Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»

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

ОТЧЕТ № РВМ-РТ/20-15-Ц

от 29 декабря 2020 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

Исполнитель отчета

Маслова А.В.

г. Королёв МО, 2020 г.

СОДЕРЖАНИЕ

Стр.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО....4

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ....5

1.1. Задание на оценку....5
1.2. Применяемые стандарты оценки....6
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения....7
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»....8
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....10

II. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ЭТАПОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ....11

III. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....13

3.1. Общее описание....13
3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки....13
3.3. Общая информация об объекте оценки....16
3.4. Информация, характеризующая деятельность организации....18
3.5. Финансовая информация....18
3.5.1. Анализ финансовых результатов Общества....18
3.5.2. Анализ структуры активов и обязательств Общества....22
3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности....27
3.5.4. Прогнозные данные....32
3.6. Описание текущего использования объекта оценки....33
3.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки....33

IV. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....34

4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2019 г. 34
4.2. Основные тенденции социально - экономического развития в сентябре 2020 г. 35
4.3. Прогноз социально-экономического развития....42
4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отрасли....48
4.5. Анализ российского рынка слияния и поглощений (M&A)....54
4.6. Анализ биржевых сделок (котировок)....58
4.7. Анализ внебиржевых сделок....58
4.8. Общие выводы....59

V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ 60

5.1. Общие положения 60
5.2. Общие понятия оценки 60
5.3. Общее описание подходов и методов оценки 61
5.3.1. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» 61
5.3.2. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Федеральных стандартов оценки 61
5.4. Согласование результатов оценки 65
5.5. Обоснование подходов и методов оценки 66

VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 67

6.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом 67
6.1.1. Общие положения 67
6.1.2. Исходные данные для расчета 67
6.1.3. Расчет скорректированной стоимости активов 68
6.1.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств 82
6.1.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки 89
6.2. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным (рыночным) подходом 93
6.3. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом 93
6.4. Согласование результатов оценки 93

VII. ВЫВОДЫ 95

VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ 96

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ 100% ДОЛИ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ ООО «БЛАГОПОЛУЧИЕ» 97
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ 100% ДОЛИ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ ООО «АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА» 160
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПАКЕТА, СОСТАВЛЯЮЩЕГО 100% ОТ ОБЩЕГО КОЛИЧЕСТВА АКЦИЙ ЗАО «ОЛМИНЕЯ» 215
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ПОРЯДОК РАСЧЕТА ПРИВЕДЕННОЙ СТОИМОСТИ ПО МСФО 13. ДАННЫЕ О ПРОЦЕНТНЫХ СТАВКАХ 260
ПРИЛОЖЕНИЕ 5. ОБЪЕКТЫ-АНАЛОГИ ДЛЯ РАСЧЕТА СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРИНАДЛЕЖАЩИХ ООО «АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА» 264
ПРИЛОЖЕНИЕ 6. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ, И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА 269

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

«29» декабря 2020 г.

Уважаемый Алексей Владимирович!

В соответствии с Дополнительным соглашением № 20-15 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 30.09.2020 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 № 20-15 от 28 декабря 2020 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:

106 828 000
(Сто шесть миллионов восемьсот двадцать восемь тысяч)
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:

11 651 ***(Одиннадцать тысяч шестьсот пятьдесят один)*** **рубль**

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 № 20-15 от 28 декабря 2020 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, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, эт/пом/ком 8/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	91 690 000 (Девяносто один миллион шестьсот девяносто тысяч) 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 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. 30.09.2020 г.

9. Дата начала проведения оценки: 28.12.2020 г.;

Дата окончания проведения оценки: 29.12.2020 г.

10. Допущения, на которых должна основываться оценка.

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- 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, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными.
- мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки.
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено настоящим Дополнительным соглашением.
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала 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 «Оценка недвижимости» №006102-1 от 16 марта 2018 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 № 190005-035-000186, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 06.12.2019 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Место нахождения СРО	г. Москва
Адрес СРО	107023, г. Москва, ул. Суворовская, д. 19, стр.1, 4-й этаж
Саморегулируемая организация оценщиков	**Маслова Антонина Викторовна** НП «АРМО» включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0002 от 04 июля 2007 г.

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 № 20-15 от 28 декабря 2020 г. к Договору № РВМ-рт/19-01 от 18.12.2019 г. о долгосрочном сотрудничестве и на проведение оценки
Дата составления отчета	29 декабря 2020 г.
Номер отчета	РВМ-РТ/20-15-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, г. Москва, ул. Земляной Вал, д. 9, эт/пом/ком 8/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	91 690 000 (Девяносто один миллион шестьсот девяносто тысяч) 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	106 828 000 рублей	11 651 рубль
Доходный подход	не использовался	не использовался
Сравнительный (рыночный) подход	не использовался	не использовался
Итоговая величина справедливой стоимости	**106 828 000 рублей**	**11 651 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 30.09.2020 г.	копия
Справка о структуре и распределение уставного капитала АО «Операторская Компания»	копия
Справка о дивидендной истории на 30.09.2020 г.	копия
Расшифровка доходов и расходов на 30.09.2020 г.	копия
Расшифровки статей баланса АО «Операторская Компания» по состоянию на 30.09.2020 г.	копия
Бухгалтерская отчетность (форма 1 и 2) ООО "Благополучие" за период с .12.2014 г. и 30.09.2020 г.	копия
Бухгалтерская отчетность (форма 1 и 2) ООО "Акселератор прогресса" на 31.12.2019 г. и 30.09.2020 г.	копия
Бухгалтерская отчетность (форма 1 и 2) ЗАО "Олминея" на 31.12.2019 г. и 30.09.2020 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 9 мес. 2020 г.;
- расшифровка доходов и расходов Общества за период с 31.12.2014 г. по 30.09.2020 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	9 мес. 2020 года
Выручка от реализации	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Себестоимость	0	0	0	0	0	0	0
Валовая прибыль	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Коммерческие расходы	0	0	0	0	0	0	0
Управленческие расходы	-102	-1 001	-842	-927	-885	-918	-734
Прибыль (убыток) от продаж	***-102***	***-1 001***	***-842***	***-927***	***-885***	***-918***	***-734***
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0	0	0
Проценты к получению	0	1 420	978	168	545	1 329	2 716
Проценты к уплате	0	0	0	0	0	-977	-11 957
Прочие доходы	0	0	0	6 002	0	0	0
Прочие расходы	-33	-174	-11	-65 980	-3 505	-19 665	-14
Прибыль (убыток) до налогообложения	***-135***	***245***	***125***	***-60 737***	***-3 845***	***-20 231***	***-9 989***
Текущий налог на прибыль	0	-49	-27	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	0	0	1 997
Отложенные налоговые активы	27	0	2	2 566	70	124	0
Прочее	0	0	0	0	-2 637	0	0
Чистая прибыль	***-108***	***196***	***100***	***-58 171***	***-6 412***	***-20 107***	***-7 992***

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 6.

Расшифровка доходов и расходов АО «Операторская Компания»

Наименование показателей	31.12.2015г.	31.12.2016г.	31.12.2017г.	31.12.2018г.	31.12.2019г.	30.09.2020г.
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***
- аренда офиса	396	438	375	406	---	275
- аудиторские услуги	-	55	60	60	---	66
- оплата труда	184	191	178	188	---	225
- страховые взносы с ФОТ	56	58	54	57	---	68
- почтовые расходы	---	---	---	---	---	---

Наименование показателей	31.12.2015г.	31.12.2016г.	31.12.2017г.	31.12.2018г.	31.12.2019г.	30.09.2020г.
- нотариальные услуги	---	---	---	---	---	28
- ведение реестра акционеров	---	---	---	---	---	33
- услуги ЭДО	---	---	---	---	---	16
- прочие расходы	256	101	260	174	---	23
Доходы от участия в других организациях, тыс. руб., в т.ч.	***---***	***---***	***---***	***---***	***---***	***---***
---	---	---	---	---	---	---
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***
- полученные проценты	1 420	978	168	545	---	2 716
- реализация ЦБ	---	---	5 999	---	---	---
- прочие доходы	---	---	3	---	---	---
Внереализационные расходы, тыс. руб., в т.ч.	***10***	***10***	***65 980***	***16***	***---***	***11 971***
- комиссия банка	10	10	14	11	---	12
- проценты к уплате	---	---	---	---	---	11 957
- реализация ЦБ	---	---	18 060	---	---	---
- резерв под обесценение фин.вложений	---	---	47 900	---	---	---
- прочие расходы	---	---	6	---	---	2
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 30.09.2020 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	9 мес. 2020 года
Выручка (Sales)	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Себестоимость реализации (без амортизации)	0	0	0	0	0	0
Валовая прибыль (Gross margin)	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***	***0***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-1 001	-842	-927	-885	-918	-734
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0	0	0	0
Прибыль от продаж (Sales Margin)	***-1 001***	***-842***	***-927***	***-885***	***-918***	***-734***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-174	-11	-59 978	-3 505	-19 665	-14
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***-1 175***	***-853***	***-60 905***	***-4 390***	***-20 583***	***-748***
Амортизация	0	0	0	0	0	0
Операционная маржа (EBIT)	***-1 175***	***-853***	***-60 905***	***-4 390***	***-20 583***	***-748***
Проценты к уплате	0	0	0	0	-977	-11 957
Проценты к получению	1 420	978	168	545	1 329	2 716
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0	0

Наименование показателей	2015 год	2016 год	2017 год	2018 год	2019 год	9 мес. 2020 года
Прибыль до налогообложения (EBT)	***245***	***125***	***-60 737***	***-3 845***	***-20 231***	***-9 989***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	-49	-25	2 566	-2 567	124	1 997
Чистая прибыль	***196***	***100***	***-58 171***	***-6 412***	***-20 107***	***-7 992***

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	9 мес. 2020 года
Выручка (Sales)	***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
Валовая прибыль (Gross margin)	***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
Прочие доходы/расходы (нетто)	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***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	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***
Амортизация	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***
Проценты к уплате	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
Доходы от участия в других организациях	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***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	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***

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	9 мес. 2020 года
Выручка (Sales)	***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*
Валовая прибыль (Gross margin)	***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%*	*2,7%*
Прочие доходы/расходы (нетто)	*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%***	***2,7%***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	*427,3%*	*-93,7%*	*545154,5%*	*-94,2%*	*461,1%*	*-72,0%*
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***770,4%***	***-27,4%***	***7040,1%***	***-92,8%***	***368,9%***	***-2,2%***
Амортизация	*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%***	***-2,2%***
Проценты к уплате	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*n/a*	*3590,4%*
Проценты к получению	*n/a*	*-31,1%*	*-82,8%*	*224,4%*	*143,9%*	*244,2%*
Доходы от участия в других организациях	*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%***	***3229,7%***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	*-281,5%*	*-49,0%*	*-10364,0%*	*-200,0%*	*-104,8%*	*3228,3%*
Чистая прибыль	***-281,5%***	***-49,0%***	***-58271,0%***	***-89,0%***	***213,6%***	***3230,0%***

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)). По итогам последнего отчетного периода, прибыль до налогообложения (EBT) отрицательная (см. табл. 7), 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 денежных потоков не представляется возможным в силу существенного изменения динамики доходов и расходов, и крайне незначительного ретроспективного периода.

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 30.09.2020 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.	30.09. 2020 г.
Нематериальные активы	0	0	0	0	0	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0	0
Основные средства	0	0	0	0	0	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	0	0	0	0	0	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	18 000	69 060	84 060	23 100	19 611	130 265	608 002
Отложенные налоговые активы	27	0	2	2 569	2	126	2 123
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0	0	0	0
Итого внеоборотные активы	***18 027***	***69 060***	***84 062***	***25 669***	***19 613***	***130 391***	***610 125***
Запасы	0	0	0	0	0	0	0
НДС по приобретенным ценностям	0	0	0	0	0	0	0
Дебиторская задолженность	18 068	496	97	145	116	87 552	3 262
Краткосрочные финансовые вложения	0	0	0	0	4 700	30 600	41 600
Денежные средства	3 800	22 391	7 854	8 023	2 994	556	313
Прочие оборотные активы	0	0	0	0	0	0	0

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.	30.09. 2020 г.
Итого оборотные активы	*21 868*	*22 887*	*7 951*	*8 168*	*7 810*	*118 708*	*45 175*
БАЛАНС	**39 895**	**91 947**	**92 013**	**33 837**	**27 423**	**249 099**	**655 300**
Акционерный капитал	40 000	91 700	91 700	91 700	91 700	91 700	91 700
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0	0	0	0	0
Добавочный капитал	0	0	0	0	0	130 026	0
Резервы	0	0	10	15	15	0	192 238
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0	0	0	0	0	15	15
Прибыль / (убыток) отчетного периода	-108	196	286	-57 890	-64 302	-84 409	-92 401
Итого собственный капитал	*39 892*	*91 896*	*91 996*	*33 825*	*27 413*	*137 332*	*191 552*
Долгосрочные заемные средства	0	0	0	0	0	87 286	19 236
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0	0	0	0	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0	0	0	0	0	0
Итого долгосрочные обязательства	*0*	*0*	*0*	*0*	*0*	*87 286*	*19 236*
Краткосрочные заемные средства	0	0	0	0	0	24 391	220 898
Кредиторская задолженность	2	49	5	6	0	82	223 590
Доходы будущих периодов	0	0	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства (краткосрочные)	1	2	12	6	10	8	24
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	0	0	0	0	0
Итого краткосрочные обязательства	*3*	*51*	*17*	*12*	*10*	*24 481*	*444 512*
БАЛАНС	**39 895**	**91 947**	**92 013**	**33 837**	**27 423**	**249 099**	**655 300**

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.	30.09. 2020 г.
Нематериальные активы	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%
Нематериальные поисковые активы	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%
Основные средства	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%
Долгосрочные финансовые вложения	45,12%	75,11%	91,36%	68,27%	71,51%	52,29%	92,78%
Отложенные налоговые активы	0,07%	0,00%	0,00%	7,59%	0,01%	0,05%	0,32%
Прочие внеоборотные активы	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%*	*93,11%*
Запасы	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%
Дебиторская задолженность	45,29%	0,54%	0,11%	0,43%	0,42%	35,15%	0,50%
Краткосрочные финансовые вложения	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	17,14%	12,28%	6,35%
Денежные средства	9,53%	24,35%	8,54%	23,71%	10,92%	0,22%	0,05%
Прочие оборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого оборотные активы	*54,81%*	*24,89%*	*8,64%*	*24,14%*	*28,48%*	*47,65%*	*6,89%*
БАЛАНС	**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%	13,99%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	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%
Резервы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	52,20%	29,34%
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0,00%	0,00%	0,01%	0,04%	0,05%	0,01%	0,00%
Прибыль / (убыток) отчетного периода	-0,27%	0,21%	0,31%	-171,08%	-234,48%	-33,89%	-14,10%

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.	30.09. 2020 г.
Итого собственный капитал	***99,99%***	***99,94%***	***99,98%***	***99,96%***	***99,96%***	***55,13%***	***29,23%***
Долгосрочные заемные средства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	35,04%	2,94%
Отложенные налоговые обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства (долгосрочные)	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%
Итого долгосрочные обязательства	***0,00%***	***0,00%***	***0,00%***	***0,00%***	***0,00%***	***35,04%***	***2,94%***
Краткосрочные заемные средства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	9,79%	33,71%
Кредиторская задолженность	0,01%	0,05%	0,01%	0,02%	0,00%	0,03%	34,12%
Доходы будущих периодов	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%
Прочие краткосрочные обязательства	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%***	***67,83%***
БАЛАНС	**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.

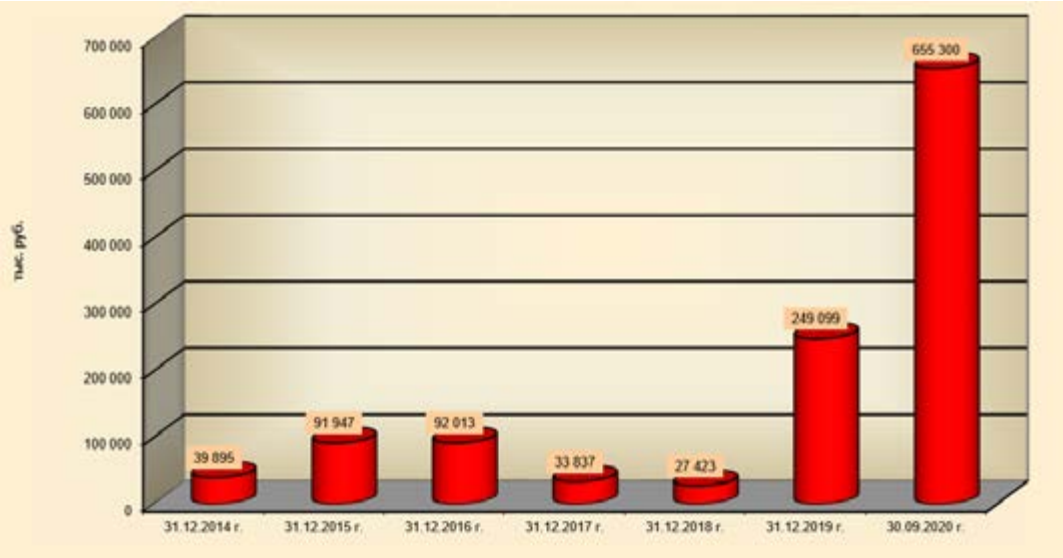


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

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	Увеличение финансовых вложений и дебиторской задолженности	Наблюдается увеличение краткосрочных заемных средств

Период	Характер динамики изменения валюты баланса	Причины (источники)	Характер динамики изменения активов	Характер динамики изменения обязательств
		заемных средств		
9 мес. 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

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 29,23% в структуре источников формирования активов. Доля краткосрочных заемных средств составляет 33,71%. Доля кредиторской задолженности составляет 34,12%. Динамика изменения структуры источников формирования представлена в рис. 2.

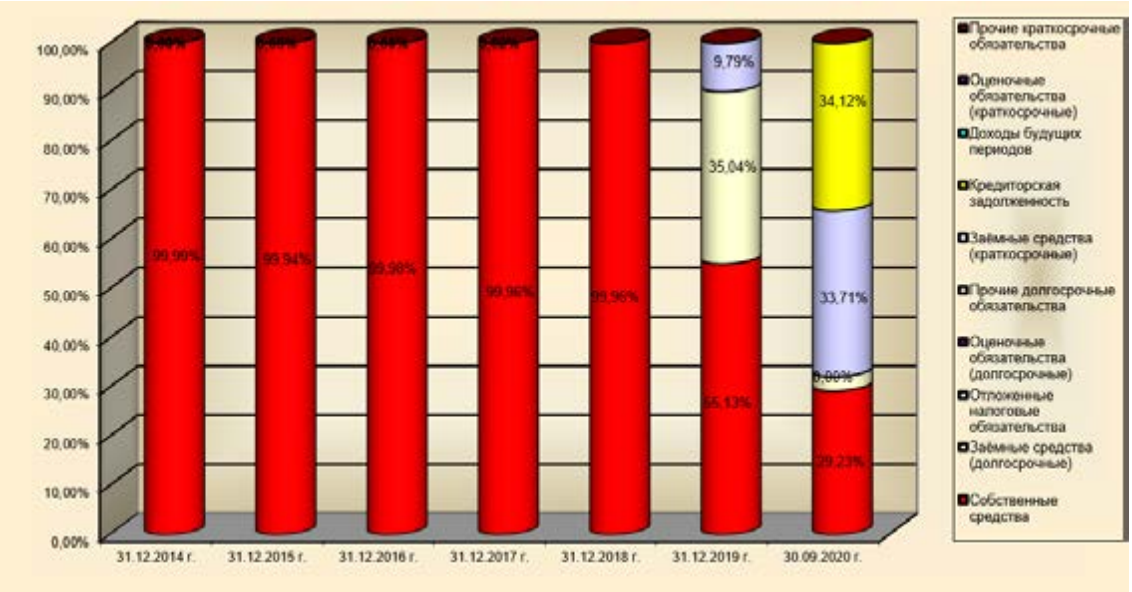


Рис. 2. Динамика изменения структуры источников формирования

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 93,11% совокупных активов, доля оборотных активов, соответственно, составляет 6,89% совокупных активов. Динамика изменения активов Общества в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и рис. 4.

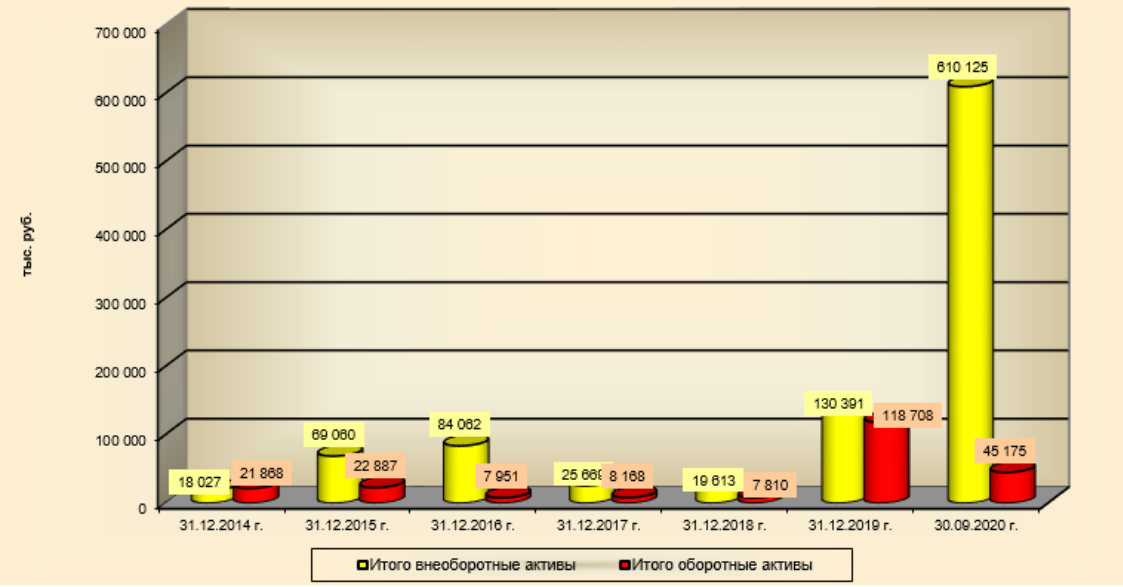


Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

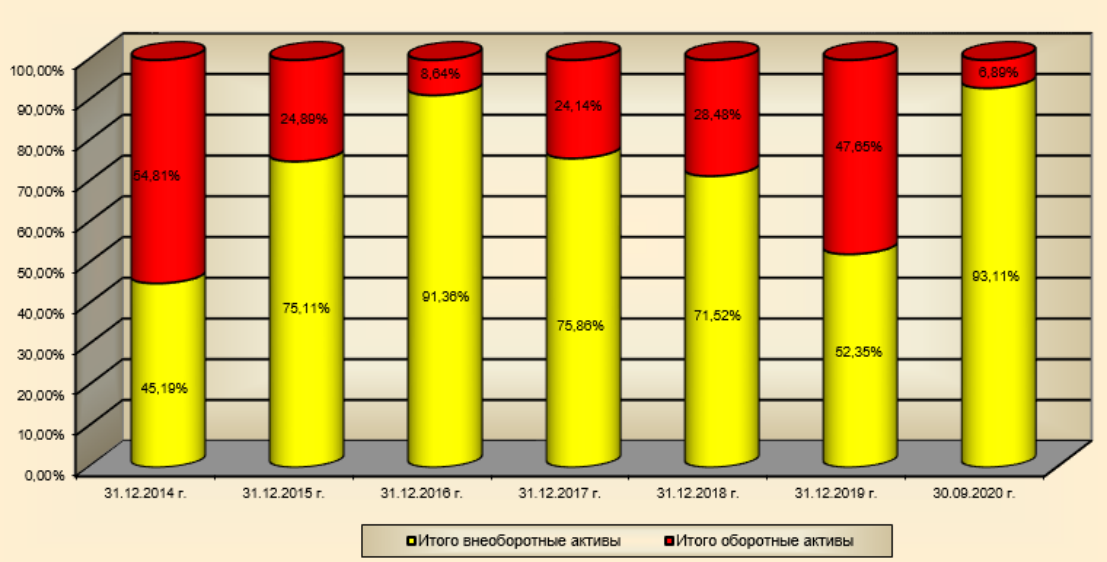


Рис. 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

Основными составляющими активов Общества на последнюю отчетную дату являются:

- долгосрочные финансовые вложения – 92,78% совокупных активов Общества;
- краткосрочные финансовые вложения – 6,35% совокупных активов Общества.

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

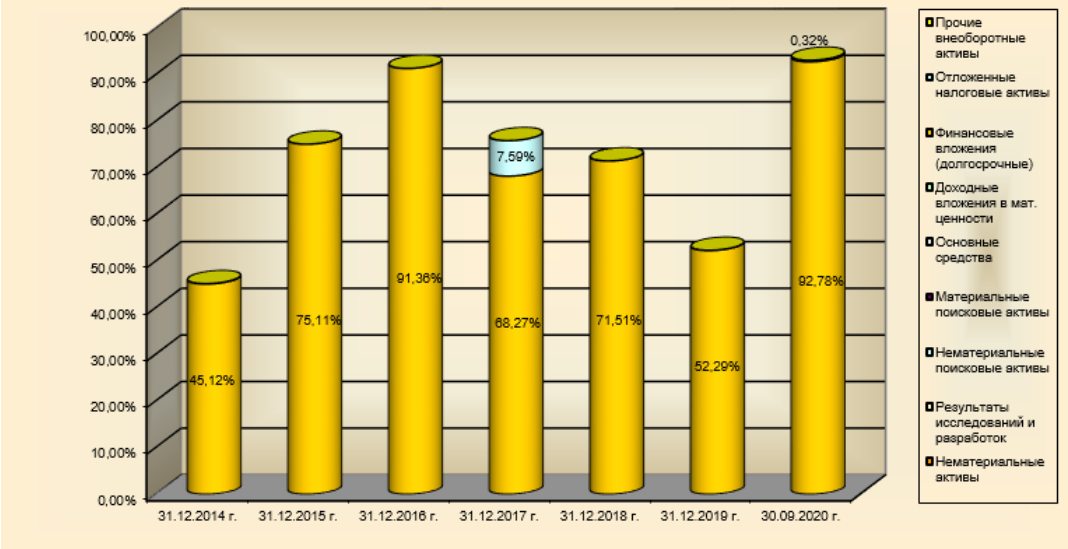


Рис. 5. Структура внеоборотных активов Общества

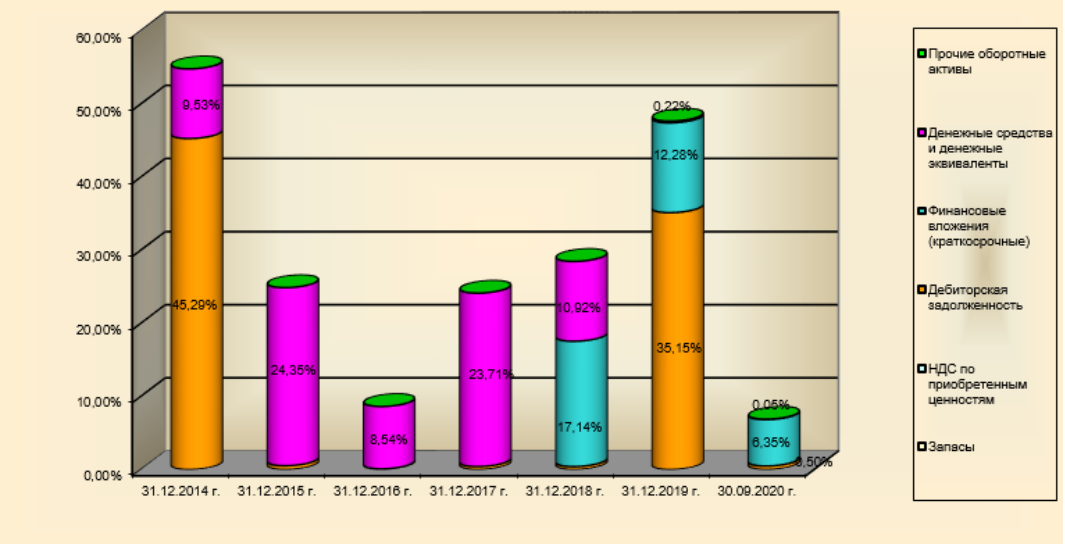


Рис. 6. Структура оборотных активов Общества

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 608 002 тыс. руб. Данные о структуре долгосрочных финансовых вложений представлены в табл. 13.

Таблица 13.

Структура финансовых вложений (долгосрочных) Общества

Наименование эмитента	Колл. акций, шт. (для ОАО и ЗАО)	Доля в уставном капитале (для ООО), %	Балансовая стоимость, руб.
Доля в УК ООО "Благополучие"		100	25 000 001
Доля в УК ООО "Акселератор прогресса"		100	265 000
Взнос в имущество ООО "Акселератор прогресса"			167 200 000
Акции ЗАО "Олминея"	100		410 537 000

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

8. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 2 123 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 3 262 тыс. руб.

13. Краткосрочные финансовые вложения. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 41 600 тыс. руб.

14. Денежные средства и их эквиваленты. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 313 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. Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательства составляет 19 236 тыс. руб.

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 220 898 тыс. руб.

6. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательства составляет 223 590 тыс. руб.

7. Доходы будущих периодов.

8. Оценочные обязательства (краткосрочные). Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 24 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.	30.09. 2020 г.
Рентабельность собственного капитала, %	0,30	0,11	-92,47	-20,94	-24,41	-6,47
Уровень собственного капитала, %	99,94	99,98	99,96	99,96	55,13	29,23
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	1,33	1,09	1,32	1,40	1,05	0,31
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	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

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 31.12.2015 г. по 30.09.2020 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 17 – табл. 22.

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	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

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	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 18.

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 19.

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 20.

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 21.

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.	**C**			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Таблица 22.

Результат расчета индикатора финансово-инвестиционной привлекательности на 30.09.2020 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.

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

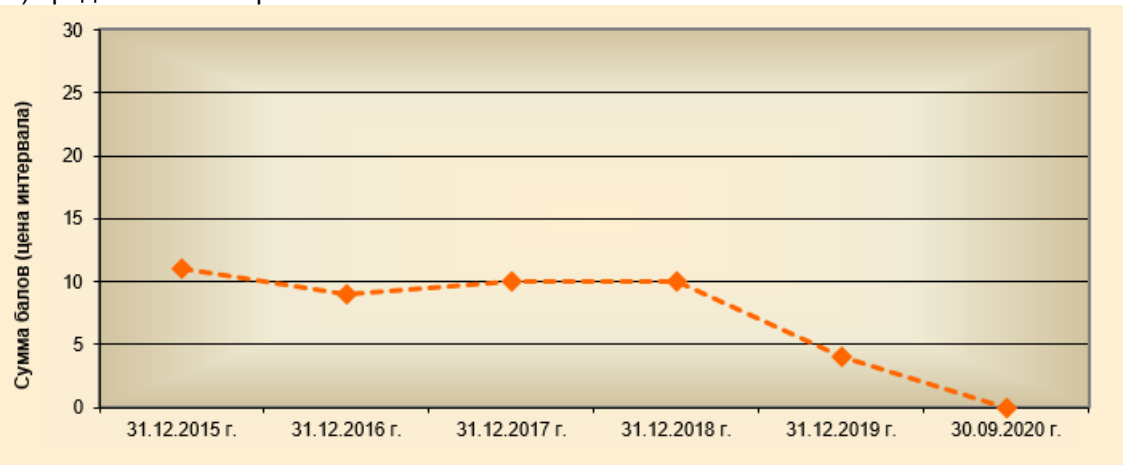


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода) представлены в табл. 23.

Таблица 23.

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	33,33	66,67
Рискованность бизнеса	Снижение	66,67	0,00	16,67	16,67
Долгосрочные перспективы платежеспособности	Разнонаправленная	50,00	33,33	0,00	16,67
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. 23 позволяет сделать следующие выводы:

1. По состоянию на последнюю отчетную дату финансовая привлекательность Общества относится к группе финансовой привлекательности D.
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 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 2019 г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2019 г. представлены в табл. 24.

Таблица 24.

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.
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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
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

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%.

4.2. Основные тенденции социально - экономического развития в сентябре 2020 г.

Основные экономические и социальные показатели[2]

.	*I полугодие 2020 г.*	*В % к I полугодию 2020 г.*	*Справочно к I полугодию 2019 г. в % к I полугодию 2018 г.*
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	48605,8[1)]	96,6	100,8
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	6916,6	96,0	101,1
Реальные располагаемые денежные доходы		96,3[2)]	99,7[2)]

1) Первая оценка. 2) Оценка.

	Сентябрь 2020 г.	*В % к*		*Январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.*	*Справочно*		
		сентябрю 2019 г.	*августу 2020 г.*		*сентябрь 2019 г. в % к*		*январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.*
					сентябрю 2018 г.	*августу 2019 г.*	
Индекс промышленного производства		95,0	100,0	97,1	104,9	100,8	103,5
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	1327,4	101,4	182,0	103,3	105,8	186,8	103,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км	449,1	96,6	100,3	94,1	100,6	98,7	101,2
в том числе железнодорожного транспорта	211,8	99,5	97,6	96,4	101,4	99,5	100,9
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2897,3	97,0	98,3	95,2	100,9	98,7	101,8
Объем платных услуг населению, млрд рублей	778,6	87,8	104,3	81,3	101,2[3)]	99,1[3)]	100,2[3)]
Индекс потребительских цен		103,7	99,9	103,0	104,0	99,8	104,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,0	100,6	95,4	98,8	99,7	105,8
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,8[4)]	141,7	99,3	122,5	98,2	103,5	94,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	3,7[4)]	в 5,5р.	101,2	в 2,8р.	102,5	93,5	103,3

3) Оперативные данные уточнены на основании итогов годовых статистических обследований хозяйствующих субъектов.

4) Предварительные данные.

[2] Источник: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/a0oy0RLz/oper-09-2020.pdf

	Август 2020 г.	В % к		Январь-август-2020 г. в % к январю-августу 2019 г.	Справочно		
		августу 2019 г.	июлю 2020 г.		август 2019 г. в % к		январь-август 2019 г. в % к январю-августу 2018 г.
					августу 2018 г.	июлю 2019 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	42,8	76,0	98,0	81,8	95,2	101,0	97,2
в том числе:							
экспорт товаров	23,3	67,7	96,0	75,6	91,5	102,8	96,3
импорт товаров	19,5	88,9	100,5	92,1	101,5	98,3	98,9
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	47649	103,7	95,1	105,6	106,8	96,5	107,2
реальная		100,1	95,1	102,6	102,4	96,7	102,2

В сентябре рост потребительских цен существенно замедлился по сравнению с августом из-за усиления действия разовых дезинфляционных факторов. Более значительное, чем обычно, сезонное удешевление плодоовощной продукции и меньшая, чем обычно, ежегодная индексация стоимости основных образовательных услуг стали основными факторами пониженного инфляционного давления в сентябре. Тем не менее, годовая инфляция еще немного приблизилась к 4% из-за низких темпов роста цен осенью прошлого года.

В сентябре, по предварительным оценкам, оживление экономической активности в России еще больше замедлилось после завершения активной фазы восстановления производства в обрабатывающей промышленности, а также в торговле. Процесс восстановления инвестиционного и экспортного спроса может быть более продолжительным из-за сохраняющейся неопределенности, связанной с ростом заболеваемости коронавирусом в России и в мире.

На российском финансовом рынке в сентябре превалировал негативный фон из-за снижения глобального аппетита к риску на фоне усиления пандемии и увеличения геополитических рисков. Это выразилось, в частности, в ослаблении рубля и в росте премии за риск в ценах российских финансовых активов. Несмотря на некоторое увеличение, риски, связанные с волатильностью на рынках, остались ниже, чем в периоды прошлых всплесков волатильности, в том числе в этом году.

Инфляция

В сентябре годовая инфляция ускорилась до 3,67% с 3,58% в августе по мере выхода из базы расчета пониженных темпов роста цен прошлого года.

При этом с учетом сезонности месячный рост потребительских цен в сентябре оказался ниже уровня, соответствующего инфляции 4% в пересчете на год. Данный показатель остается очень волатильным. Так, сезонно сглаженный рост цен в годовом выражении резко замедлился до 3,01% SAAR с 4,67% SAAR в августе.

На динамику цен продолжает влиять значительное количество разовых факторов, привносящих значительную волатильность и существенно затрудняющих оценку устойчивых компонентов роста цен, на которые, прежде всего ориентируется денежно-кредитная политика. Так, к замедлению роста цен на услуги практически до нуля в сентябре привели решение о небольшой, по сравнению с прошлыми годами, индексации стоимости услуг в сфере образования и снижение цен на санаторно-оздоровительные услуги после сильного роста в предыдущие месяцы.

В сентябре начало усиливаться проинфляционное влияние ослабления рубля. Темпы роста цен на отдельные товары, зависимые от валютного курса, ускорились. С учетом отложенного характера полного переноса курсовой динамики в потребительские цены мы ожидаем, что повышательное давление на цены со стороны курсовой динамики может прослеживаться еще в течение одного-двух кварталов в случае сохранения курса рубля вблизи текущих уровней.

За период с 29 сентября по 5 октября потребительские цены снова начали расти после стабилизации в предыдущие две недели, несмотря на максимальное для этой недели года снижение цен на плодоовощную продукцию. Основной вклад в резкое повышение недельного роста цен по сравнению с предыдущими неделями внесла динамика цен наблюдаемой корзины товаров без учета плодоовощной продукции, а также дооценка на ненаблюдаемые на недельной основе

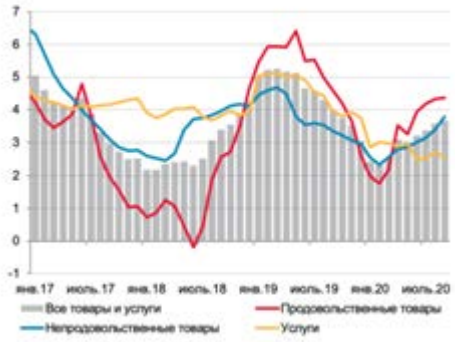
компоненты потребительской корзины.

Сочетание шоков спроса и предложения привело к тому, что даже в период действия масштабных ограничительных мер весной цены на многие товары и услуги стали расти медленнее, но не снижались. Начавшееся по мере постепенного снятия ограничений восстановление спроса позволило компаниям частично перенести выросшие издержки в цены, что привело к ускорению роста цен некоторых товаров и услуг выше докоронавирусных темпов.

Дезинфляционные риски сохраняются. За последние месяцы краткосрочные риски в целом несколько снизились на фоне постепенного восстановления доходов населения и потребительского спроса. Вместе с тем ухудшение эпидемиологической ситуации и потенциальный возврат части ограничительных мер могут привести к усилению дезинфляционных рисков в экономике.

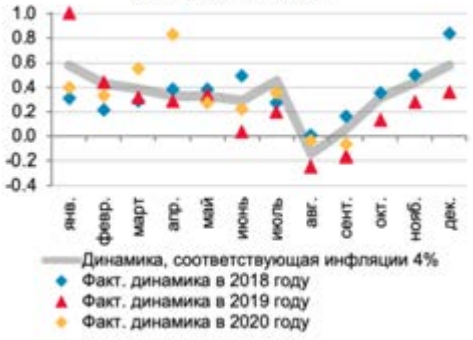
Инфляции и ее компоненты, а также рост цен, соответствующий инфляции, представлены ниже.

Рисунок 1. Инфляция и ее компоненты, % г/г



Источник: Росстат.

Рисунок 2. Рост цен, соответствующий инфляции 4%, % м/м



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Цены производителей

В августе снижение цен производителей замедлилось до 0,8% – с 2,2% г/г в июле. Возвращение цен производителей к уровню прошлого года главным образом объясняется замедлением снижения цен в секторах добычи нефти и производства нефтепродуктов.

Цены производителей в обрабатывающей промышленности перешли к росту впервые с августа 2019 г., прибавив 1,1% г/г. Основным драйвером роста цен выступили отрасли, ориентированные на производство потребительских товаров (+4,9% г/г). Среди них наибольший вклад внесло производство пищевых продуктов (2,9 п.п.), что в том числе могло быть связано и с ростом издержек производителей в условиях ослабления рубля.

Помимо ускорения роста цен в производстве пищевых продуктов, заметно ускорился рост и в других сегментах производства потребительских товаров – одежды и прочих готовых изделий. В условиях восстановления потребления близко к докоронавирусному уровню производители получили возможность перенести значительную часть роста издержек в цены.

Стоит также отметить, что рост цен производителей инвестиционных товаров замедляется за счет более умеренного восстановления инвестиционного спроса по сравнению с потребительским спросом. В июле–августе снижались цены в производстве железнодорожных локомотивов и подвижного состава, что сдерживало рост цен в сегменте инвестиционных товаров. Основное проинфляционное влияние в последние несколько месяцев наблюдается только со стороны производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов.

Динамика цен производителей промежуточных товаров в значительной степени определяется изменением цен в производстве кокса и нефтепродуктов, на которые влияет сложившаяся конъюнктура на рынке нефти: резкое падение мировых цен на нефть в марте–апреле было в значительной степени отыграно в августе.

Индекс цен производителей на схожие категории отдельных потребительских товаров, взвешенных с использованием структуры потребительских расходов населения для расчета ИПЦ, в августе ускорил прирост до 2,3% – с 0,6% г/г в июле. Усиление проинфляционного влияния ослабления рубля заметно отразилось на ценах производителей в августе. Тем не менее, принимая во внимание медленный характер восстановления доходов к докоронавирусным уровням, мы полагаем, что дальнейший выход динамики потребительской активности на более умеренную траекторию после насыщения отложенного спроса будет сопровождаться умеренной маржой производителей. В результате повышательное давление на потребительские цены со стороны цен производителей будет в целом сдержанным.

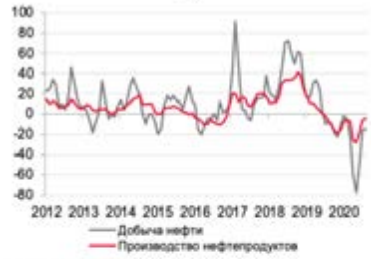
Динамика цен представлена ниже.

Рисунок 8. Динамика потребительских цен и цен производителей, % г/г



Источник: Росстат.

Рисунок 9. Динамика цен производителей в добыче нефти и производстве нефтепродуктов, % г/г



Источник: Росстат.

Рисунок 10. Динамика цен производителей по группам отраслей обрабатывающей промышленности, % г/г



Примечание: Вес потребительских, инвестиционных и промежуточных товаров в ИЦП промышленных товаров составляет 14,2%, 19,1% 30,5% соответственно.

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Рисунок 11. Динамика цен на отдельные сопоставимые товары в структуре ИПЦ и ИЦП, % г/г



Примечание. Динамика цен производителей, согласно методологии Росстата, рассчитывается без учета НДС. Таким образом, влияние от повышения НДС в январе 2019 г. на динамику цен производителей не учитывается.

Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Экономическая динамика

Падение ВВП в II квартале оказалось меньшим, чем в большинстве стран, составив 8% г/г.

Наибольшее падение добавленной стоимости ожидаемо произошло в сфере услуг, которая больше всего пострадала от действия ограничительных мер. При этом небольшой размер отраслей потребительских услуг ограничил их вклад в общее снижение ВВП по сравнению со многими странами ОЭСР.

Из компонент использования ВВП самый значительный вклад в его снижение ожидаемо внесло потребление домашних хозяйств. При этом оно было частично компенсировано сопоставимым по масштабу снижением импорта, в том числе потребительских товаров и услуг.

Росстат скорректировал оценку падения ВВП России в II квартале с предварительной в -8,5% г/г до -8,0% г/г. Это соответствует более ранним оперативным оценкам Банка России по динамике ВВП, сформированным на основании высокочастотных индикаторов состояния деловой активности в течение II квартала. Квартальное падение с учетом поправки на сезонность составило -9,2% к/к после роста на 0,4% к/к в I квартале. По итогам первого полугодия российская экономика сократилась на 3,4% г/г. Согласно предварительным оценкам, снижение ВВП по итогам II квартала оказалось меньшим, чем в большинстве стран.

Корректировка динамики ВВП в II квартале, возможно, связана с менее сильным падением в отраслях сервисной экономики, чем было учтено в предварительной августовской оценке. При этом снижение добавленной стоимости в промышленности (- 9,3% г/г), в том числе добыче полезных ископаемых (-12,8% г/г), в условиях снижения мирового спроса на энергоресурсы оказалось более глубоким, чем снижение объемов производства.

Наибольшее падение добавленной стоимости в II квартале ожидаемо произошло в сфере услуг, которая больше всего пострадала от действия ограничительных мер: в частности, в деятельности гостиниц и ресторанов (-56,9% г/г), области культуры и спорта (-28,0% г/г) и прочих услугах населению (-28,6% г/г). При этом из-за небольшого размера сектора потребительских услуг в России его вклад в падение ВВП оказался относительно невысоким – менее 2 процентных пунктов. Оперативная статистика указывает на значительное восстановление активности в секторе услуг после снятия большей части ограничительных мер.

Менее существенным оказалось сокращение добавленной стоимости в торговле (-12,7% г/г), вклад которой в падение ВВП в II квартале составил 1,9%. По нашим оценкам, динамика выпуска в отраслях, ориентированных на потребительский спрос, объясняет почти половину произошедшего сокращения ВВП в годовом выражении. Это подтверждается и динамикой ВВП по использованию. Наибольший негативный вклад внесло падение потребления домашних хозяйств на 22,2% г/г на фоне действия ограничительных мер. При этом оно было частично компенсировано значительным

падением импорта (-22,2% г/г), в том числе потребительских товаров и услуг.

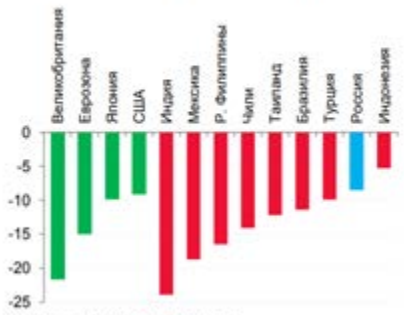
Двумя отраслями, показавшими рост в II квартале, стали сельское хозяйство, где связанные с пандемией ограничительные меры оказали заметно меньший негативный эффект (+0,4% г/г), а также финансовый сектор благодаря сохранению расширения кредитования (+6,1% г/г). В результате регуляторных послаблений со стороны Банка России, широкомасштабной программе льготной ипотеки и развитию удаленных каналов предоставления банковских услуг финансовый сектор смог сохранить существенные положительные темпы роста, в отличие от кризиса 2015 г., когда отрасль на протяжении четырех кварталов демонстрировала падение в среднем на 6,5% г/г.

Динамика выпуска базовых отраслей (ИБО) в II квартале оказалась близка к общей динамике экономической активности: в целом выпуск базовых отраслей снизился на 7,7% г/г. В августе восстановление выпуска продукции базовых отраслей продолжилось, но более медленными темпами по сравнению с июлем. Снижение выпуска составило 4,6% г/г после -4,8% г/г в июле. Всего в июле–августе выпуск в базовых отраслях снизился на 4,7% г/г. Вместе с данными оперативных индикаторов экономической активности за сентябрь это позволяет ожидать существенного улучшения квартальной и годовой динамики ВВП в III квартале.

По оценкам с учетом динамики оперативных индикаторов в III квартале, рост экономики может составить около 4-5% к/к с поправкой на сезонность. Основным драйвером восстановления станет потребление домашних хозяйств на фоне действия бюджетных мер, реализации отложенного на время действия ограничительных мер спроса и начавшегося постепенного восстановления доходов населения.

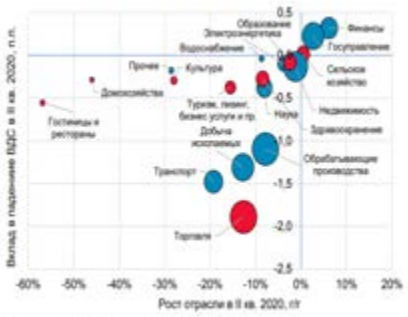
В целом восстановление экономики в III квартале происходило несколько быстрее ожиданий, получив дополнительный кратковременный импульс в первые месяцы после снятия ограничений.

Рисунок 14. Динамика ВВП в II квартале 2020 г. в избранных странах, % г/г



Источник: Bloomberg Finance L.P.

Рисунок 15. Динамика отраслей и их вклад в падение ВДС в II квартале 2020 года, %



Источник: Bloomberg Finance L.P.

Рисунок 16. Декомпозиция динамики ВВП по методу использования, % г/г



Рисунок 17. Динамика квартального индекса физического объема ВВП и ИБО, % г/г

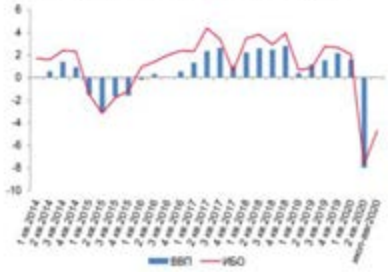
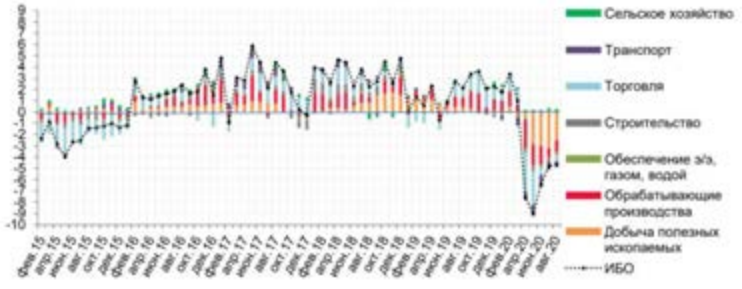


Рисунок 18. Вклад отраслевых компонент в динамику ИБО в 2015–2020 годах, % г/г



Источники: Росстат, расчеты ДИП.

Экономическая активность

Оперативные индикаторы указывают на то, что экономическая активность в сентябре в целом стабилизировалась на уровне августа, при этом динамика в отдельных секторах и отраслях была неоднородной. Четырехнедельное скользящее среднее отклонение входящих финансовых потоков от «нормального» уровня держалось около отметки -7% с конца августа по конец сентября.

В сентябре наметились признаки постепенного снижения потребительской активности с повышенных уровней летних месяцев. Четырехнедельное скользящее среднее отклонение входящих потоков от «нормального» уровня в отраслях потребительского спроса снизилось с +6% в конце августа до 2,5% в конце сентября. При этом основной вклад внесло снижение спроса на товары, тогда как на рынке потребительских услуг показатель активности в сентябре стабилизировался на уровне августа на фоне проявления отчетливых признаков нормализации деловой активности в последние месяцы в этом сегменте рынка. Схожие тенденции наблюдаются в динамике других оперативных индикаторов потребительской активности.

Основной причиной небольшой коррекции в динамике потребительского спроса в сентябре стало постепенное исчерпание отложенного спроса и действия бюджетных мер поддержки. При этом уровень доходов, несмотря на частичное восстановление в летние месяцы, скорее всего, оставался ниже докоронавирусного уровня.

Косвенные индикаторы производственной активности указывают на то, что восстановление в сентябре продолжилось, но его динамика была неравномерной и в основном была сосредоточена в добывающих отраслях. Так, уровень потребления электроэнергии, индикатора активности в энергоемких промышленных отраслях, в сентябре держался на уровне 97–99% от значений прошлого года по сравнению с 96–97% в июле–августе. Индекс PMI по выпуску в обработке в сентябре снизился до 53,6 п. – с 54,6 п. в августе, сигнализируя о замедлении роста в сегменте.

Инвестиционный спрос в сентябре восстанавливался. Скользящее четырехнедельное отклонение входящих потоков вниз от «нормального» уровня в отраслях инвестиционного спроса на протяжении сентября постепенно уменьшалось. При этом в сентябре ускорился рост железнодорожных перевозок строительных грузов, который остается в положительной области уже пять месяцев подряд. Это косвенно указывает на рост в строительном секторе.

Фактором риска для дальнейшей динамики экономической активности является ухудшение эпидемиологической ситуации. Число новых случаев заражения коронавирусной инфекцией начало быстро расти в России и за ее пределами. Предотвращение распространения коронавируса может потребовать возвращения части ограничительных мер. Но даже в случае реализации подобного сценария можно ожидать, что их жесткость будет меньше, чем в первую волну пандемии, поскольку система здравоохранения накопила опыт и в целом лучше готова к работе в условиях пандемии.

Таким образом, возможные негативные последствия для экономики от гипотетического нового ужесточения ограничительных мер для борьбы с пандемией окажутся значительно мягче, чем в апреле–мае. При этом сохраняющаяся повышенная неопределенность в связи с пандемией уже сейчас выступает одним из факторов, сдерживающих восстановление российской экономики после прохождения дна спада в II квартале.

Индексы деловой активности (PMI)

Динамика сводного индекса PMI указала на замедление восстановления экономической активности в сентябре. Замедление роста выпуска произошло как в сфере услуг, так и в обрабатывающих отраслях.

Ухудшилась и динамика новых заказов, что будет сдерживать дальнейшую динамику выпуска. В обработке соответствующий индекс указывает на снижение объема заказов, а в услугах – на значительное замедление роста. В обеих сферах продолжилось снижение экспортных заказов, причем ускоренными темпами.

Наличие свободных мощностей при ухудшении динамики новых заказов привело к возобновлению снижения занятости на предприятиях-респондентах после ее стабилизации в августе.

Розничная торговля

В августе завершилась активная фаза реализации отложенного спроса населения. Месячный рост объемов розничной торговли прекратился, годовое снижение ускорилось до 2,7%.

Прирост трат на товары, наблюдавшийся на протяжении периода самоизоляции и непосредственно после него, ослабел, и наблюдается нормализация структуры расходов. При этом потребление в непродовольственной рознице продолжило восстанавливаться (-1,2% г/г) при ускорении снижения расходов на продовольственные товары до 4,2% г/г.

Наибольшее улучшение наблюдалось в секторе услуг, где сокращение оборотов замедлилось до 18,8% г/г.

Рост числа новых случаев заражения коронавирусной инфекцией является фактором риска для дальнейшей динамики потребительских расходов. В случае возвращения части ограничительных

мер наиболее пострадавшей опять окажется• сфера потребительских услуг, где активность остается гораздо ниже докоронавирусного уровня.

Ситуация на рынке труда

В августе уровень безработицы вырос до 6,4% (4,8 млн. человек). Уровень безработицы вырос почти на 2 п.п. относительно «докоронавирусного» уровня – меньше, чем в большинстве других стран.

Темп роста официально зарегистрированных безработных снижается. В сентябре ожидается прохождение пика показателя вместе с окончанием действия пособий по безработице на несовершеннолетних детей.

Расширенные показатели безработицы в II квартале выросли не намного сильнее, чем традиционный показатель безработицы. Это указывает на умеренный рост скрытой безработицы.

Рост номинальной и реальной заработной платы в июле ускорился до 5,7 и 2,3% г/г соответственно. Рост заработной платы происходит преимущественно в государственном секторе.

Текущая статистика свидетельствует об отсутствии существенных дезинфляционных рисков со стороны рынка труда.

Банковский сектор

В августе объем выданных ипотечных кредитов достиг максимума за всю историю наблюдений; в ближайшие месяцы высокий годовой рост продолжится. Рост необеспеченного потребительского кредитования ускоряется, но в ряде сегментов намечаются тенденции к замедлению, в частности в автокредитовании.

Рост корпоративного кредитования продолжил ускоряться как по краткосрочным, так по среднесрочным и долгосрочным кредитам, что может говорить о восстановлении инвестиционного спроса.

Несколько ухудшилось качество обслуживания необеспеченных потребительских кредитов и автокредитов при стабильной ситуации в ипотечном сегменте. По корпоративным кредитам ухудшения не произошло.

Объем дополнительных резервов, начисленных банками, снизился относительно значений предыдущих месяцев, как и количество заявок на реструктуризацию. Это может свидетельствовать о скором окончании периода выявления проблемных кредитов. Тем не менее, при сворачивании регуляторных послаблений можно ожидать наращивания банками дополнительных резервов.

Рост в разных сегментах кредитования свидетельствует о позитивной реакции рынка на монетарные и бюджетные стимулы. Они, в частности, позволили избежать спада в кредитовании.

Глобальная экономика и финансовые рынки

Глобальная экономика

Темпы восстановления экономики США в августе-сентябре ожидаемо замедлились. Восстановление спроса, сопровождающееся низким уровнем запасов, выступает заметным проинфляционным фактором.

Снижение цен второй месяц подряд, а также признаки замедления (или даже остановки) восстановления экономической активности повышают вероятность расширения мер поддержки со стороны ЕЦБ на декабрьском заседании.

Оперативная статистика указывает на ускорение роста экономики Китая. Ключевым фактором оживления остается поддержка властей. При этом все больший вклад вносит частный сектор, отражая повышение уверенности экономических агентов в дальнейшем устойчивом росте экономики.

