического характера, тыс. руб.	----
2.	**Себестоимость, тыс. руб., в т.ч.**	**----**
	- сырье и материалы, тыс. руб.	----
	- приобретенные комплектующие и полуфаб., тыс. руб.	----
	- топливо, тыс. руб.	----
	- электроэнергия, тыс. руб.	----
	- затраты на оплату труда, тыс. руб.	----
	- ЕСН, тыс. руб.	----
	- амортизация основных средств, тыс. руб., в т.ч.	----
	зданий и сооружений	
	оборудования	
	прочих основных средств	
	- прочие расходы, тыс. руб., в т.ч.	----
3.	**Коммерческие расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**----**
4.	**Управленческие расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**-1324**
	- аренда офиса	-289
	- оплата труда	-691
	- страховые взносы с ФОТ	-209

ООО "Центр оценки инвестиций"

	- нотариальные расходы	-20
	- аудиторские услуги	-38
	- сопровождение,установка,обновление программ	-10
	- почтовые расходы	-9
	- услуги информационные и юридические	-54
	- прочие расходы	-5
5.	**Доходы от участия в других организациях, тыс. руб., в т.ч.**	----
6.	**Прочие операционные доходы, тыс. руб., в т.ч.**	----
7.	**Прочие операционные расходы, тыс. руб., в т.ч.**	----
8.	**Внереализационные доходы, тыс. руб., в т.ч.**	**280 972**
	- проценты к получению по предоставленным займам	8 250
	- проценты НСО	40
	- проценты по депозитному договору	388
	- реализация права требования по договору займа	268 315
	- реализация доли в уставном капитале других организаций	3 978
9.	**Внереализационные расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**-275 395**
	- проценты к уплате по полученным займам	-2 979
	- проценты к уплате по собственным векселям	-74
	- услуги банка	-33
	- себестоимость реализованной доли в уставном капитале	-3 978
	- себестоимость реализованного права требования по договору займа	-268 315
	- госпошлина	-3

	- прочие расходы	-13
10.	**Чрезвычайные расходы, тыс. руб., в т.ч.**	----
11.	**Чрезвычайные доходы, тыс. руб., в т.ч.**	----

Должностное лицо подпись

Данные о штатной численности и средней заработной плате персонала

№ п/п	Наименование показателей	Значение показателей 30.09.2021 г.
	1. Административно - управленческий персонал	
1.	Средняя численность, чел.	1
2.	Среднемесячная заработная плата начисленная (без ЕСН), руб.	78 762
	2. Основной персонал	
1.	Средняя численность, чел.	---
2.	Среднемесячная заработная плата начисленная (без ЕСН), руб.	---
	3. Вспомогательный персонал	
1.	Средняя численность, чел.	---
2.	Среднемесячная заработная плата начисленная (без ЕСН), руб.	---

Должностное лицо подпись

Данные о структуре дебиторской задолженности на 30.09.2021 г.

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок оплаты согласно договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности (безнадежная, просроченная, текущая)	Вероятность возврата	Вероятный срок погашения задолженности
1	ИФНС	2,68	30.09.2021		Переплата пени по налогу на доходы физических лиц	текущая	100%	
2	ИФНС	22 132 588,88	30.09.2021		Переплата авансовых платежей по налогу на прибыль	текущая	100%	15.10.2021
3	ИФНС	5 000,00	19.07.2021		Прочие налоги	текущая	100%	07.10.2021
4	АО "Кит финанс"	53 822,38	19.05.2020		Денежные средства на брокерском счете	текущая	100%	
5	Такском ООО	23 390,00	13.05.2021	июн.22	Аванс за абоненское обслуживание системы ЭДО (3 кв. 2021- 2 кв. 2022)	текущая	100%	июн.22
6	АО Почта России	11 664,00	29.01.2021	янв.22	аванс за абонирование а/я	текущая	100%	янв.22
7	ООО "Статус"	1,00	29.10.2019	окт.19	Аренда помещения	безнадежная	0%	
8	ООО "Ремвагонсервис"	579 814,98	30.09.2021	30.09.2021	Проценты по договору займа	текущая	100%	сен.21

Должностное лицо подпись

Расшифровка краткосрочных вложений на 30.09.2021 г.

Займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев

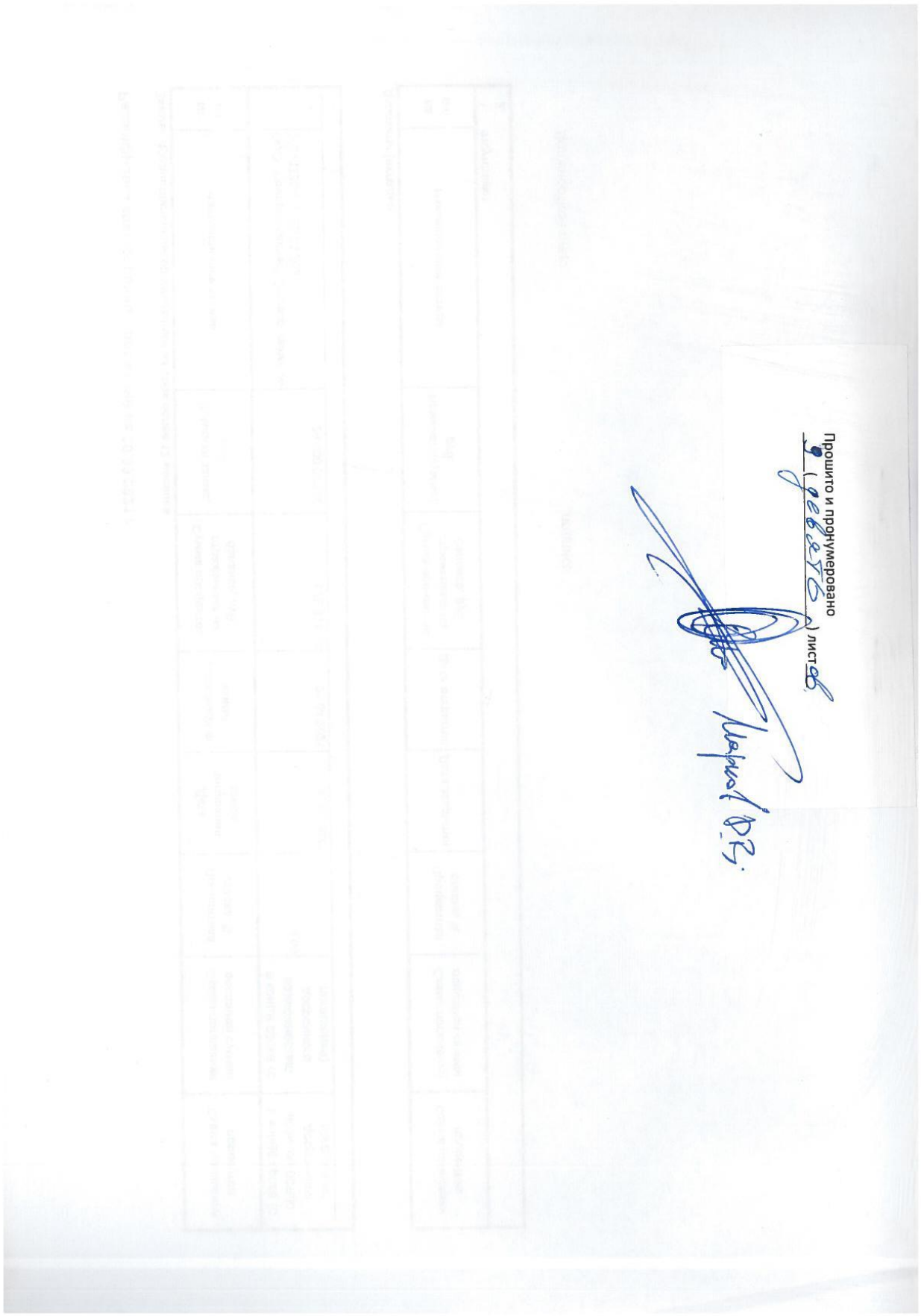
№ п/п	Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1	ООО "Ремавтонсервис" Договор займа № 20210330-1 от 30.03.2021	29 000 000,00	579 814,98	01.04.2021	30.09.2021	4,00	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
2.								

Депозиты (вклады)

№ п/п	Наименование актива	Номинал (сумма), руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата открытия	Дата закрытия	Процентная ставка, %	Схема погашения основной суммы	Схема погашения процентов
1.	отсутствуют							
2.								