Финансовые рынки

Первый осенний месяц принес смену настроений на мировых финансовых рынках. Фондовые индексы «откатились» с максимальных значений конца лета.

Казначейские облигации США продолжают торговаться вблизи уровней середины августа (около 0,7% по 10-летней бумаге). Доходности госбумаг стран с формирующимися рынками изменились разнонаправленно: доходности 10-летних госбумаг Мексики и Индонезии, ЮАР и Китая выросли, а в Индии и Южной Кореи – снизились.

Смена настроений на внешних рынках отразилась на стоимости российских активов. С начала сентября уровень российской риск-премии вырос с 92 до 126 б.п., рубль потерял 4,5% к доллару США.

Ставка Минфина на спрос со стороны российских банков на облигации с плавающим купоном в условиях пониженного интереса со стороны нерезидентов к российским активам позволила ведомству перевыполнить план по заимствованиям на открытом рынке. Масштабный план по привлечениям на IV квартал 2020 г. (2 трлн. руб.) потребует учета интересов различных групп инвесторов.

Динамика восстановления рынка корпоративных облигаций в 2020 г. сильно отличается от предыдущих эпизодов. Несмотря на значительный объем первичных размещений в 2020 г. (в том числе после волатильного периода марта-апреля), ликвидность вторичного рынка остается невысокой, а индикативные котировки не учитывают изменение стоимости базовых ставок (доходностей ОФЗ).

При этом наблюдается рост размещений эмитентов более низкого кредитного качества, которые находят спрос на свои бумаги по двузначным уровням доходностей. Как правило, такие выпуски неликвидны и могут приобретаться розничными инвесторами, которые готовы их удерживать до погашения.

Все эти тенденции в целом соотносятся с активным приходом физических лиц на финансовый рынок в поисках высокой

Источник: 1. https://cbr.ru/Collection/Collection/File/29359/bulletin_20-06.pdf

Вывод: В сентябре, по предварительным оценкам, оживление экономической активности в России еще больше замедлилось после завершения активной фазы восстановления производства в обрабатывающей промышленности, а также в торговле. Процесс восстановления инвестиционного и экспортного спроса может быть более продолжительным из-за сохраняющейся неопределенности, связанной с ростом заболеваемости коронавирусом в России и в мире. На российском финансовом рынке в сентябре превалировал негативный фон из-за снижения глобального аппетита к риску, на фоне усиления пандемии и увеличения геополитических рисков. Рост потребительских цен в сентябре существенно замедлился по сравнению с августом из-за усиления действия разовых дезинфляционных факторов

4.3. Прогноз социально-экономического развития

Прогноз социально-экономического развития до 2024 года.

Минэкономразвития России разработало прогноз социально-экономического развития в трех сценариях – базовом, целевом и консервативном.

Ключевое отличие консервативного сценария от базового – это предпосылка о более негативном развитии внешнеэкономической ситуации (предполагается дальнейшее замедление темпов мирового экономического роста до уровня чуть выше 2 % к 2021 году, что соответствует понятию «глобальная рецессия», в сценарий также заложена предпосылка о неблагоприятной конъюнктуре мировых товарных рынков). Действующая конструкция макроэкономической политики позволит ограничить реакцию внутренних экономических параметров на колебания внешнеэкономической конъюнктуры, в результате чего рост ВВП замедлится незначительно по сравнению с текущим годом, а инфляция останется вблизи целевого уровня.

Базовый и целевой сценарии основаны на одних и тех же внешнеэкономических предпосылках. В них заложено постепенное дальнейшее замедление мирового экономического роста с 2,9 % в 2019 году до 2,7 % в 2024 году, нисходящая динамика цен на нефть – снижение с 62–63 долл. США/баррель до 57 долл. США/баррель в 2020 году и до 53 долл. США/баррель к 2024 году, а также крайне умеренный рост цен на основные товары российского экспорта.

Как в базовый, так и в целевой сценарий заложена успешная реализация структурных мер экономической политики, направленных на достижение национальных целей развития и других приоритетов, установленных Указом № 204. Эти меры должны обеспечить повышение инвестиционной активности, с одной стороны, и рост доходов населения с другой. Речь идет о мерах, реализуемых как в рамках управленческого механизма национальных проектов, так и за его пределами.

Среди ключевых мер по повышению уровня инвестиционной активности следует выделить следующие направления:

- улучшение инвестиционного климата (восстановление доверия бизнес-сообщества), которое может быть достигнуто только при создании стабильности регуляторных условий и предсказуемой тарифной политики;
- снижение административных издержек через реализацию реформы контроля и надзора и снятие административных барьеров для развития;
- обеспечение развития инфраструктуры;
- увеличение объема доступных ресурсов для финансирования инвестиций за счет формирования новых механизмов аккумулирования долгосрочных сбережений и проведения структурной кредитной политики.

Активная реализация проектов создаст основу для роста спроса на труд и, соответственно, для роста доходов населения. Другим источником роста доходов населения должно стать повышение производительности труда. Этому будет способствовать обеспечение широкого внедрения технологических инноваций – в первую очередь, технологий искусственного интеллекта,

роботизации, интернета вещей, а также расширения использования платформенных решений в разных секторах экономики. В результате таких процессов произойдет перераспределение занятости из трудоемких секторов с низким уровнем заработной платы (таких как торговля, ряд обрабатывающих производств, транспорт) в сектор услуг с более высоким уровнем оплаты труда.

Эффективная реализация данных мероприятий (требующая качества управления как в государственном, так и в частном секторе экономики) обеспечит достижение национальных целей развития.

Оценки вклада структурных мер в темпы экономического роста осуществлены Минэкономразвития России на основании комплексного анализа международного опыта с учетом «исходных характеристик» российской экономики.

Как в базовом, так и в целевом сценарии прогнозируется, что темп роста ВВП ускорится до уровня около 3 %, начиная с 2021 года, а темпы роста реальных располагаемых доходов населения выйдут в диапазон 2,2 – 2,4 процента.

Ключевое отличие базового и целевого сценариев – в предположении о скорости и эффективности реализации структурных мер государственной политики, а также – в скорости адаптации к ухудшившимся в текущем году внешнеэкономическим условиям (в первую очередь в части внешнеэкономической повестки).

В этих условиях в базовом сценарии прогнозируется ускорение темпов роста ВВП с 1,3 % в текущем году до 1,7 % в 2020 году. В целевом сценарии рост ВВП в 2020 году составит 2 %. Это связано с предположением о более активном расширении инвестиционного спроса (до 5,8 % в 2020 году против 5,0 % в базовом сценарии), а также о более быстром восстановлении объемов товарного экспорта (рост на 6,1 % в реальном выражении в 2020 году в целевом сценарии и на 3,3 % в базовом сценарии) после стагнации в текущем году.

В условиях уверенных темпов роста внутреннего спроса в целевом сценарии ожидается, что инфляция после замедления в первом полугодии следующего года восстановится до уровня 4 % (в базовом – будет сохраняться на уровне 3 % до конца 2020 года).

По оценке Минэкономразвития России, целевой сценарий может реализоваться с высокой вероятностью. При этом в целях обеспечения последовательного применения консервативного подхода в бюджетном планировании в качестве основы для федерального бюджета предлагается использовать базовый сценарий.

Общая характеристика базового сценария прогноза

Валютный рынок

После периода сильного рубля валютный курс вернулся к своим фундаментальным значениям. На прогнозном горизонте последовательная реализация макроэкономической политики в рамках бюджетного правила обеспечит сохранение низкой зависимости курса рубля к доллару США от динамики цен на нефть. При этом фундаментальные факторы, определяющие курс рубля к иностранным валютам (положительное сальдо текущего счета, устойчивые показатели государственных финансов, экономический рост), будут оставаться благоприятными. В этих условиях реальный валютный курс на прогнозном горизонте будет оставаться достаточно стабильным, при этом в номинальном выражении обменный курс будет ослабляться умеренными темпами, близкими к инфляционному дифференциалу между Россией и странами-торговыми партнерами. Еще более умеренное ослабление рубля относительно доллара США обусловлено ожиданием постепенного ослабления доллара относительно основных мировых валют в среднесрочном периоде.

Инфляция

В 2020 году в условиях охлаждения потребительского спроса, обусловленного нормализацией темпов роста потребительского кредитного портфеля, ожидается усиление дезинфляционного тренда. По прогнозу Минэкономразвития России, инфляция в первой половине 2020 года опустится ниже 3,0 %, а по итогам года составит 3,0 процента. В дальнейшем по мере реакции на реализуемую денежно-кредитную политику и перебалансировки кредитного портфеля от потребительских кредитов к ипотечным и корпоративным ожидается возвращение инфляции к целевому уровню 4 % в 2021–2024 годах.

Экономический рост

В базовый сценарий прогноза, предполагающий стабильное развитие российской экономики, закладывается предпосылка о замедлении темпов роста портфеля потребительских кредитов. В то же время более быстрое снижение ключевой процентной ставки Банком России приведет к росту других видов кредита и снижению нормы сбережения по другим каналам (главным образом, через скорость накопления депозитов населением), что частично смягчит негативный эффект замедления потребительского кредитования на конечный спрос. В дальнейшем прогнозируется выход потребительского кредитования на темпы роста, близкие к темпу роста доходов населения.

После замедления экономического роста в 1П19 прогнозируется, что годовой темп роста ВВП во втором полугодии 2019 года выйдет на уровень 1,5–2,0 % г/г под воздействием «догоняющего» роста бюджетных расходов (преимущественно инвестиционного характера), а также постепенного смягчения денежно-кредитных условий. В 2020 году прогнозируется, что темп роста ВВП сохранится на уровне 1,7 процента.

В 2021–2024 годах прогнозируется ускорение темпа роста ВВП до уровня около 3 % г/г, основанное на опережающем росте инвестиций в основной капитал, повышении конкурентоспособности российской экономики и реализации внешнеэкономического потенциала. Основу для ускорения экономического роста должна создать реализация структурных реформ (см. раздел «Обеспечение достижения национальных целей и ключевых приоритетов»), а также изменение фазы и структуры кредитного цикла.

Как показывают результаты модели, оцененной на панели стран, улучшение так называемых институциональных характеристик (таких как качество регулирования, качество инфраструктуры, доступность новейших технологий) может повысить потенциальные темпы роста экономики на 1,5 п.п. в среднем в год в течение последующих 6 лет (см. раздел «Об оценке эффектов структурных мер экономической политики»).

Структура совокупного спроса также претерпит существенные изменения в 2019–2024 годах.

В 2020 году ожидается замедление темпов роста потребительского спроса (до 0,6 % после 1,0 % в 2019 году) под воздействием замедления роста потребительских кредитов. Однако в дальнейшем ожидается ускорение роста потребительского спроса (до 2,9 % в 2024 году), которое произойдет, в первую очередь, под влиянием восстановления динамики реальных располагаемых денежных доходов населения.

Одновременно начиная с 2020 года ожидается ускорение темпов роста инвестиций в основной капитал с учетом реализации структурных мер экономической политики. Среднегодовой темп роста инвестиций в основной капитал в 2020–2024 гг. составит 5,6 %, что позволит обеспечить увеличение доли инвестиций в основной капитал в ВВП до уровня 25 % к 2024 году.

Ключевыми рисками для базового сценария прогноза являются (1) глобальная рецессия, (2) пробуксовка структурных реформ.

Консервативный сценарий

Консервативный сценарий разработан Минэкономразвития России на основании предположения о реализации риска более существенного, чем ожидается в базовом сценарии, замедления мировой экономики в условиях дальнейшей эскалации торговых конфликтов между крупнейшими экономиками (до уровня около 2,5 % в 2020 году и до уровня чуть выше 2 % в 2021 году).

Замедление роста мировой экономики в рамках консервативного сценария приведет к уменьшению спроса на энергоресурсы и прочие сырьевые товары. В связи с этим в рамках консервативного сценария ожидается более существенное по сравнению с базовым ухудшение конъюнктуры мировых товарных рынков: так, цены на нефть упадут до 42,5 долл. США за баррель в 2020 году и в дальнейшем продолжат расти с темпом, близким к долларовой инфляции (до 45,9 долл. США за баррель к 2024 году).

Действующая конструкция макроэкономической политики позволит ограничить реакцию внутренних параметров на колебания цен на нефть. Так, валютный курс в 2020 году продемонстрирует ослабление на 5,1 %, а в дальнейшем, как и в базовом сценарии, будет ослабляться темпами, близкими к инфляционному дифференциалу между Россией и странами – торговыми партнерами. Инфляция в консервативном сценарии ожидается на уровне 3,2 % в 2020 году с последующим возвращением к 4,0 % в 2021–2024 годах. В то же время негативное воздействие на экономический рост в консервативном сценарии будет оказывать слабый внешний спрос на товары российского экспорта.

В консервативном сценарии влияние внешних факторов скажется на замедлении темпов роста ВВП до 1,1 % в 2020 году. В дальнейшем по мере реализации структурных мер ожидается ускорение роста, однако оно будет более умеренным, чем в базовом сценарии, – до 2,5 % к 2024 году. С учетом более существенного замедления мировой экономики прогнозируемая в рамках консервативного сценария динамика российского ВВП позволит обеспечить выход на темпы роста выше среднемировых к 2024 году.

Целевой сценарий

В целевой сценарий прогноза социально-экономического развития заложены аналогичные базовому сценарию предпосылки относительно развития мировой экономики и товарных рынков.

Ключевым отличием от базового сценария является предпосылка о быстрой и эффективной реализации структурных мер государственной политики – в первую очередь, в части повышения доверия населения и бизнеса к правоохранительной и судебной системам и улучшения инвестиционного климата.

В этих условиях в целевом сценарии темп роста ВВП прогнозируется на уровне 2 % в 2020 году. Это связано с предположением о более активном расширении инвестиционного спроса (до 5,8 % в 2020 году против 5,0 % в базовом сценарии), а также о более быстром восстановлении объемов товарного экспорта (рост на 6,1 % в реальном выражении в 2020 году в целевом сценарии и на 3,3 % в базовом сценарии) после стагнации в текущем году. При этом ожидается, что опережающими темпами будет происходить рост экспорта несырьевых неэнергетических товаров.

В условиях уверенных темпов роста и внутреннего спроса в целевом сценарии ожидается, что инфляция после замедления в первом полугодии следующего года восстановится до уровня 4 % (в базовом – сохранится на уровне 3 % до конца 2020 года).

Более высокие темпы реальной заработной платы в среднем по экономике в целевом сценарии по сравнению с базовым сценарием, а также успешная реализация адресных мер социальной поддержки обеспечат более быстрое, чем в базовом сценарии, снижение численности населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума – до 11,1 % от общей численности населения в 2020 году и 10,2 % в 2021 году. В последующие годы прогнозируется сближение параметров базового и целевого сценариев. По оценке Минэкономразвития России, целевой сценарий может реализоваться с высокой вероятностью.

Показатели сценарии прогноза социально-экономического развития представлены ниже.

к соотв. периоду предыдущего года	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель							
базовый	70,0	62,2	57,0	56,0	55,0	54,0	53,0
целевой	70,0	62,2	57,0	56,0	55,0	54,0	53,0
консервативный	70,0	62,2	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США							
базовый	62,5	65,4	65,7	66,1	66,5	66,9	67,4
целевой	62,5	65,4	65,1	65,4	65,9	66,2	66,7
консервативный	62,5	65,4	68,7	69,3	69,8	70,1	70,5
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю							
базовый	4,3	3,8	3,0	4,0	4,0	4,0	4,0
целевой	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
консервативный	4,3	3,8	3,2	4,0	4,0	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %							
базовый	2,3	1,3	1,7	3,1	3,2	3,3	3,3
целевой	2,3	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
консервативный	2,3	1,3	1,1	1,9	2,3	2,5	2,5
Инвестиции в основной капитал, %							
базовый	4,3	2,0	5,0	6,5	5,8	5,6	5,3
целевой	4,3	2,0	5,8	6,5	5,8	5,6	5,3
консервативный	4,3	2,0	3,6	3,4	3,1	3,4	3,8
Промышленность, %							
базовый	2,9	2,3	2,4	2,6	2,9	3,0	3,1
целевой	2,9	2,3	2,8	2,8	3,0	3,2	3,3
консервативный	2,9	2,3	1,7	1,8	2,0	2,2	2,2
Реальные располагаемые доходы населения, %							
базовый	0,1	0,1	1,5	2,2	2,3	2,3	2,4
целевой	0,1	0,1	1,5	2,2	2,3	2,3	2,4
консервативный	0,1	0,1	1,1	1,4	1,7	1,7	1,9
Реальная заработная плата, %							
базовый	8,5	1,5	2,3	2,3	2,5	2,5	2,6
целевой	8,5	1,5	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6
консервативный	8,5	1,5	1,8	1,4	1,9	2,0	2,1
Оборот розничной торговли, %							
базовый	2,8	1,3	0,6	2,2	2,5	2,6	2,7
целевой	2,8	1,3	1,1	2,2	2,5	2,6	2,7
консервативный	2,8	1,3	0,5	1,4	1,9	2,1	2,3
Экспорт товаров, млрд долларов США							
базовый	443,1	406,8	405,7	426,2	447,7	478,2	515,6
целевой	443,1	406,8	424,7	441,2	458,9	484,5	515,6
консервативный	443,1	406,8	337,7	354,8	374,9	396,6	424,2
Импорт товаров, млрд долл. США							
базовый	248,7	247,7	259,2	276,0	296,0	318,1	343,9
целевой	248,7	247,7	260,7	278,2	299,1	321,8	348,6
консервативный	248,7	247,7	246,9	261,3	278,7	299,8	324,6

Источник: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Источник. 1. http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/e60abb9e-5506-4371-b555-304b0350ea38/Prognoz2024.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=e60abb9e-5506-4371-b555-304b0350ea38

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года

В долгосрочной перспективе на рост мировой экономики будут по-прежнему оказывать сдерживающее воздействие нерешенные структурные проблемы. Так, в развитых странах старение населения и медленный рост производительности труда обусловят сохранение темпов потенциального роста на уровнях ниже докризисных. Дополнительным ограничением для роста в данной группе стран является по-прежнему высокое неравенство, которое ведет к стагнации

доходов в наименее обеспеченных группах населения и ведет к недоинвестированию в человеческий капитал.

Развивающиеся страны в долгосрочной перспективе по-прежнему будут расти опережающими темпами, а их доля в мировом ВВП продолжит увеличиваться. Вместе с тем на прогнозном горизонте ожидается замедление роста в данной группе стран на фоне исчерпания возможностей для догоняющего развития. В частности, в долгосрочной перспективе ожидается дальнейшее замедление экономики Китая по мере дальнейшей переориентации внутреннего спроса с инвестиций на потребление, а также ужесточения регулирования в финансовой сфере и в области защиты окружающей среды. Вместе с тем сохраняются риски более существенного замедления роста китайской экономики, связанные с накопленными дисбалансами, в том числе высокой долговой нагрузкой корпоративного сектора и избыточными инфраструктурными инвестициями в предшествующие годы.

Существенным источником рисков для роста развивающихся стран и мировой экономики в целом является замедление глобальных интеграционных процессов, которое в настоящее время выражается в усилении торговых противоречий между крупнейшими странами. В то время как уже введенные торговые ограничения пока не оказывают выраженного негативного влияния на рост, дальнейшее разворачивание «торговых войн» приведет к замедлению глобального инвестиционного спроса из-за роста неопределенности, нарушит сложившиеся цепочки добавленной стоимости, а также негативно скажется на производительности труда из-за барьеров для распространения новых технологий.

Влияние новых технологий на рост глобальной экономики в долгосрочной перспективе не поддается однозначной оценке. С одной стороны, в настоящее время одним из ключевых трендов технологического развития является беспрецедентное расширение и ускорение инновационных процессов. Вместе с тем наблюдаемый инновационный бум пока не привел к сопоставимому ускорению мирового экономического роста. Международные эксперты называют различные причины такой ситуации. В частности, нередко указывается, что современные инновации в меньшей степени влияют на производственные процессы и технологический уклад, чем «прорывные» технологии прошлого (двигатель внутреннего сгорания, электричество, телефонная связь и т.д.). В качестве других причин упоминаются недостаточно активная диффузия новых технологий, а также сложности в измерении их вклада в благосостояние.

С учетом описанных тенденций прогнозируется снижение темпов роста мирового ВВП до 3,2 % к 2024 году. В дальнейшем глобальная экономика продолжит расти темпом чуть ниже 3 %, что ниже долгосрочных средних уровней (за последние 30 лет – 3,6 %).

Замедление глобального роста в средне- и долгосрочной перспективах будет сдерживать спрос на сырьевые товары. В частности, снижение темпов роста китайской экономики негативно скажется на конъюнктуре рынков базовых металлов и угля, где Китай является крупнейшим потребителем. Вместе с тем реализация рядом стран мер по снижению доли угля в электрогенерации будет оказывать поддержку конъюнктуре рынка природного газа.

На рынке нефти ключевую роль в формировании цен в ближайшие годы будет играть динамика предложения. Производство сланцевой нефти в США продолжит расти, при этом в 2019 году будут устранены инфраструктурные ограничения на ее транспортировку. Увеличению предложения нефти на мировом рынке будет также способствовать наращивание добычи Саудовской Аравией, Россией и другими странами ОПЕК+ в результате изменения параметров соглашения в июне 2018 года. В этих условиях ожидается постепенное снижение цен на нефть марки «Юралс» с 69,6 долларов США за баррель в 2018 г. до 63,4 долларов США за баррель в 2019 году и 53,5 долларов США за баррель к 2024 году.

В более длительной перспективе ценовая динамика на рынке нефти будет также сдерживаться такими тенденциями, как ужесточение экологического регулирования в развитых странах, увеличение доли сектора услуг в ВВП развивающихся стран, развитие энергосберегающих технологий и более широкое распространение возобновляемых источников энергии. Вместе с тем на прогнозном горизонте нефть продолжит играть важную роль в мировом энергобалансе, в особенности в транспортном секторе. В связи с этим ожидается стабилизация цен на нефть на уровне 52-53 долл. США за баррель в 2025-2030 гг. с последующим умеренным ростом темпами долларовой инфляции.

Общая характеристика базового сценария социально-экономического развития

Научно-технологическое развитие Российской Федерации является одним из основных приоритетов государственной политики в долгосрочной перспективе, в этой связи прогнозом социально-экономического развития России предполагается существенное увеличение роли научно-технологического развития и его влияния на экономический рост.

В ближайшие 10-15 лет приоритетами научно-технологического развития Российской Федерации следует считать те направления, которые позволят получить научные и научно-технические

результаты и создать технологии, являющиеся основой инновационного развития внутреннего рынка продуктов и услуг, устойчивого положения России на внешнем рынке.

Научно-технологическое развитие Российской Федерации на прогнозный период определено Стратегией научно-технологического развития Российской Федерации, утвержденной Указом Президента Российской Федерации 1 декабря 2016 г. N 642, а на реализацию будут направлены, в том числе мероприятия, предусмотренные в рамках национальных проектов «Наука» и «Цифровая экономика Российской Федерации».

Долгосрочный прогноз социально-экономического развития разработан с учетом ожидаемых тенденций в мировой экономике, на товарных и финансовых рынках на период до 2036 года. Одновременно долгосрочный прогноз учитывает реализацию, и влияние на основные макроэкономические параметры комплекса мер, реализованных в период 2018-2024 гг., направленных на достижение национальных целей развития, установленных Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года».

Темпы роста мировой экономики на протяжении прогнозного периода будут постепенно замедляться под воздействием структурных ограничений в развитых странах и накопленных дисбалансов в развивающихся. С точки зрения структуры мирового спроса по мере роста среднего уровня благосостояния в мире будет происходить дальнейшее смещение структуры в сторону услуг. Этому также будет способствовать тенденция старения населения, в результате которой в структуре мирового спроса будет возрастать доля расходов на здравоохранение и новые формы образования за счет снижения доли расходов на товары длительного пользования.

Замедление мирового экономического роста приведет к постепенному охлаждению спроса на энергоресурсы. Дополнительное сдерживающее воздействие на спрос на энергоносители будет оказывать распространение энергосберегающих технологий, а также технологий, использующих альтернативные источники энергии.

С учетом вышеизложенного в базовый сценарий Минэкономразвития России заложена предпосылка о постепенном снижении цен на нефть марки «Юралс» до уровня 52-53 доллара за баррель в 2025-2030 гг. с последующим ростом в номинальном выражении темпом долларовой инфляции. В части внутренних условий социально-экономического развития в базовый сценарий заложены следующие предпосылки. На прогнозном горизонте продолжится реализация денежно-кредитной политики в рамках режима инфляционного таргетирования.

Особое внимание Банк России продолжит уделять мониторингу рисков финансовой стабильности и ее поддержанию. Бюджетная политика продолжит проводиться в рамках бюджетных правил, направленных, прежде всего на изоляцию ключевых внутренних экономических параметров от волатильной внешнеэкономической конъюнктуры и создание условий для устойчивого экономического роста. Тарифная политика будет проводиться в соответствии с долгосрочными принципами тарифного регулирования, приоритетом которых сохранится ограничение темпов роста цен на услуги естественных монополий уровнем инфляции.

В этих условиях не прогнозируется каких-либо существенных колебаний обменного курса рубля. За пределами среднесрочного периода ослабление рубля будет происходить темпами ниже инфляционного дифференциала, что будет обеспечиваться сравнительно высокими (по сравнению со странами-торговыми партнерами) темпами роста производительности труда.

Комплекс мер экономической политики, реализованный в 2018-2024 гг. (включающий национальные проекты, реформу пенсионной системы, а также ряд других мероприятий, направленных на достижение национальных целей, в том числе – План по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению их доли в ВВП до 25 %) обеспечит ускорение потенциальных темпов роста российской экономики до уровня около 3%.

Это будет достигнуто за счет следующих факторов:

1. Постоянный рост численности рабочий силы в результате увеличения продолжительности жизни, роста продолжительности здоровой жизни и, соответственно, повышения уровня экономической активности населения;

2. Модернизация основных фондов, достигнутая за счет более высокого уровня и эффективности инвестиций в основной капитал;

3. Более высокая производительность труда, обусловленная технологической модернизацией, цифровизацией экономических процессов, использованием инновационных технологий, а также повышением эффективности бизнес-процессов. Важную роль здесь также будет играть донастройка системы образования;

4. Ростом совокупной факторной производительности, что представляет собой синергетический эффект от вышеперечисленных структурных изменений.

В этих условиях темпы роста ВВП стабилизируются на уровне около 3 % при сохранении инфляции

на целевом уровне. Изменения в структуре спроса, которые произойдут в 2019-2024 гг. окажутся устойчивыми и в долгосрочном периоде. Доля инвестиций в ВВП сохранится на уровне 26-27 %, обеспечивая постоянное технологическое обновление основных средств. После опережающего роста в среднем на 5,7 % в реальном выражении в 2018-2024 гг. темпы роста инвестиций в основной капитал постепенно замедлятся до 3 % и стабилизируются на этом уровне.

По мере введения в эксплуатацию нового оборудования, распространения новых технологических процессов и повышения эффективности управления рост производительности труда в целом по экономике будет ускоряться в период до 2024 г. (в первую очередь за счет опережающего роста производительности труда в базовых несырьевых секторах). В дальнейшем рост производительности труда будет постепенно замедляться по мере приближения по уровню благосостояния к развитым странам.

Постепенное увеличение рабочей силы будет трансформироваться в рост численности занятых также благодаря некоторому снижению естественного уровня безработицы, который будет достигаться благодаря расширению возможностей по оперативному поиску работы (в том числе благодаря массовому распространению цифровых технологий), а также структурному снижению уровня безработицы в отдельных регионах, в которых в настоящее время этот показатель превышает среднероссийский уровень. Ожидается, что рынок труда будет находиться преимущественно в равновесии. В результате реальный темп роста заработных плат будет в течение прогнозного периода близок к темпам роста производительности труда. Устойчивый рост заработных плат в реальном выражении (наряду с индексацией страховых пенсий по старости выше инфляции) создадут основу для устойчивого темпа роста потребления домашних хозяйств. В результате расходы домашних хозяйств на конечное потребление, начиная с 2025 г., будут расти темпом не ниже 3 % в реальном выражении.

В течение прогнозного периода будет возрастать вовлеченность России в мировую экономическую систему (в том числе – в международную торговлю). При относительно стабильных долях в структуре ВВП экспорта и импорта товаров возрастет торговля услугами. Так, доля экспорта услуг в ВВП вырастет с 3,7 % в 2017 г. до 5,3 % в 2036 г., а доля импорта услуг в ВВП вырастет с 5,6 % в 2017 г. до 8,6 % в 2036 году.

В структуре товарного экспорта произойдут серьезные структурные сдвиги. Доля экспорта топливно-энергетических ресурсов снизится более чем вдвое (с 54,1 % в 2017 году до 26,5 % к 2036 году) в пользу продукции химической и пищевой промышленности и отрасли машиностроения.

Соответствующие изменения произойдут и в структуре произведенного ВВП. Возрастет доля сектора услуг. При снижении доли добычи полезных ископаемых возрастет доля обрабатывающей промышленности, строительного сектора.

к соотв. периоду предыдущего года	2018	2019-2024	2025-2030	2031-2036	2036 к 2018
Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель					
базовый	69,6	57,6	52,2	55,5	-
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	3,4	4,0	4,0	4,0	-
Валовой внутренний продукт,					
базовый	1,8	2,7	3,2	3,0	в 1,7 раза
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	2,9	6,1	4,1	3,0	в 2,2 раза
Промышленность, %					
базовый	3,0	3,0	3,0	2,8	в 1,7 раза
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	3,4	2,0	2,5	2,7	в 1,5 раза
Реальная заработная плата, %					
базовый	6,9	2,4	2,7	2,6	в 1,6 раза
Оборот розничной торговли, %					
базовый	2,9	2,4	2,9	3,1	в 1,6 раза
Экспорт товаров, млрд. долларов США					
базовый	439,4	461,0	610,5	834,9	-
Импорт товаров, млрд. долл. США					
базовый	257,7	318,1	454,0	643,9	-

Источник: расчеты Минэкономразвития России.

Источник: http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9e711dab-fec8-4623-a3b1-33060a39859d/prognoz2036.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9e711dab-fec8-4623-a3b1-33060a39859d

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».

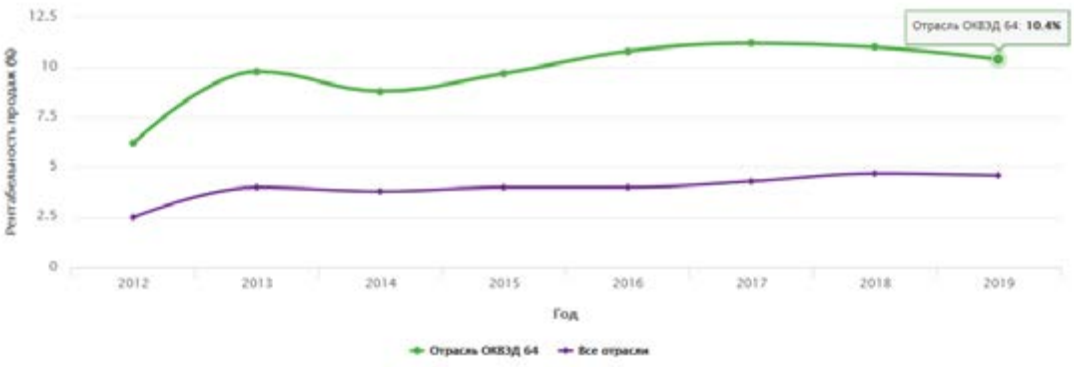
Для дальнейшего анализа отрасли использовались показатели отрасли «Деятельность по

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 - 2019 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 2019 году рентабельность продаж отрасли "Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению" составила +10,4%; в целом по стране рентабельность продаж предприятий всех отраслей равнялась +4,6%.

Норма чистой прибыли

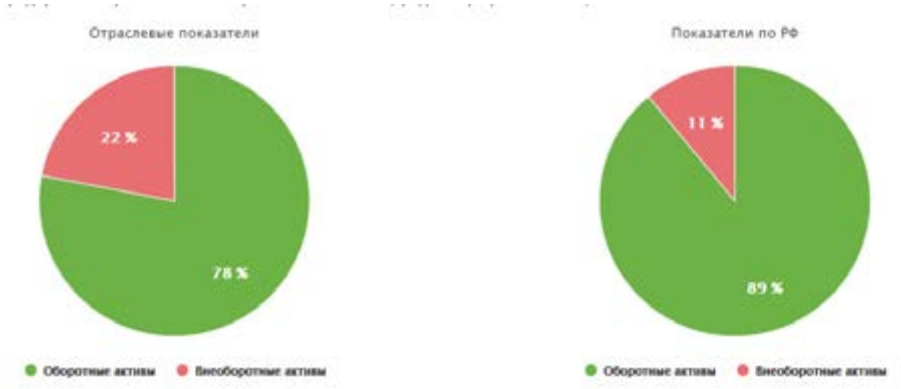
В отличии от рентабельности продаж, норма прибыли показывает, какую прибыль предприятие получает в итоге после вычета не только производственных расходов, но и процентов по кредитам, результата от изменения валютных курсов, налогов и прочих доходов и расходов. В 2018 году данный показатель для отрасли составил +4,6%. Сравнить отраслевой показатель с данными по всем предприятиям РФ можно на графике:



Как видно, норма чисто прибыли в отрасли по итогам 2019 существенно выше чем в общем по РФ.

Структура активов

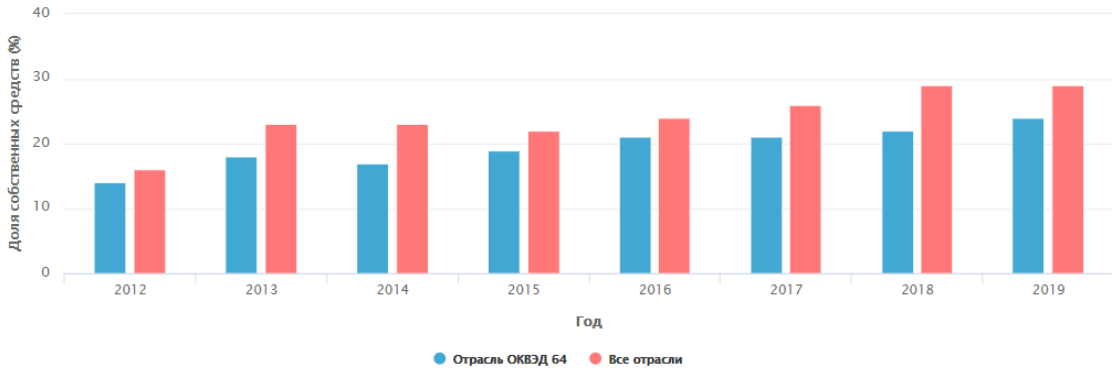
Существенной характеристикой вида деятельности является структура активов. Так, в фондоёмких отраслях велика доля внеоборотных активов, а, например, в торговле – оборотных. На диаграммах ниже приведена структура активов предприятий, занимающихся видом деятельности "Деятельность по предоставлению финансовых 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 22%. Это меньше показателя по РФ - 89%

Доля собственных средств

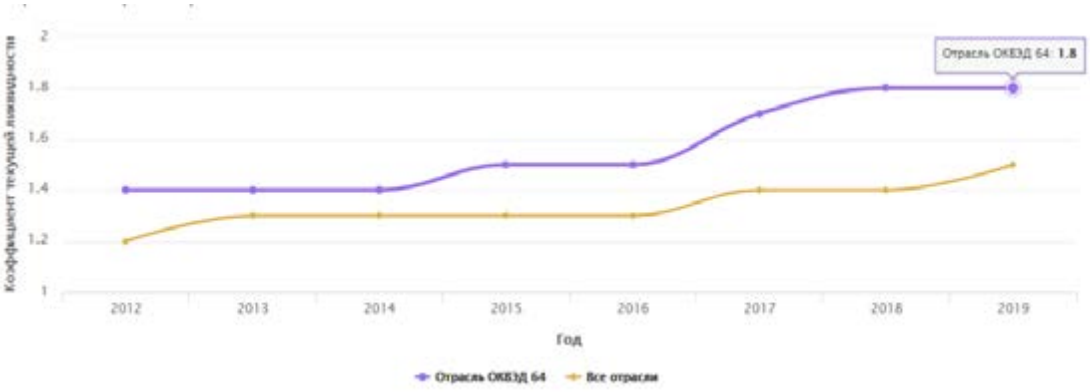
Важным показателем финансовой устойчивости выступает показатель соотношения собственных и заемных средств предприятия. Чем выше доля собственных средств в общем капитале, тем надежней финансовое положение предприятий отрасли. В то же время на этот показатель могут влиять макроэкономические факторы (общий 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 24%.

Коэффициент текущей ликвидности

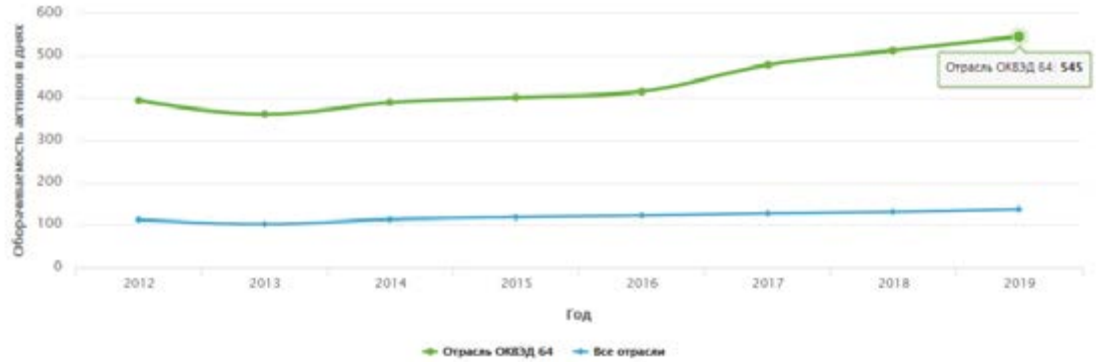
Соотношение ликвидных (оборотных) активов и краткосрочных обязательств характеризуют способность предприятия своевременно отвечать по своим финансовым обязательствам. Этот важный для любой организации показатель – коэффициент текущей ликвидности – во многом зависит от отраслевых особенностей бизнеса. 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 545 дней. В целом по отраслям этот показатель равен 137 дней. 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.

Финансовые показатели

вид деятельности: Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению (выбрать другой)

Масштаб предприятия (по выручке): все

Метод усреднения показателей: медиана (рекомендуем)

В расчете участвовало 7174 предприятия (2019 г.). Нужен 2020 год?

Финансовый показатель	Год							
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Показатели финансовой устойчивости								
Коэффициент автономии	0,14	0,19	0,17	0,19	0,21	0,21	0,23	0,24
Коэффициент финансового левериджа	1,44	1,21	1,19	1,19	0,96	0,81	0,72	0,63
Коэффициент мобильности имущества	0,98	0,99	1	1	1	1	1	0,99
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,03	0,07	0,07	0,09	0,1	0,11	0,11	0,11
Коэффициент обеспеченности запасов	0,33	0,71	0,85	1	1,11	1,43	1,72	1,05
Коэффициент покрытия инвестиций	0,52	0,51	0,51	0,52	0,54	0,58	0,62	0,65
Коэффициент маневренности собственного капитала	0,93	0,98	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99	0,98
Показатели платежеспособности								
Коэффициент текущей ликвидности	1,36	1,42	1,44	1,49	1,53	1,67	1,75	1,83
Коэффициент быстрой ликвидности	1,26	1,28	1,29	1,34	1,37	1,51	1,57	1,63
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,08	0,31	0,35	0,38	0,44	0,53	0,53	0,49
Показатели рентабельности								
Рентабельность продаж	6,2%	9,8%	8,8%	9,7%	10,8%	11,2%	11%	10,4%
Рентабельность продаж по EBIT	9,2%	11%	9,4%	10,5%	10,3%	9,8%	10,3%	11,1%
Норма чистой прибыли	2,3%	4,2%	3,5%	4,2%	4,5%	4,1%	4,7%	4,8%
Коэффициент покрытия процентов к уплате	1,14	1,15	1,14	1,15	1,23	1,22	1,24	1,41
Рентабельность активов	1,1%	2,4%	1,9%	2,4%	2,6%	2,1%	2,1%	2%

Рентабельность собственного капитала	18,4%	24,6%	20,5%	22,1%	20,1%	15,5%	14%	14,4%
Фондоотдача	23,3	15,05	13,96	12,09	11,99	12,15	12,29	9,5
Показатели оборачиваемости								
Оборачиваемость оборотных активов, в днях	394	361	389	401	415	478	512	545
Оборачиваемость запасов, в днях	0	0	0	0	0	0	0	0
Оборачиваемость дебиторской задолженности, в днях	279	148	152	157	154	183	198	213
Оборачиваемость активов, в днях	619	544	572	577	577	671	707	775

Представленные в таблице данные получены в результате обработки и анализа аудиторской фирмой "Авдеев и К" бухгалтерской отчетности предприятий РФ, собранной Росстатом и ФНС.

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

Анализ рейтинга организаций отрасли " Деятельность по предоставлению финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению " (ОКВЭД: 64) по выручке показал, что оцениваемое общество занимает 980 место среди 2,5 тыс. предприятий в отрасли.

Финансовое состояние АО "Операторская Компания"

Сравнительный анализ по данным ФНС

Организация: АО "Операторская Компания"

ИНН: 7709966936 (Москва)

Отрасль: 64.99.1 Вложения в ценные бумаги

Организационно-правовая форма: 12267 - Непубличные акционерные общества

Последний год, за который есть отчетность в базе ФНС: **2019** (нужен 2020?)

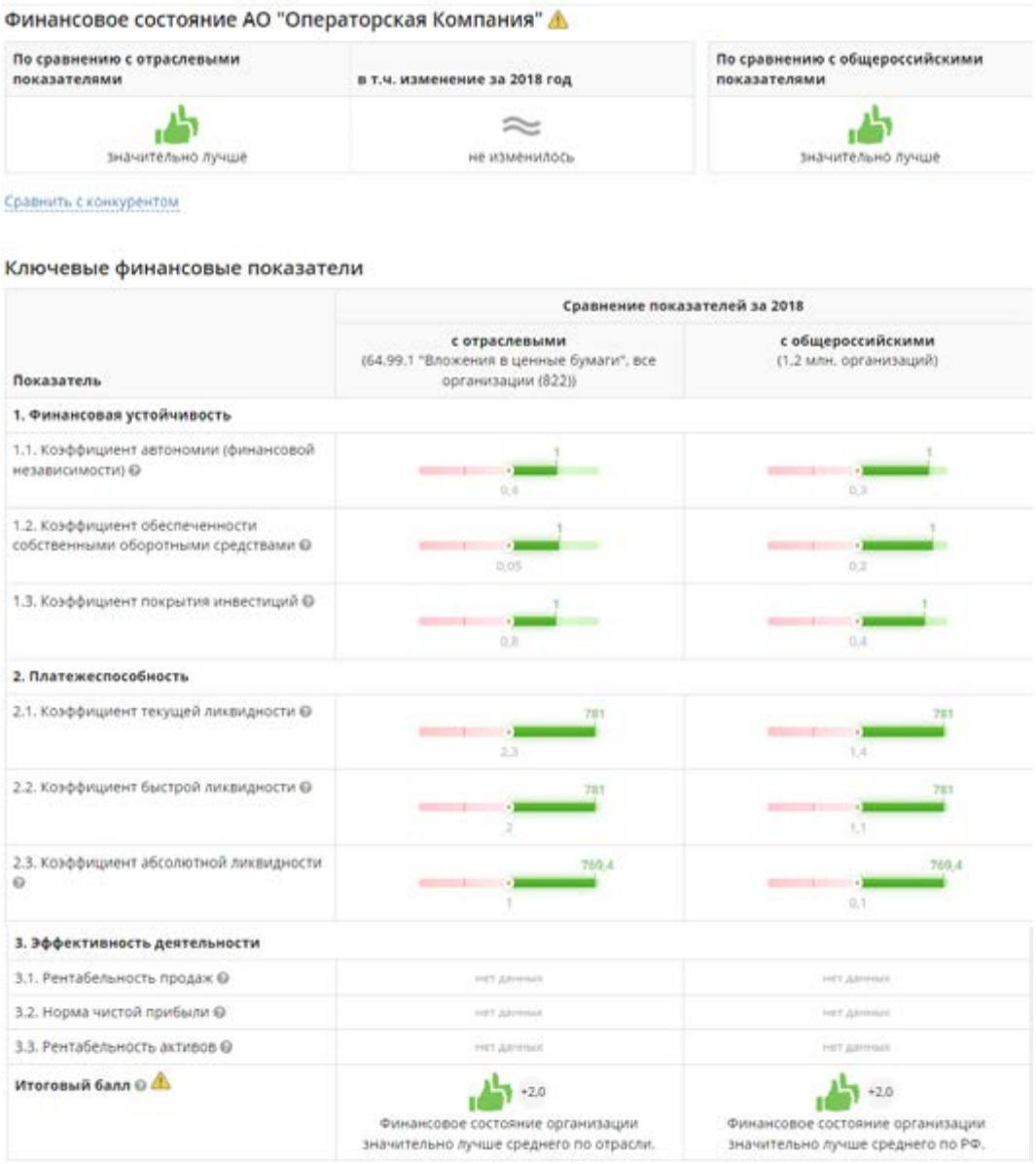
Активы на 31.12.2019: **249** млн. руб. (**980** место среди 2,5 тыс. предприятий в отрасли)

Среднесписочная численности работников по данным ФНС за 2019 год: **1** чел.

Дополнительные данные ФНС

Доходы за 2018 г.: **545** тыс. руб.
Расходы за 2018 г.: **4,39** млн. руб.

Финансовое состояние АО «Операторская компания» по сравнению с отраслевыми и общероссийскими показателями представлено ниже.



Финансовое состояние АО "Операторская Компания"

По сравнению с отраслевыми показателями	в т.ч. изменение за 2018 год	По сравнению с общероссийскими показателями
значительно лучше	не изменилось	значительно лучше

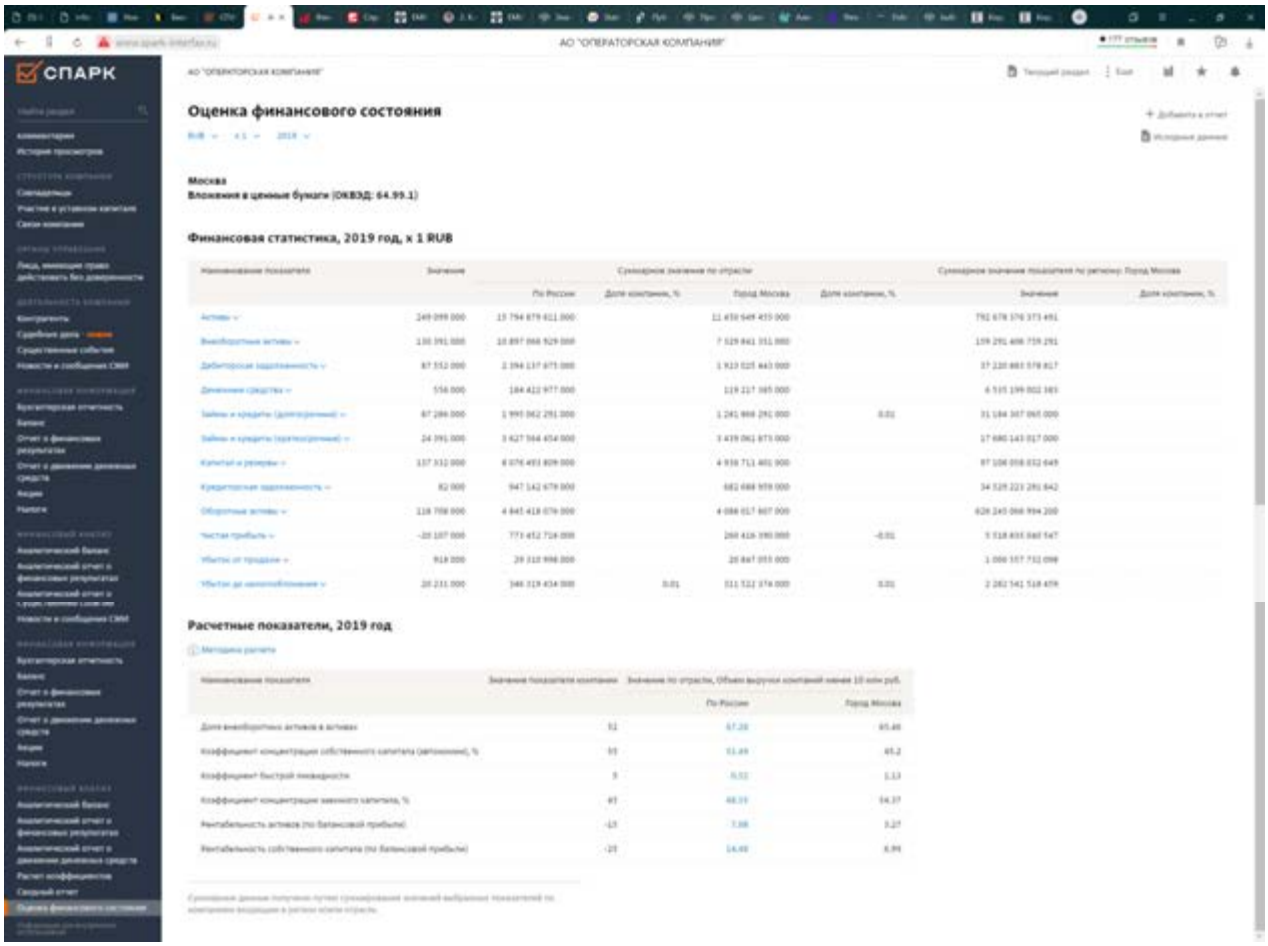
Сравнить с конкурентом

Ключевые финансовые показатели

Показатель	Сравнение показателей за 2018	
	с отраслевыми (64.99.1 "Вложения в ценные бумаги", все организации (822))	с общероссийскими (1,2 млн. организаций)
1. Финансовая устойчивость		
1.1. Коэффициент автономии (финансовой независимости)	1 / 0,4	1 / 0,3
1.2. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	1 / 0,05	1 / 0,2
1.3. Коэффициент покрытия инвестиций	1 / 0,8	1 / 0,4
2. Платежеспособность		
2.1. Коэффициент текущей ликвидности	781 / 2,3	781 / 1,4
2.2. Коэффициент быстрой ликвидности	781 / 2	781 / 1,1
2.3. Коэффициент абсолютной ликвидности	769,4 / 1	769,4 / 0,1
3. Эффективность деятельности		
3.1. Рентабельность продаж	нет данных	нет данных
3.2. Норма чистой прибыли	нет данных	нет данных
3.3. Рентабельность активов	нет данных	нет данных
Итоговый балл	+2,0 Финансовое состояние организации значительно лучше среднего по отрасли.	+2,0 Финансовое состояние организации значительно лучше среднего по РФ.

На специализированном информационном ресурсе https://www.testfirm.ru данные за 2019 г. официально не опубликованы.

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 2019 г. представлены в табл. 25, а так же на рис. 8 - рис. 10.

Таблица 25.

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

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

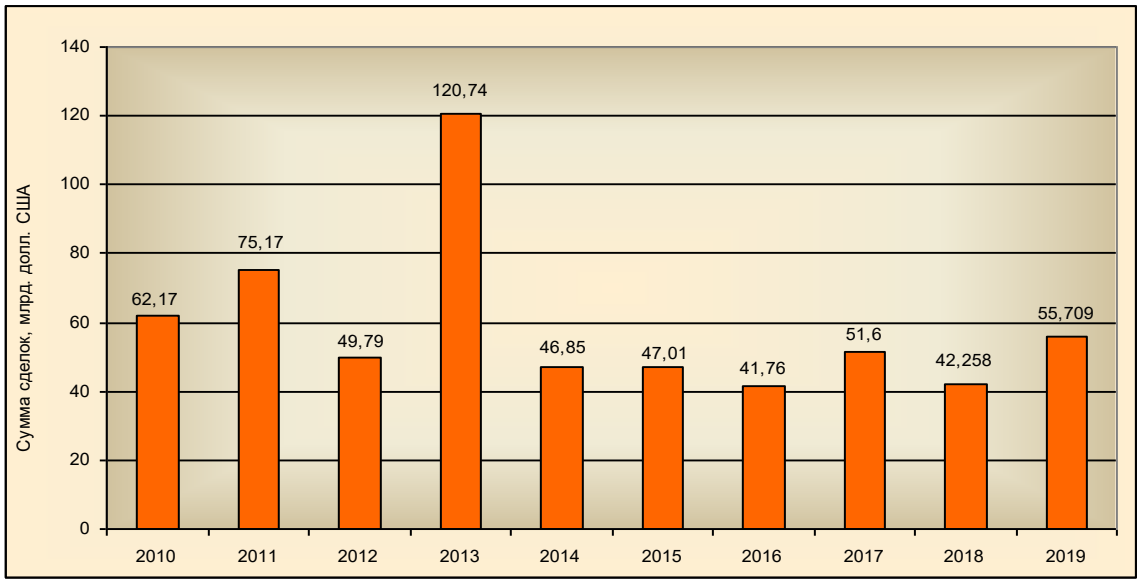


Рис. 8. Динамика сделок на российском рынке АК&М по сумме

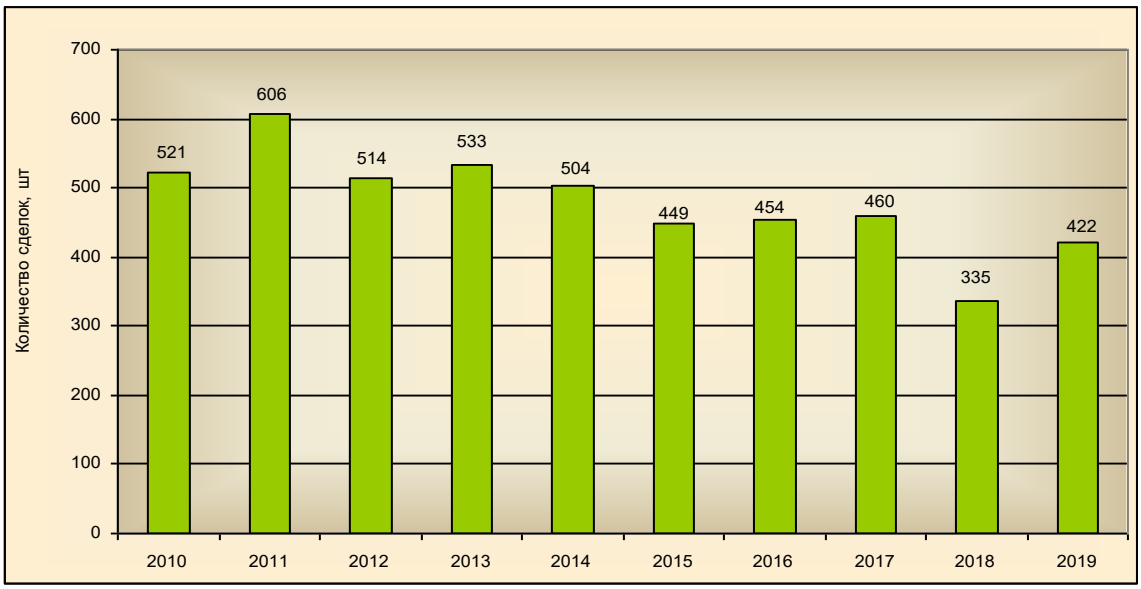


Рис. 9. Динамика сделок на российском рынке АК&М по числу

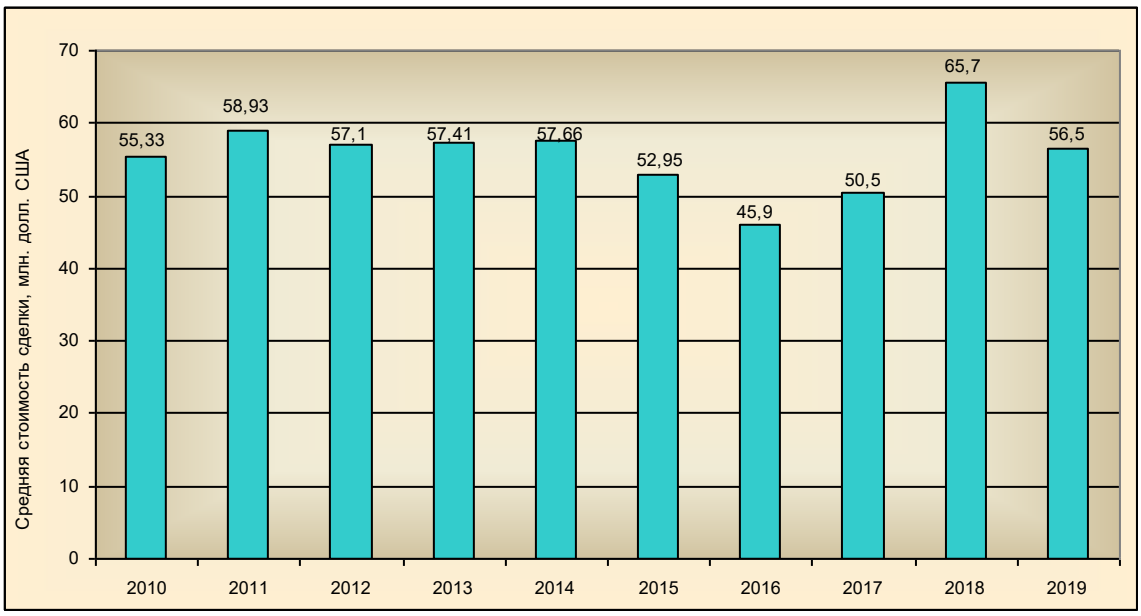


Рис. 10. Динамика средней стоимости сделки на российском рынке АК&М

Краткий обзор состояния российского рынка слияния и поглощений (M&A) в январе-сентябре 2020 г.

Сумма сделок в сентябре 2020 года — $2478,5 млн.

Число сделок — 39/

Средняя стоимость сделки — $63,6 млн.

Сумма сделок в III квартале 2020 года — $4993,2 млн.

Число сделок — 96/

Средняя стоимость сделки — $52 млн.

Основные тренды

В третьем квартале 2020 года рынок M&A с порогом $1 млн. остался на крайне низком уровне. Суммарная стоимость сделок сократилась в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом 2019 года, составив $4,99 млрд. против $10,16 млрд. годом ранее. Это худший показатель третьего квартала за всю историю наблюдений: даже по сравнению с провальным для рынка M&A 2016 годом сумма сделок оказалась ниже на 19,5%. При этом количество транзакций изменилось незначительно — в июле-сентябре 2020 года состоялось 96 сделок, а годом ранее — 101.

В рублевом выражении сумма сделок отчетного периода сократилась в 1,71 раза до 382,51 млрд. руб. с 656,72 млрд. руб. за третий квартал прошлого года. Средняя стоимость сделки в годовом сравнении выросла на 13,5% до $52 млн. с $45,8 млн. (за вычетом крупнейших) в третьем квартале 2019 года. Заметим, что августовская активность в M&A стала минимальной с февраля 2015 года.

При этом за третий квартал, в отличие от аналогичного периода прошлого года, не зафиксировано ни одной транзакции стоимостью выше $1 млрд. Крупнейшей за рассматриваемый период стала сделка в строительстве и девелопменте — получение Сбербанком в счет долга 100% акций GFI Investment Limited, головной компании группы «Евроцемент» Филарета Гальчева, одного из крупнейших производителей цемента в мире, за $993,9 млн. (см ниже в данном выпуске). Второе место заняла сделка в химической промышленности — в августе ВЭБ завершил передачу 100% ООО «Аммоний» в собственность КАО «Азот». Банк продал права требования по кредиту, и при продаже долг был конвертирован в акции завода. Стоимость сделки составила $900 млн. (см подробнее в выпуске бюллетеня (№269-270). На третьем месте оказалась торговая сделка — продажа АФК «Система» акций крупной торговой сети — «Детского мира» и сопутствующих компаний — в свободное обращение, основными покупателями выступили зарубежные инвестфонды. Стоимость сделки составила $596,9 млн. (см. ниже).

Доминирующую роль в июле-сентябре продолжали играть активы в строительстве и девелопменте — 52,1% от общего числа сделок состоялись в этой отрасли. Четыре из десяти крупнейших сделок также заключались в данной отрасли (см. Таблицу 2). Это объясняется кризисным затишьем в других отраслях, а также попытками инвесторов застраховать риски на фоне падения рубля, вложившись в недвижимость — многие торговые центры и площадки производственных предприятий продаются под редевелопмент.

Пандемия коронавируса COVID-19 продолжает оказывать существенное влияние на рынок. Многие компании отказались от запланированных ранее приобретений, направляя свои ресурсы на поддержку уже существующих активов. При этом активность сократилась и на российском, и на общемировом рынке M&A.

Вторая волна коронавирусной пандемии может ударить по бизнесу сильнее первой, невзирая на поддержку правительства. Так, мораторий на возбуждение дел о банкротстве юрлиц и ИП из перечня наиболее пострадавших отраслей продлен на три месяца. Он распространяется, в частности, на предприятия, у которых основной ОКВЭД относится к гостиничному бизнесу, общепиту, сфере бытовых услуг, непродовольственной рознице. Решением правительства мораторий продлен до 7 января 2021 года, но уже не будет распространяться на стратегические и системообразующие предприятия. По данным Федеральной налоговой службы, на 1 октября его действие распространялось на 517 тыс. юридических лиц и 1,61 млн. ИП.

Однако, как только завершится мораторий, Россию может захлестнуть массовая волна банкротств: убыточность предприятий растет стремительными темпами. По данным Росстата, доля убыточных организаций в России в январе-августе 2020 года выросла на 3,2 п.п по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составила 33,2%. Согласно мнению аналитиков Центра стратегических разработок (ЦСР), в ближайшее время практически каждая пятая российская компания (19%) из-за финансовых проблем не сможет платить налоги, при этом проблемы связаны не только со второй волной пандемии коронавируса и ожиданием введения новых строгих ограничений, но и с окончанием действия отсрочек платежей по кредитам и налогам, вступивших в силу еще во времена первой волны.

Таким образом, сохраняется тренд снижения стоимости активов ниже уровня порога, необходимого для вхождения в статистику бюллетеня ($1 млн.). Ранее это объяснялось падением курса рубля,

однако теперь основное влияние на удешевление предприятий оказывает кризис, связанный с пандемией COVID-19. В настоящее время мы можем ожидать роста активности крупных, в частности — государственных компаний, которые могут себе позволить приобретения даже в разгар кризиса. При этом надо учитывать, что многие покупки окажутся слишком дешевы для попадания в нашу статистику.

Первое место в рейтинге отраслей в третьем квартале 2020 года заняло строительство и девелопмент с 50 сделками на общую сумму $2281,8 млн.: количество сделок за этот период увеличилось на 13,6% по сравнению с годом ранее, а их суммарная стоимость — на 41,8%. Средняя стоимость сделки за июль-сентябрь 2020 года возросла на 24,6% до $45,6 млн. По числу сделок отрасль занимает 52,1%, а по объему — 45,7% рынка. Крупнейшей сделкой периода стало получение Сбербанком в счет долга 100% акций GFI Investment Limited, головной компании группы «Евроцемент» Филарета Гальчева, одного из крупнейших производителей цемента в мире, за $993,9 млн. (см. ниже).

Второе место в рейтинге отраслей за июль-сентябрь 2020 года заняла химия и нефтехимия с одной транзакцией на $900 млн., тогда как в июле-сентябре 2019 года в отрасли было зафиксировано две транзакции на сумму $303,2 млн. — т.е., отмечен почти трехкратный рост. Отрасль заняла 18% объема рынка. Единственной сделкой стала передача ВЭБом 100% ООО «Аммоний» в собственность КАО «Азот» (№269- 270).

На третье место по итогам июля-сентября вышла торговля (доля рынка — 13,8%) с 7 сделками на сумму $689,4 млн., при этом объемы по сравнению с прошлым годом заметно сократились — в 2,8 раза. Крупнейшей сделкой периода стала продажа АФК «Система» акций крупной торговой сети — «Детского мира» и сопутствующих компаний — в свободный оборот, основными покупателями выступили зарубежные инвестфонды. Стоимость сделки составила $596,9 млн. (см. ниже). Отметим, что эта сделка стала также крупнейшей трансграничной за период.

На четвертом месте оказалось машиностроение с 4 сделками на сумму $275,8 млн. (5,5% объема рынка) — в 4 раза больше, чем сумма четырех сделок прошлого года. При этом средняя стоимость одной сделки возросла также в 4 раза, составив $69 млн. Крупнейшей сделкой отчетного периода стало завершение перехода контроля в Rus Gas Turbines Holdings B.V. (ООО «Русские газовые турбины», СП с американской GE), начавшееся еще в прошлом году. По итогам сделки «Интер РАО» увеличило свою долю в СП с 25% до 50,999%, при этом весь пакет оценивается в $260 млн. (см. ниже).

На пятое место опустились информационные технологии (IT, доля рынка — 4,3%) с 7 сделками на сумму $216,2 млн. — в 2 раза выше показателя прошлогоднего периода ($108,1 млн.). Крупнейшей транзакцией этого периода стала покупка «Сбербанком» контрольной доли в крупном IT-холдинге Rambler Group у структур Александра Мамута оценочно за $173,1 млн.

Отраслевая сегментация российского рынка слияний и поглощений в III квартале 2020 года представлена на рис. 11.

Отрасли	Объем сделок, $ млн.	Доля в общем объеме	Число сделок	Доля в общем числе
Строительство и девелопмент	2281,8	45,7%	50	52,1%
Химическая и нефтехимическая промышленность	900	18,0%	1	1,0%
Торговля	689,4	13,8%	7	7,3%
Машиностроение	275,8	5,5%	4	4,2%
IT	216,2	4,3%	7	7,3%
Металлургия	168	3,4%	1	1,0%
Добыча полезных ископаемых	126,2	2,5%	2	2,1%
Услуги	79,8	1,6%	6	6,3%
Транспорт	55,3	1,1%	3	3,1%
Финансовые институты	47	0,9%	2	2,1%
ТЭК	32,9	0,7%	2	2,1%
Электроэнергетика	26,8	0,5%	1	1,0%
Прочие производства	23,8	0,5%	1	1,0%
Связь	21,4	0,4%	2	2,1%
Пищевая промышленность	18,7	0,4%	2	2,1%
Сельское хозяйство	15,2	0,3%	3	3,1%
Лесная и целлюлозно-бумажная; издательства	12,5	0,3%	1	1,0%
Страхование	2,4	0,0%	1	1,0%
Итого:	4993,2	100,0%	96	100,0%

Источник: Информационное агентство АК&М

Рис. 11. Отраслевая сегментация российского рынка слияний и поглощений в III квартале 2020 года

Топ-10 сделок с участием российских компаний по итогам III кв. 2020 года представлен на рис. 12.



	Отрасль	Объект сделки	Продавцы	Покупатели	Пакет	Стоим., $ млн.	Формат
1	Строительство и девелопмент	GFI Investment Limited (АО «Евросити групп»)	Филарет Гальчев	ПАО «Сбербанк России»	100,00%	983,9	Внутренняя
2	Химическая и нефтехимическая промышленность	АО «Аммоний»	Государственная корпорация развития «ВЭБ.РФ»	КАО «Азот» (Роман Троценко)	100,00%	900,0	Внутренняя
3	Торговля	ПАО «Детский мир»	ПАО «АФК «Система» (Владимир Евтушенков), Российско-китайский инвестиционный фонд (РКИФ)	Неназванные иностранные инвесторы	66,00%	596,9	Out-in
4	Машиностроение	Rus Gas Turbines Holdings B.V. (ООО «Русские газовые турбины»)	General Electric (GE)	ПАО «Интер РАО»	51,00%	290,8*	Внутренняя
5	Строительство и девелопмент	ООО «Специализированный застройщик «Озерная 44» (проект крупного ЖК в поселке «Южное Очаково»)	Нет данных	ПАО «Группа компаний ПИК» (Сергей Гордеев)	100,00%	197,6*	Внутренняя
6	IT	ООО «Эпоха диджитал» (Rambler Group)	Tekso Holdings Ltd (Александр Мамут), Era Capital	ООО «Цифровые активы» (ПАО «Сбербанк России»)	55,00%	173,1*	Внутренняя
7	Строительство и девелопмент	ООО «Новый Колизей» (50% ГК «Пионер»)	Семья Андрея Трудина	ООО «УК «Элемент» (Леонид Максимов)	100,00%	170,4*	Внутренняя
8	Металлургия	ГУП «Литейно-прокатный завод» (ООО «Паруса»)	Entaz HTMK	ОАО «Трубная металлургическая компания» (ТМК)	100,00%	168,0*	Внутренняя
9	Строительство и девелопмент	Складские площади в ИП «РНК парк Внуково»	PNK Group	АО «Сбербанк Управление активами» (ПАО «Сбербанк России»)	Имущ. комплекс	126,1*	Внутренняя
10	Добыча полезных ископаемых	ООО «Амур Золото»	HC Alliance Mining Group (Арсен Идрисов, Муса и Дени Бажаевы), Lexor Group (Магомед Бажаев)	Kopy Goldfields	100,00%	119,6	Out-in

* Оценочно
Источник: Информационное агентство АК&М

Рис. 12. Топ-10 сделок с участием российских компаний по итогам III квартала 2020 года

Вывод:

В третьем квартале 2020 года рынок M&A с порогом $1 млн. остался на крайне низком уровне. Суммарная стоимость сделок сократилась в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом 2019 года, составив $4,99 млрд. против $10,16 млрд. годом ранее. Это худший показатель третьего квартала за всю историю наблюдений: даже по сравнению с провальным для рынка M&A 2016 годом сумма сделок оказалась ниже на 19,5%.

В рублевом выражении сумма сделок отчетного периода сократилась в 1,71 раза до 382,51 млрд. руб. с 656,72 млрд. руб. за третий квартал прошлого года. Средняя стоимость сделки в годовом сравнении выросла на 13,5% до $52 млн. с $45,8 млн. (за вычетом крупнейших) в третьем квартале 2019 года. Заметим, что августовская активность в M&A стала минимальной с февраля 2015 года.

При этом за третий квартал, в отличие от аналогичного периода прошлого года, не зафиксировано ни одной транзакции стоимостью выше $1 млрд.

Источник: http://www.akm.ru/rus/ma/ (бюллетень №263 - 271, 2020 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 сентябре, по предварительным оценкам, оживление экономической активности в России еще больше замедлилось после завершения активной фазы восстановления производства в обрабатывающей промышленности, а также в торговле. Процесс восстановления инвестиционного и экспортного спроса может быть более продолжительным из-за сохраняющейся неопределенности, связанной с ростом заболеваемости коронавирусом в России и в мире. На российском финансовом рынке в сентябре превалировал негативный фон из-за снижения глобального аппетита к риску, на фоне усиления пандемии и увеличения геополитических рисков. Рост потребительских цен в сентябре существенно замедлился по сравнению с августом из-за усиления действия разовых дезинфляционных факторов.

2. В третьем квартале 2020 года рынок M&A с порогом $1 млн. остался на крайне низком уровне. Суммарная стоимость сделок сократилась в 2 раза по сравнению с аналогичным периодом 2019 года, составив $4,99 млрд. против $10,16 млрд. годом ранее. Это худший показатель третьего квартала за всю историю наблюдений: даже по сравнению с провальным для рынка M&A 2016 годом сумма сделок оказалась ниже на 19,5%.

В рублевом выражении сумма сделок отчетного периода сократилась в 1,71 раза до 382,51 млрд. руб. с 656,72 млрд. руб. за третий квартал прошлого года. Средняя стоимость сделки в годовом сравнении выросла на 13,5% до $52 млн. с $45,8 млн. (за вычетом крупнейших) в третьем квартале 2019 года. Заметим, что августовская активность в M&A стала минимальной с февраля 2015 года.

При этом за третий квартал, в отличие от аналогичного периода прошлого года, не зафиксировано ни одной транзакции стоимостью выше $1 млрд.

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. 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		
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 30.09.2020 г.) представлены в табл. 27.

Таблица 27.

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	608 002
Отложенные налоговые активы	2 123
Прочие внеоборотные активы	0
Запасы	0
НДС	0
Дебиторская задолженность	3 262
Краткосрочные финансовые вложения	41 600

Наименование актива/обязательства	Величина, тыс. руб.
Денежные средства	313
Прочие оборотные активы	0
Итого активов	**655 300**
Долгосрочные заемные средства	19 236
Отложенные налоговые обязательства	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0
Прочие долгосрочные обязательства	0
Краткосрочные заемные средства (в течение 12 месяцев)	220 898
Кредиторская задолженность	223 590
Доходы будущих периодов	0
Оценочные обязательства (краткосрочные)	24
Прочие краткосрочные обязательства	0
Итого обязательств	**463 748**

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 608 002 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 92,78% от величины валюты баланса. Структура долгосрочных финансовых вложений представлена в табл. 28, 29.

Таблица 28.

Структура финансовых вложений (долгосрочных) Общества

Наименование эмитента	Колл. акций, шт. (для ОАО и ЗАО)	Доля в уставном капитале (для ООО), %	Балансовая стоимость, руб.
Доля в УК ООО «Благополучие»		100	25 000 001
Доля в УК ООО «Акселератор прогресса»		100	265 000
Взнос в имущество ООО «Акселератор прогресса»			167 200 000
Акции ЗАО «Олминея»	100		410 537 000

Источник: Данные Заказчика.

Таблица 29.

Структура долгосрочных 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
Займ выданный	5 000 000,00	109 016,40	08.07.2020	31.12.2021	9,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

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

Расчет скорректированной стоимости займов выданных, входящих в состав долгосрочных 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 зависимостей вида:

- для займов, погашаемых в 2020 году:

$$C_{займа} = (1 - M(П)) * (N + \Pr + (N * pr * t_{2020} / 366)) * \frac{1}{(1+i)^{Tд}},$$

- для займов, погашаемых в 2021 году:

$$C_{займа} = (1 - M(П)) * (N + \Pr + (N * pr * t_{2020} / 366) + (N * pr * t_{2021} / 365)) * \frac{1}{(1+i)^{Tд}},$$

где:

$M(П)$ - математическое ожидание потерь задолженности на дату оценки;

N – номинал займа, руб.;

Pr - сумма процентов, отраженная на балансе;

pr - процентная ставка по займу;

i - ставка дисконта;

t_{2020} – срок (период) начисления процентов в 2020 году, дней;

t_{2021} – срок (период) начисления процентов в 2021 году, дней;

$T_д$ – период дисконтирования, лет.

Ставка дисконтирования (норма дисконта) определяется с учетом альтернативной эффективности использования капитала. Иными словами, ставка дисконтирования - это желаемая (ожидаемая) норма прибыльности (рентабельности), т.е. тот уровень доходности инвестируемых средств, который может быть обеспечен при помещении их в общедоступные финансовые механизмы (банки, финансовые компании и т. п.).

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 в целом по России. Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 30, результаты расчета представлены в табл. 31.

Таблица 30.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставка дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций в целом по России	Последнее значение за период	октябрь 2019 г. - сентябрь 2020 г.	www.cbr.ru (Приложение 4)

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

Таблица 31.

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
4,97%	7,40%	7,96%	4,67%	6,70%	7,04%	6,81%

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 представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Результаты расчета стоимости займов

Наименование актива	Номинал займа, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Срок начисления процентов погашения, дней (2020)	Срок начисления процентов погашения, дней (2021)	Процентная ставка, %	Ставка дисконта, %	Итоговая скорректированная стоимость, руб.
Займ выданный	5 000 000,00	109 016,40	92	365	9,50	6,7	5 258 919

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Итоговое значение скорректированной стоимости долгосрочного займа составит:

5 258 919 руб.

Стоимость остальных долгосрочных финансовых вложений определяется в зависимости от характера этих вложений. Все долгосрочные вложения предприятия 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 31.12.2019 г. и 30.09.2020 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. 33.

Таблица 33.

Результаты скорректированной стоимости долгосрочных финансовых вложений Общества

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	25 000 001	1
Доля в УК ООО "Акселератор прогресса"		100	265 000	159 642 000
Взнос в имущество ООО "Акселератор прогресса"			167 200 000	0 (величина взноса учтена при расчете доли в УК ООО "Акселератор прогресса")
Акции ЗАО "Олминея"	100		410 537 000	428 116 000
Займ выданный				5 258 919
Итого				593 016 920

Источник: Данные Заказчика.

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

593 016 920 руб.,

что, с учетом округлений, эквивалентно:

593 017 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 593 017 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 2 123 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 0,32% 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.

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 3 262 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 0,50% от общей стоимости активов (валюты баланса). Данные о дебиторской задолженности Общества представлены в табл. 34.

Таблица 34.

Данные о дебиторской задолженности Общества

Наименование дебитора	Сумма задолженности, руб.	Дата возникновения задолженности	Дата погашения либо срок платы согласн договору	Причина возникновения задолженности	Характеристика задолженности	Вероятность возврата, %	Вероятный срок погашения задолженности
ООО "Такском"	6 600,00	04.06.2020	н/д	Аванс поставщику	текущая	высокая	31.12.2020
ООО "Благополучие"	3 146 489,34	30.06.2020	н/д	Проценты по выданным займам	текущая	высокая	31.12.2020
ООО "Благополучие"	109 016,40	30.06.2020	н/д	Проценты по выданным займам	текущая	высокая	31.12.2021
Итого	3 262 105,74						

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 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 краткосрочным финансовым вложениям.

Перечень корректируемой дебиторской задолженности представлен в табл. 35.

Таблица 35.

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"	6 600	04.06.2020	н/д	Аванс поставщику	текущая	высокая	31.12.2020

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. 36.

Таблица 36.

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/code/core/download.php?7448). В соответствии с указанными материалами общая зависимость для массового расчета дебиторской задолженности в рамах оценки бизнеса может быть описана зависимостью вида:

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

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.

Величину ставки дисконта авторы методического подхода предлагают выбирать в диапазоне от депозитной ставки до кредитной ставки. Общая расчетная зависимость имеет следующий вид:

$$i_д = (i_{дп} * d_{дп} + i_{кр} * d_{кр}),$$

где:

$i_{дп}$ - процентная ставка по депозиту;

$d_{дп}$ - вес доходности по депозитам в общей ставке доходности;

$i_{кр}$ - процентная ставка по кредитам;

$d_{кр}$ - вес доходности по кредитам в общей ставке доходности.

Описание методического подхода к определению приведенной стоимости по МФСО 13 представлено в Приложении 4. Справедливо утверждать, что описанная выше модель в большей степени соотносится с методом 1, который предполагает использование:

- скорректированные путем вычитания премии за неопределенность денежных потоков;
- безрисковой ставки дисконта.

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):

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

где: i_∂ - 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. 30 показывает, что для всей задолженности указана вероятность погашения, резервов по сомнительной задолженности не создано. Соответственно для всей дебиторской задолженности значение $M(\Pi)$ принималось в соответствии с данными, представленными в табл. 34.

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. 34 показывает, что для всей дебиторской задолженности указанны вероятные сроки погашения. Условия расчета срока до погашения задолженности представлены в табл. 37.

Таблица 37.

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. 38.

Таблица 38.

Расчет срока до погашения задолженности и выбор метода расчета стоимости дебиторской 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"	30.09.2020	н/д	н/д	31.12.2020	92	МДДП 1

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. 39, результаты расчета представлены в табл. 40.

Таблица 39.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставки дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по депозитам для нефинансовых организаций в целом по России	Последнее значение за период	октябрь 2019 г. - сентябрь 2020 г.	www.cbr.ru (Приложение 4)

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

Таблица 40.

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
3,17%	3,85%	3,99%	4,14%	4,56%	5,74%	4,74%

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 4,25%.

Результаты расчета скорректированной стоимости дебиторской задолженности методом дисконтирования денежных потоков (МДДП) представлены в табл. 41.

Таблица 41.

Результаты расчета стоимости срочной дебиторской задолженности Общества

Наименование дебитора	Сумма задолжен-ности, руб.	Срок до оплаты согласно договора, дней	Принимаемый к расчету срок до погашения, дней	Ставка для расчета штрафов, %	Ставка дис-конта, %	Коэф. штрафных санкций	Коэф. дискон-тирования	Скорректированная стоимость, руб.
ООО "Такском"	6 600,00	н/д	92	4,25	3,99	1,00000	0,98663	6 535
ООО "Благополучие"	3 146 489,34							0 (учтена при расчете соответствующих финансовых вложений)
ООО "Благополучие"	109 016,40							0 (учтена при расчете соответствующих финансовых вложений)
Итого								6 512

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, величина скорректированной стоимости дебиторской задолженности составит:

6 535 руб.,

что, с учетом округлений, эквивалентно сумме:

7 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 7 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 41 600 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 6,35% от величины валюты баланса. Структура краткосрочных финансовых вложений представлена в табл. 42.

Таблица 42.

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
Займ выданный (Договор займа 20181127/1)	1 500 000	135 092,97	27.11.2018	31.12.2020	9,00	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ выданный (Договор займа 20181227/1)	3 200 000	288 198,32	27.12.2018	31.12.2020	9,00	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ выданный (Договор займа 20190212/2)	700 000	63 043,38	12.02.2019	31.12.2020	9,00	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ выданный (Договор займа 20190403/2)	1 500 000	135 092,97	04.03.2019	31.12.2020	9,00	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ выданный (Договор займа 20190424/2)	3 000 000	285 196,27	24.04.2019	31.12.2020	9,50	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ выданный (Договор займа 20190524)	6 500 000,00	617 925,24	24.05.2019	31.12.2020	9,50	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ выданный (Договор займа 20191030)	2 000 000,00	173 993,88	30.10.2019	31.12.2020	9,50	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ выданный (Договор займа 20191121-1)	12 200 000,00	991 505,04	21.11.2019	31.12.2020	9,50	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ выданный (Договор займа 20200306-1)	1 500 000,00	80 983,61	06.03.2020	31.12.2020	9,50	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ выданный (Договор займа 20200319-1)	2 000 000,00	100 710,39	20.03.2020	31.12.2020	9,50	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ выданный (Договор займа 20200409-1)	2 500 000,00	112 909,83	09.04.2020	31.12.2020	9,50	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ выданный (Договор займа 20200519-1)	3 500 000,00	121 734,98	19.05.2020	31.12.2020	9,50	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ выданный (Договор займа 20200617-1)	1 500 000,00	40 102,46	19.06.2020	31.12.2020	9,50	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Итого:	**41 600 000,00**	**3 146 489,34**					

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 зависимостей вида:

- для займов, погашаемых в 2020 году:

$$C_{займа} = (1 - M(П)) * (N + \Pr + (N * pr * t_{2020} / 366)) * \frac{1}{(1+i)^{Тд}},$$

- для займов, погашаемых в 2021 году:

$$C_{займа} = (1 - M(П)) * (N + \Pr + (N * pr * t_{2020} / 366) + (N * pr * t_{2021} / 365)) * \frac{1}{(1+i)^{Тд}},$$

где:

$M(П)$ - математическое ожидание потерь задолженности на дату оценки;

N – номинал займа, руб.;

Pr - сумма процентов, отраженная на балансе;

pr - процентная ставка по займу;

i - ставка дисконта;

t_{2020} – срок (период) начисления процентов в 2020 году, дней;

t_{2021} – срок (период) начисления процентов в 2021 году, дней;

T_o – период дисконтирования, лет.

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 31.12.2019 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:

$$k = 1 - \frac{A_{скор}}{O_{бал}},$$

где:

A - скорректированная стоимость активов эмитента на последнюю отчетную дату, тыс. руб.;

O - балансовая учетная стоимость обязательств эмитента на последнюю отчетную дату, тыс. руб.

$$\begin{cases} k = 0, \ если \ (1 - \frac{A_{бал}}{O_{бал}}) \le 0 \\ k = 1 - \frac{A_{бал}}{O_{бал}}, \ если \ (1 - \frac{A_{бал}}{O_{бал}}) \ge 0 \end{cases}$$

Исходные данные для расчета

1. Схема погашения:

- основной долг (тело) погашается единовременно в конце срока;
- проценты погашаются единовременно в момент возврата долга.

2. Текущая сумма основного долга (тела). Текущие суммы основного долга (тела) по оцениваемым займам, указаны в табл. 38 настоящего отчета.

3. Сумма процентов отраженных на балансе. Суммы процентов, отраженных на балансе, по оцениваемым займам, указаны в табл. 38 настоящего отчета.

4. Процентная ставка. Процентные ставки по оцениваемым займам, указаны в табл. 38 настоящего отчета.

5. Срок до погашения. Срок до погашения займов определялся как срок (период) от даты оценки до даты погашения (возврата) займа (количество дней).

Результаты расчета срока до погашения оцениваемых займов, на основе данных указанных в табл. 38 настоящего отчета, представлены в табл. 42.

6. Ставка дисконта.

Ставка дисконтирования (норма дисконта) определяется с учетом альтернативной эффективности использования капитала. Иными словами, ставка дисконтирования - это желаемая (ожидаемая) норма прибыльности (рентабельности), т.е. тот уровень доходности инвестируемых средств, который может быть обеспечен при помещении их в общедоступные финансовые механизмы (банки, финансовые компании и т. п.).

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 в целом по России. Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 43, результаты расчета представлены в табл. 44.

Таблица 43.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставка дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций в целом по России	Последнее значение за период	октябрь 2019 г. - сентябрь 2020 г.	www.cbr.ru (Приложение 4)

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

Таблица 44.

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
4,97%	7,40%	7,96%	4,67%	6,70%	7,04%	6,81%

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.

7. Математическое ожидание потерь.

Расчет математического ожидания потерь должника, осуществляется на основе расчетов, представленных в Приложении 1 настоящего отчета, представлен в табл. 45.

Таблица 45.

Расчет математического ожидания потерь должника

Наименование должника (заемщика)	Скорректированная величина активов, тыс. руб.*	Балансовая величина обязательства на дату последней бухгалтерской отчетности, тыс. руб.	Доля потерь при наступлении банкротства	Вероятность дефолта/ банкротства эмитента, %	Математическое ожидание потерь
ООО «Благополучие»	53 908	114 484	0,5290	80-100 (принимается максимальное значение)	0,529

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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 (2020)	Процентная ставка, %	Ставка дисконта, %	Мат. ожид. потерь	Итоговая скорректированная стоимость, руб.
Займ выданный (Договор займа 20181127/1)	1 500 000	101 158,5400	92	9,00	7,96	0,529	771 122
Займ выданный (Договор займа 20181227/1)	3 200 000	215 804,8800	92	9,00	7,96	0,529	1 645 061
Займ выданный (Договор займа 20190212/2)	700 000	47 207,3100	92	9,00	7,96	0,529	359 857
Займ выданный (Договор займа 20190403/2)	1 500 000	101 158,5400	92	9,00	7,96	0,529	771 122
Займ выданный (Договор займа 20190424/2)	3 000 000	213 556,9300	92	9,50	7,96	0,529	1 550 922
Займ выданный (Договор займа 20190524)	6 500 000	462 706,6700	92	9,50	7,96	0,529	3 360 330
Займ выданный (Договор займа 20191030)	2 000 000	126 234,31	92	9,50	7,96	0,529	1 026 492
Займ выданный (Договор займа 20191121-1)	12 200 000	700 171,70	92	9,50	7,96	0,529	6 229 326
Займ выданный (Договор займа 20200306-1)	1 500 000	45 163,94	92	9,50	7,96	0,529	746 994
Займ выданный (Договор займа 20200319-1)	2 000 000	52 950,82	92	9,50	7,96	0,529	992 634
Займ выданный (Договор займа 20200409-1)	2 500 000	53 210,38	92	9,50	7,96	0,529	1 234 796
Займ выданный (Договор займа 20200519-1)	3 500 000	38 155,74	92	9,50	7,96	0,529	1 711 925
Займ выданный (Договор займа 20200617-1)	1 500 000	4 282,79	92	9,50	7,96	0,529	728 106
Итого:							**21 128 687**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Итоговое значение скорректированной стоимости краткосрочных финансовых вложений составит:

21 128 687 руб.

что, с учетом округлений, эквивалентно:

21 129 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 21 129 тыс. руб.

Корректировка денежных средств.

Балансовая (учетная) стоимость денежных средств составляет 313 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов Общества составляет 0,05%. Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом и пересчету не подлежат, принимаются равными их балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 313 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. 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	608 002	593 017

Наименование статей активов	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Отложенные налоговые активы	2 123	0
Прочие внеоборотные активы	0	0
Запасы	0	0
НДС по приобретенным ценностям	0	0
Дебиторская задолженность	3 262	7
Краткосрочные финансовые вложения	41 600	21 129
Денежные средства	313	313
Прочие оборотные активы	0	0
Итого активы, принимаемые к расчету	**655 300**	**614 466**

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.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 19 236 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 2,94% 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	3 500 000,00	426 545,69	23.05.2019	31.12.2021	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ полученный	2 000 000,00	169 767,80	10.10.2019	31.12.2021	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ полученный	12 200 000,00	939 320,54	21.11.2019	31.12.2021	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Итого:	**17 700 000,00**	**1 535 634,03**					

Источник: 1. Данные, представленные Заказчиком.

Расчет скорректированной стоимости займов, полученных Обществом, проводился на основе зависимостей вида:

- для займов, погашаемых в 2020 году:

$$C_{займа} = (N + \Pr + (N * pr * t_{2020} / 366)) * \frac{1}{(1+i)^{Td}},$$

- для займов, погашаемых в 2021 году:

$$C_{займа} = (N + \Pr + (N * pr * t_{2020} / 366) + (N * pr * t_{2021} / 365)) * \frac{1}{(1+i)^{Td}},$$

где:

N – номинал займа, руб.;

Pr - сумма процентов, отраженная на балансе;

pr - процентная ставка по займу;

i - ставка дисконта;

t_{2020} – срок (период) начисления процентов в 2020 году, дней;

t_{2021} – срок (период) начисления процентов в 2021 году, дней;

$T_д$ – 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. 49.

Таблица 49.

Результаты расчета сроков до погашения займов

Наименование обязательства	Дата отчетности	Дата окончания срока погашения	Срок до погашения, дней
Займ полученный	30.09.2020	31.12.2021	457
Займ полученный	30.09.2020	31.12.2021	457
Займ полученный	30.09.2020	31.12.2021	457

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 в целом по 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 в целом по России	Последнее значение за период	октябрь 2019 г. - сентябрь 2020 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
4,97%	7,40%	7,96%	4,67%	6,70%	7,04%	6,81%

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 (2020)	Срок начисления процентов погашения, дней (2021)	Процентная ставка, %	Ставка дисконта, %	Итоговая скорректированная стоимость (округленно), руб.
Займ полученный	3 500 000,00	426 545,69	92	365	9,00	6,70	3 983 962
Займ полученный	2 000 000,00	169 767,80	92	365	9,00	6,70	2 208 346
Займ полученный	12 200 000,00	939 320,54	92	365	9,00	6,70	13 382 154
Итого:							19 574 462

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Соответственно итоговое значение долгосрочных заемных средств составит

19 574 462 руб.

что, с учетом округлений, эквивалентно:

19 574 тыс. руб.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 19 574 тыс. руб.

Корректировка отложенных налоговых обязательств.

В соответствии с Приказом Минфина РФ №10 н, ФКЦБ РФ №03-6/пз от 29.01.2003 г. "Об утверждении порядка оценки чистых активов акционерных обществ", к прочим долгосрочным

обязательствам относятся так же и отложенные налоговые обязательства.

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 220 898 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 33,71% от совокупных источников формирования активов.

Данные о краткосрочных заемных средствах Общества по состоянию на дату оценки представлены в табл. 53.

Таблица 53.

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	3 000 000,00	387 062,66	24.04.2019	31.12.2020	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ полученный	3 000 000,00	365 610,60	23.05.2019	31.12.2020	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ полученный	87 000 000,00	5 496 519,21	16.12.2019	31.03.2021	8	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ полученный	60 000 000,00	3 134 426,23	04.02.2020	31.03.2021	8	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ полученный	40 000 000,00	1 468 852,46	15.04.2020	31.03.2021	8	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ полученный	1 500 000,00	76 721,31	06.03.2020	31.12.2020	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ полученный	2 000 000,00	95 409,84	20.03.2020	31.03.2021	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ полученный	2 500 000,00	106 967,22	09.04.2020	31.03.2021	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ полученный	3 500 000,00	115 327,87	19.05.2020	31.03.2021	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ полученный	1 500 000,00	37 991,81	19.06.2020	31.03.2021	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Займ полученный	5 500 000,00	113 606,56	08.07.2020	31.03.2021	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Итого:	209 500 000,00	11 398 495,77					

Источник: 1. Данные, представленные Заказчиком.

Расчет скорректированной стоимости займов, полученных Обществом, проводился на основе зависимостей вида:

- для займов, погашаемых в 2020 году:

$$C_{займа} = (N + \Pr + (N * pr * t_{2020} / 366)) * \frac{1}{(1+i)^{Td}},$$

- для займов, погашаемых в 2021 году:

$$C_{займа} = (N + \Pr + (N * pr * t_{2020} / 366) + (N * pr * t_{2021} / 365)) * \frac{1}{(1+i)^{Тд}},$$

где:

N – номинал займа, руб.;

Pr - сумма процентов, отраженная на балансе;

pr - процентная ставка по займу;

i - ставка дисконта;

t_{2020} – срок (период) начисления процентов в 2020 году, дней;

t_{2021} – срок (период) начисления процентов в 2021 году, дней;

$T_д$ – 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. 54.

Таблица 54.

Результаты расчета сроков до погашения займов

Наименование обязательства	Дата отчетности	Дата окончания срока погашения	Срок до погашения, дней
Займ полученный	30.09.2020	31.12.2020	92
Займ полученный	30.09.2020	31.12.2020	92
Займ полученный	30.09.2020	31.03.2021	182
Займ полученный	30.09.2020	31.03.2021	182
Займ полученный	30.09.2020	31.03.2021	182
Займ полученный	30.09.2020	31.12.2020	92
Займ полученный	30.09.2020	31.03.2021	182
Займ полученный	30.09.2020	31.03.2021	182
Займ полученный	30.09.2020	31.03.2021	182
Займ полученный	30.09.2020	31.03.2021	182
Займ полученный	30.09.2020	31.03.2021	182

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 в целом по России. 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 ставка дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций в целом по России	Последнее значение за период	октябрь 2019 г. - сентябрь 2020 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
4,97%	7,40%	7,96%	4,67%	6,70%	7,04%	6,81%

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. 57.

Таблица 57.

Результаты расчета стоимости займов

Наименование пассива	Остаток основного долга, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Срок начисления процентов погашения, дней (2020)	Срок начисления процентов погашения, дней (2021)	Процентная ставка, %	Ставка дисконта, %	Итоговая скорректированная стоимость (округленно), руб.
Займ полученный	3 000 000,00	387 062,66	92	0	9,00	7,96	3 389 100
Займ полученный	3 000 000,00	365 610,60	92	0	9,00	7,96	3 368 000
Займ полученный	87 000 000,00	5 496 519,21	92	90	8,00	4,67	93 804 100
Займ полученный	60 000 000,00	3 134 426,23	92	90	8,00	4,67	64 051 000
Займ полученный	40 000 000,00	1 468 852,46	92	90	8,00	4,67	42 093 800
Займ полученный	1 500 000,00	76 721,31	92	0	9,00	7,96	1 579 900
Займ полученный	2 000 000,00	95 409,84	92	90	9,00	4,67	2 116 200
Займ полученный	2 500 000,00	106 967,22	92	90	9,00	4,67	2 633 100
Займ полученный	3 500 000,00	115 327,87	92	90	9,00	4,67	3 687 300
Займ полученный	1 500 000,00	37 991,81	92	90	9,00	4,67	1 554 000
Займ полученный	5 500 000,00	113 606,56	92	90	9,00	4,67	5 672 600
Итого:	209 500 000,00	11 398 495,77					223 949 100

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Соответственно итоговое значение краткосрочных заемных средств составит

223 949 100 руб.

что, с учетом округлений, эквивалентно:

223 949 тыс. руб.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 223 949 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 223 590 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 34,12% 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. 58.

Таблица 58.

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"	30	Сентябрь 2020	Октябрь 2020	Акт № 106 от 30.09.2020г.	текущая	н/д	н/д
2	АО "Новый регистратор"	1	Сентябрь 2020	Октябрь 2020	Акт № 15622 от 07.09.2020г.	текущая	н/д	н/д
3	Сотрудники	11	Сентябрь 2020	Октябрь 2020	Расчетная ведомость	текущая	н/д	н/д
4	ИФНС № 09	3	Июнь 2020	Октябрь 2020	Расчетная ведомость	текущая	н/д	н/д
5	ИФНС № 09	8	Сентябрь 2020	Октябрь 2020	Ведомость страховых взносов	текущая	н/д	н/д
6	ООО "РЕМВАГОНСЕРВИС"	223 537	Январь 2020	Декабрь 2020	Отчет брокера от 28.01.2020	текущая	н/д	н/д
	Итого	223 590						

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. 54 показывает, что для всей кредиторской задолженности указанны сроки погашения согласно договору. Условия расчета срока до погашения задолженности представлены в табл. 59.

Таблица 59.

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. 60.

Таблица 60.

Расчет срока до погашения задолженности

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
ЗАО ИГ "РВМ Капитал"	30.09.2020	31.10.2020	31	31.10.2020	31
АО "Новый регистратор"	30.09.2020	31.10.2020	31	31.10.2020	31
Сотрудники	30.09.2020	31.10.2020	31	31.10.2020	31
ИФНС № 09	30.09.2020	31.10.2020	31	31.10.2020	31
ИФНС № 09	30.09.2020	31.10.2020	31	31.10.2020	31
ООО "РЕМВАГОНСЕРВИС"	30.09.2020	31.12.2020	92	31.12.2020	92

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. 61, результаты расчета представлены в табл. 62.

Таблица 61.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставки дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по депозитам для нефинансовых организаций в целом по России	Последнее значение за период	октябрь 2019 г. - сентябрь 2020 г.	www.cbr.ru (Приложение 4)

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

Таблица 62.

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
3,17%	3,85%	3,99%	4,14%	4,56%	5,74%	4,74%

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 4,25%.

Результаты расчета скорректированной стоимости срочной кредиторской задолженности представлены в табл. 63.

Таблица 63.

Результаты расчета стоимости срочной кредиторской задолженности Общества

Наименование кредитора	Сумма задолженности, тыс. 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, тыс. руб.
ЗАО ИГ "РВМ Капитал"	30	окт.20	31	4,25	3,85	1,00000	0,99681	30
АО "Новый регистратор"	1	окт.20	31	4,25	3,85	1,00000	0,99681	1
Сотрудники	11	окт.20	31	4,25	3,85	1,00000	0,99681	11
ИФНС № 09	3	окт.20	31	4,25	3,85	1,00000	0,99681	3
ИФНС № 09	8	окт.20	31	4,25	3,85	1,00000	0,99681	8
ООО "РЕМВАГОНСЕРВИС"	223 537	дек.20	92	4,25	3,99	1,00000	0,99019	221 344
Итого								221 397

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Соответственно, скорректированная стоимость кредиторской задолженности составит:

221 397 тыс. руб.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 221 397 тыс. руб.

Корректировка оценочных обязательств (краткосрочных).

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 24 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 0,004% 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 – 24 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. 64.

Таблица 64.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств, тыс. руб.

Наименование статей обязательств	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Долгосрочные заемные средства	19 236	19 574
Отложенные налоговые обязательства	0	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0
Краткосрочные заемные средства	220 898	223 949

Наименование статей обязательств	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Кредиторская задолженность	223 590	221 397
Доходы будущих периодов	0	0
Оценочные обязательства	24	24
Прочие краткосрочные обязательства	0	0
Итого обязательства, принимаемые к расчету	**463 748**	**464 944**

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

6.1.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки

Результаты расчета скорректированной стоимости чистых активов представлены в табл. 65.

Таблица 65.

Расчет стоимости скорректированных чистых активов

Наименование показателей	Остаточная балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Всего активы, тыс. руб.	655 300	614 466
Всего обязательства, тыс. руб.	463 748	464 944
Скорректированная стоимость чистых активов, тыс. руб.		149 522
Предварительная стоимость собственного капитала на контрольном и ликвидном уровне, тыс. руб.		**149 522**

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

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

$$C_П = C_A * N_П,$$

где:

C_A - 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:

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

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. 66.

Таблица 66.

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 - способность ценной бумаги (доли) быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей. Исходя из этого, скидка за недостаточную ликвидность определяется как величина или доля (в) на которую уменьшается стоимость оцениваемого пакета для отражения недостаточной ликвидности.

На российском рынке в настоящее время нет достаточного количества сделок с пакетами акций различных (как закрытых, так и открытых) компаний, на основании которых можно было бы вывести величину скидки на недостаточную ликвидность.

В зарубежной литературе представлено несколько исследований, посвященных определению среднего уровня данной скидки. Исследования проводились консалтинговыми фирмами «Deloitte & Touche», «Securities and Exchange Commission», «Mergerstat». Эти исследования основывались на следующих методиках:

- анализ «запертых» (restricted) акций компании, предоставляющих их владельцам права, аналогичные правам, обусловленным владением свободно обращающимися акциями той же компании, за исключением права выставлять их к продаже на рынке в течение оговоренного периода времени;
- сравнение продаж акций по частным сделкам с продажами тех же акций на рынке за последующий период;
- сравнение показателя «цена компании/прибыль» (P/E) для частных фирм с аналогичными показателями для акций, свободно продающихся на фондовых рынках.

При определении скидки на недостаточную ликвидность Оценщик принял во внимание следующие факторы:

- оцениваемое Общество не ведет собственной деятельности, доходы Общества образованы только процентами к получению;
- деятельность дочернего Общества (ООО «Благополучие») убыточна, остальные общества имеют положительную структуру баланса;
- по состоянию на дату оценки произошли существенные изменения структуры активов Общества.

Ниже представлено описание моделей расчёта скидки (поправки) на недостаточную ликвидность.

1. Модель для инструментов долевого участия, не имеющих ограничений на обращение (Модель 1).

Поправка на недостаточную ликвидность на основе подхода, разработанного А. Дамодараном. Данный подход базируется на регрессионной зависимости между размером скидки и такими показателями, как выручка, прибыль (убыточность), соотношение денежных средств, оборот торговли акциями. Расчетная зависимость для определения скидки на ликвидность имеет следующий вид:

$$Кл = 0{,}145 – 0{,}0022 * ln(REV) – 0{,}015 * DERN – 0{,}016 *(C / V) – 0{,}11 * (MS / V),$$

где: REV - валовая выручка по итогам последнего годового периода, млн. долл. США;

$DERN$ - индикатор прибыль/убыточность (прибыль – 1, убыток – 0);

C/V - соотношение денежных средств и их эквивалентов к стоимости;

MS/V - соотношение месячного объема торгов и стоимости.

2. Модель для инструментов долевого участия, ограниченных в обращении – модель Силбера (Модель 2).

Силбер рассматривает факторы, которыми объясняется разница в скидках у различных ограниченных для обращения акций, связывая размер скидки с наблюдаемыми характеристиками фирмы, включающими выручку и размер пакета ограниченных для обращения акций (размер доли). Он выявляет следующую регрессию:

$$ln(RPRS) = 4{,}33 + 0{,}036 * ln(REV) – 0{,}142 * ln(RBRT) + 0{,}174 * DERN + 0{,}332 * DCUST,$$

где:

RPRS (restricted stock price) = цена ограниченных для обращения акций / цена акций в свободном

обращении = 1 – скидка за отсутствие ликвидности;

REV (revenues) = выручка частной фирмы (млн. долл.);

RBRT (restricted block relative to total common stock) = ограниченный для обращения пакет относительно совокупного объема обыкновенных акций в процентах;

DERN (discount for earnings) = 1 в случае положительной прибыли, 0 в случае отрицательной прибыли;

DCUST (discount for customer relation ship) = 1 в случае наличия связи с инвестором как с клиентом, 0 в противном случае.

Для расчета скидки на недостаточную ликвидность по рассматриваемой компании используется определенная базовая скидка в размере 25% для фирмы с положительной прибылью и выручкой в 10 млн. долл.

Чтобы рассчитать скидку на недостаточную ликвидность необходимо провести следующую процедуру:

1) Рассчитать скидку на недостаточную ликвидность для фирмы с выручкой 10 млн. долл. США:

$$100 - exp(4,33 + 0,036ln(10) – 0,142ln(100) + 0,174*1 + 0,332*0) = 48,94\%$$

2) Рассчитать скидку на недостаточную ликвидность для оцениваемых инструментов долевого участия

$$100 - exp(4,33 + 0,036ln(S) – 0,142ln(100) + 0,174*DERN + 0,332*0) = П1\%$$

3) Рассчитать разницу в скидках на недостаточную ликвидность для оцениваемого инструмента долевого участия:

$$48,94\% - П1\% = П2\%.$$

4) Определить итоговую величину скидки на недостаточную ликвидность для для оцениваемого инструмента долвого участия, которая составляет разность 25% и разницей, полученной в пункте 3:

$$25,0\% - П2\% = К_л\%.$$

Определение скидки на неликвидность.

Для определения скидки на неликвидность используются показатели прошедшего, 2019 года. Ниже представлено определение среднего курса доллара (табл.67)

Таблица 67.

Определение среднего курса доллара за 2019 год

Месяц	Курс доллара, руб.
Январь 2019 г.	67,33
Февраль 2019 г.	65,86
Март 2019 г.	65,14
Апрель 2019 г.	64,62
Май 2019 г.	64,82
Июнь 2019 г.	64,22
Июль 2019 г.	63,2
Август 2019 г.	65,53
Сентябрь 2019 г.	64,98
Октябрь 2019 г.	64,35
Ноябрь 2019 г.	63,87
Декабрь 2019 г.	62,94
Средний курс доллара за 2019 г.	64,74

Источник: 1. http://www.cbr.ru. 2. Расчет Оценщика.

Ниже представлено определение скидки на неликвидность для оцениваемой доли (табл.68, 69).

Таблица 68.

Определение скидки на неликвидность по Модели 1

Показатель	Значение
Выручка, тыс. руб.	1 329
Курс средний	64,740
Выручка, млн. долл.	0,021
Индикатор прибыль (1) убыток (0)	0,0000
Денежные средства/стоимость фирмы*	0,0000
Месячный объем торгов/стоимость фирмы	0

Показатель	Значение
Скидка на неликвидность по Модели 1, %	15,36

** Учитывалось отношение скорректированной стоимости денежных средств и стоимости собственного капитала на контрольном и ликвидном уровне.*

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 69.

Определение скидки на неликвидность по Модели 2

Показатель	Значение
Выручка, тыс. руб.	1 329
Курс средний	64,740
Выручка, млн. долл.	0,021
Размер пакета	100,000
Индикатор прибыль (1) убыток (0)	0,0000
Индикатор связи с инвестором (1, 0)	0,0000
Скидка для объекта с выручкой 25 млн., %	48,94
Скидка для объекта с выручкой, соответствующей оцениваемому обществу, %	65,67
Поправка, %	-16,73
Скидка на неликвидность по Модели 2	41,73

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Итоговое значение скидки на неликвидность принято на уровне среднего значения по результатам двух моделей:

(15,36% + 41,73%) / 2 = 28,55%.

Таким образом, скидка (поправка) на недостаточную ликвидность долевых инструментов, с учетом округлений, составляет 28,55%.

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

$$С_А = 149\ 522\ 000 / 9\ 170 * (1 – 0) * (1 – 0{,}2855) = 11\ 651\ руб.$$

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.:

$$Сп = 11\ 651 * 9\ 169 = 106\ 828\ 000\ руб.$$

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:

106 828 000 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:

11 651 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:

106 828 000 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:

11 651 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:

106 828 000
(Сто шесть миллионов восемьсот двадцать восемь тысяч)
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:

11 651 ***(Одиннадцать тысяч шестьсот пятьдесят один)*** **рубль**

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 Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД № 26, 2020 г. под редакцией канд. техн. наук Е.Е. Яскевича.
6. Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 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 99

1.1. Общее описание 99
1.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки 99
1.3. Общая информация об объекте оценки 100
1.4. Информация, характеризующая деятельность организации 100
1.5. Финансовая информация 101
1.5.1 Анализ финансовых результатов Общества 101
1.5.2 Анализ структуры активов и обязательств Общества 103
1.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности 109
1.5.4. Прогнозные данные 115
1.6. Описание текущего использования объекта оценки 115
1.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки 115

II. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 116

2.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом 116
2.1.1. Общие положения 116
2.1.2. Исходные данные для расчета 116
2.1.3. Расчет скорректированной стоимости активов 117
2.1.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств 153
2.1.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки 159

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 30.09.2020 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	9 мес. 2020 года
Выручка от реализации	***69 855***	***132 060***	***159 374***	***145 599***	***122 784***	***90 613***	***73 987***
Себестоимость	0	0	0	0	0	0	0
Валовая прибыль	***69 855***	***132 060***	***159 374***	***145 599***	***122 784***	***90 613***	***73 987***
Коммерческие расходы	0	0	0	0	0	0	0
Управленческие расходы	-106 649	-129 417	-165 352	-159 368	-133 575	-132 720	-99 747
Прибыль (убыток) от продаж	***-36 794***	***2 643***	***-5 978***	***-13 769***	***-10 791***	***-42 107***	***-25 760***
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0	0	0
Проценты к получению	14	22	54	25	0	0	0
Проценты к уплате	-1 760	-2 447	0	-7	-16	-1 307	-2 716
Прочие доходы	35 254	73	1 286	685	790	331	292
Прочие расходы	-4 243	-2 100	-8 220	-4 437	-4 611	-5 614	-2 848
Прибыль (убыток) до налогообложения	***-7 529***	***-1 809***	***-12 858***	***-17 503***	***-14 628***	***-48 697***	***-31 032***
Текущий налог на прибыль	0	0	-105	7	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0	0	18	31	5 864
Отложенные налоговые активы	850	195	1 583	3 047	2 437	9 074	0
Прочее	0	-116	0	-3	0	0	-1 275
Чистая прибыль	***-6 679***	***-1 730***	***-11 380***	***-14 452***	***-12 173***	***-39 592***	***-26 443***

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 30.09.2020 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	9 мес. 2020 года
Выручка (Sales)	***69 855***	***132 060***	***159 374***	***145 599***	***122 784***	***90 613***	***73 987***
Себестоимость реализации (без амортизации)	0	0	0	0	0	0	0
Валовая прибыль (Gross margin)	***69 855***	***132 060***	***159 374***	***145 599***	***122 784***	***90 613***	***73 987***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-106 649	-129 417	-165 352	-159 368	-133 575	-132 720	-99 747
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль от продаж (Sales Margin)	***-36 794***	***2 643***	***-5 978***	***-13 769***	***-10 791***	***-42 107***	***-25 760***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	31 011	-2 027	-6 934	-3 752	-3 821	-5 283	-2 556
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***-5 783***	***616***	***-12 912***	***-17 521***	***-14 612***	***-47 390***	***-28 316***
Амортизация	0	0	0	0	0	0	0
Операционная маржа (EBIT)	***-5 783***	***616***	***-12 912***	***-17 521***	***-14 612***	***-47 390***	***-28 316***
Проценты к уплате	-1 760	-2 447	0	-7	-16	-1 307	-2 716
Проценты к получению	14	22	54	25	0	0	0
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль до налогообложения (EBT)	***-7 529***	***-1 809***	***-12 858***	***-17 503***	***-14 628***	***-48 697***	***-31 032***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	850	79	1 478	3 051	2 455	9 105	4 589
Чистая прибыль	***-6 679***	***-1 730***	***-11 380***	***-14 452***	***-12 173***	***-39 592***	***-26 443***

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	9 мес. 2020 года
Выручка (Sales)	***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
Валовая прибыль (Gross margin)	***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%	-134,8%
Прочие доходы/расходы (нетто)	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%***	***-34,8%***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	44,4%	-1,5%	-4,4%	-2,6%	-3,1%	-5,8%	-3,5%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***-8,3%***	***0,5%***	***-8,1%***	***-12,0%***	***-11,9%***	***-52,3%***	***-38,3%***
Амортизация	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%***	***-38,3%***
Проценты к уплате	-2,5%	-1,9%	n/a	0,0%	0,0%	-1,4%	-3,7%
Проценты к получению	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	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
Прибыль до налогообложения (EBT)	***-10,8%***	***-1,4%***	***-8,1%***	***-12,0%***	***-11,9%***	***-53,7%***	***-41,9%***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	1,2%	0,1%	0,9%	2,1%	2,0%	10,0%	6,2%
Чистая прибыль	***-9,6%***	***-1,3%***	***-7,1%***	***-9,9%***	***-9,9%***	***-43,7%***	***-35,7%***

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	9 мес. 2020 года
Выручка (Sales)	***n/a***	***89,0%***	***20,7%***	***-8,6%***	***-15,7%***	***-26,2%***	***7,1%***
Себестоимость реализации (без амортизации)	*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%***	***7,1%***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	*n/a*	*21,3%*	*27,8%*	*-3,6%*	*-16,2%*	*-0,6%*	*-0,8%*
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***	***-107,2%***	***-326,2%***	***130,3%***	***-21,6%***	***290,2%***	***-18,1%***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	*n/a*	*-106,5%*	*242,1%*	*-45,9%*	*1,8%*	*38,3%*	*-30,5%*
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***n/a***	***-110,7%***	***-2196,1%***	***35,7%***	***-16,6%***	***224,3%***	***-19,4%***
Амортизация	*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%***	***-19,4%***
Проценты к уплате	*n/a*	*39,0%*	*-100,0%*	*n/a*	*128,6%*	*8068,8%*	*253,6%*
Проценты к получению	*n/a*	*57,1%*	*145,5%*	*-53,7%*	*-100,0%*	*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***	***-76,0%***	***610,8%***	***36,1%***	***-16,4%***	***232,9%***	***-13,5%***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	*n/a*	*-90,7%*	*1770,9%*	*106,4%*	*-19,5%*	*270,9%*	*-31,7%*
Чистая прибыль	***n/a***	***-74,1%***	***557,8%***	***27,0%***	***-15,8%***	***225,2%***	***-9,3%***

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 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 30.09.2020 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.	30.09. 2020 г.
Нематериальные активы	2 640	2 932	2 574	3 516	3 111	2 608	2 264
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0	0
Материальные поисковые активы	0	0	0	0	0	0	0
Основные средства	11 721	8 805	7 268	6 614	9 654	6 745	5 565
Доходные вложения в мат. ценности	0	0	0	0	0	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	0	0	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые активы	8 541	8 736	10 318	13 366	15 802	24 876	25 478
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0	0	0	0
Итого внеоборотные активы	***22 902***	***20 473***	***20 160***	***23 496***	***28 567***	***34 229***	***33 307***
Запасы	58	7	46	574	710	2 224	1 915
НДС по приобретенным ценностям	9	19	199	1 209	1 058	924	799
Дебиторская задолженность	6 767	7 256	10 028	5 922	6 466	6 756	7 164
Краткосрочные финансовые вложения	254	206	0	0	0	0	0
Денежные средства	6 213	10 779	5 235	1 369	670	2 528	25 652
Прочие оборотные активы	1 147	971	926	1 541	1 829	1 561	1 570
Итого оборотные активы	***14 448***	***19 238***	***16 434***	***10 615***	***10 733***	***13 993***	***37 100***
БАЛАНС	**37 350**	**39 711**	**36 594**	**34 111**	**39 300**	**48 222**	**70 407**
Акционерный капитал	18 000	51 000	66 000	71 000	71 000	71 000	71 000
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0	0	0	0	0
Добавочный капитал	0	0	0	0	0	0	0
Резервы	15 163	15 163	15 163	15 163	15 163	15 163	40 163
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0	0	0	0	0	0	0
Прибыль / (убыток) отчетного периода	-44 230	-45 957	-57 338	-71 789	-83 962	-123 568	-155 239
Итого собственный капитал	***-11 067***	***20 206***	***23 825***	***14 374***	***2 201***	***-37 405***	***-44 076***
Долгосрочные заемные средства	0	0	0	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	16	16	121	114	96	65	34
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0	0	0	0	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0	0	0	0	0	0
Итого долгосрочные обязательства	***16***	***16***	***121***	***114***	***96***	***65***	***34***
Краткосрочные заемные средства	33 214	0	0	0	4 716	31 140	49 856
Кредиторская задолженность	15 187	19 489	12 648	19 623	32 285	54 422	64 594
Доходы будущих периодов	0	0	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0	0	0	0	0	0	0
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	0	0	0	0	0
Итого краткосрочные обязательства	***48 401***	***19 489***	***12 648***	***19 623***	***37 001***	***85 562***	***114 450***
БАЛАНС	**37 350**	**39 711**	**36 594**	**34 111**	**39 298**	**48 222**	**70 408**

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.	30.09. 2020 г.
Нематериальные активы	7,07%	7,38%	7,03%	10,31%	7,92%	5,41%	3,22%
Результаты исследований и разработок	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%
Материальные поисковые активы	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%	7,90%
Доходные вложения в мат. ценности	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%
Отложенные налоговые активы	22,87%	22,00%	28,20%	39,18%	40,21%	51,59%	36,19%
Прочие внеоборотные активы	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%***	***47,31%***
Запасы	0,16%	0,02%	0,13%	1,68%	1,81%	4,61%	2,72%
НДС по приобретенным ценностям	0,02%	0,05%	0,54%	3,54%	2,69%	1,92%	1,13%
Дебиторская задолженность	18,12%	18,27%	27,40%	17,36%	16,45%	14,01%	10,18%
Краткосрочные финансовые вложения	0,68%	0,52%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Денежные средства	16,63%	27,14%	14,31%	4,01%	1,70%	5,24%	36,43%
Прочие оборотные активы	3,07%	2,45%	2,53%	4,52%	4,65%	3,24%	2,23%
Итого оборотные активы	***38,68%***	***48,45%***	***44,91%***	***31,12%***	***27,31%***	***29,02%***	***52,69%***
БАЛАНС	**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%	100,84%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	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%
Резервы	40,60%	38,18%	41,44%	44,45%	38,58%	31,44%	57,04%
Прибыль / (убытки) прошлых лет	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%	-220,49%
Итого собственный капитал	***-29,63%***	***50,88%***	***65,11%***	***42,14%***	***5,60%***	***-77,57%***	***-62,60%***
Долгосрочные заемные средства	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%
Оценочные обязательства (долгосрочные)	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%
Итого долгосрочные обязательства	***0,04%***	***0,04%***	***0,33%***	***0,33%***	***0,24%***	***0,13%***	***0,05%***
Краткосрочные заемные средства	88,93%	0,00%	0,00%	0,00%	12,00%	64,58%	70,81%
Кредиторская задолженность	40,66%	49,08%	34,56%	57,53%	82,15%	112,86%	91,74%
Доходы будущих периодов	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%
Прочие краткосрочные обязательства	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%***	***162,55%***
БАЛАНС	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**99,99%**	**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.