Должностное лицо

подпись


Прошито и пронумеровано
двести
лист

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

№ 200005-035-000171 от 30.11.2020 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* **(далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.**

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»** 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**ООО «Центр оценки инвестиций»** Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помещение 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С.Луценко
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в размере **82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2021 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.3 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-

	лось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г.** 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующем законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела продаж
Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

_____ Д.И.Платонов
М.П.
На основании Доверенности № 02-15/100/20-6 от 01.06.2020 г.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

http://sroarmo.ru

@sroarmo @sroarmo +SroarmoRus NP ARMO

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЧЛЕНСТВЕ В САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

Некоммерческое партнерство «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» включено в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 4 июля 2007 года за №0002

Маслова Антонина Викторовна

ИНН 503115313739

НОМЕР СВИДЕТЕЛЬСТВА

3322-20

ДАТА ВЫДАЧИ

27.03.2020

Срок действия настоящего свидетельства 3 года

Является членом НП «АРМО», включен (а) в реестр членов 27.03.2020, регистрационный номер 2121 и на основании Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь частной практикой, а также на основании трудового договора между оценщиком и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным федеральным законодательством, по направлениям, указанным в квалификационном аттестате.

Сведения о квалификационных аттестатах

Номер 017917-2 от 14.02.2020 по направлению «Оценка движимого имущества», срок действия до 14.02.2023

Номер 017803-3 от 20.12.2019 по направлению «Оценка бизнеса», срок действия до 20.12.2022

Номер 006102-1 от 16.03.2018 по направлению «Оценка недвижимости», срок действия до 16.03.2021

ПРИМЕЧАНИЕ:
Проверьте членство в реестре

Генеральный директор
НП «АРМО»
Е.В. Петровская

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» ОГРН 1057746432705 МОСКВА

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 405047

Настоящий диплом выдан Черкасовой Антонине Викторовне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с "15" марта 2010 г. по "30" октября 2010 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Государственном университете
(наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по "Оценке стоимости предприятия (бизнеса)"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от "19" октября 2010 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Черкасовой Антонине Викторовне
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятий (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

М.П. Ректор (директор)

Город Москва 2010 год

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 15668

Смена фамилии с Черкасовой на Маслову на основании Свидетельства о заключении брака III-ИК № 625293 от 20 августа 2013 г.



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Маслов
фамилия
Илья Александрович
имя, отчество
гражданин России
гражданство
русский
национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)
«06» сентября 1986 г.
дата рождения
г. Электросталь, Московская область
место рождения
и Черкасова
фамилия
Антонина Викторовна
имя, отчество
гражданка России
гражданство
русская
национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)
«21» декабря 1986 г.
дата рождения
г. Ногинск, Московская область
место рождения
заключили брак 10.08.2013
число, месяц, год (цифрами и прописью)
десятого августа две тысячи тринадцатого года

о чем 2013 года августа месяца 10 числа
составлена запись акта о заключении брака № 652
После заключения брака присвоены фамилии:
мужу Маслов
жене Маслова
Место государственной регистрации Электростальский отдел ЗАГС
Главного Управления ЗАГС Московской области
наименование органа записи актов гражданского состояния

Дата выдачи «10» августа 2013 г.

М.П.

Руководитель органа
записи актов гражданского состояния Н.С.Глебова

III-ИК № 625293

Госзнак, МПФ, Москва, 2010, «Б».

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 018719-1 «22» марта 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Масловой Антонине Викторовне