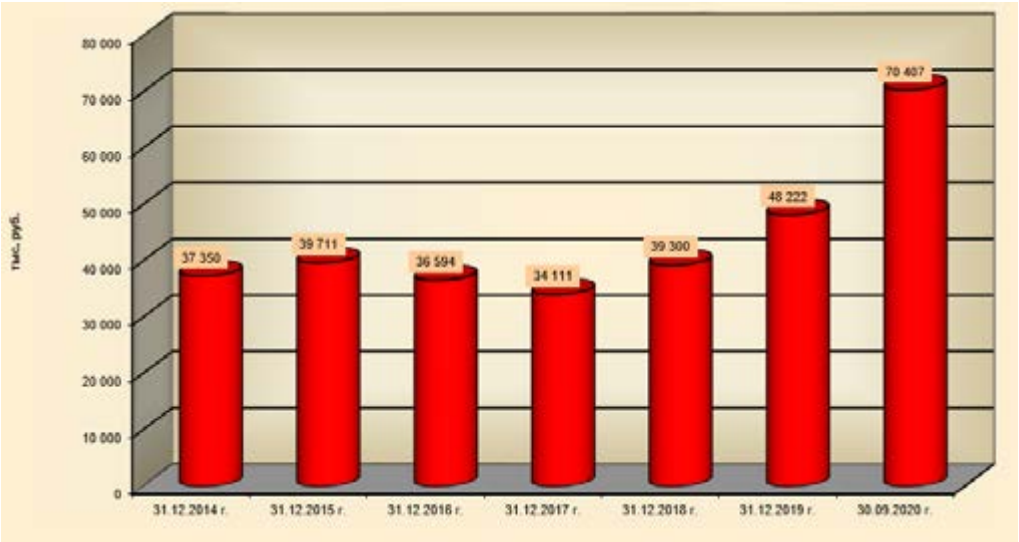


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

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.
9 мес. 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.

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 91,74%, а доля краткосрочных заемных средства – 70,81% от совокупных источников формирования активов. Доля собственных средств составляет -62,60% от совокупных источников формирования активов.

Динамика изменения основных источников формирования активов Общества представлена на рис. 2.

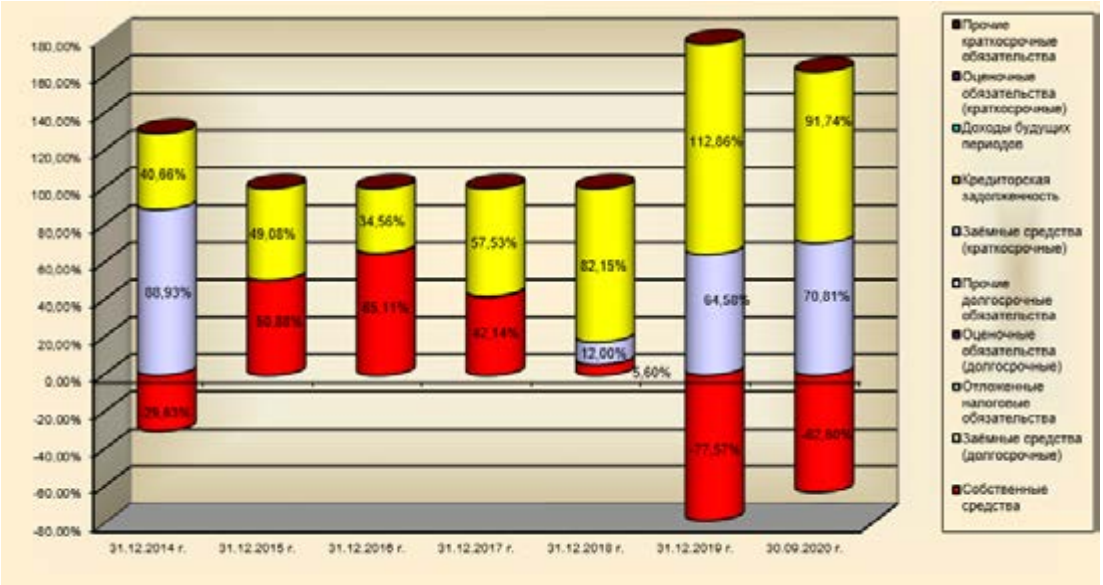


Рис. 2. Динамика изменения основных источников формирования активов

В ретроспективном периоде наблюдается преобладание внеоборотных активов в структуре совокупных активов Общества. В период с 2015 года по 31.12.2018 г отмечается тенденция снижения оборотных активов и рост внеоборотных активов Общества, затем – снова рост.

По состоянию на последнюю отчетную дату доля оборотных активов составляет – 52,69% совокупных активов, доля внеоборотных активов составляет соответственно – 47,31% совокупных активов.

Динамика изменения активов Общества в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и рис. 4.

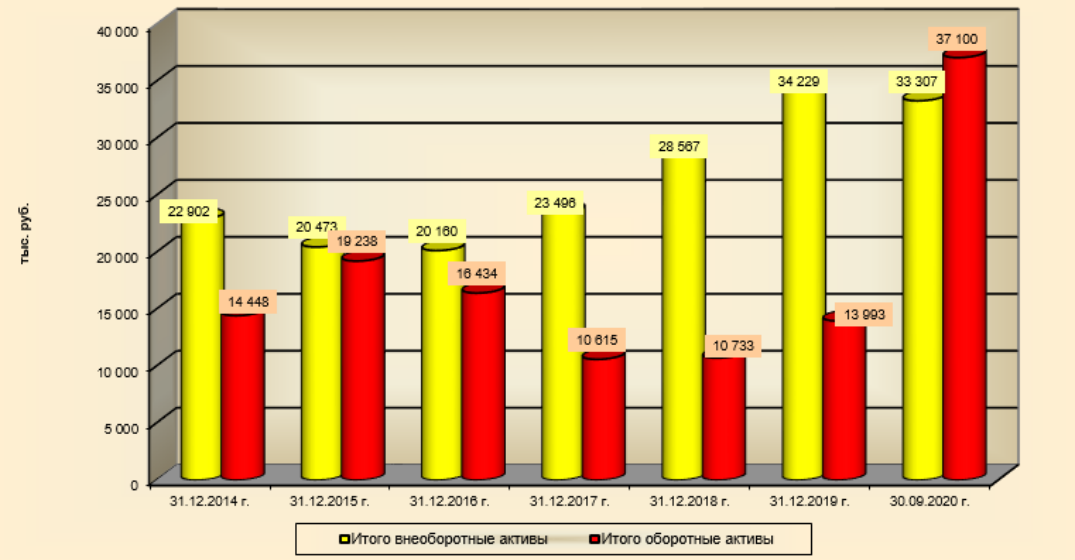


Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

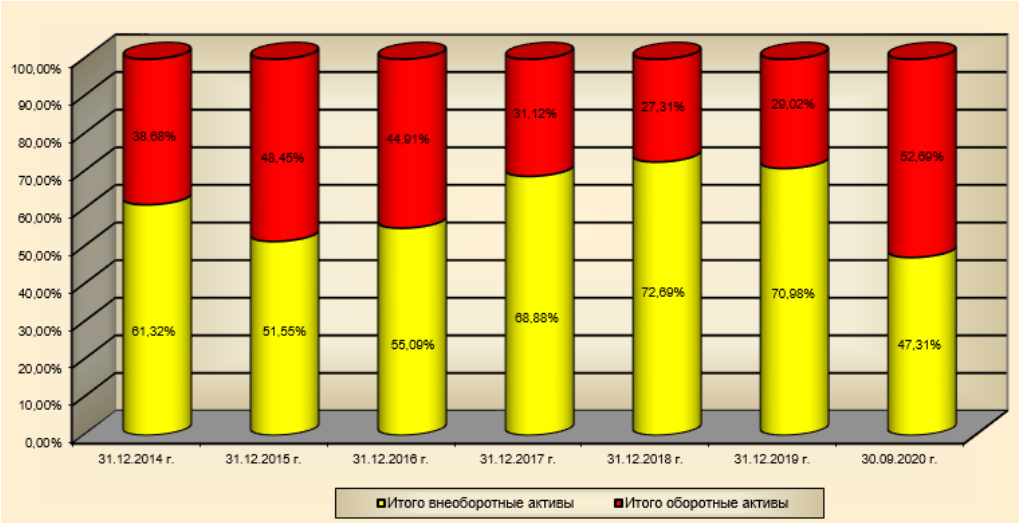


Рис. 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

Основными составляющими активов Общества на последнюю отчетную дату являются:

- отложенные налоговые активы – 36,19% совокупных активов Общества;
- денежные средства и денежные эквиваленты – 36,43% совокупных активов Общества;
- дебиторская задолженность – 10,18% совокупных активов Общества;
- основные средства – 7,90% совокупных активов Общества.

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

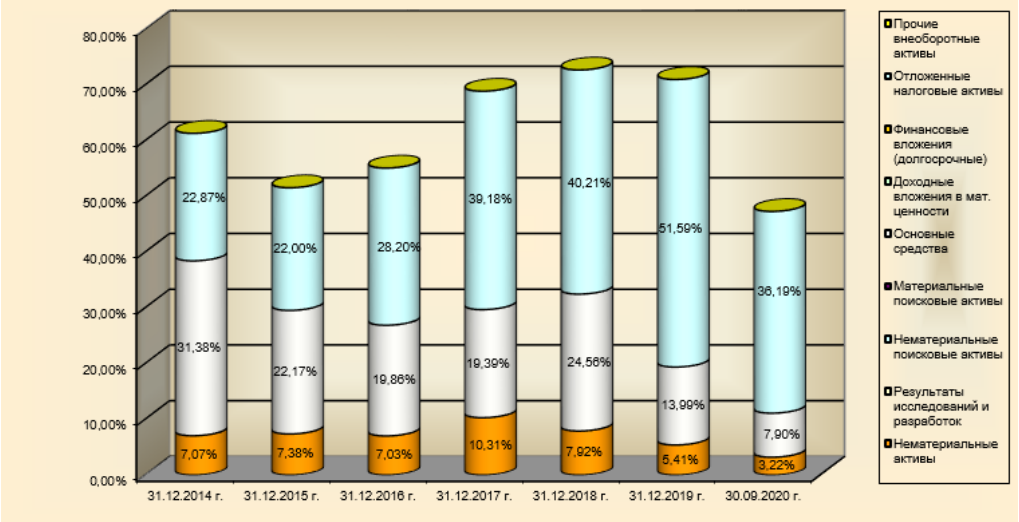


Рис. 5. Структура внеоборотных активов Общества

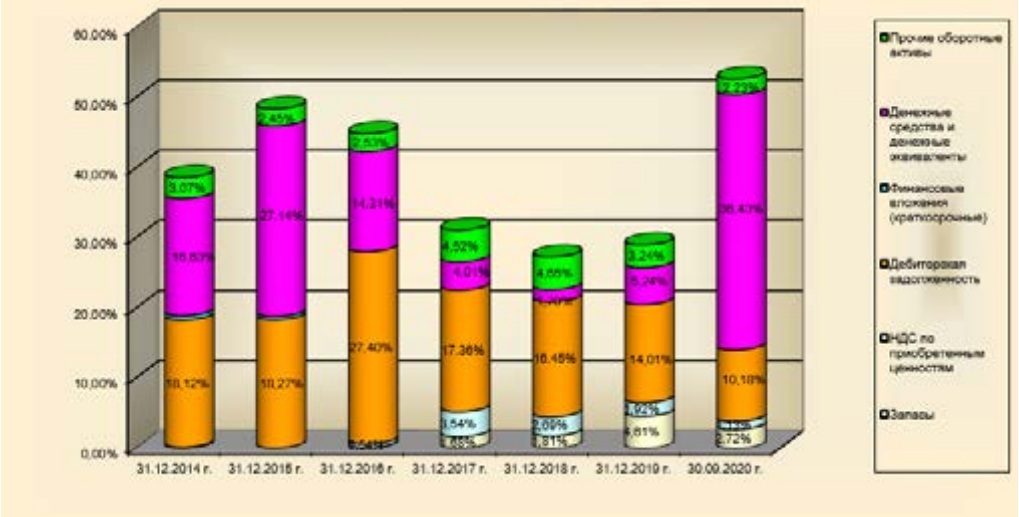


Рис. 6. Структура оборотных активов Общества

Анализ активов Общества.

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

1. Нематериальные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 2 264 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 5 565 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 25 478 тыс. руб.

9. Прочие внеоборотные активы. Отсутствуют.

10. Запасы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 915 тыс. руб.

11. НДС по приобретенным ценностям. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 799 тыс. руб.

12. Дебиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 7 164 тыс. руб.

13. Краткосрочные финансовые вложения. Отсутствуют.

14. Денежные средства и их эквиваленты. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 25 652 тыс. руб.

15. Прочие оборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 570 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 34 тыс. руб.

3. Прочие долгосрочные обязательства. Отсутствуют.

4. Краткосрочные заемные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 49 856 тыс. руб.

5. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 64 594 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.	30.09. 2020 г.
Рентабельность собственного капитала, %	n/a	-37,86	-51,69	-75,67	-146,88	n/a	n/a
Уровень собственного капитала, %	-29,63	50,88	65,11	42,14	5,60	-77,57	-62,60
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	-0,48	0,99	1,18	0,61	0,08	-1,09	-1,32

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.	30.09. 2020 г.
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. 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 30.09.2020 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 12 – табл. 18.

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

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
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

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
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 30.09.2020 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

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
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.

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

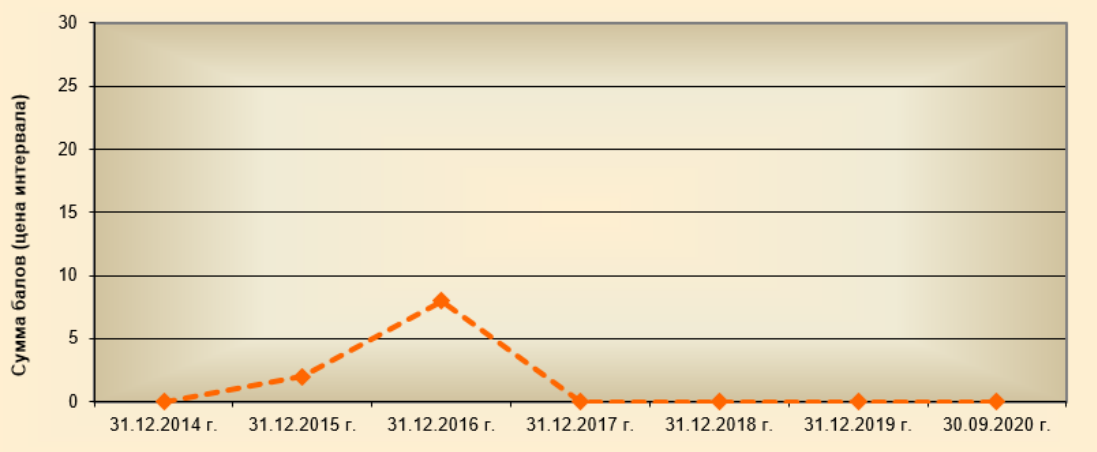


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

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	Отсутствует	0,00	0,00	0,00	100,00
Рискованность бизнеса	Снижение	0,00	14,29	14,29	71,43
Долгосрочные перспективы платежеспособности	Разнонаправленная	14,29	0,00	14,29	71,43
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. 12 – 19 позволяет сделать следующие выводы:

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

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

3. Формальная оценка рискованности бизнеса – оценка неудовлетворительная (риск – высокий).

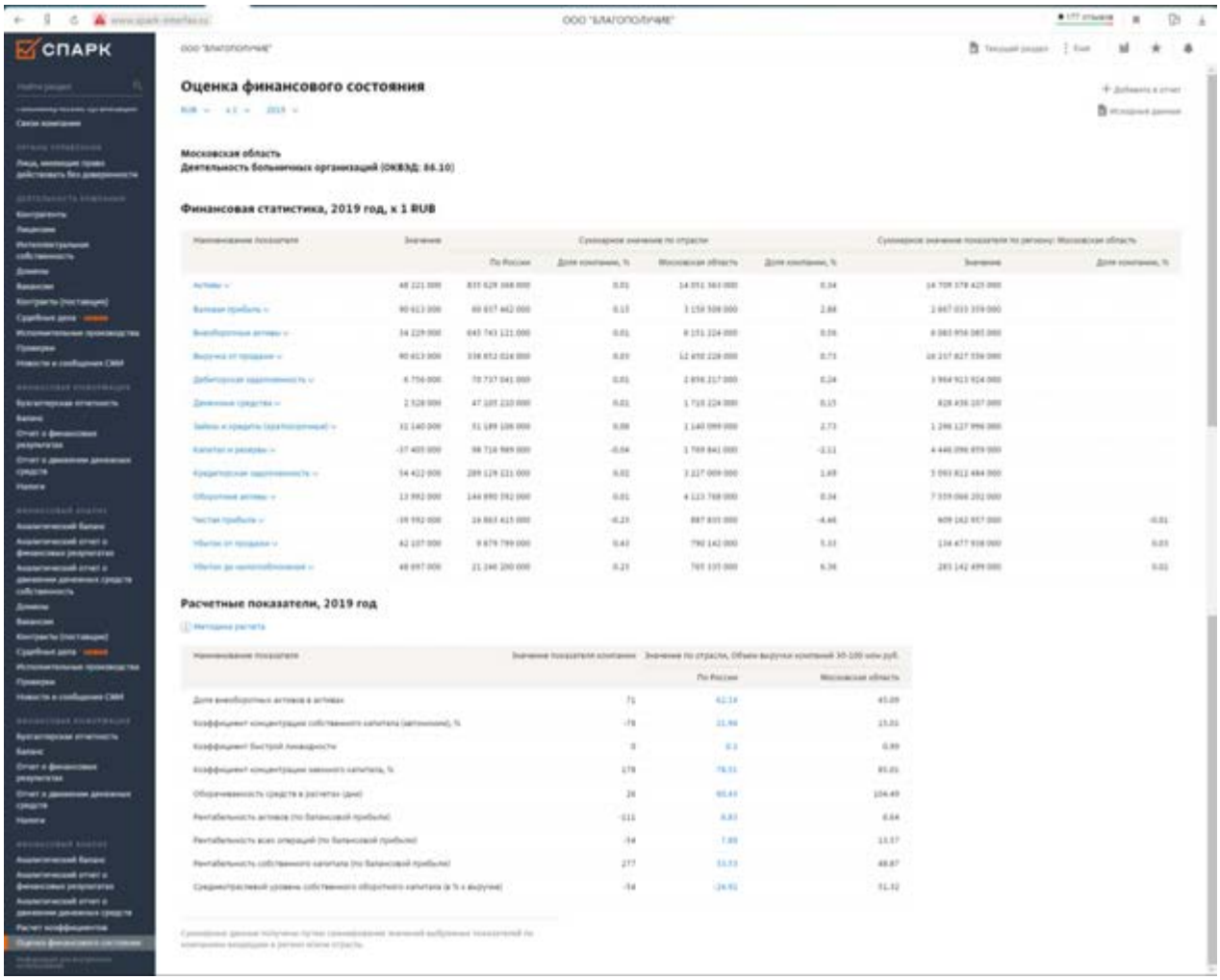
4. Формальная оценка долгосрочной перспективной платежеспособности – неудовлетворительная (на последнюю отчетную дату).

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 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 30.09.2020 г.) представлены в табл. 20.

Таблица 20.

Структура активов и обязательств Общества

Наименование актива/обязательства	Величина, тыс. руб.
Нематериальные активы	2 264
Результаты исследований и разработок	0
Нематериальные поисковые активы	0
Материальные поисковые активы	0
Основные средства	5 565
Доходные вложения в материальные ценности	0
Долгосрочные финансовые вложения	0
Отложенные налоговые активы	25 478
Прочие внеоборотные активы	0
Запасы	1 915
НДС	799
Дебиторская задолженность	7 164
Краткосрочные финансовые вложения	0

Наименование актива/обязательства	Величина, тыс. руб.
Денежные средства	25 652
Прочие оборотные активы	1 570
Итого активов	**70 407**
Долгосрочные заемные средства	0
Отложенные налоговые обязательства	34
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0
Прочие долгосрочные обязательства	0
Краткосрочные заемные средства (в течение 12 месяцев)	49 856
Кредиторская задолженность	64 594
Доходы будущих периодов	0
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0
Прочие краткосрочные обязательства	0
Итого обязательств	**114 484**

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 2 264 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 3,22% от общей стоимости активов.

Перечень нематериальных активов представлен в табл.21.

Таблица 21.

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	669 491,37	Бренд-платформа, бренд-архитектура и коммуникационная стратегия группы
2	Видеоролик «Загородный комплекс «Монино»	15.12.2015	120 932,20	63 489,31	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	200 790,08	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	1 001 918,74	Разработка Концепции: Би Пи Эс Медикал, Ronstedt hotel concepts Manfred Ronstedt
8	Сайт ЛРЦ	24.05.2017	364 200,00	242 800,00	Действующий сайт ООО Благополучие
9	Товарный знак "БЛАГОПОЛУЧИЕ"	15.09.2011	68 023,11	1 236,99	ТЗ перерегистрирован, срок действия по 18.11.2030 года
10	Товарный знак "Родительская опека"	19.12.2011	77 559,86	3 525,44	ТЗ зарегистрирован 17.12.2011 , срок действия истекает 07.12.2020 года
11	Товарный знак (изображение)	01.09.2015	72 500,00	31 071,20	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	не введено			Стройка Монино, приобретено у АО "Национальный капитал" амортизация не начисляется.

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.22).

Таблица 22.

Рост потребительских цен в процентах по отношению к предыдущему месяцу

Год	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек
2020	0,4	0,33	0,55	0,83	0,27	0,22	0,35	-0,04	-0,07	0,43	0,71	
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.23.

Таблица 23.

Коэффициенты роста потребительских цен по отношению к предыдущему месяцу

Год	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек
2020	1,0040	1,0033	1,0055	1,0083	1,0027	1,0022	1,0035	0,9996	0,9993	-	-	-
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.23. Рассчитанные значения индексов представлены в табл.24.

Таблица 24.

Коэффициенты роста потребительских цен к дате оценки

Год	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек
2020	1,0287	1,0246	1,0213	1,0157	1,0073	1,0046	1,0024	0,9989	0,9993	-	-	-
2019	1,0601	1,0495	1,0449	1,0415	1,0385	1,0350	1,0346	1,0325	1,0350	1,0367	1,0353	1,0324
2018	1,1053	1,1019	1,0996	1,0964	1,0923	1,0881	1,0828	1,0799	1,0798	1,0781	1,0743	1,0690
2017	1,1332	1,1262	1,1238	1,1223	1,1186	1,1145	1,1077	1,1069	1,1130	1,1146	1,1124	1,1100
2016	1,1941	1,1828	1,1754	1,1700	1,1649	1,1601	1,1559	1,1497	1,1496	1,1477	1,1427	1,1377
2015	1,3483	1,2983	1,2701	1,2549	1,2491	1,2448	1,2424	1,2326	1,2283	1,2213	1,2123	1,2033
2014	1,5015	1,4926	1,4823	1,4673	1,4542	1,4412	1,4324	1,4254	1,4220	1,4128	1,4013	1,3836
2013	1,5983	1,5829	1,5741	1,5688	1,5608	1,5506	1,5441	1,5316	1,5294	1,5262	1,5176	1,5091
2012	1,7034	1,6949	1,6887	1,6789	1,6737	1,6651	1,6504	1,6303	1,6287	1,6198	1,6124	1,6069
2011	1,8073	1,7655	1,7518	1,7410	1,7336	1,7253	1,7213	1,7215	1,7256	1,7263	1,7181	1,7109

Источник: 1. Расчёты Оценщика.

Затраты на замещение оцениваемых нематериальных активов определены в табл.25.

Таблица 25.

Определение затрат на замещение нематериальных активов

№ п/п	Наименование актива	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Коэффициент роста потребительских цен с даты постановки на баланс до даты оценки	Затраты на замещение, руб.
1	Бренд-платформа, бренд-архитектура и коммуникационная стратегия группы	03.04.2017	1 016 949,15	669 491,37	1,1223	1 141 317,04
2	Видеоролик «Загородный комплекс «Монино»	15.12.2015	120 932,20	63 489,31	1,2033	145 519,56
3	Видеофильм "Монино" (2 в/фильма)	30.04.2013	80 000,00	0,00	1,5688	125 503,72
4	Видеофильм «Знак качества. Загородный комплекс «Монино»	15.12.2015	382 457,63	200 790,08	1,2033	460 217,10
5	Изображение ИНТЕРЬЕР (фото 30 шт)	30.09.2012	36 523,46	0,00	1,6287	59 486,51
6	Изображение ОБОРУДОВАНИЕ, интерьер (фото 67 шт)	30.09.2012	135 805,08	0,00	1,6287	221 188,52
7	Концепция частного стационарного учреждения медико-социального ухода за пожилыми людьми	01.10.2014	2 453 677,75	1 001 918,74	1,4128	3 466 517,79
8	Сайт ЛРЦ	24.05.2017	364 200,00	242 800,00	1,1186	407 395,47
9	Товарный знак "БЛАГОПОЛУЧИЕ"	15.09.2011	68 023,11	1 236,99	1,7256	117 383,11
10	Товарный знак "Родительская опека"	19.12.2011	77 559,86	3 525,44	1,7109	132 696,68
11	Товарный знак (изображение)	01.09.2015	72 500,00	31 071,20	1,2283	89 049,79
12	Финансовая модель "Тримаран"	08.02.2016	100 000,00	0,00	1,1828	118 276,60
13	Проектная документация	не введено			-	-
	Итого:					

Источник: 1. Расчёты Оценщика.

Износ оцениваемых нематериальных активов был определен по формуле:

*Из = (1 – ОБС/ПБС) * 100%,*

где

ОБС – остаточная балансовая стоимость;

ПБС – первоначальная балансовая стоимость.

Признаков функционального и экономического устареваний у нематериальных активов Оценщик не онаруженил. Таким образом, накопленная величина износа и устареваний равна величине износа. Определение износа и скорректированной стоимости нематериальных активов представлено далее (табл.26).

Таблица 26.

Корректировка стоимости нематериальных активов

№ п/п	Наименование актива	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Затраты на замещение, руб.	Износ, %	Стоимость по состоянию на дату оценки, руб.
1	Бренд-платформа, бренд-архитектура и коммуникационная стратегия группы	03.04.2017	1 016 949,15	669 491,37	1 141 317,04	34,17	751 366,88
2	Видеоролик «Загородный комплекс «Монино»	15.12.2015	120 932,20	63 489,31	145 519,56	47,50	76 397,66
3	Видеофильм "Монино" (2 в/фильма)	30.04.2013	80 000,00	0,00	125 503,72	100,00	0,00
4	Видеофильм «Знак качества. Загородный комплекс «Монино»	15.12.2015	382 457,63	200 790,08	460 217,10	47,50	241 613,77
5	Изображение ИНТЕРЬЕР (фото 30 шт)	30.09.2012	36 523,46	0,00	59 486,51	100,00	0,00
6	Изображение ОБОРУДОВАНИЕ, интерьер (фото 67шт)	30.09.2012	135 805,08	0,00	221 188,52	100,00	0,00
7	Концепция частного стационарного учреждения медико-социального ухода за пожилыми людьми	01.10.2014	2 453 677,75	1 001 918,74	3 466 517,79	59,17	1 415 495,23
8	Сайт ЛРЦ	24.05.2017	364 200,00	242 800,00	407 395,47	33,33	271 596,98
9	Товарный знак "БЛАГОПОЛУЧИЕ"	15.09.2011	68 023,11	1 236,99	117 383,11	98,18	2 134,59
10	Товарный знак "Родительская опека"	19.12.2011	77 559,86	3 525,44	132 696,68	95,45	6 031,65
11	Товарный знак (изображение)	01.09.2015	72 500,00	31 071,20	89 049,79	57,14	38 163,91
12	Финансовая модель "Тримаран"	08.02.2016	100 000,00	0,00	118 276,60	100,00	0,00
13	Проектная документация	не введено			-		
	Итого:						**2 802 800,66**

Источник: 1. Расчёты Оценщика.

Таким образом, скорректированная стоимость нематериальных активов составляет

2 802 800,66 руб.,

что с учётом округлений составляет

2 803 тыс.руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 2 803 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 5 565 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 7,90% от величины валюты баланса. Данная строка баланса состоит из «Основных средств» (остаточная балансовая стоимость 5 208 401 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. 27.

Таблица 27.

Перечень основных средств, подлежащих расчету с использованием метода индексации (базисно - индексным методом)

№ 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	44 375,25	5 324,75
3	000000101	Аппарат магнитотерапевтический импульсный "Алимп-1"	31.10.2014	41 900,00	41 900,00	0,00
4	000000096	Аппарат Рефтон-01-Р-Ф-Т-Л-С (ГТ+СМТ+ДДТ+МЛТ+ФТ) двухканальный	28.05.2014	58 350,00	58 350,00	0,00
5	000000176	Аппарат ультразвуковой терапии одночастотный УЗТ-1 01 Ф "Мед ТеКо"	06.07.2015	84 992,00	84 992,00	0,00
6	000000105	Аппарат электростатического массажа ЭЛГОС (стацинар.вариант)(полная комплект. с аппликаторо зав №39)	13.11.2014	115 000,00	115 000,00	0,00
7	000000004	Ванна сидячая Арт. 53120-000	07.11.2011	401 200,00	401 200,00	0,00
8	000000054	Ванна серии Классик лайн Арт.18590-000	12.05.2012	381 140,00	381 140,00	0,00
9	000000097	Велоэргометр горизонтальный RE7	14.05.2014	67 711,02	67 711,02	0,00

№ п/п	Инв. номер	Наименование оборудования (имущества)	Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Амортизация (износ), руб.	Остаточная стоимость, руб.
10	000000089	Водонагреватель USB 300 M 300л	21.07.2012	70 343,22	70 343,22	0,00
11	000000005	Гигиеническое кресло Карендо Арт BIB2001-01	07.11.2011	364 226,66	364 226,66	0,00
12	000000055	Гигиеническое кресло Карендо Арт BIB2001-01	12.05.2012	364 226,67	364 226,67	0,00
13	000000056	Гигиеническое кресло Карендо Арт BIB2001-01	12.05.2012	364 226,67	364 226,67	0,00
14	000000057	Диван 2-хместный Pigalle 2 167*95*92 Vintage Cigar	12.05.2012	91 474,58	91 474,58	0,00
15	000000116	Диван двухместный (172x89x76) нат. кожа bucast 1380 коричневый, СВИНГ Д2-ТК-001963601991	13.11.2014	64 000,00	64 000,00	0,00
16	000000102	камера холодильная КХС 196/226	31.10.2014	81 796,60	81 796,60	0,00
17	000000045	Комплект Аквариум на тумбе (210*40*80)	07.11.2011	65 094,42	57 024,82	8 069,60
18	000000183	Концентратор кислорода "ARMED" 7F-3A	05.02.2016	41 000,00	36 967,15	4 032,85
19	000000167	Кресло (100x89x76) нат. кожа bucast 1380 коричневый, СВИНГ ТК-001963601992	13.11.2014	42 050,01	42 050,01	0,00
20	000000171	Кресло (100x89x76) нат. кожа bucast 1380 коричневый, СВИНГ ТК-001963601992	13.11.2014	42 050,01	42 050,01	0,00
21	000000058	Кресло Cambridge Armchair 83*78*80 Vintage Cigar	12.05.2012	53 025,42	53 025,42	0,00
22	000000169	Кресло для гиг. ухода за больными Reflrx	13.11.2014	287 582,56	287 582,56	0,00
23	000000170	Кресло для гиг. ухода за больными Reflrx	13.11.2014	287 582,57	287 582,57	0,00
24	000000110	Кресло для гиг. ухода за больными Reflrx	13.11.2014	287 582,56	287 582,56	0,00
25	000000125	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
26	000000157	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
27	000000159	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
28	000000136	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
29	000000144	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
30	000000147	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
31	000000133	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
32	000000161	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
33	000000119	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
34	000000122	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
35	000000162	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
36	000000143	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
37	000000132	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
38	000000163	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
39	000000165	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
40	000000127	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
41	000000148	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
42	000000137	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
43	000000126	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
44	000000160	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
45	00000118	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
46	000000129	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
47	000000130	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
48	000000141	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
49	000000156	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
50	000000152	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
51	000000121	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
52	000000155	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
53	000000115	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
54	000000142	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
55	000000131	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
56	000000120	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	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.
57	000000146	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
58	000000135	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
59	000000124	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
60	000000123	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
61	000000134	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
62	000000145	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
63	000000154	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
64	000000158	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
65	000000164	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
66	000000153	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
67	000000151	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
68	000000140	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
69	000000150	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
70	000000117	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
71	000000128	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
72	000000139	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
73	000000149	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
74	000000138	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	44 100,00	0,00
75	000000173	Кухня в сборе (эрготерапия)	31.10.2014	73 554,24	73 554,24	0,00
76	000000001	Макет "пансионат Монино"	24.10.2011	94 000,00	94 000,00	0,00
77	000000182	Малый хирургический набор	26.02.2016	45 000,00	45 000,00	0,00
78	000000175	Массажный стол Титулус1	09.07.2015	99 000,00	99 000,00	0,00
79	000000177	Массажный стол Титулус1	25.08.2015	99 000,00	98 999,95	0,05
80	000000049	Мармит универсальный МУ	07.11.2011	45 990,24	45 990,24	0,00
81	000000006	Машина посудомоечная Electrolux WT55 505038	07.11.2011	144 141,39	144 141,39	0,00
82	000000172	Машина холодильная SM 113SF Сплит-система	31.10.2014	70 997,45	70 997,45	0,00
83	000000046	Медицинское кресло для проведения банных и гигиени	07.11.2011	57 599,72	57 599,72	0,00
84	000000059	Мет. кровать с дерев.барьерами и спин.2*1*1,5дере	12.05.2012	169 920,00	169 920,00	0,00
85	000000060	Мет. кровать с дерев.барьерами и спин.2*1*1,5дере	12.05.2012	169 920,00	169 920,00	0,00
86	000000061	Мет. кровать с дерев.барьерами и спин.2*1*1,5дере	12.05.2012	169 920,00	169 920,00	0,00
87	000000007	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам0,7*1*	07.11.2011	107 380,00	107 380,00	0,00
88	000000008	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам0,7*1*	07.11.2011	107 380,00	107 380,00	0,00
89	000000009	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	143 960,00	0,00
90	000000010	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	143 960,00	0,00
91	000000012	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	143 960,00	0,00
92	000000013	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	143 960,00	0,00
93	000000014	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	143 960,00	0,00
94	000000015	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	143 960,00	0,00
95	000000016	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	143 960,00	0,00
96	000000017	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	143 960,00	0,00
97	000000018	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	143 960,00	0,00
98	000000019	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	143 960,00	0,00
99	000000020	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	143 960,00	0,00
100	000000021	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	143 960,00	0,00
101	000000022	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	143 960,00	0,00
102	000000023	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	143 960,00	0,00
103	000000174	Нагреватель термокомпрессоров водяной НТВ-50С со столом	08.07.2015	123 000,00	123 000,00	0,00
104	000000094	Настольн. перс.компьют APPLEiMac 21.5" Intel Core i5 2.7GHZ/8Gb	20.05.2014	57 601,70	57 601,70	0,00

№ п/п	Инв. номер	Наименование оборудования (имущества)	Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Амортизация (износ), руб.	Остаточная стоимость, руб.
105	000000048	Плита Tecninox PCS70T7	07.11.2011	81 633,96	81 633,96	0,00
106	000000047	Плита с духовым шкафом Tecninox PCS70T7 260115	07.11.2011	100 298,96	100 298,96	0,00
107	000000111	Подъемник д/пациентов мед Golvo 7007ES с принад-ми	13.11.2014	344 818,41	344 818,41	0,00
108	000000112	Подъемник д/пациентов мед Sabina с принад-ми	13.11.2014	181 530,86	181 530,86	0,00
109	000000114	Подъемник д/пациентов мед Uno102 с принад-ми	13.11.2014	178 824,43	178 824,43	0,00
110	000000113	Подъемник д/пациентов мед Uno102 с принад-ми	13.11.2014	178 824,43	178 824,43	0,00
111	000000062	Подъемник для опускания в ванну модель Болеро в ко	12.05.2012	352 820,00	352 820,00	0,00
112	000000063	Подъемник для опускания в ванну модель Болеро в ко	12.05.2012	352 820,00	352 820,00	0,00
113	000000024	Подъемник модель Макси Твин в комплекте с аксессу	07.11.2011	260 780,00	260 780,00	0,00
114	000000064	Подъемник модель Макси Твин в комплекте с аксессу	12.05.2012	260 780,00	260 780,00	0,00
115	000000065	Подъемник модель Макси Твин в комплекте с аксессуа	12.05.2012	260 780,00	260 780,00	0,00
116	000000025	Подъемник модель САРА 3000 в комплекте с аксессуа	07.11.2011	335 120,00	335 120,00	0,00
117	000000066	Подъемник модель САРА 3000 в комплекте с аксессуар	12.05.2012	335 120,00	335 120,00	0,00
118	000000067	Подъемник потолочный Макси скай 600	12.05.2012	256 060,00	256 060,00	0,00
119	000000051	Подъмная тележка-кушетка для проведения гигиениче	07.11.2011	42 894,59	42 894,59	0,00
120	000000180	Портативный носимый прибор для контроля инъекций, проведения сеансов БОС-тренинга и физиотерапевитич	30.12.2015	41 000,00	38 311,41	2 688,59
121	000000099	Процессор кухонный ROBOT COUPE R301 ULTRA	23.07.2014	42 947,46	42 947,46	0,00
122	000000052	Пылесос Циклон DusonDC 23	07.11.2011	44 525,71	44 525,71	0,00
123	000000098	Развивающий комплекс "ДОН"	30.06.2014	67 033,90	67 033,90	0,00
124	000000185	Реабилитационный педальный тренажер Mini Bike	12.04.2016	64 000,00	64 000,00	0,00
125	000000179	Реабилитационный педальный тренажер Mini Bike	15.12.2015	64 500,00	60 270,66	4 229,34
126	000000087	Рояль Muhlbach 7742	12.05.2012	199 000,00	109 945,00	89 055,00
127	000000184	Стол перевязочный СПэ	09.03.2016	48 000,00	42 492,06	5 507,94
128	000000088	Стойка ресепшен с криволинейной поверхн.	28.05.2012	228 813,56	228 813,56	0,00
129	000000168	Стойка рецепшен (корпус1)	13.11.2014	254 237,29	254 237,29	0,00
130	000000069	Телевизор LG 55LV770S	12.05.2012	53 813,56	53 813,56	0,00
131	000000090	Телевизор Sharp LC-60LE635RU	31.08.2012	53 220,34	53 220,34	0,00
132	000000103	Телевизор Sharp LG 60LE651RU LED	13.11.2014	46 742,75	46 742,75	0,00
133	000000106	Телевизор Sharp LG 70LE747RU LED	13.11.2014	101 540,50	101 540,50	0,00
134	000000104	Телевизор Sharp LG 70LE747RU LED	31.08.2012	101 540,49	101 540,49	0,00
135	000000026	Тележка для душа мод. Concerto в комплекте с аксе	07.11.2011	438 960,00	438 960,00	0,00
136	000000109	Тренажер для активной и пассивной разработки верхн. и нижн. конечностей Актив-пасив	13.11.2014	183 000,00	183 000,00	0,00
137	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
138	000000028	Указатель дорожный "Сениор Парк отель Монино"	07.11.2011	57 966,62	57 966,62	0,00
139	000000030	Указатель дорожный "Сениор Парк отель Монино"	07.11.2011	57 966,62	57 966,62	0,00
140	000000031	Устройство для поднятия полулежачих пациентов	07.11.2011	49 909,14	49 909,14	0,00
141	000000032	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,67	86 926,67	0,00
142	000000033	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,67	86 926,67	0,00
143	000000034	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,67	86 926,67	0,00
144	000000035	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,67	86 926,67	0,00
145	000000036	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,67	86 926,67	0,00
146	000000037	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,67	86 926,67	0,00
147	000000038	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,67	86 926,67	0,00
148	000000039	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,67	86 926,67	0,00
149	000000040	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,67	86 926,67	0,00
150	000000041	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,67	86 926,67	0,00
151	000000070	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	86 926,66	0,00

№ п/п	Инв. номер	Наименование оборудования (имущества)	Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Амортизация (износ), руб.	Остаточная стоимость, руб.
152	000000071	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	86 926,66	0,00
153	000000072	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	86 926,66	0,00
154	000000073	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	86 926,66	0,00
155	000000074	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	86 926,66	0,00
156	000000075	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	86 926,66	0,00
157	000000076	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	86 926,66	0,00
158	000000077	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	86 926,66	0,00
159	000000078	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	86 926,66	0,00
160	000000079	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	86 926,66	0,00
161	000000080	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	86 926,66	0,00
162	000000081	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	86 926,66	0,00
163	000000082	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	86 926,66	0,00
164	000000083	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	86 926,66	0,00
165	000000084	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	86 926,66	0,00
166	000000085	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	86 926,66	0,00
167	000000086	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,74	86 926,74	0,00
168	000000042	Функциональные металлические кровати на колесиках	07.11.2011	90 860,00	90 860,00	0,00
169	000000043	Функциональные металлические кровати на колесиках	07.11.2011	90 860,00	90 860,00	0,00
170	000000044	Функциональные металлические кровати на колесиках	07.11.2011	90 860,00	90 860,00	0,00
171	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
172	000000186	Электрокардиограф 12-канальный с регистр. ЭКГ в ручн. и авт. режимах ЭК 12 Т-01-Р-Д;	25.05.2016	70 000,00	59 672,08	10 327,92
173	000000190	Комплекс суточного мониторирования ЭКГ и АД "Медиком -комби" с регистратором МД-01	14.07.2016	75 000,00	44 643,00	30 357,00
174	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	349 982,88	262 487,12
175	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	35 409,60	9 590,40
176	000000194	Дефибриллятор-монитор , 00-000194	21.09.2016	70 000,00	55 081,92	14 918,08
177	000000189	Комплекс суточного мониторирования ЭКГ и АД "Медиком -комби" с регистратором ИН-33, 00-000189	14.07.2016	99 000,00	58 928,50	40 071,50
178	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	164 702,88	123 527,12
179	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
180	000000198	Машина сушильная ВС-15, 01.12.16, Третья группа (свыше 3 лет до 5 включительно)	01.12.2016	185 000,00	138 749,85	46 250,15
181	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	339 344,30	110 655,70
182	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	101 250,00	87 750,00
183	000000200	Аппарат озонотерапии Медозонс систем, 00200, 17.03.17, Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	17.03.2017	162 713,00	81 356,52	81 356,48
184	000000213	Видеопроектор для домашнего кинотеатра Epson EH-TW5300, Четвертая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	24.05.2017	61 999,00	29 523,20	32 475,80
185	000000201	Система ультразвуковая диагностическая медицинская Logiq с принадлежн., (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	15.04.2017	1 566 329,41	535 162,75	1 031 166,66
186	000000218	Комплекс суточного мониторирования ЭКГ и АД "Медиком -комби" с регистратором ИН-33	16.05.2018	80 000,00	80 000,00	0,00

№ п/п	Инв. номер	Наименование оборудования (имущества)	Дата принятия к учету	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Амортизация (износ), руб.	Остаточная стоимость, руб.
187	000000226	Аппарат д/механотерапии "Орторент" модель Мото Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	01.07.2018	375 250,00	162 608,42	212 641,58
188	000000225	Аппарат для механотерапии "ОРТОРЕНТ" модель "МОТО-Л для ног" (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	06.08.2018	744 000,00	310 000,00	434 000,00
189	000000220	Комплекс "Траст-М" в комплектации с тренажером "Траст-М Баланс" (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	28.08.2018	350 000,00	145 833,25	204 166,75
190	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	104 166,75	145 833,25
191	000000221	Комплекс "Траст-М" в комплектации с тренажером "Траст-М Стабило" (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	28.08.2018	550 000,00	229 166,75	320 833,25
192	000000224	Подвес реабилитационный для вертикализации "Орторент" с беговой дорожкой (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	22.08.2018	880 000,00	366 666,75	513 333,25
193	000000219	Стол для развития силы мышц верхних конечностей MANUALEX (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	02.10.2018	267 273,57	101 115,12	166 158,45
194	000000216	Вертикализатор с обратным наклоном (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	26.10.2017	53 300,00	31 091,55	22 208,45
195	000000232	Двигательный аппарат ARTROMOT F (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	25.12.2018	440 000,00	153 999,93	286 000,07
196	000000228	Стол для механотерапии верхних конечностей (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	17.10.2018	317 000,00	121 516,59	195 483,41
197	000000229	Тренажер для всех групп мышц Кроссовер В (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	17.10.2018	116 000,00	44 466,59	71 533,41
198	000000230	Шагательный тренажер Glider Standing Frame (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	17.10.2018	216 000,00	82 800,00	133 200,00
199	000000231	Шагательный тренажер Glider Standing Frame (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	17.10.2018	216 000,00	82 800,00	133 200,00
200	000000223	Двигательный аппарат ARTROMOT SP3 Comfort	21.08.2018	453 000,00	188 750,00	264 250,00
201	000000235	Электрокардиограф модель ECG-100L		115 156,00	9 439,00	105 717,00
		Итого:		**27 717 158,67**	**22 508 757,75**	**5 208 400,92**
		Перечень оборудования, подлежащего к установке				
	-	Дезинфицирующая установка модель Нинджо Арт SP1200	не введено	356 360,00	0,00	356 360,00
		Всего:		**28 073 518,67**	**22 508 757,75**	**5 564 760,92**

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. 28 (источник – официальный сайт Федеральной службы

государственной статистики (https://www.fedstat.ru).

Таблица 28.

Ежегодные индексы удорожания (по отношению к предыдущему году) для различных групп имущества

№ груп-пы	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	30.09. 2020
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	1,101	1,089	0,973	0,979	1,032	1,174	1,123	1,049	1,112	0,905	1,052
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	1,083	1,085	1,057	1,018	1,073	1,103	1,018	1,012	1,092	1,007	1,002
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	1,087	1,067	1,024	1,005	0,986	1,114	1,049	1,070	0,972	0,991	0,998
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	1,028	1,029	1,022	1,025	1,043	1,118	1,156	1,082	1,001	0,976	1,059
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	1,055	1,054	1,041	1,019	1,114	1,139	1,062	1,040	1,041	1,017	1,041
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	0,918	1,080	0,992	1,031	1,094	1,259	1,013	0,923	1,082	1,029	1,067
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	1,111	1,083	0,966	1,089	1,082	1,103	1,034	1,024	1,103	1,016	1,037
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	1,094	1,089	1,010	1,037	0,987	1,068	1,077	1,001	1,046	1,050	1,055
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	1,063	1,080	1,020	1,032	1,083	1,150	1,102	1,037	1,037	1,026	1,069
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	1,055	1,047	1,056	1,022	1,013	1,215	1,031	1,028	1,039	1,042	1,014
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	0,849	0,889	1,038	1,031	0,994	1,168	1,191	1,053	1,068	1,061	1,032
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	1,073	1,077	1,007	0,998	1,028	1,071	1,062	1,053	1,068	1,061	1,032
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	1,121	1,023	1,025	1,047	1,200	1,118	1,079	1,031	1,010	1,026	1,060
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	1,040	1,050	1,208	0,964	1,000	1,175	1,193	1,000	1,044	1,000	1,007
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	1,178	1,120	1,058	1,049	1,051	1,149	1,035	1,000	1,060	1,026	0,989
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	1,020	1,172	0,971	1,008	1,220	1,110	0,999	0,930	1,050	0,991	1,085
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	1,008	1,016	1,031	1,069	1,032	1,082	1,141	1,106	0,998	0,971	1,044
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	1,000	1,136	1,000	1,011	0,993	1,004	0,996	0,904	0,998	1,002	0,915
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	1,070	1,228	0,997	1,015	1,008	1,222	1,106	1,025	1,021	1,005	1,000
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	1,126	1,032	1,027	0,992	1,055	1,099	1,055	1,041	1,092	1,014	1,047
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	1,125	1,062	1,066	1,056	1,077	1,079	1,084	1,059	0,990	1,025	1,033
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	1,053	1,094	1,054	1,035	1,113	1,068	1,045	1,074	0,961	0,755	1,075
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	1,041	1,036	1,003	0,963	1,025	1,107	0,995	1,091	1,046	1,004	1,061
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	1,022	1,046	1,090	1,000	1,012	1,138	1,033	1,001	1,011	1,033	1,074
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	1,014	1,027	1,071	1,050	1,036	1,150	1,102	1,032	1,041	0,995	0,968
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	1,028	1,198	1,031	1,013	1,046	1,117	1,076	0,965	1,018	1,044	1,073

Источник: 1 www.gks.ru.

Расшифровка номеров групп имущества представлена в табл. 29.

Таблица 29.

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

№ группы	Группа имущества
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. 30.

Таблица 30.

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)

№ груп-пы	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	30.09. 2020
1	16,293	14,094	10,825	8,353	7,282	6,812	5,204	3,946	2,615	2,45	2,082	1,915	1,541	1,716	1,559	1,431	1,471	1,502	1,456	1,24	1,104	1,053	0,947	1,052
2	14,277	12,35	9,485	7,319	6,381	5,969	4,991	2,893	2,57	2,386	2,091	1,877	1,55	1,663	1,536	1,415	1,339	1,315	1,226	1,111	1,092	1,079	0,988	1,002
3	8,296	7,177	5,512	4,253	3,708	3,469	3,368	2,965	2,349	2,016	1,86	1,655	1,417	1,388	1,277	1,196	1,168	1,163	1,179	1,058	1,009	0,943	0,97	0,998
4	11,143	9,639	7,403	5,713	4,98	4,659	3,905	3,499	2,948	2,566	2,498	2,121	1,775	1,609	1,565	1,521	1,488	1,452	1,392	1,245	1,077	0,996	0,995	1,059
5	10,251	8,868	6,811	5,255	4,582	4,286	3,847	3,504	3,063	2,774	2,511	2,204	1,86	1,794	1,7	1,613	1,55	1,521	1,365	1,199	1,129	1,085	1,042	1,041
6	5,437	4,736	3,558	2,741	2,47	2,334	2,092	1,973	1,817	1,785	1,745	1,651	1,609	1,514	1,649	1,527	1,539	1,493	1,364	1,084	1,07	1,159	1,071	1,067
7	7,776	6,266	4,812	3,713	3,237	3,028	2,556	2,687	2,488	2,488	2,432	2,432	2,058	1,782	1,604	1,481	1,533	1,408	1,301	1,179	1,141	1,114	1,01	1,037
8	10,553	9,129	7,011	5,41	4,717	4,412	4,194	3,855	3,086	2,684	2,377	2,009	1,707	1,635	1,495	1,373	1,359	1,311	1,328	1,243	1,154	1,153	1,103	1,055
9	10,295	9,225	6,983	5,18	4,335	3,819	3,517	3,135	2,769	2,62	2,358	2,212	1,975	1,932	1,818	1,683	1,65	1,599	1,477	1,284	1,165	1,124	1,083	1,069
10	9,998	8,487	6,544	5,193	4,439	4,084	3,636	3,291	2,834	2,771	2,309	2,091	1,724	1,692	1,604	1,532	1,451	1,419	1,401	1,153	1,119	1,088	1,047	1,014
11	4,144	3,61	2,712	2,09	1,882	1,779	1,756	1,725	1,746	1,715	1,81	1,824	2,029	1,367	1,611	1,812	1,745	1,693	1,703	1,458	1,224	1,163	1,089	1,032
12	6,839	5,916	4,544	3,506	3,057	2,859	2,713	2,543	2,335	2,26	2,083	1,901	1,679	1,662	1,549	1,439	1,429	1,431	1,392	1,3	1,224	1,163	1,089	1,032
13	10,722	9,275	7,124	5,497	4,792	4,483	4,217	3,779	3,398	3,106	2,759	2,374	1,96	1,96	1,749	1,71	1,668	1,593	1,327	1,187	1,1	1,067	1,057	1,060
14	5,906	5,109	3,924	3,028	2,64	2,469	2,323	2,081	1,913	2,277	1,97	2,288	2,03	1,861	1,789	1,704	1,411	1,463	1,463	1,245	1,044	1,044	1	1,007
15	9,373	8,108	6,228	4,805	4,189	3,919	3,602	3,135	2,871	2,776	2,529	2,346	2,111	1,982	1,683	1,503	1,42	1,354	1,288	1,121	1,083	1,083	1,022	0,989
16	15,698	13,58	10,43	8,048	7,016	6,563	6,794	6,674	4,133	3,379	3,215	2,881	2,161	1,665	1,632	1,393	1,434	1,423	1,166	1,051	1,052	1,131	1,077	1,085
17	7,972	6,896	5,296	4,087	3,563	3,333	3,189	2,701	2,612	2,338	2,225	1,911	1,696	1,604	1,592	1,567	1,52	1,422	1,377	1,273	1,116	1,009	1,011	1,044
18	5,608	4,851	3,726	2,875	2,507	2,345	1,806	1,68	1,447	1,27	1,187	1,086	0,949	0,943	0,943	0,83	0,83	0,821	0,827	0,824	0,827	0,915	0,917	0,915
19	7,097	6,139	4,715	3,638	3,172	2,967	2,745	2,504	2,399	2,229	2,154	2,122	2,012	1,9	1,775	1,446	1,45	1,429	1,417	1,16	1,049	1,023	1,002	1,000
20	11,325	9,797	7,525	5,806	5,062	4,735	4,139	3,052	2,664	2,478	2,236	2,074	1,714	1,709	1,518	1,471	1,432	1,444	1,369	1,245	1,18	1,134	1,038	1,047
21	11,842	10,244	7,868	6,071	5,293	4,951	4,58	4,035	3,616	3,211	2,68	2,325	1,855	1,841	1,636	1,541	1,445	1,369	1,271	1,178	1,086	1,026	1,036	1,033
22	6,82	5,9	4,531	3,496	3,048	2,851	2,621	2,346	2,026	1,871	1,641	1,491	1,359	1,304	1,238	1,132	1,074	1,038	0,932	0,873	0,835	0,778	0,809	1,075
23	8,436	7,298	5,605	4,325	3,771	3,527	3,248	2,869	2,427	2,269	2,051	1,615	1,345	1,341	1,288	1,243	1,239	1,287	1,256	1,134	1,14	1,045	0,999	1,061
24	9,331	8,072	6,2	4,784	4,171	3,901	3,323	2,781	2,281	2,265	2,178	2,036	1,824	1,52	1,487	1,422	1,305	1,305	1,289	1,133	1,097	1,096	1,084	1,074
25	9,831	8,504	6,532	5,04	4,394	4,11	3,51	3,256	2,822	2,558	2,296	1,986	1,636	1,606	1,584	1,542	1,44	1,371	1,324	1,151	1,044	1,012	0,972	0,968
26	8,586	7,428	5,705	4,402	3,838	3,59	3,116	2,828	2,604	2,42	2,19	1,964	1,752	1,765	1,716	1,433	1,39	1,372	1,312	1,174	1,091	1,131	1,111	1,073

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Коэффициент пересчета $K_{пер.}$ для определения стоимости затрат на замещение (воспроизводство) имущества определяется на основе зависимости вида:

$$K_{пер} = I^{нак.ит.}_{уд.\ \ м} * \left(\frac{I^{нак.ит.}_{уд.\ \ п}}{I^{нак.ит.}_{уд.\ \ м}} \right)^{D} = K_{пер.\ м} * \left(\frac{K_{пер.\ п}}{K_{пер.\ м}} \right)^{D}$$

где:

$I^{нак.ит.}_{уд.\ \ м} = K_{пер.\ м}$ - индекс удорожания накопленным итогом с уровня цен года, следующего за годом приобретения объекта (постановки на баланс);

$I^{нак.ит.}_{уд.\ \ п} = K_{пер.\ п}$ - 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. 31.

Таблица 31.

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	1,366	1,639	0,37	1,462	1,2	92 920
2	000000095	Аккордеон HOHNER Bravo III 96	01.06.2014	49 700,00	13	1,366	1,639	0,59	1,520	1,2	90 650
3	000000101	Аппарат магнитотерап. импульс. "Алимп-1" №0101	31.10.2014	41 900,00	12	1,401	1,44	0,17	1,408	1,2	70 790
4	000000096	Аппарат Рефтон-01-Р-Ф-Т-Л-С (ГТ+СМТ+ДДТ+МЛТ+ФТ) двухканальный 0096	28.05.2014	58 350,00	12	1,401	1,44	0,60	1,425	1,2	99 780
5	000000176	Аппарат ультразвуковой терапии одночастотный УЗТ-1 01 Ф "Мед ТеКо" №0176	06.07.2015	84 992,00	12	1,308	1,401	0,49	1,352	1,2	137 890
6	000000105	Аппарат электростатического массажа ЭЛГОС (стац. вариант)(полная комплект. с аппликаторо зав №39)	13.11.2014	115 000,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	194 170
7	000000004	Ванна сидячая Арт. 53120-000	07.11.2011	401 200,00	13	1,759	1,8	0,15	1,766	1,2	850 220
8	000000054	Ванна серии Классик лайн Арт.18590-000	12.05.2012	381 140,00	13	1,716	1,759	0,64	1,743	1,2	797 190
9	000000097	Велоэргометр горизонтальный RE7	14.05.2014	67 711,02	12	1,401	1,44	0,64	1,426	1,2	115 870
10	000000089	Водонагреватель USB 300 M 300л	21.07.2012	70 343,22	6	1,577	1,565	0,45	1,572	1,2	132 700
11	000000005	Гигиеническое кресло Карендо Арт BIB2001-01	07.11.2011	364 226,66	12	1,447	1,558	0,15	1,463	1,2	639 440
12	000000055	Гигиеническое кресло Карендо Арт BIB2001-01	12.05.2012	364 226,67	12	1,437	1,447	0,64	1,443	1,2	630 690
13	000000056	Гигиеническое кресло Карендо Арт BIB2001-01	12.05.2012	364 226,67	12	1,437	1,447	0,64	1,443	1,2	630 690
14	000000057	Диван 2-хместный Pigalle 2 167*95*92 Vintage Cigar	12.05.2012	91 474,58	10	1,464	1,546	0,64	1,515	1,2	166 300
15	000000116	Диван двухместный (172x89x76) нат. кожа bucast 1380 коричневый, СВИНГ Д2-ТК-001963601991	13.11.2014	64 000,00	10	1,414	1,432	0,14	1,417	1,2	108 830
16	000000102	камера холодильная КХС 196/226	31.10.2014	81 796,60	24	1,32	1,336	0,17	1,323	1,2	129 860
17	000000045	Комплект Аквариум на тумбе (210*40*80)	07.11.2011	65 094,42	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	121 620
18	000000183	Концентратор кислорода "ARMED" 7F-3A	05.02.2016	41 000,00	12	1,231	1,308	0,90	1,300	1,2	63 960
19	000000116	Кресло (100x89x76) нат. кожа bucast 1380 коричневый, СВИНГ ТК-001963601992	13.11.2014	42 050,01	10	1,414	1,432	0,14	1,417	1,2	71 500
20	000000171	Кресло (100x89x76) нат. кожа bucast 1380 коричневый, СВИНГ ТК-001963601992	13.11.2014	42 050,01	10	1,414	1,432	0,14	1,417	1,2	71 500
21	000000058	Кресло Cambridge Armchair 83*78*80 Vintage Cigar	12.05.2012	53 025,42	12	1,437	1,447	0,64	1,443	1,2	91 820
22	000000169	Кресло для гиг. ухода за больными Reflrx	13.11.2014	287 582,57	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	485 550
23	000000170	Кресло для гиг. ухода за больными Reflrx	13.11.2014	287 582,56	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	485 550
24	000000110	Кресло для гиг. ухода за больными Reflrx	13.11.2014	287 582,56	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	485 550
25	000000125	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
26	000000157	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
27	000000159	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
28	000000136	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
29	000000144	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
30	000000147	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
31	000000133	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
32	000000161	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
33	000000119	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
34	000000122	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
35	000000162	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460

№ 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
36	000000143	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
37	000000132	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
38	000000163	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
39	000000165	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
40	000000127	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
41	000000148	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
42	000000137	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
43	000000126	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
44	000000160	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
45	00000118	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
46	000000129	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
47	000000130	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
48	000000141	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
49	000000156	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
50	000000152	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
51	000000121	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
52	000000155	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
53	000000115	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
54	000000142	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
55	000000131	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
56	000000120	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
57	000000146	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
58	000000135	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
59	000000124	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
60	000000123	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
61	000000134	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
62	000000145	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
63	000000154	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
64	000000158	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
65	000000164	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
66	000000153	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
67	000000151	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
68	000000140	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
69	000000150	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
70	000000117	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
71	000000128	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
72	000000139	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
73	000000149	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
74	000000138	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	44 100,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	74 460
75	000000173	Кухня в сборе (эрготерапия)	31.10.2014	73 554,24	10	1,414	1,432	0,17	1,417	1,2	125 070
76	000000001	Макет "пансионат Монино"	24.10.2011	94 000,00	13	1,759	1,8	0,19	1,766	1,2	199 200
77	000000182	Малый хирургический набор	26.02.2016	45 000,00	12	1,231	1,308	0,85	1,296	1,2	69 980
78	000000175	Массажный стол Титулус1	09.07.2015	99 000,00	12	1,308	1,401	0,48	1,352	1,2	160 620
79	000000177	Массажный стол Титулус1	25.08.2015	99 000,00	12	1,308	1,401	0,36	1,341	1,2	159 310
80	000000049	Мармит универсальный МУ	07.11.2011	45 990,24	12	1,447	1,558	0,15	1,463	1,2	80 740
81	000000006	Машина посудомоечная Electrolux WT55 505038	07.11.2011	144 141,39	6	1,565	1,69	0,15	1,584	1,2	273 980
82	000000172	Машина холодильная SM 113SF Сплит-система	31.10.2014	70 997,45	6	1,398	1,53	0,17	1,420	1,2	120 980
83	000000046	Медицинское кресло для провед.банных и гигиенин.	07.11.2011	57 599,72	12	1,447	1,558	0,15	1,463	1,2	101 120
84	000000059	Мет. кровать с дерев.барьерами и спин.2*1*1,5дере	12.05.2012	169 920,00	10	1,464	1,546	0,64	1,515	1,2	308 910
85	000000060	Мет. кровать с дерев.барьерами и спин.2*1*1,5дере	12.05.2012	169 920,00	10	1,464	1,546	0,64	1,515	1,2	308 910
86	000000061	Мет. кровать с дерев.барьерами и спин.2*1*1,5дере	12.05.2012	169 920,00	10	1,464	1,546	0,64	1,515	1,2	308 910
87	000000007	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам0,7*1*	07.11.2011	107 380,00	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	200 630
88	000000008	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам0,7*1*	07.11.2011	107 380,00	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	200 630
89	000000009	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	268 970

№ 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
90	000000010	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	268 970
91	000000012	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	268 970
92	000000013	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	268 970
93	000000014	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	268 970
94	000000015	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	268 970
95	000000016	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	268 970
96	000000017	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	268 970
97	000000018	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	268 970
98	000000019	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	268 970
99	000000020	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	268 970
100	000000021	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	268 970
101	000000022	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	268 970
102	000000023	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	143 960,00	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	268 970
103	000000174	Нагреватель термокомпрес. вод. НТВ-50С со столом	08.07.2015	123 000,00	12	1,308	1,401	0,49	1,352	1,2	199 560
104	000000094	Настольн. перс.компьют APPLEiMac 21.5" Intel Core i5 2.7GHZ/8Gb	20.05.2014	57 601,70	7	1,357	1,468	0,62	1,425	1,2	98 500
105	000000048	Плита Tecninox PCS70T7	07.11.2011	81 633,96	6	1,565	1,69	0,15	1,584	1,2	155 170
106	000000047	Плита с духовым шкафом Tecninox PCS70T7 260115	07.11.2011	100 298,96	6	1,565	1,69	0,15	1,584	1,2	190 650
107	000000111	Подъемник д/пациентов мед Golvo 7007ES с прин-ми	13.11.2014	344 818,41	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	582 190
108	000000112	Подъемник д/пациентов мед Sabina с принад-ми	13.11.2014	181 530,86	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	306 500
109	000000114	Подъемник д/пациентов мед Uno102 с принад-ми	13.11.2014	178 824,43	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	301 930
110	000000113	Подъемник д/пациентов мед Uno102 с принад-ми	13.11.2014	178 824,43	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	301 930
111	000000062	Подъемник для опускания в ванну модель Болеро в ко	12.05.2012	352 820,00	12	1,437	1,447	0,64	1,443	1,2	610 940
112	000000063	Подъемник для опускания в ванну модель Болеро в ко	12.05.2012	352 820,00	12	1,437	1,447	0,64	1,443	1,2	610 940
113	000000024	Подъемник модель Макси Твин в комплекте с аксессуа	07.11.2011	260 780,00	12	1,447	1,558	0,15	1,463	1,2	457 830
114	000000064	Подъемник модель Макси Твин в комплекте с аксессу	12.05.2012	260 780,00	12	1,437	1,447	0,64	1,443	1,2	451 570
115	000000065	Подъемник модель Макси Твин в комплекте с аксессу	12.05.2012	260 780,00	12	1,437	1,447	0,64	1,443	1,2	451 570
116	000000025	Подъемник модель CAPA 3000 в комплекте с аксессуар	07.11.2011	335 120,00	12	1,447	1,558	0,15	1,463	1,2	588 340
117	000000066	Подъемник модель CAPA 3000 в комплекте с аксессуа	12.05.2012	335 120,00	12	1,437	1,447	0,64	1,443	1,2	580 290
118	000000067	Подъемник потолочный Макси скай 600	12.05.2012	256 060,00	12	1,437	1,447	0,64	1,443	1,2	443 390
119	000000051	Подъмная тележка-кушетка для проведения гигиениче	07.11.2011	42 894,59	12	1,447	1,558	0,15	1,463	1,2	75 310
120	000000180	Портативный носимый прибор для контроля инъекций, проведения сеансов БОС-тренинга и физиотерапевитич	30.12.2015	41 000,00	12	1,308	1,401	0,01	1,309	1,2	64 400
121	000000099	Процессор кухонный ROBOT COUPE R301 ULTRA	23.07.2014	42 947,46	6	1,398	1,53	0,45	1,455	1,2	74 990
122	000000052	Пылесос Циклон DusonDC 23	07.11.2011	44 525,71	6	1,565	1,69	0,15	1,584	1,2	84 630
123	000000098	Развивающий комплекс "ДОН"	30.06.2014	67 033,90	12	1,401	1,44	0,51	1,421	1,2	114 310
124	000000185	Реабилитационный педальный тренажер Mini Bike	12.04.2016	64 000,00	12	1,231	1,308	0,72	1,286	1,2	98 760
125	000000179	Реабилитационный педальный тренажер Mini Bike	15.12.2015	64 500,00	12	1,308	1,401	0,05	1,312	1,2	101 550
126	000000087	Рояль Muhlbach 7742	12.05.2012	199 000,00	13	1,716	1,759	0,64	1,743	1,2	416 230
127	000000184	Стол перевязочный СПэ	09.03.2016	48 000,00	12	1,231	1,308	0,81	1,294	1,2	74 530
128	000000088	Стойка ресепшен с криволинейной поверхн.	28.05.2012	228 813,56	10	1,464	1,546	0,60	1,512	1,2	415 160
129	000000168	Стойка рецепшен (корпус1)	13.11.2014	254 237,29	10	1,414	1,432	0,14	1,417	1,2	432 310
130	000000069	Телевизор LG 55LV770S	12.05.2012	53 813,56	11	1,755	1,822	0,64	1,797	1,2	116 040
131	000000090	Телевизор Sharp LC-60LE635RU	13.11.2014	53 220,34	11	1,713	1,703	0,14	1,711	1,2	109 270
132	000000103	Телевизор Sharp LG 60LE651RU LED	13.11.2014	46 742,75	11	1,713	1,703	0,14	1,711	1,2	95 970
133	000000106	Телевизор Sansung LG 70LE747RU LED	13.11.2014	101 540,49	11	1,713	1,703	0,14	1,711	1,2	208 480
134	000000104	Телевизор Sharp LG 70LE747RU LED	31.08.2012	101 540,50	11	1,755	1,822	0,34	1,778	1,2	216 650
135	000000026	Тележка для душа мод. Concerto в комплекте с аксе	07.11.2011	438 960,00	12	1,447	1,558	0,15	1,463	1,2	770 640
136	000000109	Тренажер для активной и пассивной разработки верхн. и нижн. конечностей Актив-пасив	13.11.2014	183 000,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	308 980
137	000000108	Тренажер"Баланс-мастер"расшир.лечебн.фукц.(для провед.интеракт.трен-ок)с биолог обр.связью)+датчик	13.11.2014	350 000,00	12	1,401	1,44	0,14	1,407	1,2	590 940
138	000000028	Указатель дорожный "Сениор Парк отель Монино"	07.11.2011	57 966,62	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	108 300
139	000000030	Указатель дорожный "Сениор Парк отель Монино"	07.11.2011	57 966,62	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	108 300
140	000000031	Устройство для поднятия полулежачих пациентов	07.11.2011	49 909,14	12	1,447	1,558	0,15	1,463	1,2	87 620
141	000000032	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,67	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	162 410
142	000000033	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,67	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	162 410

№ 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
143	000000034	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,67	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	162 410
144	000000035	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,67	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	162 410
145	000000036	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,67	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	162 410
146	000000037	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,67	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	162 410
147	000000038	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,67	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	162 410
148	000000039	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,67	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	162 410
149	000000040	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,67	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	162 410
150	000000041	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,67	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	162 410
151	000000070	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	162 410
152	000000071	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	162 410
153	000000072	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	162 410
154	000000073	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	162 410
155	000000074	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	162 410
156	000000075	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	162 410
157	000000076	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	162 410
158	000000077	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	162 410
159	000000078	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	162 410
160	000000079	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	162 410
161	000000080	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	162 410
162	000000081	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	162 410
163	000000082	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	162 410
164	000000083	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	162 410
165	000000084	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	162 410
166	000000085	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,66	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	162 410
167	000000086	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	86 926,74	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	162 410
168	000000042	Функциональные металлические кровати на колесиках	07.11.2011	90 860,00	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	169 760
169	000000043	Функциональные металлические кровати на колесиках	07.11.2011	90 860,00	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	169 760
170	000000044	Функциональные металлические кровати на колесиках	07.11.2011	90 860,00	10	1,546	1,618	0,15	1,557	1,2	169 760
171	000000181	Ультрабук ASUS UX32LA-R3094H 13.3" Intel Core i5 4210U 1.7 Ггц 4Гб 1000 Гб серый	02.03.2016	50 389,83	7	1,19	1,23	0,83	1,223	1,2	73 950
172	000000186	Электрокардиограф 12-канальный с регистр. ЭКГ в ручн. и авт. режимах ЭК 12 Т-01-Р-Д	25.05.2016	70 000,00	12	1,231	1,308	0,60	1,277	1,2	107 270
173	000000190	Комплекс суточного мониторирования ЭКГ и АД "Медиком -комби" с регистратором МД-01	14.07.2016	75 000,00	12	1,231	1,308	0,47	1,267	1,2	114 030
174	000000191	Аппарат двигательный для продолжительной пассив-ной мобилизации плечевого сустава ARTROMOT S3	21.09.2016	612 470,00	12	1,231	1,308	0,28	1,252	1,2	920 170
175	000000193	Аппарат прессотерапии Doctor Life №0193	21.09.2016	45 000,00	12	1,231	1,308	0,28	1,252	1,2	67 610
176	000000194	Дефибриллятор-монитор	21.09.2016	70 000,00	12	1,231	1,308	0,28	1,252	1,2	105 170
177	000000189	Комплекс суточного мониторирования ЭКГ и АД "Медиком -комби" с регистратором ИН-33	14.07.2016	99 000,00	12	1,231	1,308	0,47	1,267	1,2	150 520
178	000000192	Аппарат двигат. д/продолжит. пассивной мобилизации коленного и тазоб. суставов ARTROMOT k1 st. б/у	21.09.2016	288 230,00	12	1,231	1,308	0,28	1,252	1,2	433 040
179	000000196	Ультрабук Asus (UX303UA-R4155T)(FND) i5 6200U(2.3)/8192/SSD 256GB/IntelHD/BT/Win10/Icicle Gold	01.11.2016	63 558,47	7	1,19	1,23	0,17	1,197	1,2	91 300
180	000000198	Машина сушильная ВС-15	01.12.2016	185 000,00	6	1,097	1,111	0,08	1,098	1,2	243 760
181	000000195	Тренажер медицинский терапевтический МОТОмед мод.VIVA 2 с принадлежностями (б/у на гарантии) Германи	16.11.2016	450 000,00	12	1,231	1,308	0,13	1,241	1,2	670 140
182	000000197	Устройство вертикализации и перемещения пациентов AKS NAUSICAA Way UP, Франция	01.12.2016	189 000,00	12	1,231	1,308	0,08	1,237	1,2	280 550
183	000000200	Аппарат озонотерапии Медозонс систем	17.03.2017	162 713,00	12	1,169	1,231	0,80	1,218	1,2	237 820
184	000000213	Видеопроектор для домашнего кинотеатра Epson EH-TW5300	24.05.2017	61 999,00	11	1,169	1,231	0,61	1,206	1,2	89 720
185	000000201	Система ультразвуковая диагностическая медицинская Logiq с принадлежн.	15.04.2017	1 566 329,41	12	1,169	1,231	0,72	1,213	1,2	2 279 950
186	000000218	Комплекс суточного мониторирования ЭКГ и АД "Медиком -комби" с регистратором ИН-33	16.05.2018	80 000,00	12	1,095	1,169	0,63	1,141	1,2	109 540
187	000000226	Аппарат д/механотерапии "Орторент" модель Мото	01.07.2018	375 250,00	12	1,095	1,169	0,51	1,132	1,2	509 740
188	000000225	Аппарат для механотерапии "ОРТОРЕНТ" модель "МОТО-Л для ног"	06.08.2018	744 000,00	12	1,095	1,169	0,41	1,125	1,2	1 004 400
189	000000220	Комплекс "Траст-М" в комплектации с тренажером "Траст-М Баланс"	28.08.2018	350 000,00	12	1,095	1,169	0,35	1,120	1,2	470 400
190	000000222	Комплекс "Траст-М" в комплектации с тренажером "Траст-М БОС ЛФК"	22.08.2018	250 000,00	12	1,095	1,169	0,36	1,121	1,2	336 300
191	000000221	Комплекс "Траст-М" в комплектации с тренажером "Траст-М Стабило"	28.08.2018	550 000,00	12	1,095	1,169	0,35	1,120	1,2	739 200
192	000000224	Подвес реабилитационный для вертикализации "Орторент" с беговой дорожкой	22.08.2018	880 000,00	12	1,095	1,169	0,36	1,121	1,2	1 183 780
193	000000219	Стол для развития силы мышц верхних конечностей MANUALEX	02.10.2018	267 273,57	12	1,095	1,169	0,25	1,114	1,2	357 290

№ 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
194	000000216	Вертикализатор с обратным наклоном	26.10.2017	53 300,00	12	1,169	1,231	0,19	1,181	1,2	75 540
195	000000232	Двигательный аппарат ARTROMOT F	25.12.2018	440 000,00	12	1,095	1,169	0,02	1,096	1,2	578 690
196	000000228	Стол для механотерапии верхних конечностей	17.10.2018	317 000,00	12	1,095	1,169	0,21	1,110	1,2	422 240
197	000000229	Тренажер для всех групп мышц Кроссовер В	17.10.2018	116 000,00	12	1,095	1,169	0,21	1,110	1,2	154 510
198	000000230	Шагательный тренажер Glider Standing Frame	17.10.2018	216 000,00	12	1,095	1,169	0,21	1,110	1,2	287 710
199	000000231	Шагательный тренажер Glider Standing Frame	17.10.2018	216 000,00	12	1,095	1,169	0,21	1,110	1,2	287 710
200	000000223	Двигательный аппарат ARTROMOT SP3 Comfort	21.08.2018	453 000,00	12	1,095	1,169	0,37	1,121	1,2	609 380
201	000000235	Электрокардиограф модель ECG-100L	21.04.2020	115 156,00	12	1	1,032	0,39	1,012	1,2	139 850
		Итого									**45 902 910**

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 - является потерей стоимости вследствие недостатков проектирования и несоответствия объекта современным требованиям рынка, а также морального устаревания использованных материалов и конструкций.

Износ внешнего воздействия - 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 только на основе анализа рынка объектов-аналогов или экспертным путем.

Проведенный анализ не выявил у оцениваемого имущества признаков внешнего износа. Следовательно, стоимость имущества, с учетом износа, рассчитывалась только с учетом физического износа.

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:

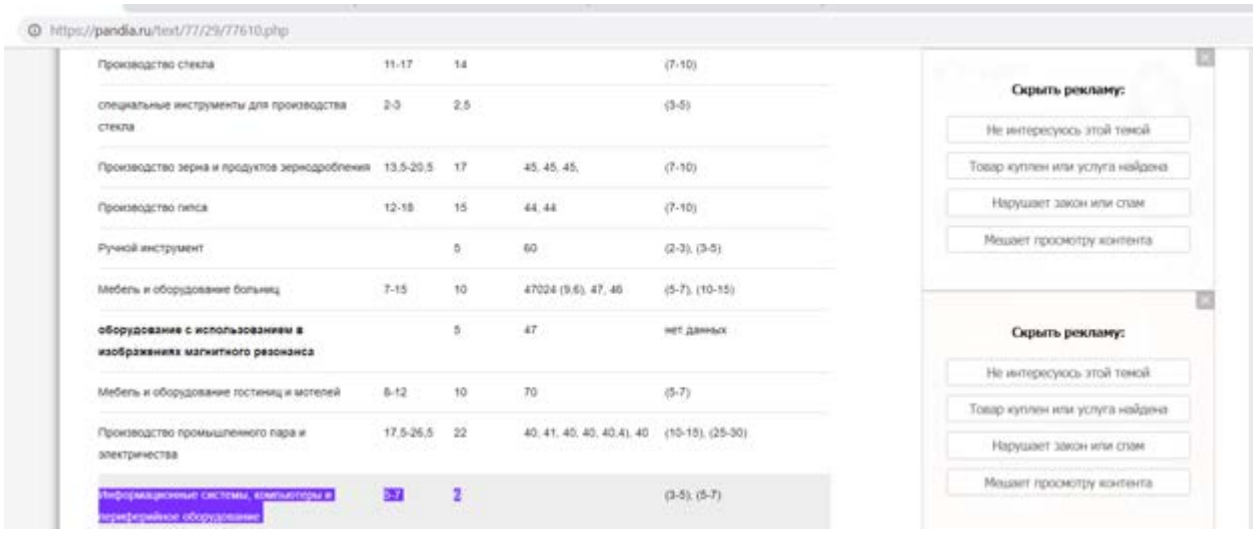
$Дата\ оценки$ - дата оценки;

$Дата\ ввода$ - дата ввода объекта в эксплуатацию.

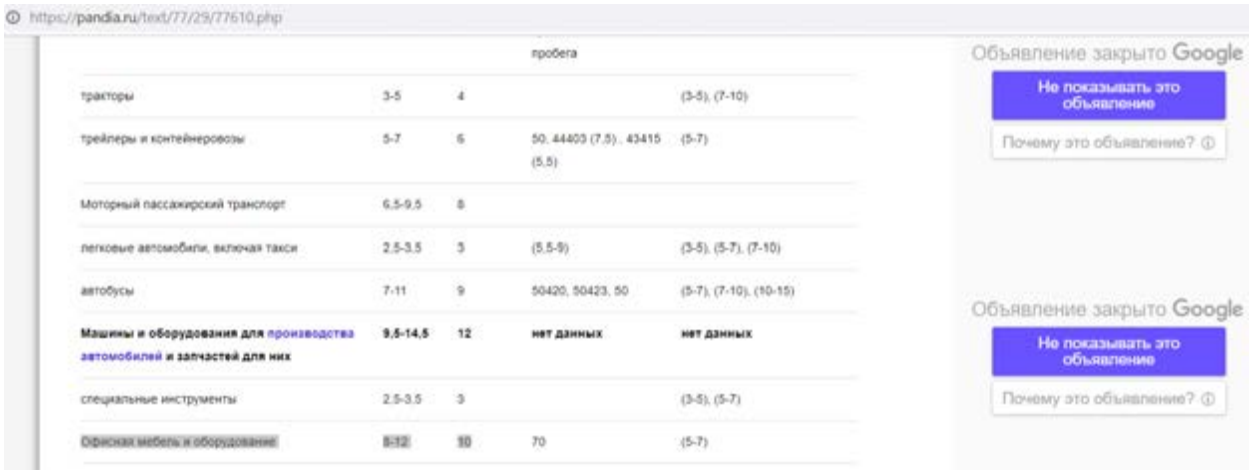
Величина физического износа определялась на основании соотношения среднего значения срока службы и фактического возраста оцениваемого имущества.

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.



Средний срок жизни компьютерной и бытовой техники был принят на уровне 6 лет.



Средний срок жизни офисной и иной техники был принят на уровне 10 лет.



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. 32.

Таблица 32.

Результаты расчета величин физического износа оцениваемых активов

№ п/п	Инв. №	Наименование объекта	Дата постановки на баланс	Срок жизни, лет	Возраст, лет	Физический износ, %
1	000000100	Автобусная остановка (макет)	20.08.2014	10	6,12	61,00
2	000000095	Аккордеон HOHNER Bravo III 96	01.06.2014	10	6,34	63,00
3	000000101	Аппарат магнитотерапевтический импульсный "Алимп-1" №0101	31.10.2014	10	5,92	59,00
4	000000096	Аппарат Рефтон-01-Р-Ф-Т-Л-С (ГТ+СМТ+ДДТ+МЛТ+ФТ) двухканальный 0096	28.05.2014	10	6,35	64,00
5	000000176	Аппарат ультразвуковой терапии одночастотный УЗТ-1 01 Ф "Мед ТеКо" №0176	06.07.2015	10	5,24	52,00
6	000000105	Аппарат электростатического массажа ЭЛГОС (стацинар.вариант)(полная комплект. с аппликаторо зав №39)	13.11.2014	10	5,88	59,00
7	000000004	Ванна сидячая Арт. 53120-000	07.11.2011	10	8,90	84,00
8	000000054	Ванна серии Классик лайн Арт.18590-000	12.05.2012	10	8,39	84,00
9	000000097	Велоэргометр горизонтальный RE7	14.05.2014	10	6,39	64,00
10	000000089	Водонагреватель USB 300 M 300л	21.07.2012	6	8,20	84,00
11	000000005	Гигиеническое кресло Карендо Арт BIB2001-01	07.11.2011	10	8,90	84,00
12	000000055	Гигиеническое кресло Карендо Арт BIB2001-01	12.05.2012	10	8,39	84,00
13	000000056	Гигиеническое кресло Карендо Арт BIB2001-01	12.05.2012	10	8,39	84,00
14	000000057	Диван 2-хместный Pigalle 2 167*95*92 Vintage Cigar	12.05.2012	10	8,39	84,00
15	000000116	Диван двухместный (172x89x76) нат. кожа bucast 1380 коричневый, СВИНГ Д2-ТК-001963601991	13.11.2014	10	5,88	59,00
16	000000102	камера холодильная КХС 196/226	31.10.2014	10	5,92	59,00
17	000000045	Комплект Аквариум на тумбе (210*40*80)	07.11.2011	10	8,90	84,00
18	000000183	Концентратор кислорода "ARMED" 7F-3A	05.02.2016	10	4,65	47,00
19	000000116	Кресло (100x89x76) нат. кожа bucast 1380 коричневый, СВИНГ ТК-001963601992	13.11.2014	10	5,88	59,00
20	000000171	Кресло (100x89x76) нат. кожа bucast 1380 коричневый, СВИНГ ТК-001963601992	13.11.2014	10	5,88	59,00

№ п/п	Инв. №	Наименование объекта	Дата постановки на баланс	Срок жизни, лет	Возраст, лет	Физический износ, %
21	000000058	Кресло Cambridge Armchair 83*78*80 Vintage Cigar	12.05.2012	10	8,39	84,00
22	000000169	Кресло для гиг. ухода за больными Reflrx	13.11.2014	10	5,88	59,00
23	000000170	Кресло для гиг. ухода за больными Reflrx	13.11.2014	10	5,88	59,00
24	000000110	Кресло для гиг. ухода за больными Reflrx	13.11.2014	10	5,88	59,00
25	000000125	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
26	000000157	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
27	000000159	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
28	000000136	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
29	000000144	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
30	000000147	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
31	000000133	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
32	000000161	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
33	000000119	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
34	000000122	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
35	000000162	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
36	000000143	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
37	000000132	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
38	000000163	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
39	000000165	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
40	000000127	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
41	000000148	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
42	000000137	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
43	000000126	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
44	000000160	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
45	00000118	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
46	000000129	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
47	000000130	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
48	000000141	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
49	000000156	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
50	000000152	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
51	000000121	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
52	000000155	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
53	000000115	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
54	000000142	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
55	000000131	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
56	000000120	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
57	000000146	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
58	000000135	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
59	000000124	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
60	000000123	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
61	000000134	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
62	000000145	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
63	000000154	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
64	000000158	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
65	000000164	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
66	000000153	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
67	000000151	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
68	000000140	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
69	000000150	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
70	000000117	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
71	000000128	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
72	000000139	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
73	000000149	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00
74	000000138	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	13.11.2014	10	5,88	59,00

№ п/п	Инв. №	Наименование объекта	Дата постановки на баланс	Срок жизни, лет	Возраст, лет	Физический износ, %
75	000000173	Кухня в сборе (эрготерапия)	31.10.2014	10	5,92	59,00
76	000000001	Макет "пансионат Монино"	24.10.2011	10	8,94	84,00
77	000000182	Малый хирургический набор	26.02.2016	10	4,60	46,00
78	000000175	Массажный стол Титулус1	09.07.2015	10	5,23	52,00
79	000000177	Массажный стол Титулус1	25.08.2015	10	5,10	51,00
80	000000049	Мармит универсальный МУ	07.11.2011	10	8,90	84,00
81	000000006	Машина посудомоечная Electrolux WT55 505038	07.11.2011	6	8,90	84,00
82	000000172	Машина холодильная SM 113SF Сплит-система	31.10.2014	6	5,92	84,00
83	000000046	Медицинское кресло для проведения банных и гигиени	07.11.2011	10	8,90	84,00
84	000000059	Мет. кровать с дерев.барьерами и спин.2*1*1,5дере	12.05.2012	10	8,39	84,00
85	000000060	Мет. кровать с дерев.барьерами и спин.2*1*1,5дере	12.05.2012	10	8,39	84,00
86	000000061	Мет. кровать с дерев.барьерами и спин.2*1*1,5дере	12.05.2012	10	8,39	84,00
87	000000007	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам0,7*1*	07.11.2011	10	8,90	84,00
88	000000008	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам0,7*1*	07.11.2011	10	8,90	84,00
89	000000009	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	10	8,90	84,00
90	000000010	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	10	8,90	84,00
91	000000012	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	10	8,90	84,00
92	000000013	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	10	8,90	84,00
93	000000014	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	10	8,90	84,00
94	000000015	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	10	8,90	84,00
95	000000016	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	10	8,90	84,00
96	000000017	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	10	8,90	84,00
97	000000018	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	10	8,90	84,00
98	000000019	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	10	8,90	84,00
99	000000020	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	10	8,90	84,00
100	000000021	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	10	8,90	84,00
101	000000022	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	10	8,90	84,00
102	000000023	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	07.11.2011	10	8,90	84,00
103	000000174	Нагреватель термокомпрессоров водяной НТВ-50С со столом	08.07.2015	10	5,24	52,00
104	000000094	Настольн. перс.компьют APPLEiMac 21.5" Intel Core i5 2.7GHZ/8Gb	20.05.2014	10	6,37	64,00
105	000000048	Плита Tecninox PCS70T7	07.11.2011	6	8,90	84,00
106	000000047	Плита с духовым шкафом Tecninox PCS70T7 260115	07.11.2011	6	8,90	84,00
107	000000111	Подъемник д/пациентов мед Golvo 7007ES с принад-ми	13.11.2014	10	5,88	59,00
108	000000112	Подъемник д/пациентов мед Sabina с принад-ми	13.11.2014	10	5,88	59,00
109	000000114	Подъемник д/пациентов мед Uno102 с принад-ми	13.11.2014	10	5,88	59,00
110	000000113	Подъемник д/пациентов мед Uno102 с принад-ми	13.11.2014	10	5,88	59,00
111	000000062	Подъемник для опускания в ванну модель Болеро в ко	12.05.2012	10	8,39	84,00
112	000000063	Подъемник для опускания в ванну модель Болеро в ко	12.05.2012	10	8,39	84,00
113	000000024	Подъемник модель Макси Твин в комплекте с аксессуа	07.11.2011	10	8,90	84,00
114	000000064	Подъемник модель Макси Твин в комплекте с аксессу	12.05.2012	10	8,39	84,00
115	000000065	Подъемник модель Макси Твин в комплекте с аксессу	12.05.2012	10	8,39	84,00
116	000000025	Подъемник модель CAPA 3000 в комплекте с аксессуар	07.11.2011	10	8,90	84,00
117	000000066	Подъемник модель CAPA 3000 в комплекте с аксессуа	12.05.2012	10	8,39	84,00
118	000000067	Подъемник потолочный Макси скай 600	12.05.2012	10	8,39	84,00
119	000000051	Подъмная тележка-кушетка для проведения гигиениче	07.11.2011	10	8,90	84,00
120	000000180	Портативный носимый прибор для контроля инъекций, проведения сеансов БОС-тренинга и физиотерапевитич	30.12.2015	10	4,76	48,00
121	000000099	Процессор кухонный ROBOT COUPE R301 ULTRA	23.07.2014	6	6,19	84,00
122	000000052	Пылесос Циклон DusonDC 23	07.11.2011	6	8,90	84,00
123	000000098	Развивающий комплекс "ДОН"	30.06.2014	10	6,26	63,00
124	000000185	Реабилитационный педальный тренажер Mini Bike	12.04.2016	10	4,47	45,00
125	000000179	Реабилитационный педальный тренажер Mini Bike	15.12.2015	10	4,80	48,00
126	000000087	Рояль Muhlbach 7742	12.05.2012	10	8,39	84,00
127	000000184	Стол перевязочный СПэ	09.03.2016	10	4,56	46,00
128	000000088	Стойка ресепшен с криволинейной поверхн.	28.05.2012	10	8,35	84,00

№ п/п	Инв. №	Наименование объекта	Дата постановки на баланс	Срок жизни, лет	Возраст, лет	Физический износ, %
129	000000168	Стойка рецепшен (корпус1)	13.11.2014	10	5,88	59,00
130	000000069	Телевизор LG 55LV770S	12.05.2012	6	8,39	84,00
131	000000090	Телевизор Sharp LC-60LE635RU	13.11.2014	6	5,88	84,00
132	000000103	Телевизор Sharp LG 60LE651RU LED	13.11.2014	6	5,88	84,00
133	000000106	Телевизор Sansung LG 70LE747RU LED	13.11.2014	6	5,88	84,00
134	000000104	Телевизор Sharp LG 70LE747RU LED	31.08.2012	6	8,09	84,00
135	000000026	Тележка для душа мод. Concerto в комплекте с аксе	07.11.2011	10	8,90	84,00
136	000000109	Тренажер для активной и пассивной разработки верхн. и нижн. конечностей Актив-пасив	13.11.2014	10	5,88	59,00
137	000000108	Тренажер"Баланс-мастер"расшир.лечебн.фукц.(для провед.интеракт.трен-ок)с биолог обрат связью)+датчик	13.11.2014	10	5,88	59,00
138	000000028	Указатель дорожный "Сениор Парк отель Монино"	07.11.2011	10	8,90	84,00
139	000000030	Указатель дорожный "Сениор Парк отель Монино"	07.11.2011	10	8,90	84,00
140	000000031	Устройство для поднятия полулежачих пациентов	07.11.2011	10	8,90	84,00
141	000000032	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	10	8,90	84,00
142	000000033	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	10	8,90	84,00
143	000000034	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	10	8,90	84,00
144	000000035	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	10	8,90	84,00
145	000000036	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	10	8,90	84,00
146	000000037	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	10	8,90	84,00
147	000000038	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	10	8,90	84,00
148	000000039	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	10	8,90	84,00
149	000000040	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	10	8,90	84,00
150	000000041	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	10	8,90	84,00
151	000000070	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	10	8,90	84,00
152	000000071	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	10	8,90	84,00
153	000000072	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	10	8,90	84,00
154	000000073	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	10	8,90	84,00
155	000000074	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	10	8,90	84,00
156	000000075	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	10	8,90	84,00
157	000000076	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	10	8,90	84,00
158	000000077	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	10	8,90	84,00
159	000000078	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	10	8,90	84,00
160	000000079	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	10	8,90	84,00
161	000000080	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	10	8,90	84,00
162	000000081	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	10	8,90	84,00
163	000000082	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	10	8,90	84,00
164	000000083	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	10	8,90	84,00
165	000000084	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	10	8,90	84,00
166	000000085	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	10	8,90	84,00
167	000000086	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	07.11.2011	10	8,90	84,00
168	000000042	Функциональные металлические кровати на колесиках	07.11.2011	10	8,90	84,00
169	000000043	Функциональные металлические кровати на колесиках	07.11.2011	10	8,90	84,00
170	000000044	Функциональные металлические кровати на колесиках	07.11.2011	10	8,90	84,00
171	000000181	Ультрабук ASUS UX32LA-R3094H 13.3" Intel Core i5 4210U 1.7 Ггц 4Гб 1000 Гб серый	02.03.2016	10	4,58	46,00
172	000000186	Электрокардиограф 12-канальный с регистр. ЭКГ в ручн. и авт. режимах ЭК 12 Т-01-Р-Д	25.05.2016	10	4,35	44,00
173	000000190	Комплекс суточного мониторирования ЭКГ и АД "Медиком - комби" с регистратором МД-01	14.07.2016	10	4,22	42,00
174	000000191	Аппарат двигательный для продолжительной пассивной мобилизации плечевого сустава ARTROMOT S3	21.09.2016	10	4,03	40,00
175	000000193	Аппарат прессотерапии Doctor Life №0193	21.09.2016	10	4,03	40,00
176	000000194	Дефибриллятор-монитор	21.09.2016	10	4,03	40,00
177	000000189	Комплекс суточного мониторирования ЭКГ и АД "Медиком - комби" с регистратором ИН-33	14.07.2016	10	4,22	42,00
178	000000192	Аппарат двигат. д/продолжит. пассивной мобилизации коленного и тазоб. суставов ARTROMOT k1 st. б/у	21.09.2016	10	4,03	40,00
179	000000196	Ультрабук Asus (UX303UA-R4155T)(FND) i5 6200U(2.3)/8192/SSD 256GB/IntelHD/BT/Win10/Icicle Gold	01.11.2016	10	3,92	39,00
180	000000198	Машина сушильная ВС-15	01.12.2016	6	3,83	64,00

№ п/п	Инв. №	Наименование объекта	Дата постановки на баланс	Срок жизни, лет	Возраст, лет	Физический износ, %
181	000000195	Тренажер медицинский терапевтический МОТОмед мод.VIVA 2 с принадлежностями (б/у на гарантии) Германи	16.11.2016	10	3,87	39,00
182	000000197	Устройство вертикализации и перемещения пациентов AKS NAUSICAA Way UP, Франция	01.12.2016	10	3,83	38,00
183	000000200	Аппарат озонотерапии Медозонс систем	17.03.2017	10	3,54	35,00
184	000000213	Видеопроектор для домашнего кинотеатра Epson EH-TW5300	24.05.2017	6	3,36	56,00
185	000000201	Система ультразвуковая диагностическая медицинская Logiq с принадлежн.	15.04.2017	10	3,46	35,00
186	000000218	Комплекс суточного мониторирования ЭКГ и АД "Медиком - комби" с регистратором ИН-33	16.05.2018	10	2,38	24,00
187	000000226	Аппарат д/механотерапии "Орторент" модель Мото	01.07.2018	10	2,25	23,00
188	000000225	Аппарат для механотерапии "ОРТОРЕНТ" модель "МОТО-Л для ног"	06.08.2018	10	2,15	22,00
189	000000220	Комплекс "Траст-М" в комплектации с тренажером "Траст-М Баланс"	28.08.2018	10	2,09	21,00
190	000000222	Комплекс "Траст-М" в комплектации с тренажером "Траст-М БОС ЛФК"	22.08.2018	10	2,11	21,00
191	000000221	Комплекс "Траст-М" в комплектации с тренажером "Траст-М Стабило"	28.08.2018	10	2,09	21,00
192	000000224	Подвес реабилитационный для вертикализации "Орторент" с беговой дорожкой	22.08.2018	10	2,11	21,00
193	000000219	Стол для развития силы мышц верхних конечностей MANUALEX	02.10.2018	10	2,00	20,00
194	000000216	Вертикализатор с обратным наклоном	26.10.2017	10	2,93	29,00
195	000000232	Двигательный аппарат ARTROMOT F	25.12.2018	10	1,77	18,00
196	000000228	Стол для механотерапии верхних конечностей	17.10.2018	10	1,96	20,00
197	000000229	Тренажер для всех групп мышц Кроссовер В	17.10.2018	10	1,96	20,00
198	000000230	Шагательный тренажер Glider Standing Frame	17.10.2018	10	1,96	20,00
199	000000231	Шагательный тренажер Glider Standing Frame	17.10.2018	10	1,96	20,00
200	000000223	Двигательный аппарат ARTROMOT SP3 Comfort	21.08.2018	10	2,11	21,00
201	000000235	Электрокардиограф модель ECG-100L	21.04.2020	10	0,44	4,00

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. 33.

Таблица 33.

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)	92 920	61,00	0	0	36 239	30 200
2	000000095	Аккордеон HOHNER Bravo III 96	90 650	63,00	0	0	33 541	28 000
3	000000101	Аппарат магнитотерапевтический импульсный "Алимп-1" №0101	70 790	59,00	0	0	29 024	24 200
4	000000096	Аппарат Рефтон-01-Р-Ф-Т-Л-С (ГТ+СМТ+ДДТ+МЛТ+ФТ) двухканальный 0096	99 780	64,00	0	0	35 921	29 900
5	000000176	Аппарат ультразвуковой терапии одночастотный УЗТ-1 01 Ф "Мед ТеКо" №0176	137 890	52,00	0	0	66 187	55 200
6	000000105	Аппарат электростатического массажа ЭЛГОС (стацинар.вариант)(полная комплект. с аппликаторо зав №39)	194 170	59,00	0	0	79 610	66 300
7	000000004	Ванна сидячая Арт. 53120-000	850 220	84,00	0	0	136 035	113 400
8	000000054	Ванна серии Классик лайн Арт.18590-000	797 190	84,00	0	0	127 550	106 300
9	000000097	Велоэргометр горизонтальный RE7	115 870	64,00	0	0	41 713	34 800
10	000000089	Водонагреватель USB 300 М 300л	132 700	84,00	0	0	21 232	17 700
11	000000005	Гигиеническое кресло Карендо Арт BIB2001-01	639 440	84,00	0	0	102 310	85 300
12	000000055	Гигиеническое кресло Карендо Арт BIB2001-01	630 690	84,00	0	0	100 910	84 100
13	000000056	Гигиеническое кресло Карендо Арт BIB2001-01	630 690	84,00	0	0	100 910	84 100
14	000000057	Диван 2-хместный Pigalle 2 167*95*92 Vintage Cigar	166 300	84,00	0	0	26 608	22 200
15	000000116	Диван двухместный (172x89x76) нат. кожа bucast 1380 коричневый, СВИНГ Д2-ТК-001963601991	108 830	59,00	0	0	44 620	37 200
16	000000102	камера холодильная КХС 196/226	129 860	59,00	0	0	53 243	44 400
17	000000045	Комплект Аквариум на тумбе (210*40*80)	121 620	84,00	0	0	19 459	16 200
18	00-000183	Концентратор кислорода "ARMED" 7F-3A	63 960	47,00	0	0	33 899	28 200
19	000000116	Кресло (100x89x76) нат. кожа bucast 1380 коричневый, СВИНГ ТК-001963601992	71 500	59,00	0	0	29 315	24 400
20	000000171	Кресло (100x89x76) нат. кожа bucast 1380 коричневый, СВИНГ ТК-001963601992	71 500	59,00	0	0	29 315	24 400
21	000000058	Кресло Cambridge Armchair 83*78*80 Vintage Cigar	91 820	84,00	0	0	14 691	12 200
22	000000169	Кресло для гиг. ухода за больными Reflrx	485 550	59,00	0	0	199 076	165 900

№ п/п	Инв. №	Наименование объекта	Скорректированная ПБС, руб. с НДС	Иф, %	Ифн., %	Ивн., %	Стоимость с НДС, руб.	Стоимость без НДС, руб.
23	000000170	Кресло для гиг. ухода за больными Reflrx	485 550	59,00	0	0	199 076	165 900
24	000000110	Кресло для гиг. ухода за больными Reflrx	485 550	59,00	0	0	199 076	165 900
25	000000125	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
26	000000157	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
27	000000159	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
28	000000136	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
29	000000144	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
30	000000147	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
31	000000133	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
32	000000161	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
33	000000119	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
34	000000122	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
35	000000152	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
36	000000143	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
37	000000132	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
38	000000163	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
39	000000165	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
40	000000127	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
41	000000148	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
42	000000137	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
43	000000126	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
44	000000160	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
45	00000118	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
46	000000129	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
47	000000130	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
48	000000141	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
49	000000156	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
50	000000152	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
51	000000121	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
52	000000155	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
53	000000115	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
54	000000142	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
55	000000131	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
56	000000120	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
57	000000146	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
58	000000135	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
59	000000124	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
60	000000123	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
61	000000134	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
62	000000145	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
63	000000154	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
64	000000158	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
65	000000164	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
66	000000153	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
67	000000151	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
68	000000140	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
69	000000150	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
70	000000117	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
71	000000128	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
72	000000139	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
73	000000149	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
74	000000138	Кровать функ/эл-я Armed с принад-и FS3232WM	74 460	59,00	0	0	30 529	25 400
75	000000173	Кухня в сборе (эрготерапия)	125 070	59,00	0	0	51 279	42 700
76	000000001	Макет "пансионат Монино"	199 200	84,00	0	0	31 872	26 600

№ п/п	Инв. №	Наименование объекта	Скорректированная ПБС, руб. с НДС	Иф, %	Ифн., %	Ивн., %	Стоимость с НДС, руб.	Стоимость без НДС, руб.
77	00-000182	Малый хирургический набор	69 980	46,00	0	0	37 789	31 500
78	000000175	Массажный стол Титулус1	160 620	52,00	0	0	77 098	64 200
79	000000177	Массажный стол Титулус1	159 310	51,00	0	0	78 062	65 100
80	000000049	Мармит универсальный МУ	80 740	84,00	0	0	12 918	10 800
81	000000006	Машина посудомоечная Electrolux WT55 505038	273 980	84,00	0	0	43 837	36 500
82	000000172	Машина холодильная SM 113SF Сплит-система	120 980	84,00	0	0	19 357	16 100
83	000000046	Медицинское кресло для проведения банных и гигиени	101 120	84,00	0	0	16 179	13 500
84	000000059	Мет. кровать с дерев.барьерами и спин.2*1*1,5дере	308 910	84,00	0	0	49 426	41 200
85	000000060	Мет. кровать с дерев.барьерами и спин.2*1*1,5дере	308 910	84,00	0	0	49 426	41 200
86	000000061	Мет. кровать с дерев.барьерами и спин.2*1*1,5дере	308 910	84,00	0	0	49 426	41 200
87	000000007	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам0,7*1*	200 630	84,00	0	0	32 101	26 800
88	000000008	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам0,7*1*	200 630	84,00	0	0	32 101	26 800
89	000000009	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	268 970	84,00	0	0	43 035	35 900
90	000000010	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	268 970	84,00	0	0	43 035	35 900
91	000000011	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	268 970	84,00	0	0	43 035	35 900
92	000000012	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	268 970	84,00	0	0	43 035	35 900
93	000000013	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	268 970	84,00	0	0	43 035	35 900
94	000000014	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	268 970	84,00	0	0	43 035	35 900
95	000000015	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	268 970	84,00	0	0	43 035	35 900
96	000000016	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	268 970	84,00	0	0	43 035	35 900
97	000000018	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	268 970	84,00	0	0	43 035	35 900
98	000000019	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	268 970	84,00	0	0	43 035	35 900
99	000000020	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	268 970	84,00	0	0	43 035	35 900
100	000000021	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	268 970	84,00	0	0	43 035	35 900
101	000000022	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	268 970	84,00	0	0	43 035	35 900
102	000000023	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкам2*1*1,	268 970	84,00	0	0	43 035	35 900
103	000000174	Нагреватель термокомпрессоров водяной НТВ-50С со столом	199 560	52,00	0	0	95 789	79 800
104	000000094	Настольн. перс.компьют APPLEiMac 21.5" Intel Core i5 2.7GHZ/8Gb	98 500	64,00	0	0	35 460	29 600
105	000000048	Плита Tecninox PCS70T7	155 170	84,00	0	0	24 827	20 700
106	000000047	Плита с духовым шкафом Tecninox PCS70T7 260115	190 650	84,00	0	0	30 504	25 400
107	000000111	Подъемник д/пациентов мед Golvo 7007ES с принад-ми	582 190	59,00	0	0	238 698	198 900
108	000000112	Подъемник д/пациентов мед Sabina с принад-ми	306 500	59,00	0	0	125 665	104 700
109	000000114	Подъемник д/пациентов мед Uno102 с принад-ми	301 930	59,00	0	0	123 791	103 200
110	000000113	Подъемник д/пациентов мед Uno102 с принад-ми	301 930	59,00	0	0	123 791	103 200
111	000000062	Подъемник для опускания в ванну модель Болеро в ко	610 940	84,00	0	0	97 750	81 500
112	000000063	Подъемник для опускания в ванну модель Болеро в ко	610 940	84,00	0	0	97 750	81 500
113	000000024	Подъемник модель Макси Твин в комплекте с аксессуа	457 830	84,00	0	0	73 253	61 000
114	000000064	Подъемник модель Макси Твин в комплекте с аксессу	451 570	84,00	0	0	72 251	60 200
115	000000065	Подъемник модель Макси Твин в комплекте с аксессу	451 570	84,00	0	0	72 251	60 200
116	000000025	Подъемник модель САРА 3000 в комплекте с аксессуар	588 340	84,00	0	0	94 134	78 400
117	000000066	Подъемник модель САРА 3000 в комплекте с аксессуа	580 290	84,00	0	0	92 846	77 400
118	000000067	Подъемник потолочный Макси скай 600	443 390	84,00	0	0	70 942	59 100
119	000000051	Подъмная тележка-кушетка для проведения гигиениче	75 310	84,00	0	0	12 050	10 000
120	00-000180	Портативный носимый прибор для контроля инъекций, проведения сеансов БОС-тренинга и физиотерапевитич	64 400	48,00	0	0	33 488	27 900
121	000000099	Процессор кухонный ROBOT COUPE R301 ULTRA	74 990	84,00	0	0	11 998	10 000
122	000000052	Пылесос Циклон DusonDC 23	84 630	84,00	0	0	13 541	11 300
123	000000098	Развивающий комплекс "ДОН"	114 310	63,00	0	0	42 295	35 200
124	00-000185	Реабилитационный педальный тренажер Mini Bike	98 760	45,00	0	0	54 318	45 300
125	00-000179	Реабилитационный педальный тренажер Mini Bike	101 550	48,00	0	0	52 806	44 000
126	000000087	Рояль Muhlbach 7742	416 230	84,00	0	0	66 597	55 500
127	00-000184	Стол перевязочный СПэ	74 530	46,00	0	0	40 246	33 500
128	000000088	Стойка ресепшен с криволинейной поверхн.	415 160	84,00	0	0	66 426	55 400
129	000000168	Стойка рецепшен (корпус1)	432 310	59,00	0	0	177 247	147 700
130	000000069	Телевизор LG 55LV770S	116 040	84,00	0	0	18 566	15 500

№ п/п	Инв. №	Наименование объекта	Скорректированная ПБС, руб. с НДС	Иф, %	Ифн., %	Ивн., %	Стоимость с НДС, руб.	Стоимость без НДС, руб.
131	000000090	Телевизор Sharp LC-60LE635RU	109 270	84,00	0	0	17 483	14 600
132	000000103	Телевизор Sharp LG 60LE651RU LED	95 970	84,00	0	0	15 355	12 800
133	000000106	Телевизор Sansung LG 70LE747RU LED	208 480	84,00	0	0	33 357	27 800
134	000000104	Телевизор Sharp LG 70LE747RU LED	216 650	84,00	0	0	34 664	28 900
135	000000026	Тележка для душа мод. Concerto в комплекте с аксе	770 640	84,00	0	0	123 302	102 800
136	000000109	Тренажер для активной и пассивной разработки верхн. и нижн. конечностей Актив-пасив	308 980	59,00	0	0	126 682	105 600
137	000000108	Тренажер"Баланс-мастер"расшир.лечебн.фукц.(для провед.интеракт.трен-ок)с биолог обрат связью)+датчик	590 940	59,00	0	0	242 285	201 900
138	000000028	Указатель дорожный "Сениор Парк отель Монино"	108 300	84,00	0	0	17 328	14 400
139	000000030	Указатель дорожный "Сениор Парк отель Монино"	108 300	84,00	0	0	17 328	14 400
140	000000031	Устройство для поднятия полулежачих пациентов	87 620	84,00	0	0	14 019	11 700
141	000000032	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	162 410	84,00	0	0	25 986	21 700
142	000000033	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	162 410	84,00	0	0	25 986	21 700
143	000000034	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	162 410	84,00	0	0	25 986	21 700
144	000000035	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	162 410	84,00	0	0	25 986	21 700
145	000000036	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	162 410	84,00	0	0	25 986	21 700
146	000000037	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	162 410	84,00	0	0	25 986	21 700
147	000000038	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	162 410	84,00	0	0	25 986	21 700
148	000000039	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	162 410	84,00	0	0	25 986	21 700
149	000000040	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	162 410	84,00	0	0	25 986	21 700
150	000000041	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	162 410	84,00	0	0	25 986	21 700
151	000000070	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	162 410	84,00	0	0	25 986	21 700
152	000000071	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	162 410	84,00	0	0	25 986	21 700
153	000000072	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	162 410	84,00	0	0	25 986	21 700
154	000000073	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	162 410	84,00	0	0	25 986	21 700
155	000000074	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	162 410	84,00	0	0	25 986	21 700
156	000000075	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	162 410	84,00	0	0	25 986	21 700
157	000000076	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	162 410	84,00	0	0	25 986	21 700
158	000000077	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	162 410	84,00	0	0	25 986	21 700
159	000000078	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	162 410	84,00	0	0	25 986	21 700
160	000000079	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	162 410	84,00	0	0	25 986	21 700
161	000000080	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	162 410	84,00	0	0	25 986	21 700
162	000000081	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	162 410	84,00	0	0	25 986	21 700
163	000000082	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	162 410	84,00	0	0	25 986	21 700
164	000000083	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	162 410	84,00	0	0	25 986	21 700
165	000000084	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	162 410	84,00	0	0	25 986	21 700
166	000000085	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	162 410	84,00	0	0	25 986	21 700
167	000000086	Функциональная металл. кровать на колесиках с под	162 410	84,00	0	0	25 986	21 700
168	000000042	Функциональные металлические кровати на колесиках	169 760	84,00	0	0	27 162	22 600
169	000000043	Функциональные металлические кровати на колесиках	169 760	84,00	0	0	27 162	22 600
170	000000044	Функциональные металлические кровати на колесиках	169 760	84,00	0	0	27 162	22 600
171	00-000181	Ультрабук ASUS UX32LA-R3094H 13.3" Intel Core i5 4210U 1.7 Ггц 4Гб 1000 Гб серый	73 950	46,00	0	0	39 933	33 300
172	00-000186	Электрокардиограф 12-канальный с регистр. ЭКГ в ручн. и авт. режимах ЭК 12 Т-01-Р-Д	107 270	44,00	0	0	60 071	50 100
173	00-000190	Комплекс суточного мониторирования ЭКГ и АД "Медиком - комби" с регистратором МД-01	114 030	42,00	0	0	66 137	55 100
174	00-000191	Аппарат двигательный для продолжительной пассивной мобилизации плечевого сустава ARTROMOT S3	920 170	40,00	0	0	552 102	460 100
175	00-000193	Аппарат прессотерапии Doctor Life №0193	67 610	40,00	0	0	40 566	33 800
176	00-000194	Дефибриллятор-монитор	105 170	40,00	0	0	63 102	52 600
177	00-000189	Комплекс суточного мониторирования ЭКГ и АД "Медиком - комби" с регистратором ИН-33	150 520	42,00	0	0	87 302	72 800
178	00-000192	Аппарат двигат. д/продолжит. пассивной мобилизации коленного и тазоб. суставов ARTROMOT k1 st. б/у	433 040	40,00	0	0	259 824	216 500
179	00-000196	Ультрабук Asus (UX303UA-R4155T)(FND) i5 6200U(2.3)/8192/SSD 256GB/IntelHD/BT/Win10/Icicle Gold	91 300	39,00	0	0	55 693	46 400
180	00-000198	Машина сушильная ВС-15	243 760	64,00	0	0	87 754	73 100
181	00-000195	Тренажер медицинский терапевтический МОТОмед мод.VIVA 2 с принадлежностями (б/у на гарантии) Германи	670 140	39,00	0	0	408 785	340 700
182	00-000197	Устройство вертикализации и перемещения пациентов AKS NAUSICAA Way UP, Франция	280 550	38,00	0	0	173 941	145 000
183	00-000200	Аппарат озонотерапии Медозонс систем	237 820	35,00	0	0	154 583	128 800

№ п/п	Инв. №	Наименование объекта	Скорректированная ПБС, руб. с НДС	Иф, %	Ифн., %	Ивн., %	Стоимость с НДС, руб.	Стоимость без НДС, руб.
184	00-000213	Видеопроектор для домашнего кинотеатра Epson EH-TW5300	89 720	56,00	0	0	39 477	32 900
185	00-000201	Система ультразвуковая диагностическая медицинская Logiq с принадлежн.	2 279 950	35,00	0	0	1 481 968	1 235 000
186	00-000218	Комплекс суточного мониторирования ЭКГ и АД "Медиком - комби" с регистратором ИН-33	109 540	24,00	0	0	83 250	69 400
187	00-000226	Аппарат д/механотерапии "Орторент" модель Мото	509 740	23,00	0	0	392 500	327 100
188	00-000225	Аппарат для механотерапии "ОРТОРЕНТ" модель "МОТО-Л для ног"	1 004 400	22,00	0	0	783 432	652 900
189	00-000220	Комплекс "Траст-М" в комплектации с тренажером "Траст-М Баланс"	470 400	21,00	0	0	371 616	309 700
190	00-000222	Комплекс "Траст-М" в комплектации с тренажером "Траст-М БОС ЛФК"	336 300	21,00	0	0	265 677	221 400
191	00-000221	Комплекс "Траст-М" в комплектации с тренажером "Траст-М Стабило"	739 200	21,00	0	0	583 968	486 600
192	00-000224	Подвес реабилитационный для вертикализации "Орторент" с беговой дорожкой	1 183 780	21,00	0	0	935 186	779 300
193	00-000219	Стол для развития силы мышц верхних конечностей MANUALEX	357 290	20,00	0	0	285 832	238 200
194	00-000216	Вертикализатор с обратным наклоном	75 540	29,00	0	0	53 633	44 700
195	00-000232	Двигательный аппарат ARTROMOT F	578 690	18,00	0	0	474 526	395 400
196	00-000228	Стол для механотерапии верхних конечностей	422 240	20,00	0	0	337 792	281 500
197	00-000229	Тренажер для всех групп мышц Кроссовер В	154 510	20,00	0	0	123 608	103 000
198	00-000230	Шагательный тренажер Glider Standing Frame	287 710	20,00	0	0	230 168	191 800
199	00-000231	Шагательный тренажер Glider Standing Frame	287 710	20,00	0	0	230 168	191 800
200	00-000223	Двигательный аппарат ARTROMOT SP3 Comfort	609 380	21,00	0	0	481 410	401 200
201	00-000235	Электрокардиограф модель ECG-100L	139 850	4,00	0	0	134 256	111 900
202	не введено	Дезинфицирующая установка модель Нинджо Арт SP1200						356 360
		Итого						**14 766 360**

Источник: Расчеты Оценщика.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету, с учётом округлений – 14 766 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 25 478 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 36,19% 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 1 915 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов (валюте баланса) Общества составляет 2,72%.