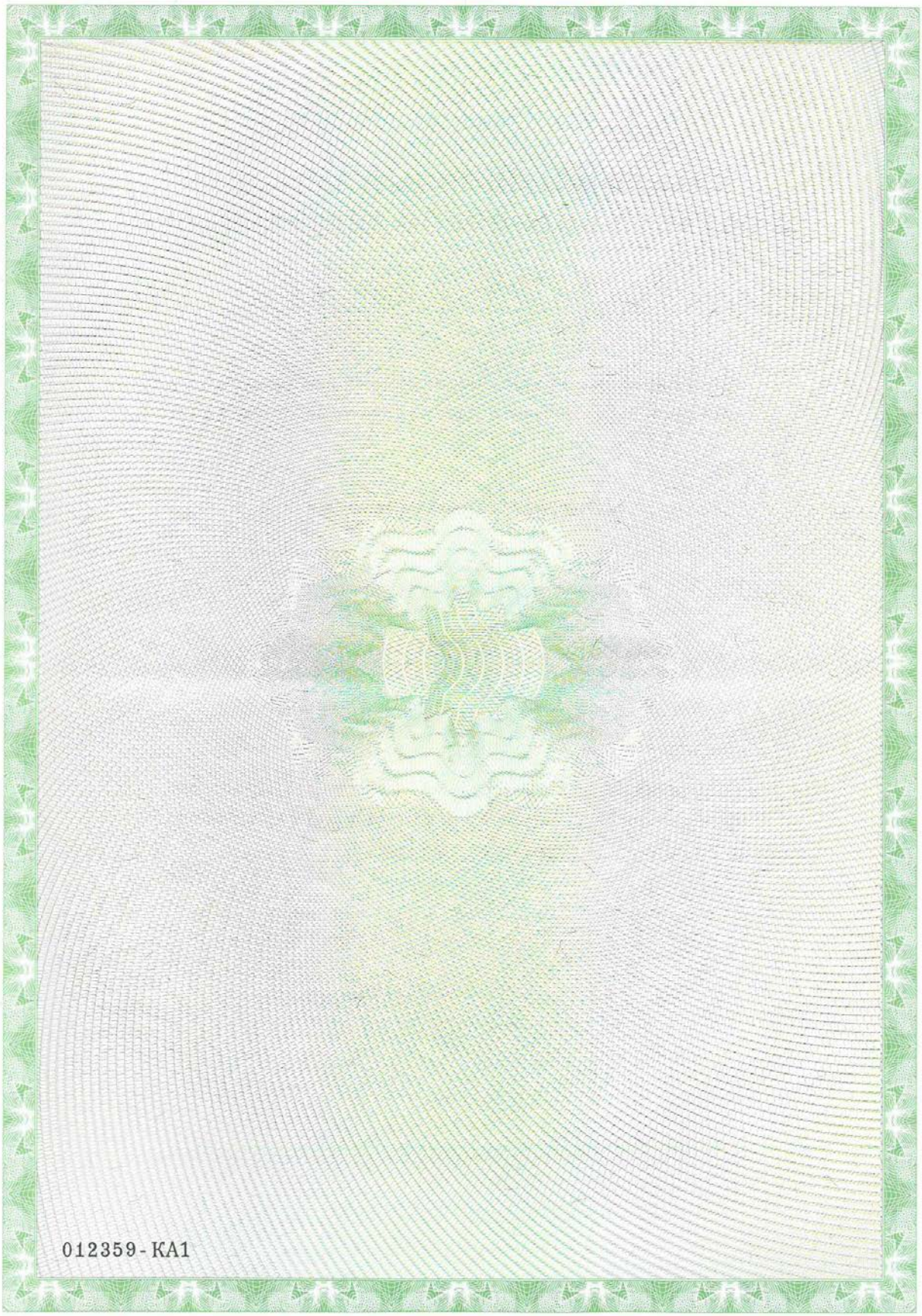
на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от «22» марта 2021 г. № 192

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «22» марта 2024 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2020 г., «Б», ТЗ № 677.


012359-КА1

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 017803-3 «20» декабря 2019 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Масловой Антонине Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «20» декабря 2019 г. № 149

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «20» декабря 2022 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 367. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru


002280 - КАЗ

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 017917-2 «14» февраля 2020 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Масловой Антонине Викторовне

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «14» февраля 2020 г. № 155

Директор _____ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «14» февраля 2023 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 392. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru


006079 - КА2

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 | +7 (495) 987-18-38 | info@absolutins.ru | www.absolutins.ru | ИНН 7728178835 | КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-007400/21
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-007400/21 от 27.07.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	***Маслова Антонина Викторовна***
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	***142408, Московская обл., г. Ногинск, ул. Весенняя, д. 22***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***10 000 000 (Десять миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***10 000 000 (Десять миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*В рассрочку, согласно условиям п.4.6. Договора.* *Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.* *В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «23» августа 2021 г. по «22» августа 2022 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.*
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	*Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия:* *1. действия (бездействие) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействием) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним;* *2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.* *Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда);* *3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находятся в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности.* *Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021г.

_____ *(Потапова Е.Ю.)*
М.П.
«27» июля 2021г.

Страхователь:
Маслова Антонина Викторовна

_____ *(Маслова А.В.)*
«27» июля 2021г.

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 399 (Триста девяносто девять) страниц.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.