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 / Выручка*

За 9 месяцев 2020 г. выручка составила 73 987 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 месяцев 2020 г. составляет (2 224 + 1 915) / 2 = 2 070 тыс.руб.

Тогда оборачиваемость запасов составит:

273 * 2 070 / 73 987 = 7,64 дн.

Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 34, результаты расчета представлены в табл. 35.

Таблица 34.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставки дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по депозитам для нефинансовых организаций в целом по России	Последнее значение за период	октябрь 2019 г. - сентябрь 2020 г.	www.cbr.ru (Приложение 4)

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

Таблица 35.

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
3,17%	3,85%	3,99%	4,14%	4,56%	5,74%	4,74%

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

Рассчитанной оборачиваемости запасов соответсвует ставка 3,17%, тогда скорректированная стоимость запасов составит:

1 915 тыс.руб. / (1 + 0,0317)$^{0,5*7,64/366}$ = 1 914,377 тыс.руб.,

что с учётом округлений составляет:

1 914 тыс.руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 1 914 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 799 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов (валюте баланса) Общества составляет 1,13%.

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 – 799 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 7 164 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 10,18% от общей стоимости активов (валюты баланса). Данные о дебиторской задолженности Общества представлены в табл. 36.

Таблица 36.

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
ГУГЛ	134 313,00	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.10.20
Поларис	130 000,00	н/д	н/д	н/д	просроченная	50	31.12.20
Яндекс	175 083,00	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.10.20
ВЭБ Технологии	17 970,00	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.10.20
Айтек-медиа	64 200,00	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.10.20
Ай Пи Про	16 800,00	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.10.20
ДП Бизнес Пресс	32 550,00	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.10.20
Мосгорсео	80 000,00	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.10.20
Калинка	36 000,00	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.10.20
МТС	56 141,00	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.10.20
Пиксель+	41 250,00	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.10.20
Юнивеб	179 400,00	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.10.20
Лебедев ИП	284 360,00	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.10.20
Медимпорт	47 450,00	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.10.20
Мед-альфа проф	61 500,00	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.10.20
Профмедиа	36 000,00	н/д	н/д	н/д	просроченная	50	31.12.20
НИМЦ Геронтология	40 000,00	н/д	н/д	н/д	просроченная	50	31.12.20
ГУДНЭТ	24 200,00	н/д	н/д	н/д	просроченная	50	31.12.20
прочие поставщики	496 397,00	н/д	н/д	н/д	текущая	75	31.12.20
Сальдо на конец периода по дебету счета 68.04.2	1 000,00	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.12.20
Покупатели, физлица	1 544 996,13	н/д	н/д	н/д	текущая	80	31.12.20
ФСС	525 650,00	н/д	н/д	н/д	просроченная	100	31.12.20
ФСС	2 251 910,00	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.12.20
налог на имущество	314 685,00	н/д	н/д	н/д	просроченная	75	31.10.20
расчеты с сотрудниками по прочим операциям	18 135,47	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.12.20
расчеты с сотрудниками по прочим операциям	160 000,00	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.07.21
переплата по зп	47 508,00	н/д	н/д	н/д	просроченная	50	31.10.20
прочая ДЗ	346 691,00	н/д	н/д	н/д	текущая	85	31.12.20
Итого	7 164 189,60				текущая	100	31.10.20

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. 28.

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. 37.

Таблица 37.

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/code/core/download.php?7448). В соответствии с указанными материалами общая зависимость для массового расчета дебиторской задолженности в рамках оценки бизнеса может быть описана зависимостью вида:

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

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.

Величину ставки дисконта авторы методического подхода предлагают выбирать в диапазоне от депозитной ставки до кредитной ставки. Общая расчетная зависимость имеет следующий вид:

$$i_д = (i_{дп} * d_{дп} + i_{кр} * d_{кр}),$$

где:

$i_{дп}$ - процентная ставка по депозиту;

$d_{дп}$ - вес доходности по депозитам в общей ставке доходности;

$i_{кр}$ - процентная ставка по кредитам;

$d_{кр}$ - вес доходности по кредитам в общей ставке доходности.

Описание методического подхода к определению приведенной стоимости по МФСО 13 представлено в Приложении 4. Справедливо утверждать, что описанная выше модель в большей степени соотносится с методом 1, который предполагает использование:

- скорректированные путем вычитания премии за неопределенность денежных потоков;
- безрисковой ставки дисконта.

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):

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

где: $i_д$ - значение нормы дохода;

$t_п$ – 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):

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

где: $i_д$ - значение нормы дохода;

$t_п$ – 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. 36 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. 36.

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. 36 показывает, что для всей дебиторской задолженности

указанны вероятные сроки погашения. Условия расчета срока до погашения задолженности представлены в табл. 38.

Таблица 38.

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. 39.

Таблица 39.

Расчет срока до погашения задолженности и выбор метода расчета стоимости дебиторской 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
ГУГЛ	30.09.2020	н/д	н/д	31.10.2020	31	МДДП 1
Поларис	30.09.2020	н/д	н/д	31.12.2020	92	МДДП 1
Яндекс	30.09.2020	н/д	н/д	31.10.2020	31	МДДП 1
ВЭБ Технологии	30.09.2020	н/д	н/д	31.10.2020	31	МДДП 1
Айтек-медиа	30.09.2020	н/д	н/д	31.10.2020	31	МДДП 1
Ай Пи Про	30.09.2020	н/д	н/д	31.10.2020	31	МДДП 1
ДП Бизнес Пресс	30.09.2020	н/д	н/д	31.10.2020	31	МДДП 1
Мосгорсео	30.09.2020	н/д	н/д	31.10.2020	31	МДДП 1
Калинка	30.09.2020	н/д	н/д	31.10.2020	31	МДДП 1
МТС	30.09.2020	н/д	н/д	31.10.2020	31	МДДП 1
Пиксель+	30.09.2020	н/д	н/д	31.10.2020	31	МДДП 1
Юнивеб	30.09.2020	н/д	н/д	31.10.2020	31	МДДП 1
Лебедев ИП	30.09.2020	н/д	н/д	31.10.2020	31	МДДП 1
Медимпорт	30.09.2020	н/д	н/д	31.10.2020	31	МДДП 1
Мед-альфа проф	30.09.2020	н/д	н/д	31.10.2020	31	МДДП 1
Профмедиа	30.09.2020	н/д	н/д	31.12.2020	92	МДДП 1
НИМЦ Геронтология	30.09.2020	н/д	н/д	31.12.2020	92	МДДП 1
ГУДНЭТ	30.09.2020	н/д	н/д	31.12.2020	92	МДДП 1
прочие поставщики	30.09.2020	н/д	н/д	31.12.2020	92	МДДП 1
Сальдо на конец периода по дебету счета 68.04.2	30.09.2020	н/д	н/д	31.12.2020	92	МДДП 1
Покупатели, физлица	30.09.2020	н/д	н/д	31.12.2020	92	МДДП 1
ФСС	30.09.2020	н/д	н/д	31.12.2020	92	МДДП 1
ФСС	30.09.2020	н/д	н/д	31.12.2020	92	МДДП 1
налог на имущество	30.09.2020	н/д	н/д	31.10.2020	31	МДДП 1
расчеты с сотрудниками по прочим операциям	30.09.2020	н/д	н/д	31.12.2020	92	МДДП 1
расчеты с сотрудниками по прочим операциям	30.09.2020	н/д	н/д	31.07.2021	304	МДДП 1
переплата по зп	30.09.2020	н/д	н/д	31.10.2020	31	МДДП 1
прочая ДЗ	30.09.2020	н/д	н/д	31.12.2020	92	МДДП 1

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. 40, результаты расчета представлены в табл. 41.

Таблица 40.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставки дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по депозитам для нефинансовых организаций в целом по России	Последнее значение за период	октябрь 2019 г. - сентябрь 2020 г.	www.cbr.ru (Приложение 4)

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

Таблица 41.

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
3,17%	3,85%	3,99%	4,14%	4,56%	5,74%	4,74%

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 4,25%.

Результаты расчета скорректированной стоимости дебиторской задолженности методом дисконтирования денежных потоков (МДДП) представлены в табл. 42.

Таблица 42.

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	Вероятность возврата, %	Скорректированная стоимость, руб.
ГУГЛ	134 313,00	н/д	31	4,25	3,85	1,00000	0,99681	100	133 885
Поларис	130 000,00	н/д	92	4,25	3,99	1,00000	0,99021	50	64 364
Яндекс	175 083,00	н/д	31	4,25	3,85	1,00000	0,99681	100	174 524
ВЭБ Технологии	17 970,00	н/д	31	4,25	3,85	1,00000	0,99681	100	17 913
Айтек-медиа	64 200,00	н/д	31	4,25	3,85	1,00000	0,99681	100	63 995
Ай Пи Про	16 800,00	н/д	31	4,25	3,85	1,00000	0,99681	100	16 746
ДП Бизнес Пресс	32 550,00	н/д	31	4,25	3,85	1,00000	0,99681	100	32 446
Мосгорсео	80 000,00	н/д	31	4,25	3,85	1,00000	0,99681	100	79 745
Калинка	36 000,00	н/д	31	4,25	3,85	1,00000	0,99681	100	35 885
МТС	56 141,00	н/д	31	4,25	3,85	1,00000	0,99681	100	55 962
Пиксель+	41 250,00	н/д	31	4,25	3,85	1,00000	0,99681	100	41 118
Юнивеб	179 400,00	н/д	31	4,25	3,85	1,00000	0,99681	100	178 828
Лебедев ИП	284 360,00	н/д	31	4,25	3,85	1,00000	0,99681	100	283 453
Медимпорт	47 450,00	н/д	31	4,25	3,85	1,00000	0,99681	100	47 299
Мед-альфа проф	61 500,00	н/д	31	4,25	3,85	1,00000	0,99681	100	61 304
Профмедиа	36 000,00	н/д	92	4,25	3,99	1,00000	0,99021	50	17 824
НИМЦ Геронтология	40 000,00	н/д	92	4,25	3,99	1,00000	0,99021	50	19 804
ГУДНЭТ	24 200,00	н/д	92	4,25	3,99	1,00000	0,99021	50	11 982
прочие поставщики	496 397,00	н/д	92	4,25	3,99	1,00000	0,99021	75	368 653
Сальдо на конец периода по дебету счета 68.04.2	1 000,00	н/д	92	4,25	3,99	1,00000	0,99021	100	990
Покупатели, физлица	1 544 996,13	н/д	92	4,25	3,99	1,00000	0,99021	80	1 223 896
ФСС	525 650,00	н/д	92	4,25	3,99	1,00000	0,99021	100	520 504
ФСС	2 251 910,00	н/д	92	4,25	3,99	1,00000	0,99021	100	2 229 864
налог на имущество	314 685,00	н/д	31	4,25	3,85	1,00000	0,99681	75	235 261
расчеты с сотрудниками по прочим	18 135,47	н/д	92	4,25	3,99	1,00000	0,99021	100	17 958

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	Вероятность возврата, %	Скорректированная стоимость, руб.
операциям									
расчеты с сотрудниками по прочим операциям	160 000,00	н/д	304	4,25	4,14	1,00000	0,96687	100	154 699
переплата по зп	47 508,00	н/д	31	4,25	3,85	1,00000	0,99681	50	23 678
прочая ДЗ	346 691,00	н/д	92	4,25	3,99	1,00000	0,99021	85	291 802
Итого	7 164 189,60								6 404 382

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, величина скорректированной стоимости дебиторской задолженности составит:

6 404 382 руб.,

что, с учетом округлений, эквивалентно сумме:

6 404 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 6 404 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 25 652 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов Общества составляет 36,43%. Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом и пересчету не подлежат, принимаются равными их балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 25 652 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 1 570 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов Общества составляет 2,23%.

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 месяцев 2020 г. выручка составила 73 987 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 9 месяцев 2020 г. составляет:

(1 561 + 1 570) / 2 = 1 566 тыс.руб.

Тогда оборачиваемость запасов составит:

273 * 1 566 / 73 987 = 5,78 дн.

Для определения ставки дисконтирования, Оценщиком проанализированы средневзвешенные процентные ставки по депозитам с различными сроками погашения, размещенным нефинансовыми организациями в рублях (источник – www.cbr.ru).

Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 43, результаты расчета представлены в табл. 44.

Таблица 43.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставки дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по депозитам для нефинансовых организаций в целом по России	Последнее значение за период	октябрь 2019 г. - сентябрь 2020 г.	www.cbr.ru (Приложение 4)

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

Таблица 44.

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
3,17%	3,85%	3,99%	4,14%	4,56%	5,74%	4,74%

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 (5,78 дней), 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 4,73%.

Соответственно скорректированная величина прочих оборотных активов составит:

$$1\ 570\ 000 / (1 + 0{,}0473)^{0{,}5*5{,}78/366} = 1\ 569\ 613 \text{ руб.},$$

что эквивалентно, с учетом округлений до тысяч рублей:

1 570 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 1 570 тыс. руб.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов представлены в табл. 45.

Таблица 45.

Результаты расчета скорректированной стоимости активов, тыс. руб.

Наименование статей активов	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Нематериальные активы	2 264	2 803
Результаты исследований и разработок	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0
Материальные поисковые активы	0	0
Основные средства	5 565	14 766
Доходные вложения в мат. ценности	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	0	0
Отложенные налоговые активы	25 478	0
Прочие внеоборотные активы	0	0
Запасы	1 915	1 914
НДС по приобретенным ценностям	799	799
Дебиторская задолженность	7 164	6 404
Краткосрочные финансовые вложения	0	0
Денежные средства	25 652	25 652
Прочие оборотные активы	1 570	1 570

Наименование статей активов	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Итого активы, принимаемые к расчету	**70 407**	**53 908**

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 Приказом Минфина РФ №10 н, ФКЦБ РФ №03-6/пз от 29.01.2003 г. "Об утверждении порядка оценки чистых активов акционерных обществ", к прочим долгосрочным обязательствам относятся так же и отложенные налоговые обязательства.

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 34 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 0,05% 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 – 34 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 49 856 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов (валюте баланса) составляет 70,81%. Данные о краткосрочных заемных средствах Общества по состоянию на дату оценки представлены в табл. 46.

Таблица 46.

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
20181127/1	1 500 000,00	135 092,97	27.11.2018	31.12.2020	9,00	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
20181227/1	3 200 000,00	288 198,32	27.12.2018	31.12.2020	9,00	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
20190212/2	700 000,00	63 043,38	14.02.2019	31.12.2020	9,00	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
20190403/2	1 500 000,00	135 092,97	06.03.2019	31.12.2020	9,00	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
20190424/2	3 000 000,00	285 196,27	25.04.2019	31.12.2020	9,50	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
20190524	6 500 000,00	617 925,24	28.05.2019	31.12.2020	9,50	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
20191030	2 000 000,00	173 993,88	31.10.2019	31.12.2020	9,50	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа

Наименование актива	Номинал, руб.	Проценты, отраженные на балансе, руб.*	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения основного долга	Схема погашения процентов
20191121-1	12 200 000,00	991 505,04	21.11.2018	31.12.2020	9,50	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
20200306-1	1 500 000,00	80 983,61	06.03.2020	31.12.2020	9,50	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
20200319-1	2 000 000,00	100 710,39	19.03.2020	31.12.2020	9,50	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
20200409-1	2 500 000,00	112 909,83	09.04.2020	31.12.2020	9,50	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
20200519-1	3 500 000,00	121 734,98	19.05.2020	31.12.2020	9,50	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
20200617-1	1 500 000,00	40 102,46	19.06.2020	31.12.2020	9,50	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
н/д	5 000 000,00	109 016,40	07.07.2020	31.12.2020	9,50	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
Итого:	46 600 000,00	3 255 505,74					

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 зависимостей вида:

- для займов, погашаемых в 2020 году:

$$C_{займа} = (N + \Pr + (N * pr * t_{2020} / 366)) * \frac{1}{(1+i)^{Td}},$$

- для займов, погашаемых в 2021 году:

$$C_{займа} = (N + \Pr + (N * pr * t_{2020} / 366) + (N * pr * t_{2021} / 365)) * \frac{1}{(1+i)^{Td}},$$

где:

N – номинал займа, руб.;

Pr - сумма процентов, отраженная на балансе;

pr - процентная ставка по займу;

i - ставка дисконта;

t_{2020} – срок (период) начисления процентов в 2020 году, дней;

t_{2021} – срок (период) начисления процентов в 2021 году, дней;

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. 47.

Таблица 47.

Результаты расчета сроков до погашения займов

Наименование обязательства	Дата отчетности	Дата окончания срока погашения	Срок до погашения, дней
20181127/1	30.09.2020	31.12.2020	92
20181227/1	30.09.2020	31.12.2020	92
20190212/2	30.09.2020	31.12.2020	92
20190403/2	30.09.2020	31.12.2020	92
20190424/2	30.09.2020	31.12.2020	92
20190524	30.09.2020	31.12.2020	92
20191030	30.09.2020	31.12.2020	92
20191121-1	30.09.2020	31.12.2020	92
20200306-1	30.09.2020	31.12.2020	92
20200319-1	30.09.2020	31.12.2020	92
20200409-1	30.09.2020	31.12.2020	92
20200519-1	30.09.2020	31.12.2020	92
20200617-1	30.09.2020	31.12.2020	92
н/д	30.09.2020	31.12.2020	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 в целом по России. Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 48, результаты расчета представлены в табл. 49.

Таблица 48.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставка дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций в целом по России	Последнее значение за период	октябрь 2019 г. - сентябрь 2020 г.	www.cbr.ru (Приложение 4)

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

Таблица 49.

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
4,97%	7,40%	7,96%	4,67%	6,70%	7,04%	6,81%

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. 50.

Таблица 50.

Результаты расчета стоимости займов

Наименование пассива	Остаток основного долга, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Срок начисления процентов погашения, дней (2020)	Срок начисления процентов погашения, дней (2021)	Процентная ставка, %	Ставка дисконта, %	Матема-тическое ожидание потерь	Итоговая скорректированная стоимость (округленно), руб.
20181127/1	1 500 000,00	135 092,97	92	0	9,00	7,96	0,00	1 637 200
20181227/1	3 200 000,00	288 198,32	92	0	9,00	7,96	0,00	3 492 700
20190212/2	700 000,00	63 043,38	92	0	9,00	7,96	0,00	764 000
20190403/2	1 500 000,00	135 092,97	92	0	9,00	7,96	0,00	1 637 200
20190424/2	3 000 000,00	285 196,27	92	0	9,50	7,96	0,00	3 292 800
20190524	6 500 000,00	617 925,24	92	0	9,50	7,96	0,00	7 134 500
20191030	2 000 000,00	173 993,88	92	0	9,50	7,96	0,00	2 179 400
20191121-1	12 200 000,00	991 505,04	92	0	9,50	7,96	0,00	13 225 700
20200306-1	1 500 000,00	80 983,61	92	0	9,50	7,96	0,00	1 586 000
20200319-1	2 000 000,00	100 710,39	92	0	9,50	7,96	0,00	2 107 500
20200409-1	2 500 000,00	112 909,83	92	0	9,50	7,96	0,00	2 621 600
20200519-1	3 500 000,00	121 734,98	92	0	9,50	7,96	0,00	3 634 700
20200617-1	1 500 000,00	40 102,46	92	0	9,50	7,96	0,00	1 545 900
н/д	5 000 000,00	109 016,40	92	0	9,50	7,96	0,00	5 128 770
Итого:								49 987 970

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Соответственно итоговое значение краткосрочных заемных средств составит

49 987 970 руб.

что, с учетом округлений, эквивалентно:

49 988 тыс. руб.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 49 888 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 64 594 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 91,74% 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. 51.

Таблица 51.

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"	53 746 866	н/д	н/д	н/д	просроченная	50	31.12.20
2	Бриз	46 867	н/д	н/д	н/д	просроченная	50	31.12.20
3	Инвитро	141 470	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.10.20
4	Медведев ИП	144 447	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.10.20
5	Метро	91 960	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.10.20
6	СТС АС	31 920	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.10.20
7	Росинкас	9 004	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.10.20
8	Мельников ИП	50 000	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.10.20
9	прочие поставщики	206 675	н/д	н/д	н/д	текущая	75	31.12.20
10	Покупатели и заказчики (КТ сч.62)	5 027 381	н/д	н/д	н/д	текущая	75	30.12.20
11	расчеты с сотрудниками	2 941 878	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.10.20
12	НДФЛ	464 488	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.10.20
13	НДС	795 864	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.10.20
14	взносы в фонды	853 323	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.10.20
15	расчеты с сотрудниками по прочим операциям	41 774	н/д	н/д	н/д	текущая	100	31.10.20
	Итого	64 593 917						

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.51 показывает, что для всей кредиторской задолженности указанны вероятные сроки погашения. Условия расчета срока до погашения задолженности

представлены в табл. 52.

Таблица 52.

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. 53.

Таблица 53.

Расчет срока до погашения задолженности

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
ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Социальные инвестиции"	30.09.2020	н/д	н/д	31.12.2020	92
Бриз	30.09.2020	н/д	н/д	31.12.2020	92
Инвитро	30.09.2020	н/д	н/д	31.10.2020	31
Медведев ИП	30.09.2020	н/д	н/д	31.10.2020	31
Метро	30.09.2020	н/д	н/д	31.10.2020	31
СТС АС	30.09.2020	н/д	н/д	31.10.2020	31
Росинкас	30.09.2020	н/д	н/д	31.10.2020	31
Мельников ИП	30.09.2020	н/д	н/д	31.10.2020	31
прочие поставщики	30.09.2020	н/д	н/д	31.12.2020	92
Покупатели и заказчики (КТ сч.62)	30.09.2020	н/д	н/д	30.12.2020	91
расчеты с сотрудниками	30.09.2020	н/д	н/д	31.10.2020	31
НДФЛ	30.09.2020	н/д	н/д	31.10.2020	31
НДС	30.09.2020	н/д	н/д	31.10.2020	31
взносы в фонды	30.09.2020	н/д	н/д	31.10.2020	31
расчеты с сотрудниками по прочим операциям	30.09.2020	н/д	н/д	31.10.2020	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. 54, результаты расчета представлены в табл. 55.

Таблица 54.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставки дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по депозитам для нефинансовых организаций в целом по России	Последнее значение за период	октябрь 2019 г. - сентябрь 2020 г.	www.cbr.ru (Приложение 4)

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

Таблица 55.

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
3,17%	3,85%	3,99%	4,14%	4,56%	5,74%	4,74%

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 4,25%.

Результаты расчета скорректированной стоимости срочной кредиторской задолженности представлены в табл. 56.

Таблица 56.

Результаты расчета стоимости срочной кредиторской задолженности Общества

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	Вероятность возврата, %	Скорректированная стоимость, тыс. руб.
ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Социальные инвестиции"	53 746 866	н/д	92	4,25	3,99	1,00000	0,99021	50	26 610 342
Бриз	46 867	н/д	92	4,25	3,99	1,00000	0,99021	50	23 204
Инвитро	141 470	н/д	31	4,25	3,85	1,00000	0,99681	100	70 509
Медведев ИП	144 447	н/д	31	4,25	3,85	1,00000	0,99681	100	71 993
Метро	91 960	н/д	31	4,25	3,85	1,00000	0,99681	100	45 833
СТС АС	31 920	н/д	31	4,25	3,85	1,00000	0,99681	100	15 909
Росинкас	9 004	н/д	31	4,25	3,85	1,00000	0,99681	100	4 488
Мельников ИП	50 000	н/д	31	4,25	3,85	1,00000	0,99681	100	24 920
прочие поставщики	206 675	н/д	92	4,25	3,99	1,00000	0,99021	75	102 326
Покупатели и заказчики (КТ сч.62)	5 027 381	н/д	91	4,25	3,99	1,00000	0,99032	75	2 489 358
расчеты с сотрудниками	2 941 878	н/д	31	4,25	3,85	1,00000	0,99681	100	1 466 247
НДФЛ	464 488	н/д	31	4,25	3,85	1,00000	0,99681	100	231 503
НДС	795 864	н/д	31	4,25	3,85	1,00000	0,99681	100	396 663
взносы в фонды	853 323	н/д	31	4,25	3,85	1,00000	0,99681	100	425 300
расчеты с сотрудниками по прочим операциям	41 774	н/д	31	4,25	3,85	1,00000	0,99681	100	20 820
Итого	64 593 917								31 999 415

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Соответственно, скорректированная стоимость кредиторской задолженности составит:

31 999 415 тыс. руб.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 31 999 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. 57.

Таблица 57.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств, тыс. руб.

Наименование статей обязательств	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Долгосрочные заемные средства	0	0
Отложенные налоговые обязательства	34	34
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0
Краткосрочные заемные средства	49 856	49 988
Кредиторская задолженность	64 594	31 999
Доходы будущих периодов	0	0
Оценочные обязательства	0	0
Прочие краткосрочные обязательства	0	0
Итого обязательства, принимаемые к расчету	**114 484**	**82 021**

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

2.1.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки

Результаты расчета скорректированной стоимости чистых активов представлены в табл. 58.

Таблица 58.

Расчет стоимости скорректированных чистых активов

Наименование показателей	Остаточная балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Всего активы, тыс. руб.	70 407	53 908
Всего обязательства, тыс. руб.	114 484	82 021
Скорректированная стоимость чистых активов (собственного капитала), тыс. руб.		**- 28 113**

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 162

1.1. Общее описание 162
1.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки 162
1.3. Общая информация об объекте оценки 163
1.4. Информация, характеризующая деятельность организации 163
1.5. Финансовая информация 164
1.5.1 Анализ финансовых результатов Общества 164
1.5.2 Анализ структуры активов и обязательств Общества 166
1.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности 172
1.5.4. Прогнозные данные 176
1.6. Описание текущего использования объекта оценки 176
1.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки 176

II. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 177

2.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом 177
2.1.1. Общие положения 177
2.1.2. Исходные данные для расчета 177
2.1.3. Расчет скорректированной стоимости активов 178
2.1.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств 208
2.1.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки 211

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 30.09.2020 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	9 мес. 2020 года
Выручка от реализации	***0***	***0***	***47 852***
Себестоимость	0	0	-47 852
Валовая прибыль	***0***	***0***	***0***
Коммерческие расходы	0	0	0
Управленческие расходы	0	-448	-424
Прибыль (убыток) от продаж	***0***	***-448***	***-424***
Доходы от участия в других организациях	0	0	0
Проценты к получению	0	0	0
Проценты к уплате	0	0	0
Прочие доходы	0	1	0
Прочие расходы	-4	-581	-3 473
Прибыль (убыток) до налогообложения	***-4***	***-1 028***	***-3 897***
Текущий налог на прибыль	0	0	568
Отложенные налоговые обязательства	1	205	0
Отложенные налоговые активы	0	0	0
Прочее	0	0	0
Чистая прибыль	***-3***	***-823***	***-3 329***

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 30.09.2020 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	9 мес. 2020 года
Выручка (Sales)	***0***	***0***	***47 852***
Себестоимость реализации (без амортизации)	0	0	-47 852
Валовая прибыль (Gross margin)	***0***	***0***	***0***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	0	-448	-424
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0
Прибыль от продаж (Sales Margin)	***0***	***-448***	***-424***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	-4	-580	-3 473
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***-4***	***-1 028***	***-3 897***
Амортизация	0	0	0
Операционная маржа (EBIT)	***-4***	***-1 028***	***-3 897***
Проценты к уплате	0	0	0
Проценты к получению	0	0	0
Доходы от участия в других организациях	0	0	0
Прибыль до налогообложения (EBT)	***-4***	***-1 028***	***-3 897***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	1	205	568
Чистая прибыль	***-3***	***-823***	***-3 329***

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	9 мес. 2020 года
Выручка (Sales)	***n/a***	***n/a***	***100,0%***
Себестоимость реализации (без амортизации)	n/a	n/a	-100,0%
Валовая прибыль (Gross margin)	***n/a***	***n/a***	***n/a***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	n/a	n/a	-0,9%
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a
Прибыль от реализации (Sales Margin)	***n/a***	***n/a***	***-0,9%***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	n/a	n/a	-7,3%
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***n/a***	***n/a***	***-8,1%***
Амортизация	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (EBIT)	***n/a***	***n/a***	***-8,1%***
Проценты к уплате	n/a	n/a	n/a
Проценты к получению	n/a	n/a	n/a
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (EBT)	***n/a***	***n/a***	***-8,1%***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	n/a	n/a	1,2%
Чистая прибыль	***n/a***	***n/a***	***-7,0%***

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	9 мес. 2020 года
Выручка (Sales)	***n/a***	***n/a***	***n/a***
Себестоимость реализации (без амортизации)	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Валовая прибыль (Gross margin)	***n/a***	***n/a***	***n/a***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	*n/a*	*n/a*	*29,3%*
Прочие доходы/расходы (нетто)	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Прибыль от реализации (Sales Margin)	***n/a***	***n/a***	***29,3%***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	*n/a*	*14400,0%*	*34630,0%*
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***n/a***	***25600,0%***	***1053,0%***
Амортизация	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Операционная маржа (EBIT)	***n/a***	***25600,0%***	***1053,0%***
Проценты к уплате	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Проценты к получению	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Доходы от участия в других организациях	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Прибыль до налогообложения (EBT)	***n/a***	***25600,0%***	***1053,0%***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	*n/a*	*20400,0%*	*735,3%*
Чистая прибыль	***n/a***	***27333,3%***	***1133,0%***

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 9 месяцев 2020 г. была получена валовая выручка в размере 47 852 тыс.руб.

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 30.09.2020 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.	30.09.2020 г.
Нематериальные активы	0	0	0
Результаты исследований и разработок	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	0	0	0
Материальные поисковые активы	0	0	0
Основные средства	0	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	0	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	0	0	0
Отложенные налоговые активы	1	212	780
Прочие внеоборотные активы	0	0	0
Итого внеоборотные активы	***1***	***212***	***780***
Запасы	0	211 516	172 748
НДС по приобретенным ценностям	0	28	48
Дебиторская задолженность	0	37	37
Краткосрочные финансовые вложения	0	0	0
Денежные средства	98	3 002	3 589
Прочие оборотные активы	0	1	0
Итого оборотные активы	***98***	***214 584***	***176 422***
БАЛАНС	**99**	**214 796**	**177 202**
Акционерный капитал	100	100	37 300
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0
Добавочный капитал	0	0	9 085
Резервы	0	130 420	130 420
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0	0	0
Прибыль / (убыток) отчетного периода	-3	-853	-4 182
Итого собственный капитал	***97***	***129 667***	***172 623***
Долгосрочные заемные средства	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0	0
Итого долгосрочные обязательства	***0***	***0***	***0***
Краткосрочные заемные средства	0	0	0
Кредиторская задолженность	0	85 125	4 577
Доходы будущих периодов	2	2	2
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0	0	0
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	0
Итого краткосрочные обязательства	***2***	***85 127***	***4 579***
БАЛАНС	**99**	**214 794**	**177 202**

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Таблица 7.

Исторический баланс ООО «Акселератор прогресса» (сравнительная форма)

Наименование показателей	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	30.09.2020 г.
Нематериальные активы	0,00%	0,00%	0,00%
Результаты исследований и разработок	0,00%	0,00%	0,00%
Нематериальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%
Материальные поисковые активы	0,00%	0,00%	0,00%
Основные средства	0,00%	0,00%	0,00%
Доходные вложения в мат. ценности	0,00%	0,00%	0,00%
Долгосрочные финансовые вложения	0,00%	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые активы	1,01%	0,10%	0,44%
Прочие внеоборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%
Итого внеоборотные активы	***1,01%***	***0,10%***	***0,44%***
Запасы	0,00%	98,47%	97,49%
НДС по приобретенным ценностям	0,00%	0,01%	0,03%
Дебиторская задолженность	0,00%	0,02%	0,02%
Краткосрочные финансовые вложения	0,00%	0,00%	0,00%
Денежные средства	98,99%	1,40%	2,03%
Прочие оборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%
Итого оборотные активы	***98,99%***	***99,90%***	***99,56%***
БАЛАНС	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**
Акционерный капитал	101,01%	0,05%	21,05%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0,00%	0,00%	0,00%
Добавочный капитал	0,00%	0,00%	5,13%
Резервы	0,00%	60,72%	73,60%
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0,00%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убыток) отчетного периода	-3,03%	-0,40%	-2,36%
Итого собственный капитал	***97,98%***	***60,37%***	***97,42%***
Долгосрочные заемные средства	0,00%	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые обязательства	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие долгосрочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%
Итого долгосрочные обязательства	***0,00%***	***0,00%***	***0,00%***
Краткосрочные заемные средства	0,00%	0,00%	0,00%
Кредиторская задолженность	0,00%	39,63%	2,58%
Доходы будущих периодов	2,02%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0,00%	0,00%	0,00%
Прочие краткосрочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%
Итого краткосрочные обязательства	***2,02%***	***39,63%***	***2,58%***
БАЛАНС	**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.

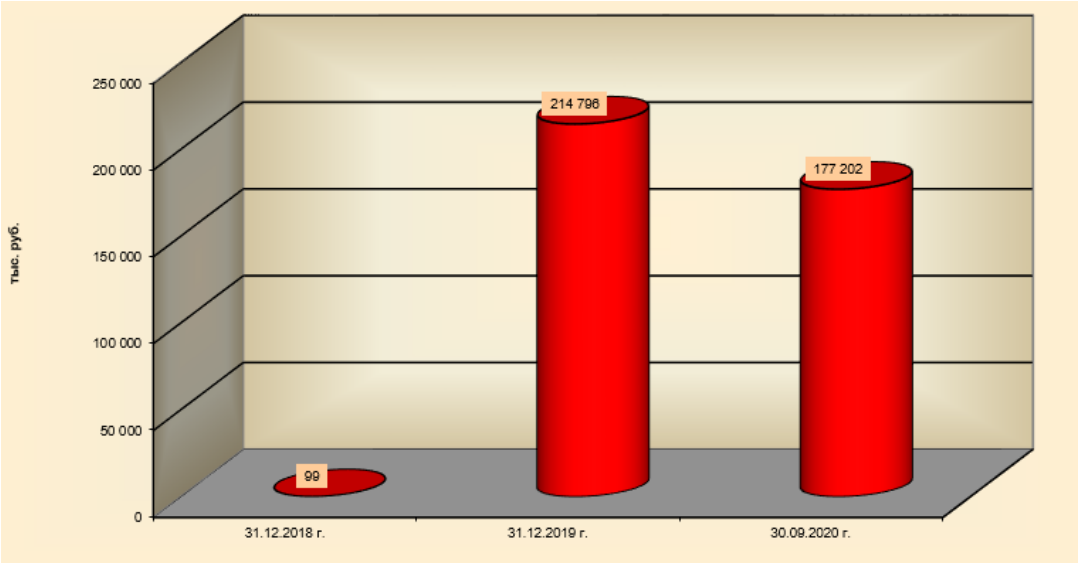


Рис. 1. Динамика изменения валюты баланса

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.
9 мес. 2020 г.	Снижение	Причиной является сокращение запасов и кредиторской задолженности	Снижение, наблюдается сокращение запасов.	Снижение, наблюдается сокращение 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 2,58% от совокупных источников формирования активов. Доля собственных средств составляет 97,42% от совокупных источников формирования активов.

Динамика изменения основных источников формирования активов Общества представлена на рис. 2.

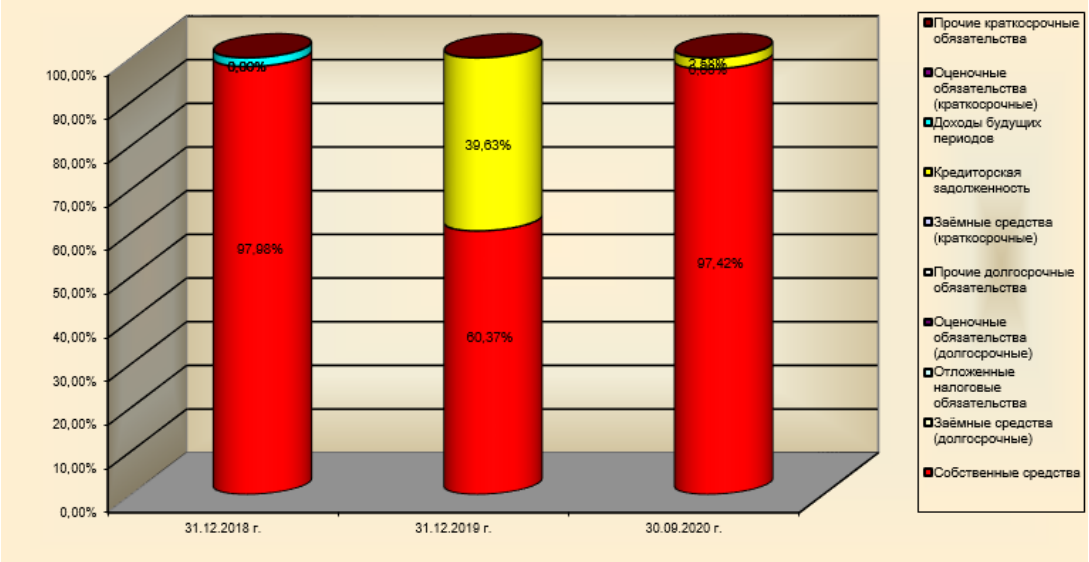


Рис. 2. Динамика изменения основных источников формирования активов

3. В ретроспективном периоде наблюдается преобладание оборотных активов в структуре совокупных активов Общества. В период с 2019 года отмечается увеличение оборотных активов (появление запасов).

По состоянию на последнюю отчетную дату доля оборотных активов составляет – 99,56% совокупных активов, доля внеоборотных активов составляет соответственно – 0,44% совокупных активов.

Динамика изменения активов Общества в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и рис. 4.

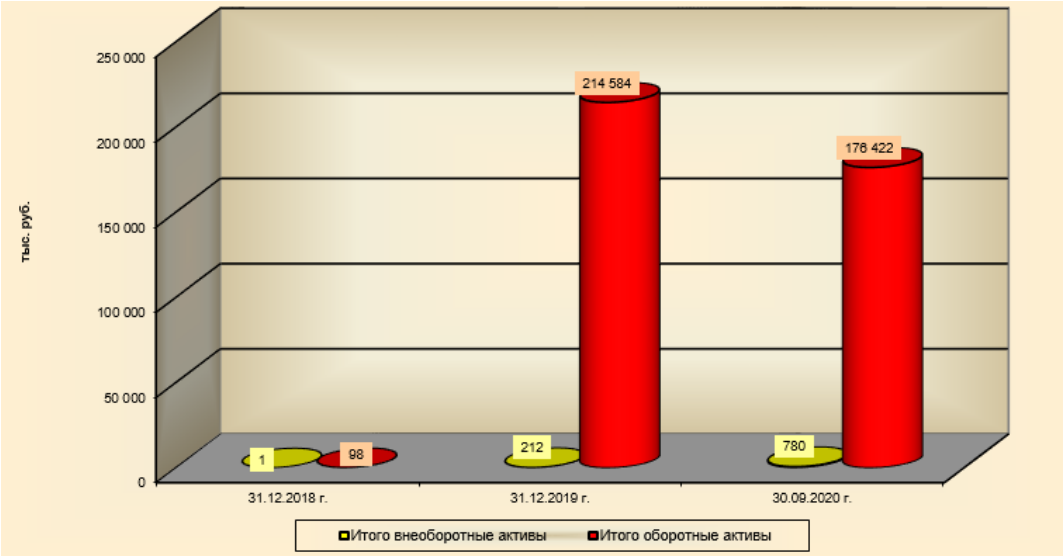


Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

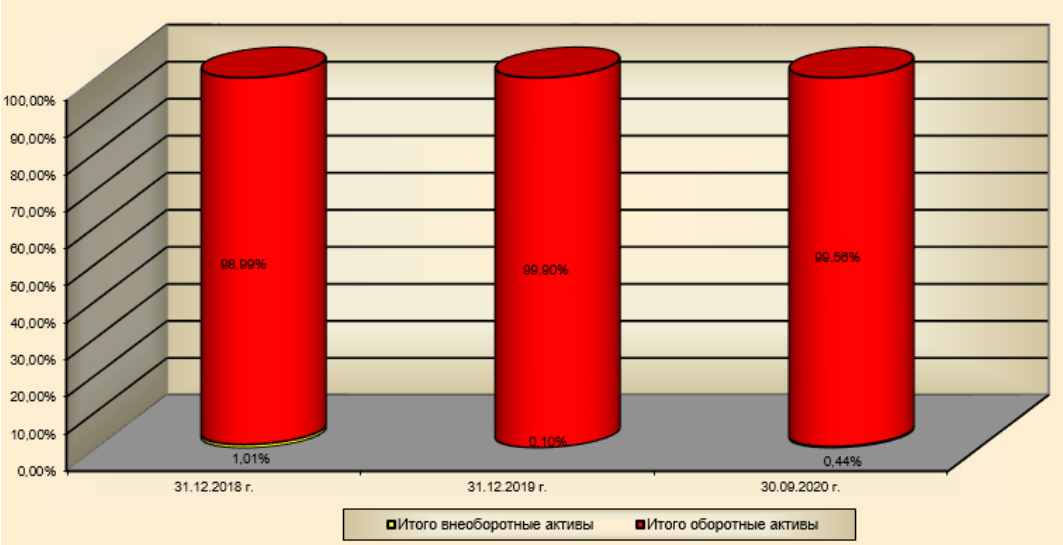


Рис. 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

Основными составляющими активов Общества на последнюю отчетную дату являются:

- запасы – 97,49% совокупных активов Общества.

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

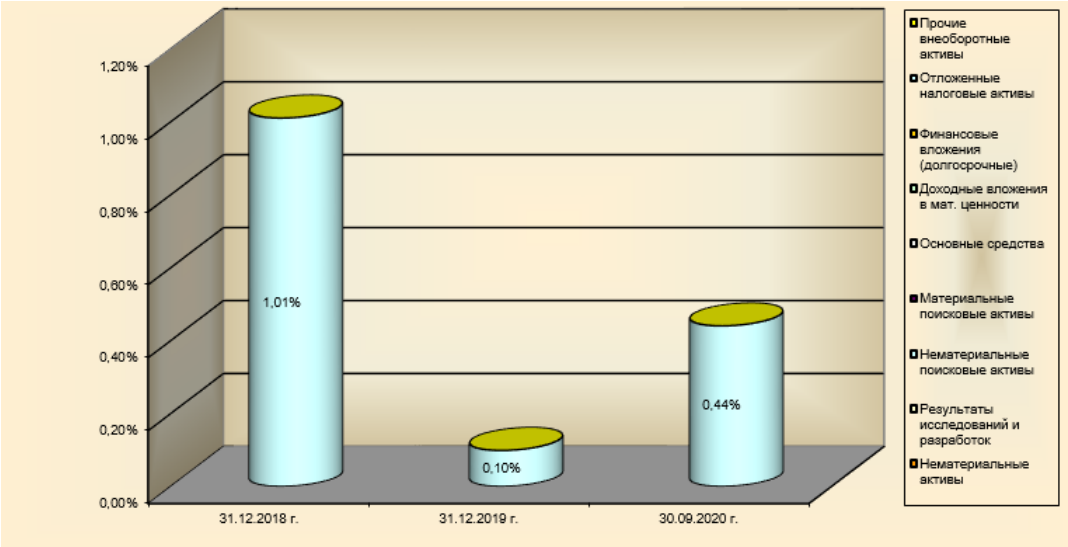


Рис. 5. Структура внеоборотных активов Общества

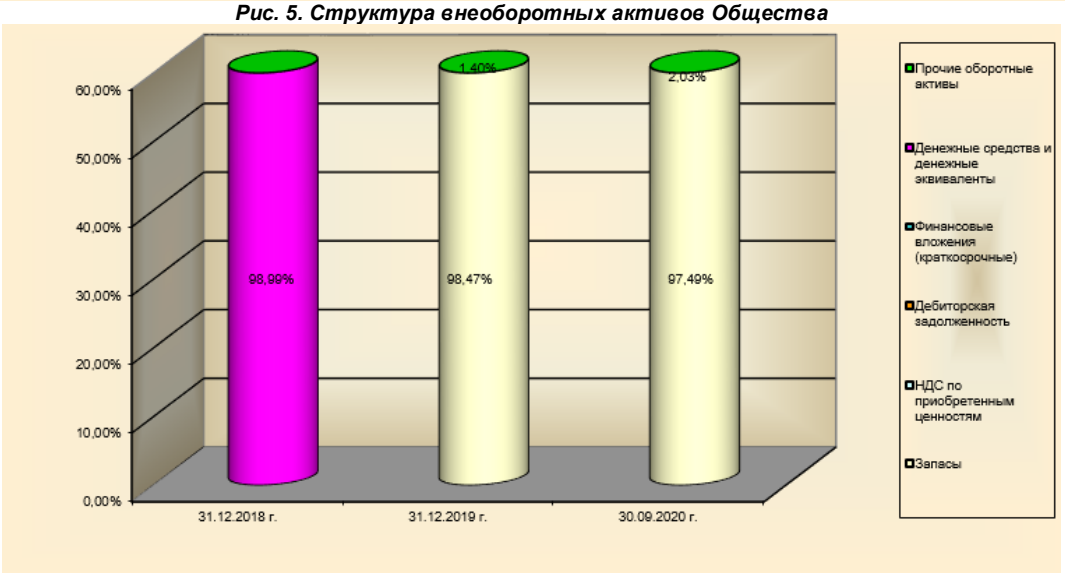


Рис. 6. Структура оборотных активов Общества

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 780 тыс. руб.

9. Прочие внеоборотные активы. Отсутствуют.

10. Запасы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 172 748 тыс. руб.

11. НДС по приобретенным ценностям. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 48 тыс. руб.

12. Дебиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 37 тыс. руб.

13. Краткосрочные финансовые вложения. Отсутствуют.

14. Денежные средства и их эквиваленты. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 3 589 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.

5. Краткосрочные заемные средства. Отсутствуют.

6. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 4 577 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.	30.09.2020 г.
Рентабельность собственного капитала, %	-6,19	-1,27	-2,93
Уровень собственного капитала, %	97,98	60,37	97,42
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	97,00	611,64	221,31
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	n/a	n/a	257
Длительность цикла самофинансирования, дней	n/a	n/a	843

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 30.09.2020 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 12 – табл. 14.

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 30.09.2020 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	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.	**B**			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

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

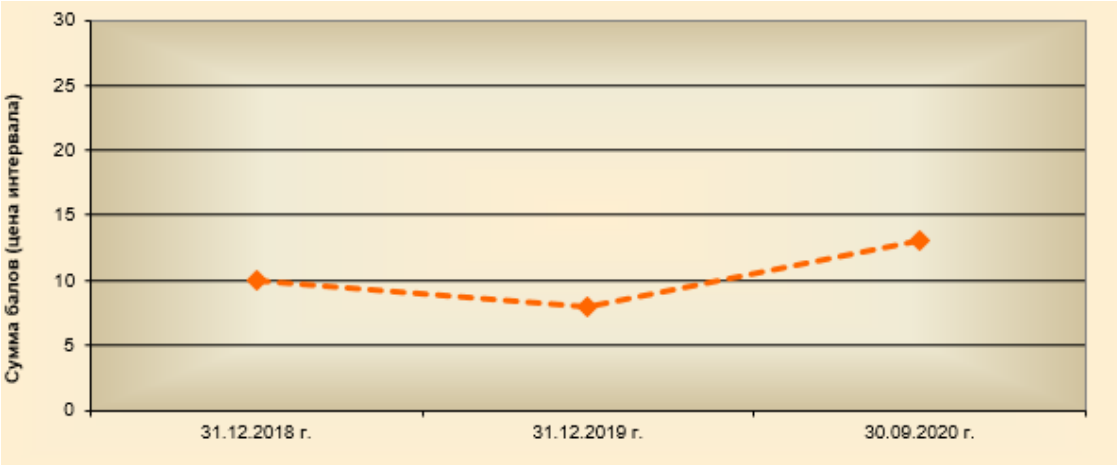


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода) представлены в табл. 15.

Таблица 15.

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	66,67	33,33	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	33,33	0,00	66,67

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 12 – 15 позволяет сделать следующие выводы:

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

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

3. Формальная оценка рискованности бизнеса – оценка высокая (на последнюю отчетную дату).

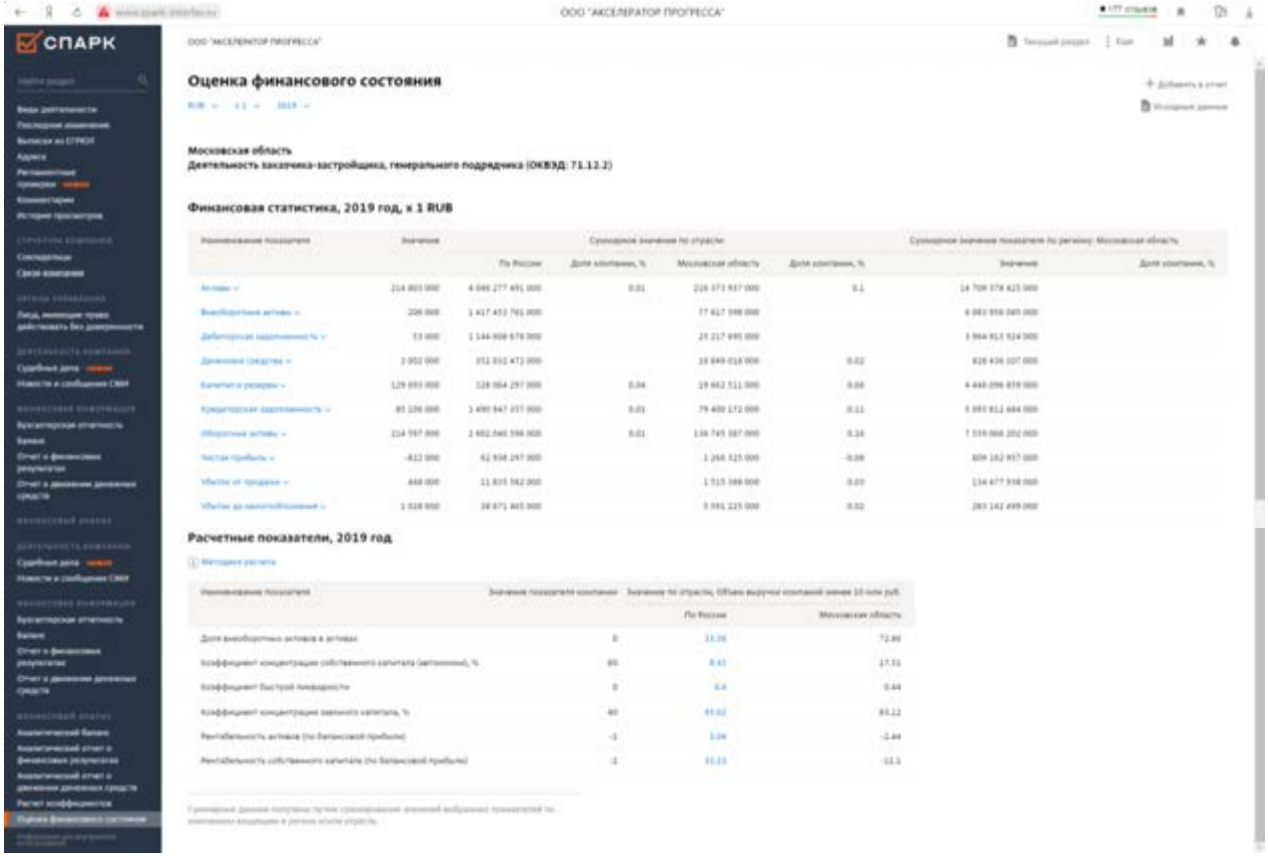
4. Формальная оценка долгосрочной перспективной платежеспособности – высокая (на последнюю отчетную дату).

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

6. Формальная оценка качества управления бизнесом – неудовлетворительная (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 30.09.2020 г.) представлены в табл. 16.

Таблица 16.

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	780
Прочие внеоборотные активы	0
Запасы	172 748
НДС	48
Дебиторская задолженность	37
Краткосрочные финансовые вложения	0

Наименование актива/обязательства	Величина, тыс. руб.
Денежные средства	3 589
Прочие оборотные активы	0
Итого активов	**177 202**
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	4 577
Доходы будущих периодов	2
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0
Прочие краткосрочные обязательства	0
Итого обязательств	**4 579**

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 780 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 0,44% 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 172 748 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 97,49% от величины валюты баланса. Структура запасов представлена в табл. 17.

Таблица 17.

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	50:23:0050373:2088	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д.Владимировка. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на северо-восток	420,0	105 428,80
11	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
12	Земельный участок	50:23:0050373:2098	Московская область, Раменский район, сельское поселение Рыболовское, д. Владимировка	1 278,0	256 412,20
13	Земельный участок	50:23:0050373:3154	Московская область, р-н Раменский	9 950,0	2 074 607,80
14	Земельный участок	50:23:0050373:3156	Московская область, р-н Раменский	78 850,0	16 480 311,40
15	Земельный участок	50:23:0050373:3157	Московская область, р-н Раменский	60 077,0	12 564 197,80
16	Земельный участок	50:23:0050373:3159	Московская область, р-н Раменский	21 718,0	4 545 489,00
	Итого:	**Итого:**			**172 748 098,10**

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. 18.

Таблица 18.

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
50:23:0050373:2088	земли сельскохозяйственного назначения	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем
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 - 2018. Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 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. 19.

Таблица 19.

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
50:23:0050373:2088	Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир: д.Владимировка. Участок находится примерно в 1000 м от ориентира по направлению на северо-восток
50:23:0050373:2090	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).

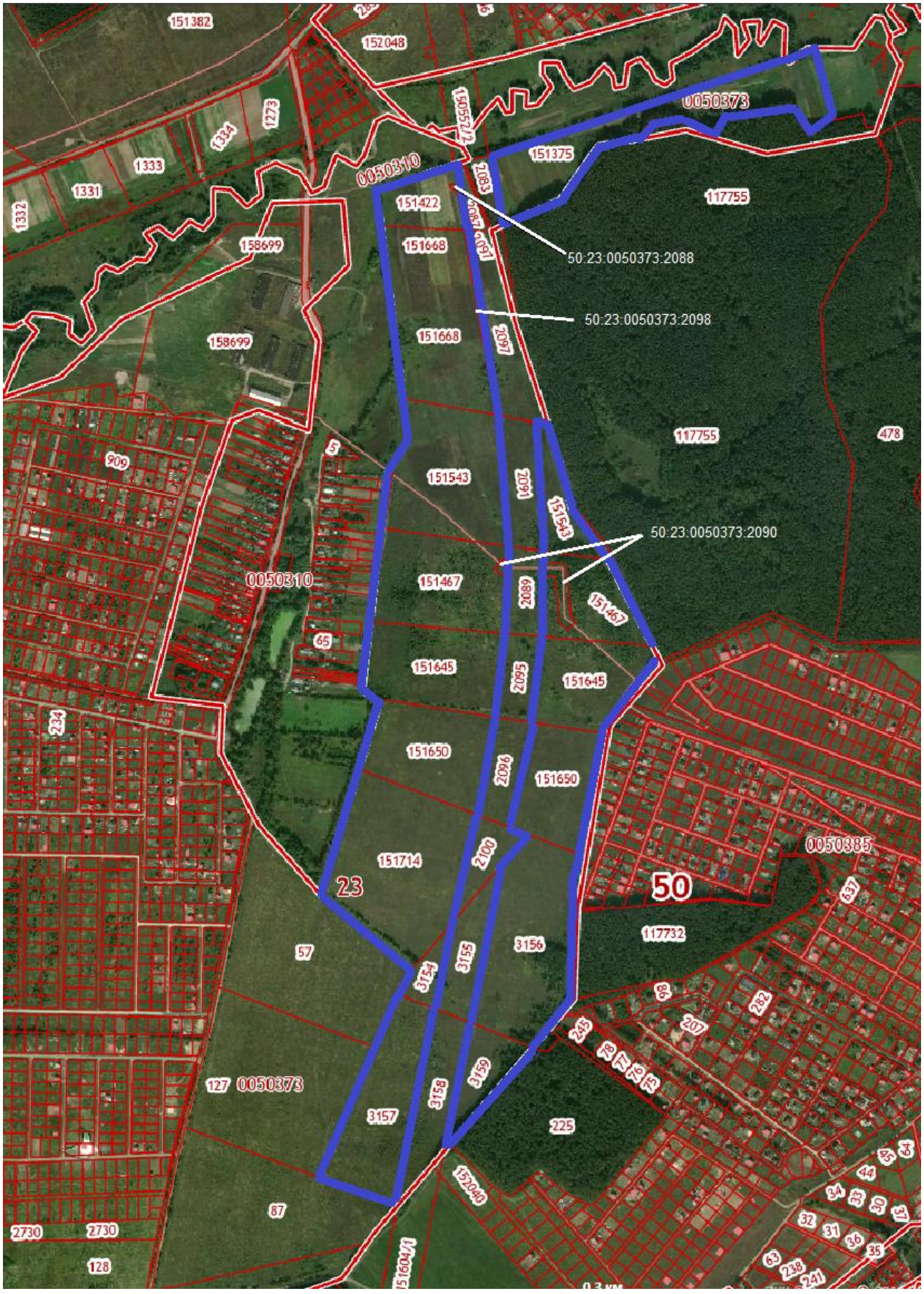


Рис. 8. Местоположение на кадастровой карте земельных участков, кроме участка с кад.№ 50:23:0010358:133

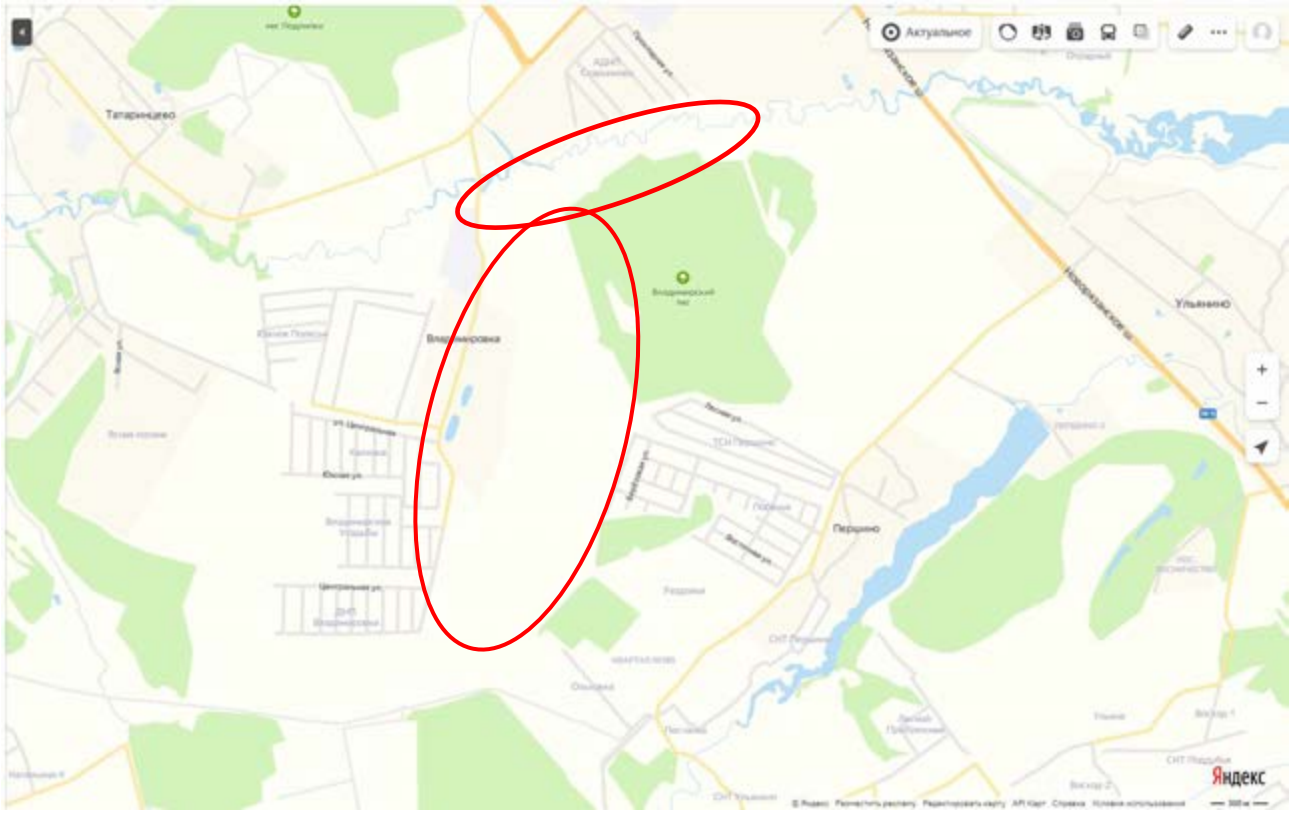


Рис. 9. Местоположение земельных участков, кроме участка с кад.№ 50:23:0010358:133.

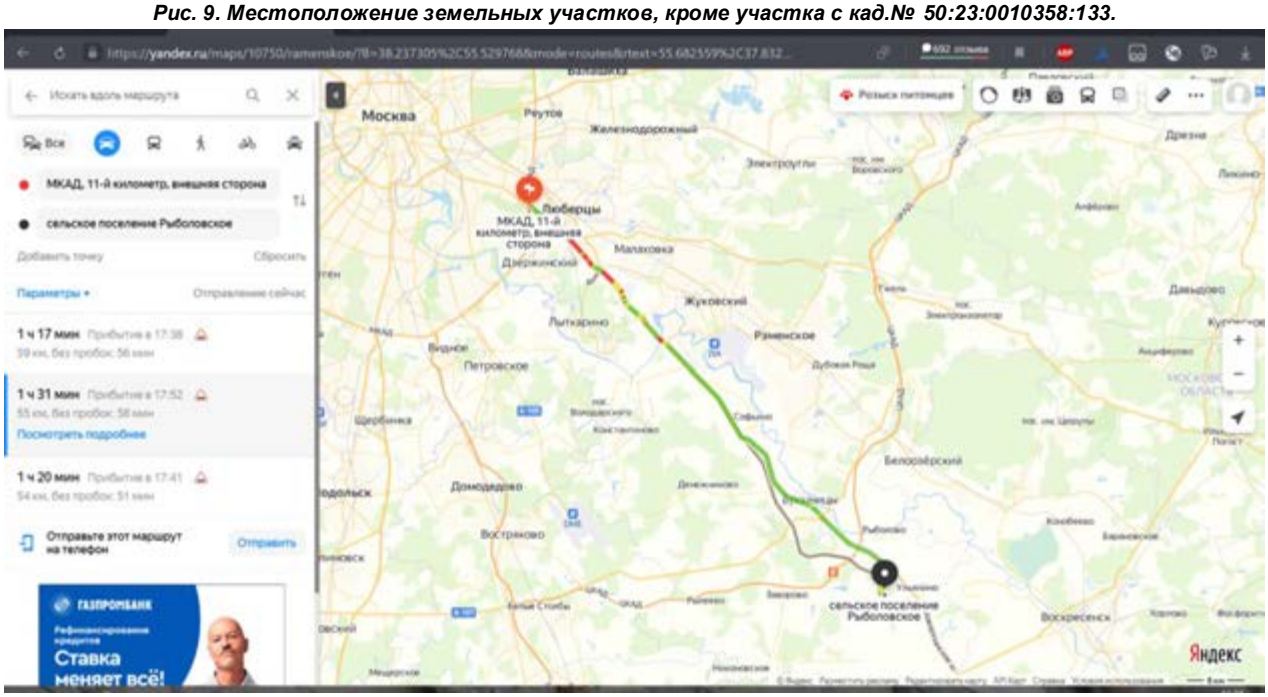


Рис. 10. Местоположение относительно Москвы земельных участков, кроме участка с кад.№ 50:23:0010358:133.

Местоположение участка с кадастровым номером 50:23:0010358:133 представлено на фрагментах кадастровой карты и карты Московской области (рис. 11-13)

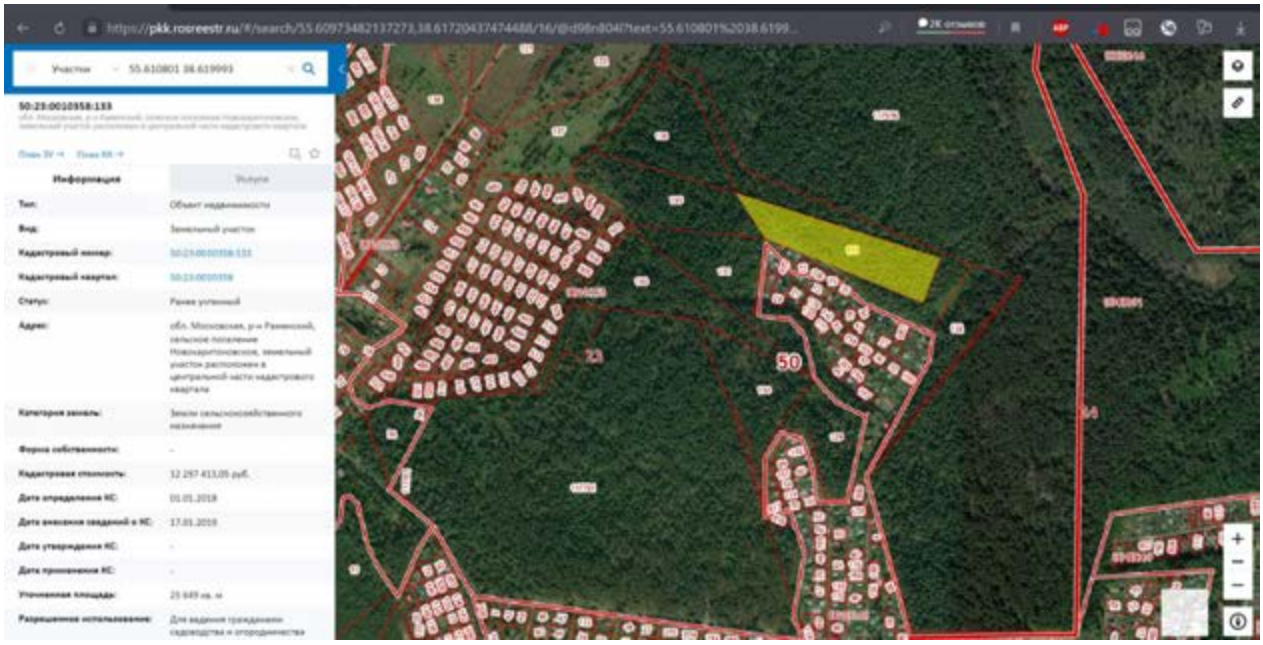


Рис. 11. Местоположение на кадастровой карте земельного участка с кад.№ 50:23:0010358:133



Рис. 12. Местоположение земельного участка кад.№ 50:23:0010358:133.

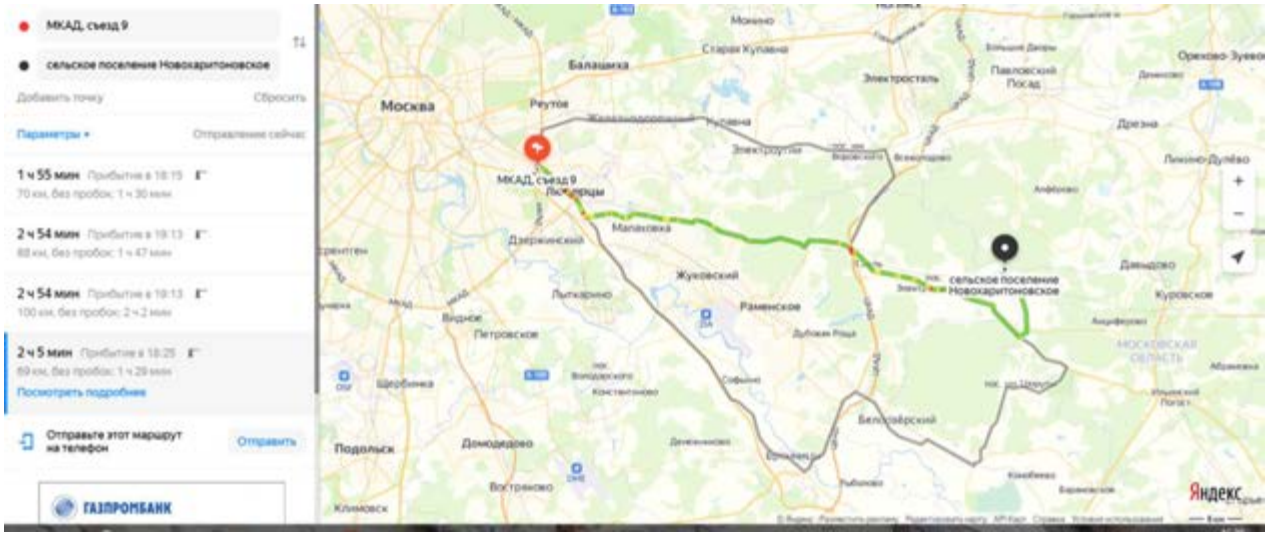


Рис. 13. Местоположение относительно Москвы земельного участка с кад.№ 50:23:0010358:133.

Прочие характеристики местоположения представлены в табл. 20.

Таблица 20.

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
50:23:0050373:2088	свыше 50 км от МКАД	не определялась, так как объект расположен вне города	55 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.

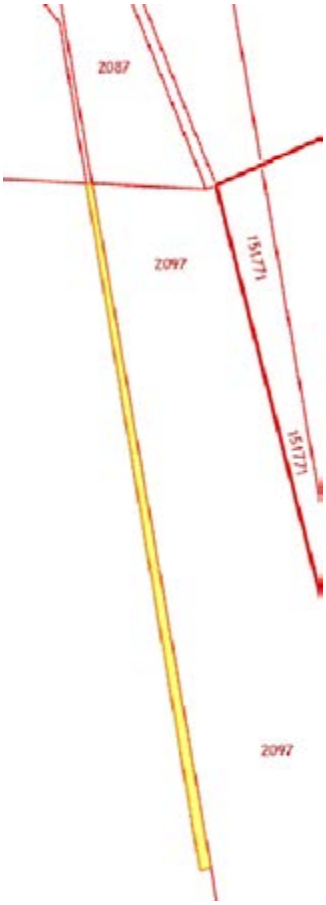
Физические характеристики объекта (объектов) оценки представлены в табл. 21.

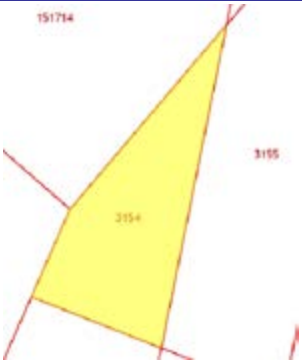
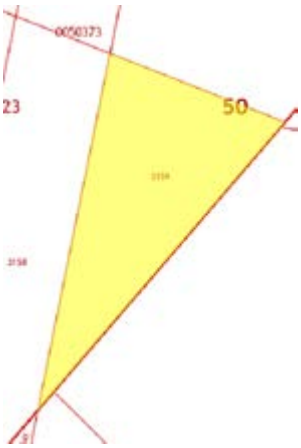
Таблица 21.

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	
50:23:0050373:2088	420,0	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	

Кадастровый (или условный) номер объекта	Площадь, кв. м	Наличие коммуникаций	Рельеф объекта	Форма объекта
50:23:0050373:3154	9 950,0	коммуникации по границе (нет)	без сильных перепадов высот	
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. 22.

Таблица 22.

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
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
50:23:0050373:2088	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. 23.

Таблица 23.

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
50:23:0050373:2088	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. 24).

Таблица 24.

Данные о других характеристиках объекта (объектов) оценки

Кадастровый (или условный) номер	Наличие подъездных дорог	Наличие факторов, повышающих стоимость объектов	Возможность использования участка по назначению	Сведения о близости к объектам, нарушающим экологию местности
50:23:0000000:151375	в наличии	нет	да	нет
50:23:0000000:151422	в наличии	нет	да	нет
50:23:0000000:151467	в наличии	нет	да	нет
50:23:0000000:151543	в наличии	нет	да	нет
50:23:0000000:151645	в наличии	нет	да	нет
50:23:0000000:151650	в наличии	нет	да	нет
50:23:0000000:151668	в наличии	нет	да	нет
50:23:0000000:151714	в наличии	нет	да	нет
50:23:0010358:133	в наличии	нет	да	нет
50:23:0050373:2088	в наличии	нет	нет (сильно вытянутая форма)	нет
50:23:0050373:2090	в наличии	нет	нет (сильно вытянутая форма)	нет
50:23:0050373:2098	в наличии	нет	нет (сильно вытянутая форма)	нет
50:23:0050373:3154	в наличии	нет	да	нет
50:23:0050373:3156	в наличии	нет	да	нет
50:23:0050373:3157	в наличии	нет	да	нет
50:23:0050373:3159	в наличии	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. 25.

Таблица 25.

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	Оценка возможности использования	Заключение об использовании метода	Заключение об использовании подхода
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. 26.

Таблица 26.

Описание земельных участков (основных характеристик), выбранных в качестве объектов – аналогов

Объект - аналог	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	земли сельскохо-зяйственного назначения	для дачного строительства с правом возведения жилого дома с правом регистрации проживания в нем	Московская область, Раменский городской округ, д.Петровское	Новорязанское ш., 50 км от МКАД	24 500	коммуникации по границе (нет)	н/д	6 150 000	251
Объект 2	земли сельскохо-зяйственного 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 3	земли сельскохо-зяйственного 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 4	земли сельскохо-зяйственного назначения	для дачного строительства	Московская область, г.о. Ступино, с. Сапроново	Новорязанское ш., 73 км от МКАД	100 000	коммуникации по границе (нет)	н/д	25 000 000	250

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 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. 213. Значения величины поправки на уторговывание для категорий земельных уастков представлены в табл. 27.

Таблица 27.

Значения величины поправки на уторгование для различных объектов недвижимости

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Подтверждение информации представлено ниже:

13.2. Значения скидок на торг на активном рынке

13.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 99

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

1123/20 ООО "Центр оценки инвестиций"

213

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. 213.

В рамках настоящего отчета, учитывая тот факт, что оцениваемые участки предназначены для дачного строительства, значение поправки на условия рынка (в части скидки к ценам предложений) принято равным минимальному значению при продаже земельных участков с категорией «земли сельскохозяйственного назначения» в размере (минус) 13,4%.

Таким образом, в расчётах использовалось значение скидки на торг в размере (минус) 13,4%.

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:

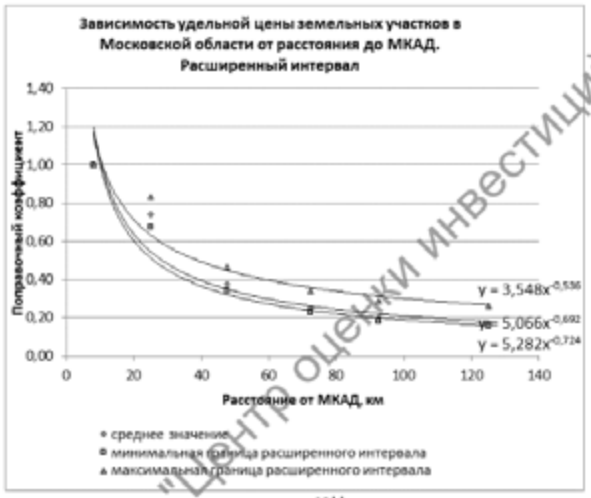


Рис. 35[10][11]

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. 28.

Таблица 28.

Результаты расчета поправки на местоположение (удаление от МКАД)

Объект-аналог	Удаление от МКАД оцениваемых объектов, км	Удаление от МКАД объекта-аналога, кв. м	Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %
Для земельных участков, кроме участка с кадастровым номером 50:23:0010358:133			
Объект-аналог 1	55	50	-6
Объект-аналог 2	55	72	20
Объект-аналог 3	55	60	6
Объект-аналог 4	55	73	22
Для земельного участка с кадастровым номером 50:23:0010358:133			
Объект-аналог 1	69	50	-20
Объект-аналог 2	69	72	3
Объект-аналог 3	69	60	-9
Объект-аналог 4	69	73	4

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Поправка на площадь объекта.

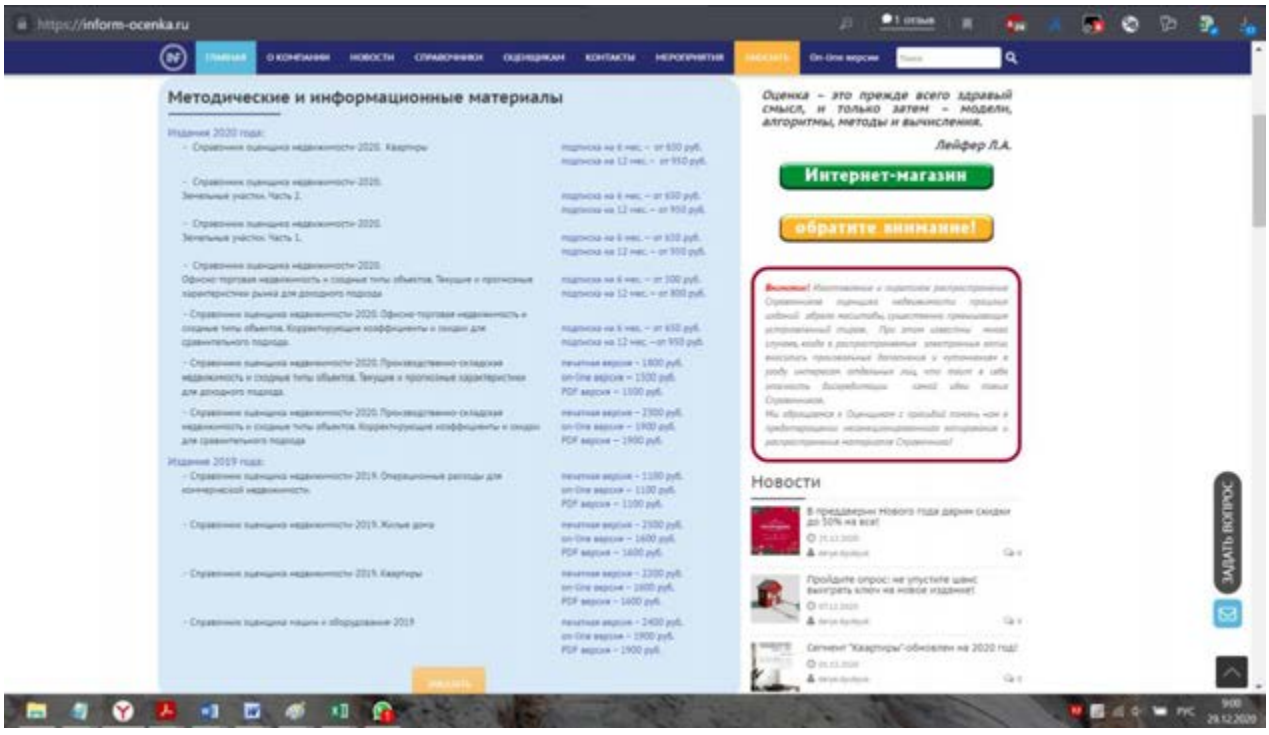
Фактор масштаба (общая площадь) оказывает существенное влияние на удельную стоимость объектов недвижимости, в частности земельных участков, что отражается на ценах сделок с объектами недвижимости.

Таки образом, в рамках настоящего Отчета, Оценщик принял решение ввести поправку на площадь объекта.

При проведении настоящей оценки величина поправки на площадь определена на основе исследований, представленных в издании «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

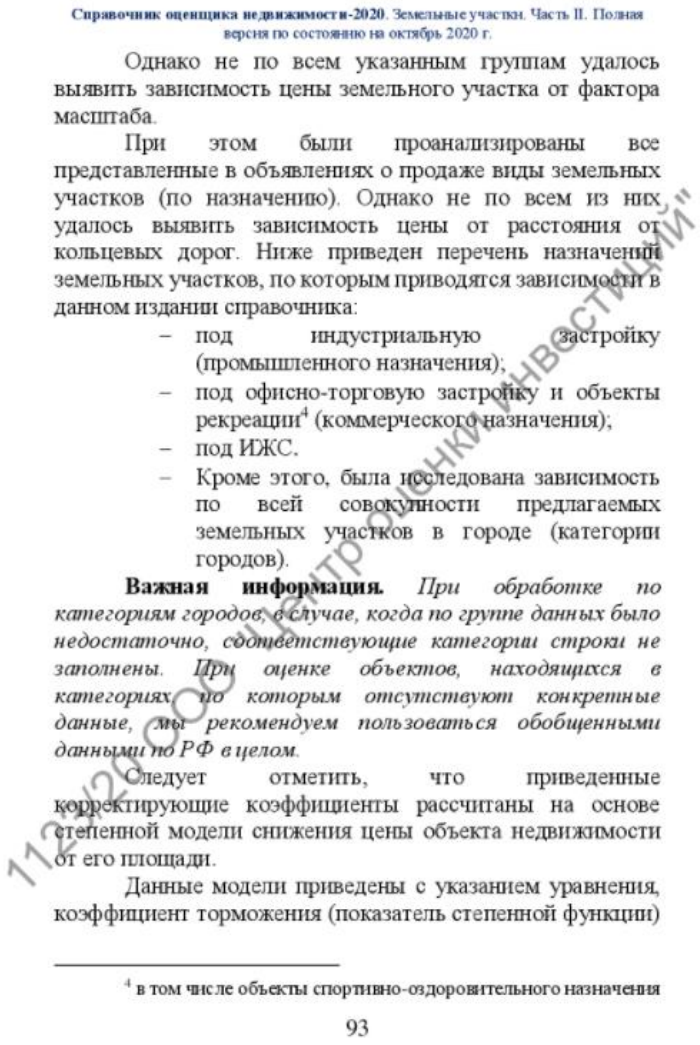
В рамках настоящего Отчета поправка на площадь рассчитывалась с использованием данных, представленных для земельных участков сельскохозяйственного назначения, так как категория оцениваемых земельных участков – земли сельскохозяйственного назначения.

Использование Справочника 2018 года связано с тем, что Справочник оценщика недвижимости для земельных участков сельскохозяйственного назначения позднее 2018 года ещё не выпущен:



Источник: 1. https://inform-ocenka.ru/

В выпущенных справочниках информация о результатах исследования влияния фактора площади на стоимость участков сельскохозяйственного назначения отсутствует:



Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Однако не по всем указанным группам удалось выявить зависимость цены земельного участка от фактора масштаба.

При этом были проанализированы все представленные в объявлениях о продаже виды земельных участков (по назначению). Однако не по всем из них удалось выявить зависимость цены от расстояния от кольцевых дорог. Ниже приведен перечень назначений земельных участков, по которым приводятся зависимости в данном издании справочника:

- под индустриальную застройку (промышленного назначения);
- под офисно-торговую застройку и объекты рекреации[4] (коммерческого назначения);
- под ИЖС.
- Кроме этого, была исследована зависимость по всей совокупности предлагаемых земельных участков в городе (категории городов).

Важная информация. *При обработке по категориям городов, в случае, когда по группе данных было недостаточно, соответствующие категории строки не заполнены. При оценке объектов, находящихся в категориях, по которым отсутствуют конкретные данные, мы рекомендуем пользоваться обобщенными данными по РФ в целом.*

Следует отметить, что приведенные корректирующие коэффициенты рассчитаны на основе степенной модели снижения цены объекта недвижимости от его площади.

Данные модели приведены с указанием уравнения, коэффициент торможения (показатель степенной функции)

[4] в том числе объекты спортивно-оздоровительного назначения

93

112%20ООО%20"Центр%20оценки%20инвестиций"

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. 93.

Таким образом, по состоянию на дату оценки наиболее актуальными по землям сельскохозяйственного назначения являются результаты исследования зависимости стоимости от площади, опубликованные в Справочнике 2018 г.

Значения величины поправки на площадь для земельных участков с категорией земли «земли сельскохозяйственного назначения» представлены в табл. 29.

Таблица 29.

Данные о средних значениях масштабного фактора для земельных участков, классифицируемых как залежь (целина, не используются более 1 года)

Диапазон площади объекта оценки, га	Диапазон площади объекта-аналога, га			
	<10	10-30	30-100	>=100
<10	1,00	1,10	1,29	1,36
10-30	0,91	1,00	1,17	1,24
30-100	0,78	0,85	1,00	1,06
>=100	0,73	0,80	0,94	1,00

Подтверждение информации

Таблица 38

Земельные участки, классифицируемые как залежь					
Площадь, га		аналог			
		<10	10-30	30-100	≥100
объект оценки	<10	1,00	1,10	1,29	1,36
	10-30	0,91	1,00	1,17	1,24
	30-100	0,78	0,85	1,00	1,06
	≥100	0,73	0,80	0,94	1,00

Классификация земельных участков сельскохозяйственного назначения

Таблица 2

№	Виды сельскохозяйственных угодий	Подгруппы
1	Пашня	Богарная
		Орошаемая
		Осушаемая
2	Кормовые угодья	Сенокосы
		Пастбища
3	Земельные участки под многолетними насаждениями	Земельные участки под садами
		Земельные участки под виноградниками
		Земельные участки под ягодниками
4	Залежь	Не используется 1-3 года
		Не используется 3-7 лет
		Целина

Источник. 1. «Справочник оценщика недвижимости - 2018. Земельные участки сельскохозяйственного назначения. Под редакцией Лейфера Л.А.», Нижний Новгород, 2018 год.

При проведении настоящей оценки поправка на площадь определялась в соответствии с данными, представленными в вышеуказанной таблице, на основе формулы:

$$П = (К - 1) * 100\%,$$

где:

$К$ - коэффициент матрицы, представленной в табл. 29.

Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых земельных участков, представлены в табл. 30.

Таблица 30.

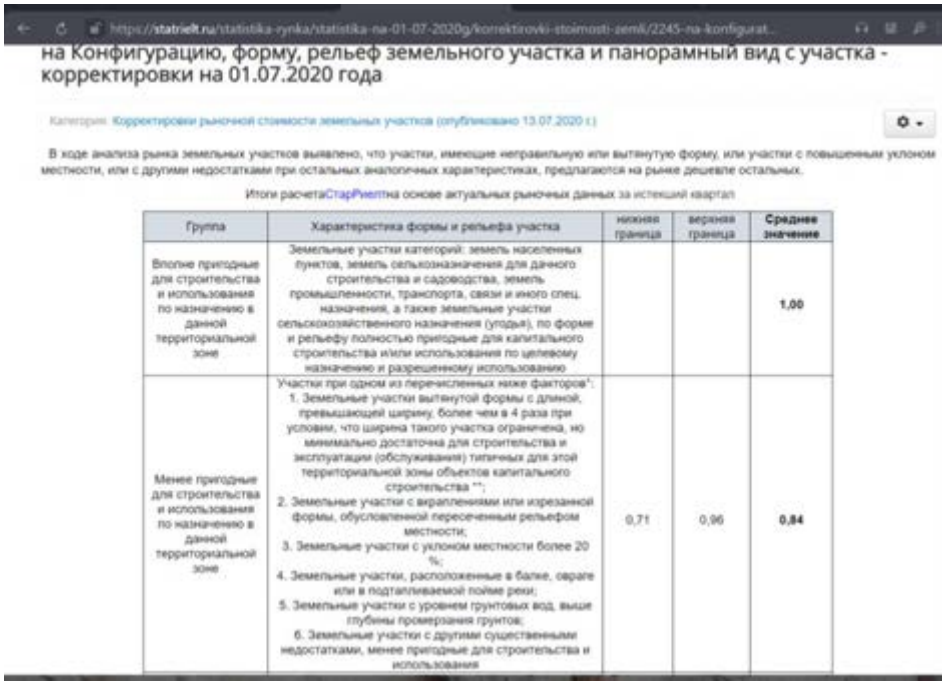
Значения поправки на площадь объекта для оцениваемых земельных участков

Объект-аналог	Площадь оцениваемых земельных участков, га	Площадь объекта-аналога, га	Поправка на площадь, %
Объект-аналог 1	7,8788; 2,0438; 9,0593; 8,8324 9,6219; 9,3044; 7,7471; 9,6825 2,5649; 0,042; 0,543; 0,1278 0,995; 7,885; 6,0077; 2,1718 (площадь до 10 га)	2,45	0
Объект-аналог 2		2,45	0
Объект-аналог 3		2,23	0
Объект-аналог 4		10	10

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Поправка на возможность использования участка по назначению.

Участки с кадастровыми номерами 50:23:0050373:2088, 50:23:0050373:2090 и 50:23:0050373:2098 имеют сильно вытянутую форму (см.табл.21), 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 0,71 до 0,96. Копия страницы Интернет приведена в Отчёте ниже. Учитывая сильно вытянутую форму вышеуказанных участков, ко всем аналогам был применен коэффициент в размере 0,71, что составляет -29% в процентном выражении.



Источник: 1. https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2020g/korrektirovki-stoimosti-zemli/2245-na-konfiguratsiyu-formu-relef-zemelnogo-uchastka-i-panoramnyj-vid-s-uchastka-korrektirovki-na-01-07-2020-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, 50:23:0050373:2088, 50:23:0050373:2090 и 50:23:0050373:2098				
Цена предложения, руб.	6 150 000	6 000 000	7 000 000	25 000 000
Общая площадь, кв. м	24 500	24 500	22 300	100 000
Удельная цена предложения, с учетом округлений, руб./кв.м.	251	245	314	250
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-13,4	-13,4	-13,4	-13,4
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	217	212	272	217
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	-6	20	6	22
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	204	254	288	265
Поправка на площадь, %	0	0	0	10
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	204	254	288	292
Расчет скорректированной удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:23:0010358:133				
Цена предложения, руб.	6 150 000	6 000 000	7 000 000	25 000 000
Общая площадь, кв. м	24 500	24 500	22 300	100 000
Удельная цена предложения, с учетом округлений, руб./кв.м.	251	245	314	250
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-13,4	-13,4	-13,4	-13,4
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	217	212	272	217
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	-20	3	-9	4
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	174	218	248	226
Поправка на площадь, %	0	0	0	10
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	174	218	248	249

Наименование показателей	Объект-аналог 1	Объект-аналог 2	Объект-аналог 3	Объект-аналог 4
Расчет скорректированной удельной стоимости земельного участка с кадастровыми номерами 50:23:0050373:2088, 50:23:0050373:2090 и 50:23:0050373:2098				
Цена предложения, руб.	6 150 000	6 000 000	7 000 000	25 000 000
Общая площадь, кв. м	24 500	24 500	22 300	100 000
Удельная цена предложения, с учетом округлений, руб./кв.м.	251	245	314	250
Поправка на условия рынка (в части скидки к ценам предложений), %	-13,4	-13,4	-13,4	-13,4
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	217	212	272	217
Поправка на местоположение (удаление от МКАД), %	-6	20	6	22
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	204	254	288	265
Поправка на площадь, %	0	0	0	10
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв.м.	204	254	288	292
Поправка на конфигурацию, %	-29	-29	-29	-29
Скорректированная удельная цена, руб./кв. м	145	180	204	207

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, 50:23:0050373:2088, 50:23:0050373:2090 и 50:23:0050373:2098				
Удельная цена предложения, руб./кв. м	251	245	314	250
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	204	254	288	292
Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м	47	9	26	42
Сумма модулей отклонения, руб./кв. м	124			
Веса, %	20,7	30,9	26,3	22,0
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений, руб./кв. м	**260**			

Наименование показателей	Объект - аналог 1	Объект - аналог 2	Объект - аналог 3	Объект - аналог 4
Расчет скорректированной удельной стоимости земельного участка с кадастровым номером 50:23:0010358:133				
Удельная цена предложения, руб./кв. м	251	245	314	250
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	174	218	248	249
Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м	77	27	66	1
Сумма модулей отклонения, руб./кв. м	171			
Веса, %	18,3	28,1	20,5	33,1
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений, руб./кв. м	**230**			
Расчет скорректированной удельной стоимости оцениваемых земельных участков, кроме участков с кадастровыми номерами 50:23:0010358:133, 50:23:0050373:2088, 50:23:0050373:2090 и 50:23:0050373:2098				
Удельная цена предложения, руб./кв. м	251	245	314	250
Скорректированная удельная цена предложения, руб./кв. м	145	180	204	207
Модуль отклонения по объекту-аналогу, руб./кв. м	106	65	110	43
Сумма модулей отклонения, руб./кв. м	324			
Веса, %	22,4	26,6	22,0	28,9
Средневзвешенная удельная стоимость, с учетом округлений, руб./кв. м	**190**			

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	260	20 485 000
2	Земельный участок	50:23:0000000:151422	20 438,0	260	5 314 000
3	Земельный участок	50:23:0000000:151467	90 593,0	260	23 554 000
4	Земельный участок	50:23:0000000:151543	88 324,0	260	22 964 000
5	Земельный участок	50:23:0000000:151645	96 219,0	260	25 017 000
6	Земельный участок	50:23:0000000:151650	93 044,0	260	24 191 000
7	Земельный участок	50:23:0000000:151668	77 471,0	260	20 142 000
8	Земельный участок	50:23:0000000:151714	96 825,0	260	25 175 000
9	Земельный участок	50:23:0010358:133	25 649,0	230	5 899 000
10	Земельный участок	50:23:0050373:2088	420,0	190	80 000
11	Земельный участок	50:23:0050373:2090	5 430,0	190	1 032 000
12	Земельный участок	50:23:0050373:2098	1 278,0	190	243 000
13	Земельный участок	50:23:0050373:3154	9 950,0	260	2 587 000
14	Земельный участок	50:23:0050373:3156	78 850,0	260	20 501 000
15	Земельный участок	50:23:0050373:3157	60 077,0	260	15 620 000
16	Земельный участок	50:23:0050373:3159	21 718,0	260	5 647 000
Итого:					**218 451 000**

Источник: 1. Расчет Оценщика.

Таким образом, итоговая величина скорректированной стоимости запасов, с учетом округлений, составляет:

218 451 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 218 451 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 48 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 0,03% 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 – 48 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 37 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 0,02% 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 – 37 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 3 589 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов Общества составляет 2,03%. Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом и пересчету не подлежат, принимаются равными их балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 3 589 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	780	0
Прочие внеоборотные активы	0	0
Запасы	172 748	218 451
НДС по приобретенным ценностям	48	48
Дебиторская задолженность	37	37
Краткосрочные финансовые вложения	0	0
Денежные средства	3 589	3 589
Прочие оборотные активы	0	0
Итого активы, принимаемые к расчету	**177 202**	**222 125**

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 4 577 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 2,58% 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"	4 554 900,0	10.12.2019	31.12.2022	Договор купли-продажи недвижимого имущества №РВМ-АП/19 от 28.11.2019г.	текущая	100	30.12.2021
2	ФОТ	10 800,0	30.09.2020	05.10.2020	Закрытие периода	текущая	100	05.10.2020
3	Налоги с ФОТ	10 875,0	30.09.2020	05.10.2020	Закрытие периода	текущая	100	05.10.2020
	Итого	4 576 575,0						

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)	Используется

Источник: 1. Анализ Оценщика.

Результаты расчета срока до погашения задолженности представлены в табл. 37.

Таблица 37.

Расчет срока до погашения задолженности

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
ЗАО УК "РВМ КАПИТАЛ"	30.09.2020	30.12.2021	456	30.12.2021	456
ФОТ	30.09.2020	05.10.2020	5	05.10.2020	5
Налоги с ФОТ	30.09.2020	05.10.2020	5	05.10.2020	5

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 депозитам для нефинансовых организаций в целом по России	Последнее значение за период	октябрь 2019 г. - сентябрь 2020 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
3,17%	3,85%	3,99%	4,14%	4,56%	5,74%	4,74%

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 4,25%.

Результаты расчета скорректированной стоимости срочной кредиторской задолженности представлены в табл. 40.

Таблица 40.

Результаты расчета стоимости срочной кредиторской задолженности Общества

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.
ЗАО УК "РВМ КАПИТАЛ"	4 554 900,0	456	456	4,25	4,56	1,00000	0,94596	4 308 753
ФОТ	10 800,0	5	5	4,25	3,17	1,00000	0,99957	10 795
Налоги с ФОТ	10 875,0	5	5	4,25	3,17	1,00000	0,99957	10 870
Итого								4 330 418

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Соответственно, скорректированная стоимость кредиторской задолженности составит:

4 330 418 руб.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 4 330 тыс. руб.

Корректировка доходов будущих периодов.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 2 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 0,0011% 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	0	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0
Краткосрочные заемные средства	0	0
Кредиторская задолженность	4 577	4 330
Доходы будущих периодов	2	2
Оценочные обязательства	0	0
Прочие краткосрочные обязательства	0	0
Итого обязательства, принимаемые к расчету	**4 579**	**4 332**

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	177 202	222 125
Всего обязательства	4 579	4 332
Скорректированная стоимость чистых активов		**217 793**
Предварительная стоимость собственного капитала, на контрольном и ликвидном уровне		**217 793**

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:

217 793 000 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 - способность ценной бумаги (доли) быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей. Исходя из этого, скидка за недостаточную ликвидность определяется как величина или доля (в %), на которую уменьшается стоимость оцениваемого пакета для отражения недостаточной ликвидности.

Ниже представлено описание моделей расчёта скидки (поправки) на недостаточную ликвидность.

1. Модель для инструментов долевого участия, не имеющих ограничений на обращение (Модель 1).

Поправка на недостаточную ликвидность на основе подхода, разработанного А. Дамодараном. Данный подход базируется на регрессионной зависимости между размером скидки и такими показателями, как выручка, прибыль (убыточность), соотношение денежных средств, оборот торговли акциями. Расчетная зависимость для определения скидки на ликвидность имеет следующий вид:

$$Кл = 0,145 – 0,0022 * ln(REV) – 0,015 * DERN – 0,016 *(C / V) – 0,11 * (MS / V),$$

где:

REV - валовая выручка по итогам последнего годового периода, млн. долл. США;

$DERN$ - индикатор прибыль/убыточность (прибыль – 1, убыток – 0);

C/V - соотношение денежных средств и их эквивалентов к стоимости;

MS/V - соотношение месячного объема торгов и стоимости.

2. Модель для инструментов долевого участия, ограниченных в обращении – модель Силбера (Модель 2).

Силбер рассматривает факторы, которыми объясняется разница в скидках у различных ограниченных для обращения акций, связывая размер скидки с наблюдаемыми характеристиками фирмы, включающими выручку и размер пакета ограниченных для обращения акций (размер доли). Он выявляет следующую регрессию:

$$ln(RPRS) = 4,33 + 0,036 * ln(REV) – 0,142 * ln(RBRT) + 0,174 * DERN + 0,332 * DCUST,$$

где:

RPRS (restricted stock price) = цена ограниченных для обращения акций / цена акций в свободном обращении = 1 – скидка за отсутствие ликвидности;

REV (revenues) = выручка частной фирмы (млн. долл.);

RBRT (restricted block relative to total common stock) = ограниченный для обращения пакет относительно совокупного объема обыкновенных акций в процентах;

DERN (discount for earnings) = 1 в случае положительной прибыли, 0 в случае отрицательной прибыли;

DCUST (discount for customer relation ship) = 1 в случае наличия связи с инвестором как с клиентом, 0 в противном случае.

Для расчета скидки на недостаточную ликвидность по рассматриваемой компании используется определенная базовая скидка в размере 25% для фирмы с положительной прибылью и выручкой в 10 млн. долл.

Чтобы рассчитать скидку на недостаточную ликвидность необходимо провести следующую процедуру:

1) Рассчитать скидку на недостаточную ликвидность для фирмы с выручкой 10 млн. долл. США:

$$100 - exp(4,33 + 0,036ln(10) – 0,142ln(100) + 0,174*1 + 0,332*0) = 48,94\%$$

2) Рассчитать скидку на недостаточную ликвидность для оцениваемых инструментов долевого участия

$$100 - exp(4,33 + 0,036ln(S) – 0,142ln(100) + 0,174*DERN + 0,332*0) = П1\%$$

3) Рассчитать разницу в скидках на недостаточную ликвидность для оцениваемого инструмента долевого участия:

$$48,94\% - П1\% = П2\%.$$

4) Определить итоговую величину скидки на недостаточную ликвидность для для оцениваемого инструмента долвого участия, которая составляет разность 25% и разницей, полученной в пункте 3:

$$25,0\% - П2\% = К_л\%.$$

Таким образом, в обеих моделях используется выручка оцениваемого общества. Поскольку оцениваемое общество не имело выручки в 2019 году, скидка на недостаточную ликвидность определялась на основе данных зарубежных исследований по величине (размеру) скидки на ликвидность, информацией по которым обладает Оценщик.

Данные зарубежных исследований по величине (размеру) скидки на ликвидность представлены в

табл. 44.

Таблица 44.

Данные зарубежных исследований по величине (размеру) скидки на ликвидность

Исследователь	Средняя скидка
SEK Overall Average	25,8%
Willamette Management Associates	31,2%
FMA Opinions, Inc.	23,0%
Усредненная ставка	**26,7%**

Источник: «Valuing of Business: The Analysis of Closely Held Companies,Irwin Professional Publishing». Авторы:Shannon P.Pratt,Robert F. Reilly, and Robert P. Schweihs

Использование данных зарубежных исследований обусловлено отсутствием возможности использования, имеющихся у оценщика расчетных моделей, по причине отсутствия источников доходов у оцениваемого эмитента.

Величина скидки на недостаточную ликвидность принята равной усредненной ставке по зарубежным источникам и составляет 26,7%.

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:

$$C_D = 217\,793\,000 * 1{,}0 * (1 - 0{,}00) * (1 - 0{,}267) = 159\,642\,269 \text{ руб.},$$

что с учётом округлений составляет:

159 642 тыс.руб.

ПРИЛОЖЕНИЕ 3

Расчет стоимости пакета, составляющего 100% от общего количества акций ЗАО «Олминея»

СОДЕРЖАНИЕ ПРИЛОЖЕНИЯ 3

Стр.

I. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 217

1.1. Общее описание 217
1.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки 217
1.3. Общая информация об объекте оценки 219
1.4. Информация, характеризующая деятельность организации 221
1.5. Финансовая информация 221
1.5.1. Анализ финансовых результатов Общества 221
1.5.2. Анализ структуры активов и обязательств Общества 224
1.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности 229
1.5.4. Прогнозные данные 234
1.6. Описание текущего использования объекта оценки 234
1.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки 234

II. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 235

2.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом 235
2.1.1. Общие положения 235
2.1.2. Исходные данные для расчета 235
2.1.3. Расчет скорректированной стоимости активов 236
2.1.4. Расчет скорректированной стоимости обязательств 254
2.1.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки 257

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 30.09.2020 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	9 мес. 2020 года
Выручка от реализации	***205 523***	***176 017***	***0***
Себестоимость	-80 361	-55 923	0
Валовая прибыль	***125 162***	***120 094***	***0***
Коммерческие расходы	0	0	0
Управленческие расходы	-27 644	-21 871	-1 552
Прибыль (убыток) от продаж	***97 518***	***98 223***	***-1 552***
Доходы от участия в других организациях	0	0	0
Проценты к получению	46 823	54 418	42 257
Проценты к уплате	-121 210	-75 408	-16 319
Прочие доходы	7 317	976 891	40 145
Прочие расходы	-704	-810 561	-35 645
Прибыль (убыток) до налогообложения	***29 744***	***243 563***	***28 886***
Текущий налог на прибыль	-6 996	-53 022	-5 778
Отложенные налоговые обязательства	0	0	0
Отложенные налоговые активы	1 047	4 264	0
Прочее	1 540	-11	-6
Чистая прибыль	***25 335***	***194 794***	***23 102***

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 30.09.2020 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	9 мес. 2020 года
Выручка (Sales)	***205 523***	***176 017***	***0***
Себестоимость реализации (без амортизации)	-80 361	-55 923	0
Валовая прибыль (Gross margin)	***125 162***	***120 094***	***0***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-27 644	-21 871	-1 552
Прочие доходы/расходы (нетто)	0	0	0
Прибыль от продаж (Sales Margin)	***97 518***	***98 223***	***-1 552***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	6 613	166 330	4 500
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***104 131***	***264 553***	***2 948***
Амортизация	0	0	0
Операционная маржа (EBIT)	***104 131***	***264 553***	***2 948***
Проценты к уплате	-121 210	-75 408	-16 319
Проценты к получению	46 823	54 418	42 257
Доходы от участия в других организациях	0	0	0
Прибыль до налогообложения (EBT)	***29 744***	***243 563***	***28 886***

Наименование показателей	2018 год	2019 год	9 мес. 2020 года
Налог на прибыль и аналогичные платежи	-4 409	-48 769	-5 784
Чистая прибыль	***25 335***	***194 794***	***23 102***

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	9 мес. 2020 года
Выручка (Sales)	***100,0%***	***100,0%***	***n/a***
Себестоимость реализации (без амортизации)	-39,1%	-31,8%	n/a
Валовая прибыль (Gross margin)	***60,9%***	***68,2%***	***n/a***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	-13,5%	-12,4%	n/a
Прочие доходы/расходы (нетто)	n/a	n/a	n/a
Прибыль от реализации (Sales Margin)	***47,4%***	***55,8%***	***n/a***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	3,2%	94,5%	n/a
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***50,7%***	***150,3%***	***n/a***
Амортизация	n/a	n/a	n/a
Операционная маржа (EBIT)	***50,7%***	***150,3%***	***n/a***
Проценты к уплате	-59,0%	-42,8%	n/a
Проценты к получению	22,8%	30,9%	n/a
Доходы от участия в других организациях	n/a	n/a	n/a
Прибыль до налогообложения (EBT)	***14,5%***	***138,4%***	***n/a***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	-2,1%	-27,7%	n/a
Чистая прибыль	***12,3%***	***110,7%***	***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	9 мес. 2020 года
Выручка (Sales)	***n/a***	***-14,4%***	***-100,0%***
Себестоимость реализации (без амортизации)	*n/a*	*-30,4%*	*-100,0%*
Валовая прибыль (Gross margin)	***n/a***	***-4,0%***	***-100,0%***
Коммерческие и общефирменные (управленческие) расходы	*n/a*	*-20,9%*	*-91,5%*
Прочие доходы/расходы (нетто)	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Прибыль от реализации (Sales Margin)	***n/a***	***0,7%***	***-101,8%***
Прочие внереализ. доходы расходы (нетто)	*n/a*	*2415,2%*	*89900,0%*
Прибыль до налогов, проц. и амортизация (EBITDA)	***n/a***	***154,1%***	***-96,7%***
Амортизация	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Операционная маржа (EBIT)	***n/a***	***154,1%***	***-96,7%***
Проценты к уплате	*n/a*	*-37,8%*	*-77,6%*
Проценты к получению	*n/a*	*16,2%*	*7,8%*
Доходы от участия в других организациях	*n/a*	*n/a*	*n/a*
Прибыль до налогообложения (EBT)	***n/a***	***718,9%***	***-47,2%***
Налог на прибыль и аналогичные платежи	*n/a*	*1006,1%*	*-47,9%*
Чистая прибыль	***n/a***	***668,9%***	***-47,0%***

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 30.09.2020 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.	30.09.2020 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	1 801	1 344	0	0
Доходные вложения в мат. ценности	895 765	842 395	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	3 988	67 988	94 378	21 678
Отложенные налоговые активы	0	843	7	17
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0
Итого внеоборотные активы	***901 554***	***912 570***	***94 385***	***21 695***
Запасы	0	0	0	0
НДС по приобретенным ценностям	0	0	0	0
Дебиторская задолженность	27 658	65 575	119 984	173 965
Краткосрочные финансовые вложения	348 993	373 416	337 626	541 792
Денежные средства	26 159	308	116 886	1 483
Прочие оборотные активы	7 609	503	14 530	56

Наименование показателей	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	30.09.2020 г.
Итого оборотные активы	***410 419***	***439 802***	***589 026***	***717 296***
БАЛАНС	**1 311 973**	**1 352 372**	**683 411**	**738 991**
Акционерный капитал	10	10	10	10
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0	0
Добавочный капитал	0	0	0	0
Резервы	0	0	0	0
Прибыль / (убытки) прошлых лет	1	1	1	1
Прибыль / (убыток) отчетного периода	288 041	313 377	508 171	531 273
Итого собственный капитал	***288 052***	***313 388***	***508 182***	***531 284***
Долгосрочные заемные средства	755 400	865 000	0	0
Отложенные налоговые обязательства	6 845	5 100	0	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0	0	0
Итого долгосрочные обязательства	***762 245***	***870 100***	***0***	***0***
Краткосрочные заемные средства	246 754	151 214	170 593	207 541
Кредиторская задолженность	14 922	17 665	4 602	83
Доходы будущих периодов	0	0	0	0
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0	5	33	84
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	0	0
Итого краткосрочные обязательства	***261 676***	***168 884***	***175 228***	***207 708***
БАЛАНС	**1 311 973**	**1 352 372**	**683 410**	**738 992**

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.	30.09.2020 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	0,14%	0,10%	0,00%	0,00%
Доходные вложения в мат. ценности	68,28%	62,29%	0,00%	0,00%
Долгосрочные финансовые вложения	0,30%	5,03%	13,81%	2,93%
Отложенные налоговые активы	0,00%	0,06%	0,00%	0,00%
Прочие внеоборотные активы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого внеоборотные активы	***68,72%***	***67,48%***	***13,81%***	***2,94%***
Запасы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
НДС по приобретенным ценностям	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Дебиторская задолженность	2,11%	4,85%	17,56%	23,54%
Краткосрочные финансовые вложения	26,60%	27,61%	49,40%	73,32%
Денежные средства	1,99%	0,02%	17,10%	0,20%
Прочие оборотные активы	0,58%	0,04%	2,13%	0,01%
Итого оборотные активы	***31,28%***	***32,52%***	***86,19%***	***97,06%***
БАЛАНС	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**	**100,00%**
Акционерный капитал	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
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%	0,00%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Прибыль / (убыток) отчетного периода	21,95%	23,17%	74,36%	71,89%
Итого собственный капитал	***21,96%***	***23,17%***	***74,36%***	***71,89%***

Наименование показателей	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	30.09.2020 г.
Долгосрочные заемные средства	57,58%	63,96%	0,00%	0,00%
Отложенные налоговые обязательства	0,52%	0,38%	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	***58,10%***	***64,34%***	***0,00%***	***0,00%***
Краткосрочные заемные средства	18,81%	11,18%	24,96%	28,08%
Кредиторская задолженность	1,14%	1,31%	0,67%	0,01%
Доходы будущих периодов	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0,00%	0,00%	0,00%	0,01%
Прочие краткосрочные обязательства	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Итого краткосрочные обязательства	***19,95%***	***12,49%***	***25,64%***	***28,11%***
БАЛАНС	**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.
9 мес. 2020 г.	Рост	Причиной роста является увеличение краткосрочных заемных средств.	Увеличение финансовых вложений (за исключением денежных эквивалентов) и рост дебиторской задолженности.	Наблюдается увеличение краткосрочных 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 краткосрочные заемные средства. Наблюдается тенденция увеличения краткосрочных заемных средств Общества. По состоянию на дату оценки доля краткосрочных заемных средств составляет 28,08% от совокупных источников формирования активов. Доля собственных средств составляет 71,89% от совокупных источников формирования активов.

Динамика изменения основных источников формирования активов Общества представлена на рис. 2.

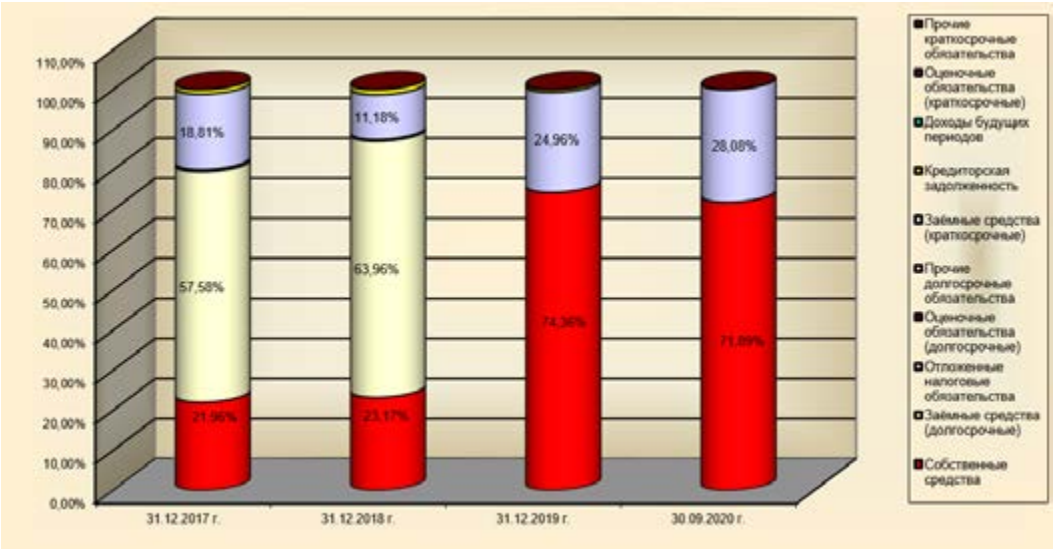


Рис. 2. Динамика изменения структуры источников формирования

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 97,06% совокупных активов, доля внеоборотных активов, соответственно, составляет 2,94% совокупных активов. Динамика изменения активов Общества в абсолютном и удельном выражении представлена на рис. 3 и 4.

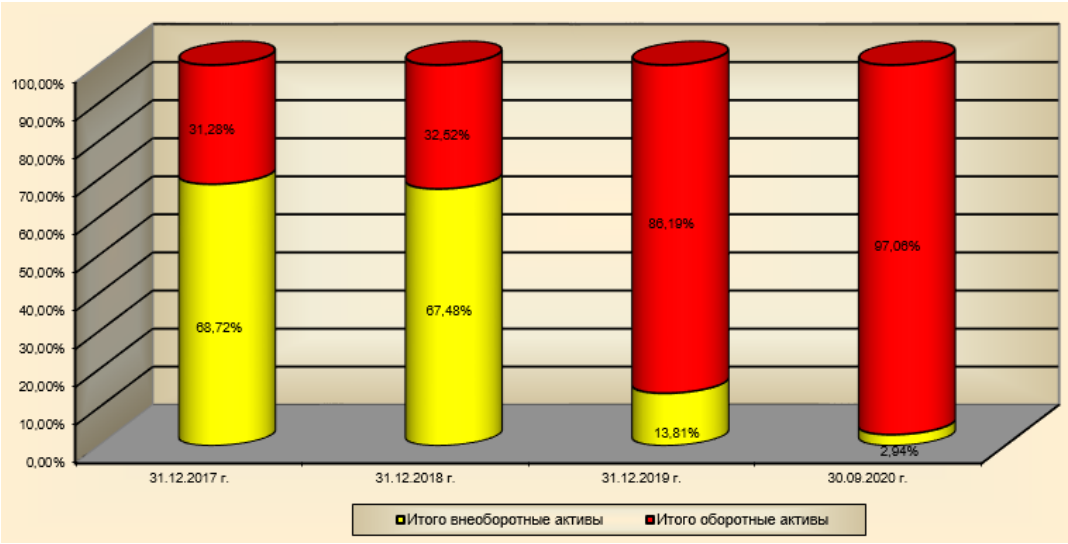


Рис. 3. Динамика изменения активов в абсолютном выражении

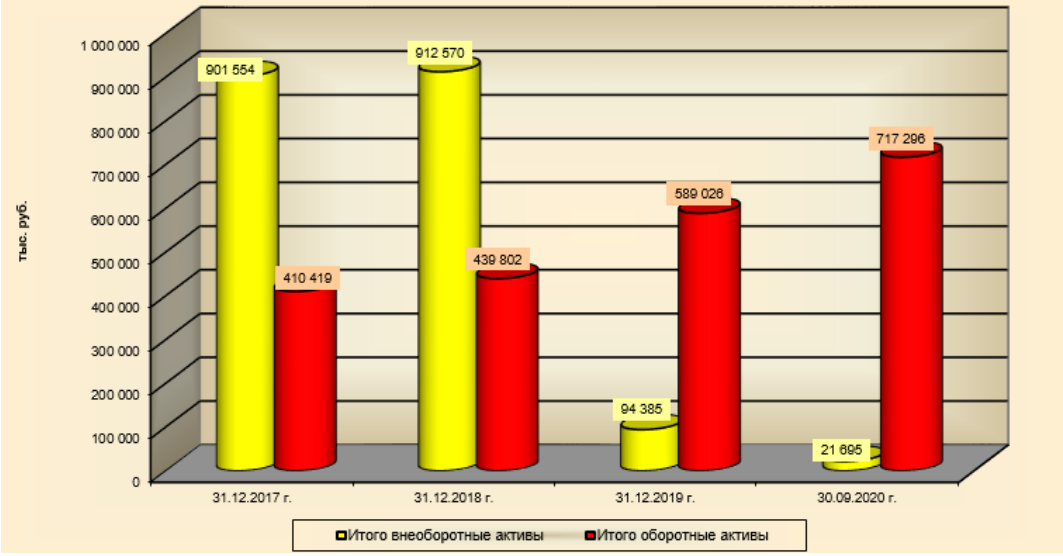


Рис. 4. Динамика изменения активов в удельном выражении

Основными составляющими активов Общества на последнюю отчетную дату являются:

- краткосрочные финансовые вложения – 73,32% совокупных активов Общества;
- дебиторская задолженность – 23,54% совокупных активов Общества.

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

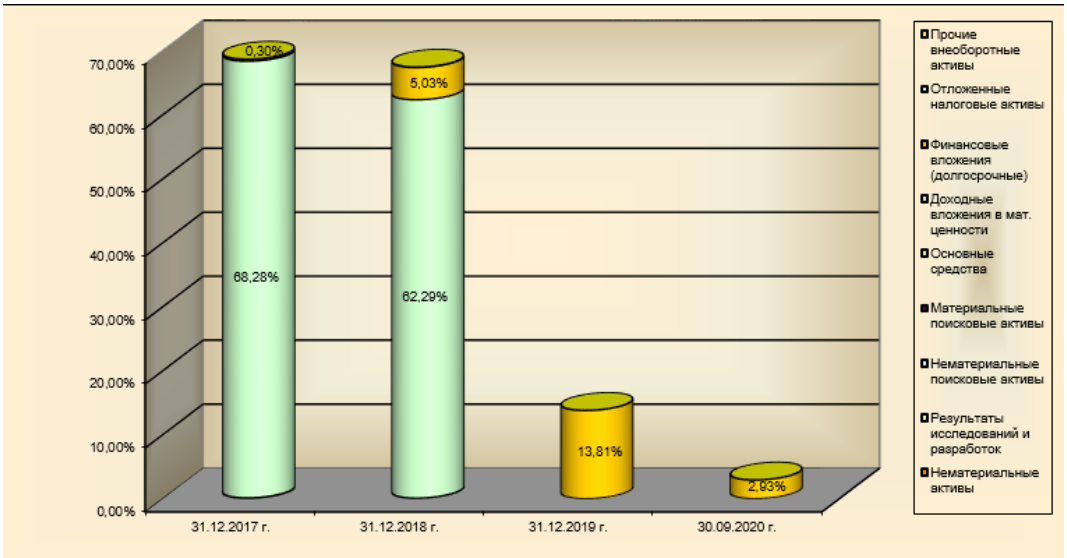


Рис. 5. Структура внеоборотных активов Общества

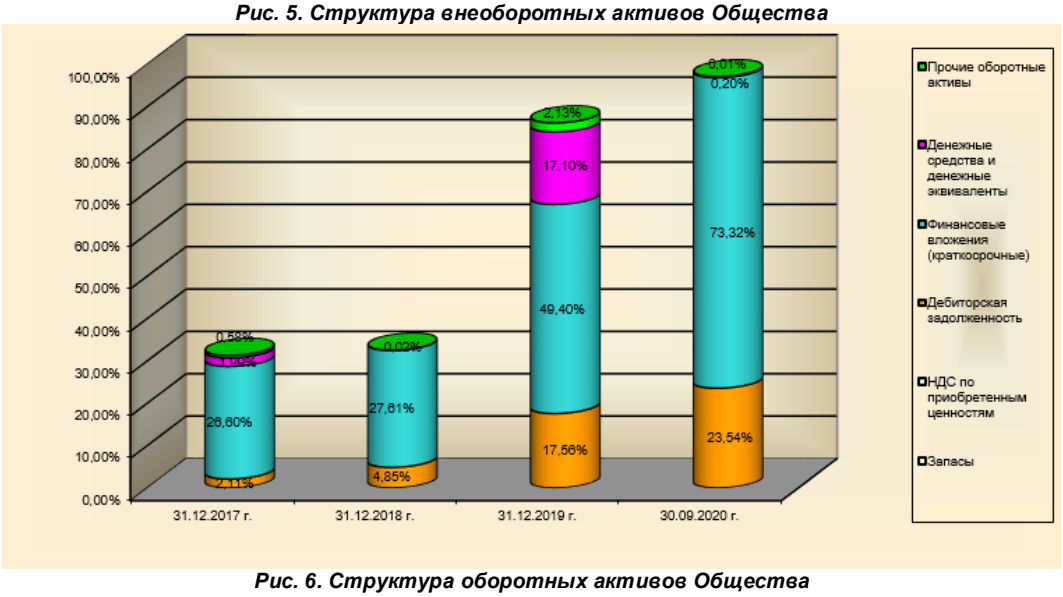


Рис. 6. Структура оборотных активов Общества

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. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 21 678 тыс. руб.

8. Отложенные налоговые активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 17 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 173 965 тыс. руб.

13. Краткосрочные финансовые вложения. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 541 792 тыс. руб.

14. Денежные средства и их эквиваленты. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 483 тыс. руб.

15. Прочие оборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 56 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. Отсутствуют.

4. Прочие долгосрочные обязательства. Отсутствуют.

4. Краткосрочные заемные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 207 541 тыс. руб.

5. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 83 тыс. руб.

6. Оценочные обязательства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида пассива составляет 84 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.	30.09.2020 г.
Рентабельность собственного капитала, %	0,00	8,42	47,42	5,92
Уровень собственного капитала, %	21,96	23,17	74,36	71,89
Коэф. покрытия внеоборотных активов СК	0,32	0,34	5,38	24,49

Наименование показателей	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	30.09.2020 г.
Длительность оборота кредиторской задолженности, дней	n/a	74	73	n/a
Длительность цикла самофинансирования, дней	n/a	16	135	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.
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 30.09.2020 г. Результаты расчета индикаторов представлены в табл. 14 – табл. 17.

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
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 30.09.2020 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	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	3	0	0	2
Цена интервала	5	3	1	0
Сумма баллов (цен интервалов)	**15**			

Наименование показателя	Группы			
	1	2	3	4
Группа финансово-инвестиционной привлек.	B			

Источник. 1. Расчет Оценщика.

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

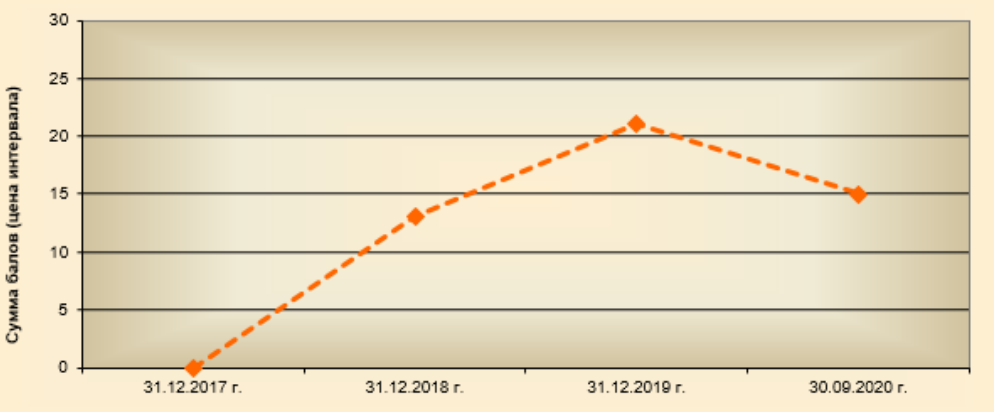


Рис. 7. Динамика изменения индикатора финансовой привлекательности Общества

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода) представлены в табл. 18.

Таблица 18.

Результаты качественной оценки основных показателей хозяйственной деятельности Общества

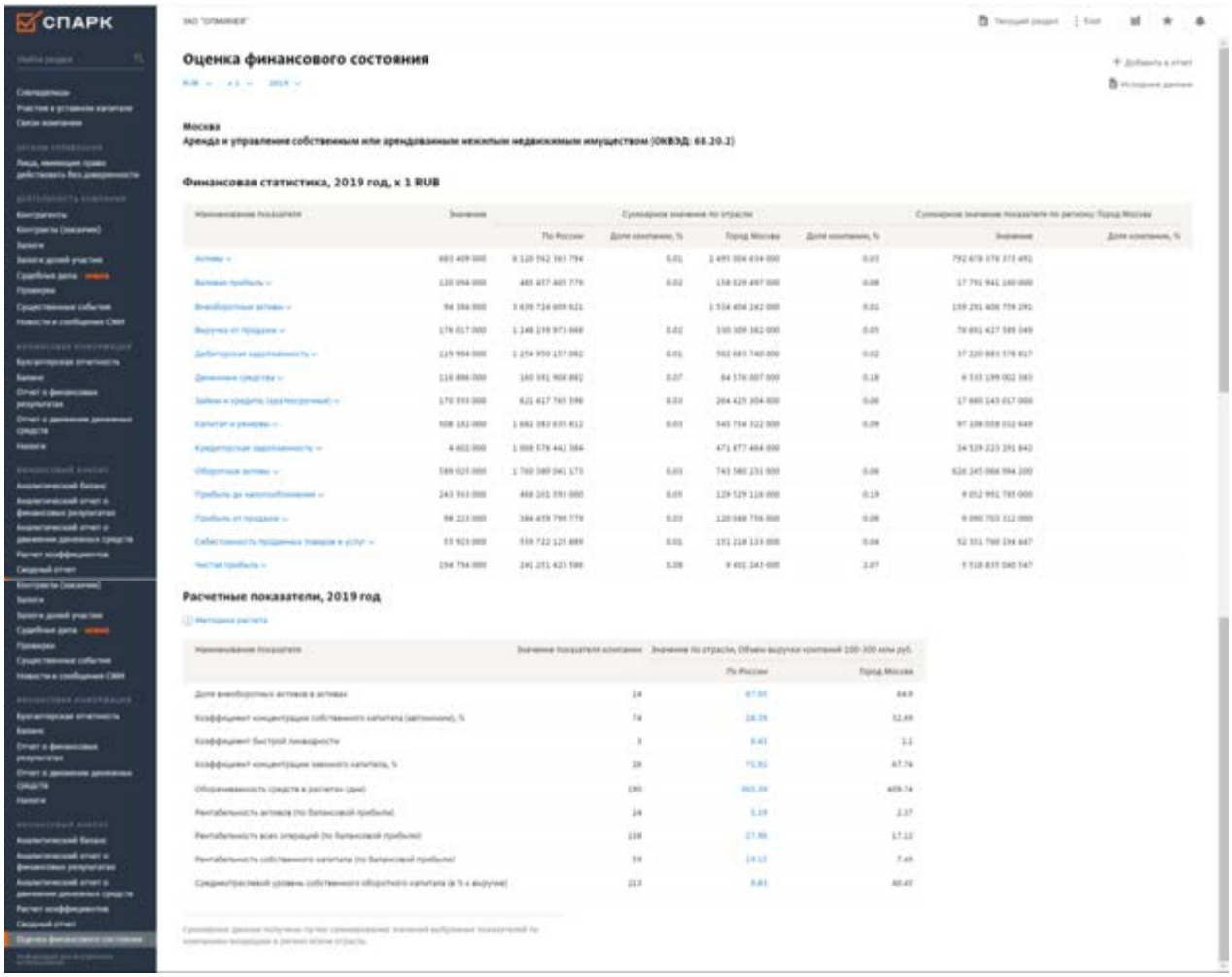
Показатель хозяйственной деятельности	Динамика изменения	Качественная оценка основных показателей хозяйственной деятельности Общества (в процентах от длительности ретроспективного периода)			
		Высокая	Хорошая	Удовлет.	Неудовлет.
Эффективность бизнеса	Снижение	75,00	0,00	0,00	25,00
Рискованность бизнеса	Снижение	50,00	0,00	0,00	50,00
Долгосрочные перспективы платежеспособности	Снижение	50,00	0,00	0,00	50,00
Краткосрочные перспективы платежеспособности	Снижение	0,00	50,00	0,00	50,00
Качество управления бизнесом	Снижение	25,00	25,00	0,00	50,00

Источник. 1. Расчет Оценщика.

Анализ данных представленных в табл. 14 – табл. 18 позволяет сделать следующие выводы:

1. По состоянию на последнюю отчетную дату финансовая привлекательность Общества относится к группе финансовой привлекательности B.
2. Формальная оценка эффективности бизнеса – высокая (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 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 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 30.09.2020 г.) представлены в табл. 19.

Таблица 19.

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	21 678
Отложенные налоговые активы	17
Прочие внеоборотные активы	0
Запасы	0
НДС	0
Дебиторская задолженность	173 965
Краткосрочные финансовые вложения	541 792

Наименование актива/обязательства	Величина, тыс. руб.
Денежные средства	1 483
Прочие оборотные активы	56
Итого активов	**738 991**
Долгосрочные заемные средства	0
Отложенные налоговые обязательства	0
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0
Прочие долгосрочные обязательства	0
Краткосрочные заемные средства (в течение 12 месяцев)	207 541
Кредиторская задолженность	83
Доходы будущих периодов	0
Оценочные обязательства (краткосрочные)	84
Прочие краткосрочные обязательства	0
Итого обязательств	**207 708**

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.

Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 21 678 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 2,93% от величины валюты баланса.

По состоянию на дату оценки в качестве долгосрочных финансовых вложений у оцениваемого общества имеются следующие активы:

- доля 1% в уставном капитале ООО «Альтернатива»;

- займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев.

Корректировка стоимости доли 1% в уставном капитале ООО «Альтернатива».

Балансовая стоимость доли в уставном капитале ООО «Альтернатива» составляет 3 977 600,02 руб. и составляет 0,54% от балансовой стоимости совокупных активов.

Ниже приведена характеристика Общества:

Компания была зарегистрирована в 2016 году под названием ООО «Альтернатива». В 2020 году ее переименовали в ООО «Специализированный застройщик „Альтернатива“». Входит в Plaza Lotus Group братьев Бориса и Михаила Зингаревичей.

Владельцами ООО «Специализированный застройщик „Альтернатива“» являются ЗАО «Бакунина, 33» (ИНН 7801451992; 97,14%), АО «Синопская набережная» (1,5%), ЗАО «Олминея» (ИНН 7714227835; 1%) и ООО «Л индустрия» (ИНН 7842473554; 0,35%). ЗАО «Бакунина, 33» является правопреемником ОАО «Ремонтно-механический завод» (ИНН 7815001930). Фирмы «Бакунина, 33» и «Синопская набережная» связаны с Plaza Lotus Group.

Дата регистрации: 20 сентября 2016 года

ОГРН: 1167847371009 ИНН: 7842117549

Адрес: 191167, Санкт-Петербург, Синопская наб., 30, лит. Х, пом. 3н

Источник: http://kanoner.com/2018/05/10/159507/

Баланс Общества представлен в табл.20.

Таблица 20.

Исторический баланс ООО «Альтернатива», тыс. руб.

Наименование показателей	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	30.09.2020 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	415 221	441 051	463 602	485 017
Доходные вложения в мат. ценности	0	0	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	2 715	0	0	0
Отложенные налоговые активы	318	1 488	2 317	3 420
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0
Итого внеоборотные активы	***418 254***	***442 539***	***465 919***	***488 437***
Запасы	0	0	0	0
НДС по приобретенным ценностям	290	996	2 110	2 972
Дебиторская задолженность	9 593	40 436	62 568	83 613
Краткосрочные финансовые вложения	0	200 000	200 000	200 000
Денежные средства	9 490	7 447	4	0
Прочие оборотные активы	0	0	0	0
Итого оборотные активы	***19 373***	***248 879***	***264 682***	***286 585***
БАЛАНС	**437 627**	**691 418**	**730 601**	**775 022**
Акционерный капитал	397 760	397 760	397 760	397 760
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0	0
Добавочный капитал	0	0	0	0
Резервы	5 837	5 837	5 837	5 837

Наименование показателей	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	30.09.2020 г.
Прибыль / (убытки) прошлых лет	0	0	0	0
Прибыль / (убыток) отчетного периода	58	144	1 668	1 508
Итого собственный капитал	***403 655***	***403 741***	***405 265***	***405 105***
Долгосрочные заемные средства	28 547	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	351	1 573	2 913	4 012
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0	0	0
Итого долгосрочные обязательства	***28 898***	***1 573***	***2 913***	***4 012***
Краткосрочные заемные средства	1 736	284 623	318 606	361 574
Кредиторская задолженность	3 338	1 481	3 817	4 330
Доходы будущих периодов	0	0	0	0
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0	0	0	0
Прочие краткосрочные обязательства	0	0	0	0
Итого краткосрочные обязательства	***5 074***	***286 104***	***322 423***	***365 905***
БАЛАНС	**437 627**	**691 418**	**730 601**	**775 022**

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. https://www.spark-interfax.ru

Виду отсутствия прочей информации об активах и обязательствах Общества, Оценщик считает целесообразным определить стоимость доли 1% в уставном капитале на основе балансовых значений методом текущей стоимости замещения (методом скорректированных чистых активов).

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

$$C_{П} = (A_{\Sigma} - П_{\Sigma}) * D_{П} * (1 - K_{л}) * (1 - K_{к}),$$

где: A_{Σ} - скорректированная стоимость совокупных активов;

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

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

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

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

Ниже определена стоимость чистых активов Общества (табл.21).

Таблица 21.

Определение стоимости чистых активов ООО «Альтернатива», тыс. руб.

Наименование	Величина, тыс. руб.
Нематериальные активы	0
Результаты исследований и разработок	0
Нематериальные поисковые активы	0
Материальные поисковые активы	0
Основные средства	485 017
Доходные вложения в материальные ценности	0
Долгосрочные финансовые вложения	0
Отложенные налоговые активы	3 420
Прочие внеоборотные активы	0
Запасы	0
НДС	2 972
Дебиторская задолженность	83 613
Краткосрочные финансовые вложения	200 000
Денежные средства	0
Прочие оборотные активы	0
Итого активов	**775 022**
Долгосрочные заемные средства	0
Отложенные налоговые обязательства	4 012

Наименование	Величина, тыс. руб.
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0
Прочие долгосрочные обязательства	0
Краткосрочные заемные средства (в течение 12 месяцев)	361 574
Кредиторская задолженность	4 330
Доходы будущих периодов	0
Оценочные обязательства (краткосрочные)	0
Прочие краткосрочные обязательства	0
Итого обязательств	**369 917**
Стоимость чистых активов	**405 105**

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком. 2. Расчёты Оценщика.

Для определения стоимости доли 1% в уставном капитале ООО «Альтернатива» 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.

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.

Единого мнения и корректных статистических показателей относительно размера скидок и надбавок применительно к различным долям в уставном капитале нет. Анализ подходов к расчету поправки на контроль позволил выявить одну из моделей, для которых существует возможность их адаптации к изменению рыночной конъюнктуры:

- исследования Яскевича Е.Е.;
- модель ООО «Центр оценки».

Наиболее вероятные диапазоны и средние значения общих надбавок и скидок (на ликвидность и контроль) для различных пакетов некотируемых акций акционерных компаний получены Е.Е. Яскевичем на основе анализа продаж российских пакетов некотируемых акций открытых акционерных обществ (Анализ факторов, обуславливающих введение скидок и надбавок для оцениваемых пакетов акций (долей), Яскевич Е.Е. «Appraiser.RU. Вестник оценщика»).

Таблица 22.

Размеры скидок и премий за контроль применительно к различным пакетам по данным исследований к.т.н. Яскевича

Пакет (n%)	Скидка от 100% ликв. к n% ликв.	Коэффициент контроля – от 100% к n%
0	-0,400	0,60
0,05	-0,400	0,60
0,1	-0,400	0,60
0,15	-0,400	0,60
0,2	-0,400	0,60
0,25	-0,400	0,60
0,25+	-0,200	0,80
0,3	-0,220	0,78
0,35	-0,230	0,77
0,4	-0,250	0,75
0,45	-0,270	0,73
0,5	-0,300	0,70
0,5+	0,300	1,30
0,55	0,250	1,25
0,6	0,200	1,20
0,65	0,150	1,15

Пакет (n%)	Скидка от 100% ликв. к n% ликв.	Коэффициент контроля – от 100% к n%
0,7	0,100	1,10
0,75	0,080	1,08
0,75+	0,150	1,15
0,8	0,100	1,10
0,85	0,070	1,07
0,9	0,050	1,05
0,95	0,010	1,01
1	0,000	1,00

Источник: 1. «Appraiser.RU. Вестник оценщика».

Таблица 23.

Размеры премий за контроль по данным ежегодных исследований MergerStat за период 2000-2016 годов

Год	Медиана
2000	41,10%
2001	40,50%
2002	34,40%
2003	31,60%
2004	23,40%
2005	24,10%
2006	23,10%
2007	20,7%
2008	31,4%
2009	43,7%
2010	36,9%
2011	35,1%
2012	37,10%
2013	32,00%
2014	27,00%
2015	32,00%
2016	32,00%
Медиана	32,00%

Источник: 1. MergerStat.

Приведенные выше результаты исследований были интегрированы и скорректированы оценщиком следующим образом. Поскольку результаты исследований MergerStat носят актуальный характер и достаточно надежны (основаны на значительной выборке объектов), то размер средней премии за контроль, полученный в рамках данного исследования, был использован как базовое усредненное значение премии для всех пакетов акций, которые обладают признаками контроля (блокирующий пакет и выше, т.е. более 25%). Вместе с тем, поскольку приведенные результаты исследования MergerStat не позволяют понять чувствительность премии за контроль к размеру пакета акций, то обозначенное базовое значение премии за контроль (32,00%, см. табл. 23) было «распределено» между пакетами акций в той же пропорции, что была получена Е.Е. Яскевичем в результате его исследований (см. табл. 22).

Наличие дополнительных прав у владельца контрольного пакета акций обуславливает более высокую стоимость акций в данном пакете по сравнению с акциями в миноритарном пакете, владельцы которого не имеют таких прав. Для отражения прав контроля в стоимости пакета акций необходимо использование премии за контроль. Расчет премии за контроль выполнялся на основе статистической информации о средних премиях и скидках на уровень контроля.

Таблица 24.

Расчет средних значений премии и скидки за контроль в зависимости от доли в собственном капитале

Пакет (n%)	от 100% ликв к 0% ликв	от 100% ликв к n% ликв	от 0% ликв к n% ликв	от 100% ликв к n% ликв	от 0% ликв к n% ликв
0	-0,400	0,60	1,00	0,757	1,00
0.05	-0,400	0,60	1,00	0,757	1,00
0.1	-0,400	0,60	1,00	0,757	1,00

Пакет (n%)	от 100% ликв к 0% ликв	от 100% ликв к n% ликв	от 0% ликв к n% ликв	от 100% ликв к n% ликв	от 0% ликв к n% ликв
0.15	-0,400	0,60	1,00	0,757	1,00
0.2	-0,400	0,60	1,00	0,757	1,00
0.25	-0,400	0,60	1,00	0,757	1,00
0.2500000001	-0,200	0,80	1,33	0,879	1,16
0.3	-0,220	0,78	1,30	0,867	1,14
0.35	-0,230	0,77	1,28	0,860	1,14
0.4	-0,250	0,75	1,25	0,848	1,12
0.45	-0,270	0,73	1,22	0,836	1,10
0.5	-0,300	0,70	1,17	0,818	1,08
0.5000000001	0,300	1,30	2,17	1,182	1,56
0.55	0,250	1,25	2,08	1,152	1,52
0.6	0,200	1,20	2,00	1,121	1,48
0.65	0,150	1,15	1,92	1,091	1,44
0.7	0,100	1,10	1,83	1,061	1,40
0.75	0,080	1,08	1,80	1,049	1,38
0.7500000001	0,150	1,15	1,92	1,091	1,44
0.8	0,100	1,10	1,83	1,061	1,40
0.85	0,070	1,07	1,78	1,042	1,38
0.9	0,050	1,05	1,75	1,030	1,36
0.95	0,010	1,01	1,68	1,006	1,33
1	0,000	1,00	1,67	1,000	1,32
Среднее значение коэффициента премии за контроль			1,666		1,320

Источник: 1. «Appraiser.RU. Вестник оценщика». 2. MergerStat. 3. Расчеты Оценщика.

Рассчитанное значение премии на контроль для доли 1% в уставном капитале, в соответствии с данными, указанными в табл. 24, составляет 0,243 (коэффициент 0,757).

Скидка (поправка) на недостаточную ликвидность

Ниже представлено описание моделей расчёта скидки (поправки) на недостаточную ликвидность.

1. Модель для инструментов долевого участия, не имеющих ограничений на обращение (Модель 1).

Поправка на недостаточную ликвидность на основе подхода, разработанного А. Дамодараном. Данный подход базируется на регрессионной зависимости между размером скидки и такими показателями, как выручка, прибыль (убыточность), соотношение денежных средств, оборот торговли акциями. Расчетная зависимость для определения скидки на ликвидность имеет следующий вид:

$$Кл = 0,145 – 0,0022 * ln(REV) – 0,015 * DERN – 0,016 *(C / V) – 0,11 * (MS / V),$$

где:

REV - валовая выручка по итогам последнего годового периода, млн. долл. США;

$DERN$ - индикатор прибыль/убыточность (прибыль – 1, убыток – 0);

C/V - соотношение денежных средств и их эквивалентов к стоимости;

MS/V - соотношение месячного объема торгов и стоимости.

2. Модель для инструментов долевого участия, ограниченных в обращении – модель Силбера (Модель 2).

Силбер рассматривает факторы, которыми объясняется разница в скидках у различных ограниченных для обращения акций, связывая размер скидки с наблюдаемыми характеристиками фирмы, включающими выручку и размер пакета ограниченных для обращения акций (размер доли). Он выявляет следующую регрессию:

$$ln(RPRS) = 4,33 + 0,036 * ln(REV) – 0,142 * ln(RBRT) + 0,174 * DERN + 0,332 * DCUST,$$

где:

RPRS (restricted stock price) = цена ограниченных для обращения акций / цена акций в свободном обращении = 1 – скидка за отсутствие ликвидности;

REV (revenues) = выручка частной фирмы (млн. долл.);

RBRT (restricted block relative to total common stock) = ограниченный для обращения пакет относительно совокупного объема обыкновенных акций в процентах;

DERN (discount for earnings) = 1 в случае положительной прибыли, 0 в случае отрицательной прибыли;

DCUST (discount for customer relation ship) = 1 в случае наличия связи с инвестором как с клиентом, 0 в противном случае.

Для расчета скидки на недостаточную ликвидность по рассматриваемой компании используется определенная базовая скидка в размере 25% для фирмы с положительной прибылью и выручкой в 10 млн. долл.

Чтобы рассчитать скидку на недостаточную ликвидность необходимо провести следующую процедуру:

1) Рассчитать скидку на недостаточную ликвидность для фирмы с выручкой 10 млн. долл. США:

$$100 - exp(4,33 + 0,036ln(10) – 0,142ln(100) + 0,174*1 + 0,332*0) = 48,94\%$$

2) Рассчитать скидку на недостаточную ликвидность для оцениваемых инструментов долевого участия

$$100 - exp(4,33 + 0,036ln(S) – 0,142ln(100) + 0,174*DERN + 0,332*0) = П1\%$$

3) Рассчитать разницу в скидках на недостаточную ликвидность для оцениваемого инструмента долевого участия:

$$48,94\% - П1\% = П2\%.$$

4) Определить итоговую величину скидки на недостаточную ликвидность для для оцениваемого инструмента долвого участия, которая составляет разность 25% и разницей, полученной в пункте 3:

$$25,0\% - П2\% = К_л\%.$$

Определение скидки на неликвидность.

Для определения скидки на неликвидность используются показатели прошедшего, 2019 года. Ниже представлено определение среднего курса доллара (табл.25)

Таблица 25.

Определение среднего курса доллара за 2019 год

Месяц	Курс доллара, руб.
Январь 2019 г.	67,33
Февраль 2019 г.	65,86
Март 2019 г.	65,14
Апрель 2019 г.	64,62
Май 2019 г.	64,82
Июнь 2019 г.	64,22
Июль 2019 г.	63,2
Август 2019 г.	65,53
Сентябрь 2019 г.	64,98
Октябрь 2019 г.	64,35
Ноябрь 2019 г.	63,87
Декабрь 2019 г.	62,94
Средний курс доллара за 2019 г.	64,74

Источник: 1. http://www.cbr.ru. 2. Расчет Оценщика.

Ниже представлено определение скидки на неликвидность для оцениваемой доли (табл.26, 27).

Таблица 26.

Определение скидки на неликвидность по Модели 1

Показатель	Значение
Выручка, тыс. руб.	2 347
Курс средний	64,740
Выручка, млн. долл.	0,036
Индикатор прибыль (1) убыток (0)	1,0000
Денежные средства/стоимость фирмы*	0,0000
Месячный объем торгов/стоимость фирмы	0
Скидка на неликвидность по Модели 1, %	13,73

** Учитывалось отношение скорректированной стоимости денежных средств и стоимости собственного капитала на контрольном и ликвидном уровне.*

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 27.

Определение скидки на неликвидность по Модели 2

Показатель	Значение
Выручка, тыс. руб.	2 347
Курс средний	64,740
Выручка, млн. долл.	0,036
Размер пакета	100,000
Индикатор прибыль (1) убыток (0)	1,0000
Индикатор связи с инвестором (1, 0)	0,0000
Скидка для объекта с выручкой 25 млн., %	48,94
Скидка для объекта с выручкой, соответствующей оцениваемому обществу, %	58,29
Поправка, %	-9,35
Скидка на неликвидность по Модели 2	34,35

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Итоговое значение скидки на неликвидность принято на уровне среднего значения по результатам двух моделей:

(13,73% + 34,35%) / 2 = 24,04%.

Таким образом, скорректированная стоимость доли 1% в уставном капитале ООО «Альтернатива» составляет:

405 105 000 * 0,01 * (1 – 0,243) * (1 – 0,2404) = 2 329 423 руб.

Соответственно, скорректированная стоимость доли 1% в уставном капитале ООО «Альтернатива» составляет 2 329 423 руб.

Корректировка стоимости займов.

Процесс корректировки займов, предоставленных организациям на срок более 12 месяцев, представлен в Отчёте далее.

Информация о структуре займов представлена в табл.28.

Таблица 28.

Данные о займах, предоставленных Обществом 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.	Заем по договору № 20191121-0 от 21.11.2019 с АО "Операторскеая Компания"	12 200 000,00	939 320,54	22.11.2019	31.12.2021	9	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
2.	Заем по договору № 20190523 от 21.11.2019 с АО "Операторскеая Компания"	3 500 000,00	426 545,69	24.05.2019	31.12.2021	9	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
3.	Заем по договору № 20191010 от 10.10.2019 с АО "Операторскеая Компания"	2 000 000,00	169 767,80	21.10.2019	31.12.2021	9	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)

Источник: 1. Анализ документов, предоставленных Заказчиком.

В рамках настоящей оценки отраженные на балансе проценты учтены при расчете долгосрочных 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:

$$C_{займа} = (1 - M(П)) * (N + \Pr + (N * pr * t_{2020} / 366) + (N * pr * t_{2021} / 365)) * \frac{1}{(1+i)^{Тд}},$$

где:

$M(П)$ - математическое ожидание потерь задолженности на дату оценки;

N – номинал займа, руб.;

Pr - сумма процентов, отраженная на балансе;

pr - процентная ставка по займу;

i - ставка дисконта;

t_{2020} – срок (период) начисления процентов в 2020 году, дней;

t_{2021} – срок (период) начисления процентов в 2021 году, дней;

T_o – период дисконтирования, лет.

При проведении настоящей оценки, математическое ожидание потерь принято равным нулю, поскольку срок погашения займов ещё не прошёл, а информация о вероятности возврата не предоставлена.

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. 29.

Таблица 29.

Результаты расчета сроков до погашения долгосрочных займов

Наименование обязательства	Дата отчетности	Дата окончания срока погашения	Срок до погашения, дней
Заем по договору № 20191121-0 от 21.11.2019 с АО "Операторскеая Компания"	30.09.2020	31.12.2021	457
Заем по договору № 20190523 от 21.11.2019 с АО "Операторскеая Компания"	30.09.2020	31.12.2021	457
Заем по договору № 20191010 от 10.10.2019 с АО "Операторскеая Компания"	30.09.2020	31.12.2021	457

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 в целом по России. Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 30, результаты расчета представлены в табл. 31.

Таблица 30.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставка дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций в целом по России	Последнее значение за период	октябрь 2019 г. - сентябрь 2020 г.	www.cbr.ru (Приложение 4)

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

Таблица 31.

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
4,97%	7,40%	7,96%	4,67%	6,70%	7,04%	6,81%

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 скорректированной стоимости долгосрочных финансовых вложений представлены в табл. 32.

Таблица 32.

Результаты расчета стоимости долгосрочных финансовых вложений

Наименование актива	Остаток основного долга, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Срок начисления процентов погашения, дней (2020)	Срок начисления процентов погашения, дней (2021)	Процентная ставка, %	Ставка дисконта, %	Мат. ожид. потерь	Итоговая скорректированная стоимость (округленно), руб.
ООО "Альтернатива" Договор займа № 1-А от 05.06.2017	12 200 000,00	939 320,54	92	365	9,00	6,70	0,0	13 382 154
ООО "Альтернатива" Договор займа № 2-А от 16.02.2018	3 500 000,00	426 545,69	92	365	9,00	6,70	0,0	3 983 962
АО "Операторская Компания" Договор займа № 20191010 от 10.10.2019	2 000 000,00	169 767,80	92	365	9,00	6,70	0,0	2 208 346

Наименование актива	Остаток основного долга, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Срок начисления процентов погашения, дней (2020)	Срок начисления процентов погашения, дней (2021)	Процентная ставка, %	Ставка дисконта, %	Мат. ожид. потерь	Итоговая скорректированная стоимость (округленно), руб.
Доля в уставном капитале ООО «Альтернатива»	3 977 600,02	-	-	-	-	-	-	2 329 423
Итого:	**21 677 600,02**	**1 535 634,03**						21 903 885

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, величина скорректированной стоимости долгосрочных финансовых вложений составит:

21 903 885 руб.,

что, с учетом округлений, эквивалентно сумме:

21 904 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 21 904 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 17 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 0,0023% 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 – 17 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 173 965 тыс. руб. Удельный вес данного актива составляет 23,54% от общей стоимости активов (валюты баланса).

Данные о дебиторской задолженности Общества представлены в табл. 33.

Таблица 33.

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
ИФНС	5,97	25.12.2019	н/д	Переплата пени по налогу на доходы физических лиц	текущая	100	н/д
ИФНС	38 756 431,94	31.12.2019	31.12.2020	Переплата авансовых платежей по налогу на прибыль	текущая	100	31.12.2020
ИФНС	17,84	31.12.2019	н/д	Переплата пени по страховым взносам	текущая	100	н/д
АО "Кит финанс"	55 222,38	19.05.2020	н/д	Расчеты по брокерскому счету	текущая	100	н/д
Такском ООО	17 985,00	22.04.2020	апр.21	Абоненское обслуживание системы ЭДО	текущая	100	01.04.2021
ООО "Статус"	1,00	29.10.2019	окт.19	Аренда помещения	безнадежная	0	н/д
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1»	35 135 600,00	22.05.2020	17.04.2021	Продажа ценных бумаг	текущая	100	17.04.2021
ООО "Альтернатива"	18 984 661,23	23.06.2017	30.04.2019	Проценты по договору займа	просроченная	100	01.11.2020
ООО "Альтернатива"	67 939 815,85	20.02.2018	31.03.2020	Проценты по договору займа	просроченная	100	01.11.2020
ООО "Управляющая Компания АУРУМ МЕНЕДЖМЕНТ"	976 004,83	04.09.2020	30.11.2020	Проценты по договору займа	просроченная	100	01.11.2020
АО "Операторская Компания"	939 320,54	22.11.2019	31.12.2021	Проценты по договору займа	текущая	100	31.12.2021
АО "Операторская Компания"	10 099 797,90	16.12.2019	31.03.2021	Проценты по договору займа	текущая	100	31.03.2021
АО "Операторская Компания"	76 721,31	06.03.2020	31.12.2020	Проценты по договору займа	текущая	100	31.12.2020
АО "Операторская Компания"	387 062,66	25.04.2019	30.06.2021	Проценты по договору займа	текущая	100	30.06.2021
АО "Операторская Компания"	426 545,69	24.05.2019	31.12.2021	Проценты по договору займа	текущая	100	31.12.2021
АО "Операторская Компания"	169 767,80	21.10.2019	31.12.2021	Проценты по договору займа	текущая	100	31.12.2021
Итого	173 964 961,94						

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. 34.

Таблица 34.

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
ИФНС	5,97	25.12.2019	н/д	Переплата пени по налогу на доходы физических лиц	текущая	100	н/д
ИФНС	38 756 431,94	31.12.2019	31.12.2020	Переплата авансовых платежей по налогу на прибыль	текущая	100	31.12.2020
ИФНС	17,84	31.12.2019	н/д	Переплата пени по страховым взносам	текущая	100	н/д
АО "Кит финанс"	55 222,38	19.05.2020	н/д	Расчеты по брокерскому счету	текущая	100	н/д
Такском ООО	17 985,00	22.04.2020	апр.21	Абоненское обслуживание системы ЭДО	текущая	100	01.04.2021
ООО "Статус"	1,00	29.10.2019	окт.19	Аренда помещения	безнадежная	0	н/д
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1»	35 135 600,00	22.05.2020	17.04.2021	Продажа ценных бумаг	текущая	100	17.04.2021

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. 35.

Таблица 35.

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/code/core/download.php?7448). В соответствии с указанными материалами общая зависимость для массового расчета дебиторской задолженности в рамках оценки бизнеса может быть описана зависимостью вида:

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

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.

Величину ставки дисконта авторы методического подхода предлагают выбирать в диапазоне от депозитной ставки до кредитной ставки. Общая расчетная зависимость имеет следующий вид:

$$i_д = (i_{дп} * d_{дп} + i_{кр} * d_{кр}),$$

где:

$i_{дп}$ - процентная ставка по депозиту;

$d_{дп}$ - вес доходности по депозитам в общей ставке доходности;

$i_{кр}$ - процентная ставка по кредитам;

$d_{кр}$ - вес доходности по кредитам в общей ставке доходности.

Описание методического подхода к определению приведенной стоимости по МФСО 13 представлено в Приложении 4. Справедливо утверждать, что описанная выше модель в большей степени соотносится с методом 1, который предполагает использование:

- скорректированные путем вычитания премии за неопределенность денежных потоков;
- безрисковой ставки дисконта.

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. 33 показывает, что для всей задолженности указана вероятность погашения, резервов по сомнительной задолженности не создано. Соответственно для всей дебиторской задолженности значение $M(\Pi)$ принималось в соответствии с данными, представленными в табл. 33.

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. 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 (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. 37.

Таблица 37.

Расчет срока до погашения задолженности и выбор метода расчета стоимости дебиторской 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
ИФНС	30.09.2020	н/д	н/д	31.12.2020	92	МДДП 1
ИФНС	30.09.2020	31.12.2020	92	31.12.2020	92	МДДП 1
ИФНС	30.09.2020	н/д	н/д	31.12.2020	92	МДДП 1
АО "Кит финанс"	30.09.2020	н/д	н/д	31.12.2020	92	МДДП 1
Такском ООО	30.09.2020	01.04.2021	275	01.04.2021	183	МДДП 1
ООО "Статус"	30.09.2020	н/д	н/д	н/д	н/д	МДДП 1
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1»	30.09.2020	17.04.2021	291	17.04.2021	199	МДДП 1

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 депозитам для нефинансовых организаций в целом по России	Последнее значение за период	октябрь 2019 г. - сентябрь 2020 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
3,17%	3,85%	3,99%	4,14%	4,56%	5,74%	4,74%

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 4,25%.

Результаты расчета скорректированной стоимости дебиторской задолженности методом дисконтирования денежных потоков (МДДП) представлены в табл. 40.

Таблица 40.

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	5,97	92	4,25	3,99	1,00000	0,99019	100	6
ИФНС	38 756 431,94	92	4,25	3,99	1,00000	0,99019	100	38 376 231
ИФНС	17,84	92	4,25	3,99	1,00000	0,99019	100	18
АО "Кит финанс"	55 222,38	92	4,25	3,99	1,00000	0,99019	100	54 681
Такском ООО	17 985,00	183	4,25	4,14	1,00000	0,97987	100	17 623
ООО "Статус"	1,00	безнадежная	-	-	-	-	0	0
ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Столичная недвижимость № 1»	35 135 600,00	199	4,25	4,14	1,00000	0,97813	100	34 367 184
Итого								72 815 743

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таким образом, величина скорректированной стоимости дебиторской задолженности составит:

72 815 743 руб.,

что, с учетом округлений, эквивалентно сумме:

72 816 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 72 816 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 541 792 тыс. руб. Доля данного вида актива составляет 73,32% от величины валюты баланса. Структура краткосрочных финансовых вложений представлена в табл. 41.

Таблица 41.

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 "Альтернатива" Договор займа № 1-А от 05.06.2017	48 520 628,40	18 984 661,23	23.06.2017	31.12.2020	13,5	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
ООО "Альтернатива" Договор займа № 2-А от 16.02.2018	200 000 000,00	67 939 815,85	20.02.2018	31.12.2020	12	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
ООО "Управляющая Компания АУРУМ МЕНЕДЖМЕНТ" Соглашение о новации от 04.09.2020 к договору займа № 2-АМ от 05.06.2017	101 771 443,12	976 004,83	04.09.2020	30.11.2020	13,5	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
АО "Операторская Компания" Договор займа № 20191216 от 16.12.2019	187 000 000,00	10 099 797,90	16.12.2019	31.03.2021	8	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
АО "Операторская Компания" Договор займа № 20200306 от 06.03.2020	1 500 000,00	76 721,31	06.03.2020	31.12.2020	9	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
АО "Операторская Компания" Договор займа № 20190424/1 от 24.04.2019	3 000 000,00	387 062,66	25.04.2019	30.06.2021	9	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
Итого:	541 792 071,52	98 464 063,78					

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 зависимостей вида:

- для займов, погашаемых в 2020 году:

$$C_{займа} = (N + \Pr + (N * pr * t_{2020} / 366)) * \frac{1}{(1+i)^{Td}},$$

- для займов, погашаемых в 2021 году:

$$C_{займа} = (N + \Pr + (N * pr * t_{2020} / 366) + (N * pr * t_{2021} / 365)) * \frac{1}{(1+i)^{Td}},$$

где:

N – номинал займа, руб.;

Pr - сумма процентов, отраженная на балансе;

pr - процентная ставка по займу;

i - ставка дисконта;

t_{2020} – срок (период) начисления процентов в 2020 году, дней;

t_{2021} – срок (период) начисления процентов в 2021 году, дней;

T_{∂} – 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. 42.

Таблица 42.

Результаты расчета сроков до погашения займов

Наименование обязательства	Дата отчетности	Дата окончания срока погашения	Срок до погашения, дней
ООО "Альтернатива" Договор займа № 1-А от 05.06.2017	30.09.2020	31.12.2020	92
ООО "Альтернатива" Договор займа № 2-А от 16.02.2018	30.09.2020	31.12.2020	92

Наименование обязательства	Дата отчетности	Дата окончания срока погашения	Срок до погашения, дней
ООО "Управляющая Компания АУРУМ МЕНЕДЖМЕНТ" Соглашение о новации от 04.09.2020 к договору займа № 2-АМ от 05.06.2017	30.09.2020	30.11.2020	61
АО "Операторская Компания" Договор займа № 20191216 от 16.12.2019	30.09.2020	31.03.2021	182
АО "Операторская Компания" Договор займа № 20200306 от 06.03.2020	30.09.2020	31.12.2020	92
АО "Операторская Компания" Договор займа № 20190424/1 от 24.04.2019	30.09.2020	30.06.2021	273

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 в целом по России. Конечные условия выбора ставки дисконта представлены в табл. 42, результаты расчета представлены в табл. 44.

Таблица 43.

Условия выбора ставки дисконта

Тип процентной ставки	Значение ставка дисконта	Ретроспективный период	Источник данных
Процентная ставка по кредитам для нефинансовых организаций в целом по России	Последнее значение за период	октябрь 2019 г. - сентябрь 2020 г.	www.cbr.ru (Приложение 4)

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

Таблица 44.

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
4,97%	7,40%	7,96%	4,67%	6,70%	7,04%	6,81%

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. 45.

Таблица 45.

Результаты расчета стоимости займов

Наименование актива	Остаток основного долга, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Срок начисления процентов погашения, дней (2020)	Срок начисления процентов погашения, дней (2021)	Процентная ставка, %	Ставка дисконта, %	Мат. ожид. потерь	Итоговая скорректированная стоимость (округленно), руб.
ООО "Альтернатива" Договор займа № 1-А от 05.06.2017	48 520 628,40	18 984 661,23	92	0	13,50	7,96	0,0	67 833 213
ООО "Альтернатива" Договор займа № 2-А от 16.02.2018	200 000 000,00	67 939 815,85	92	0	12,00	7,96	0,0	268 748 455
ООО "Управляющая Компания АУРУМ МЕНЕДЖМЕНТ" Соглашение о новации от 04.09.2020 к договору займа № 2-АМ от 05.06.2017	101 771 443,12	976 004,83	92	0	13,50	7,40	0,0	103 794 942
АО "Операторская Компания" Договор займа № 20191216 от 16.12.2019	187 000 000,00	10 099 797,90	92	90	8,00	4,67	0,0	199 948 897
АО "Операторская Компания" Договор займа № 20200306 от 06.03.2020	1 500 000,00	76 721,31	92	0	9,00	7,96	0,0	1 579 944
АО "Операторская Компания" Договор займа № 20190424/1 от 24.04.2019	3 000 000,00	387 062,66	92	181	9,00	4,67	0,0	3 468 344
Итого:	**541 792 071,52**	**98 464 063,78**						645 373 795

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Соответственно итоговое значение краткосрочных финансовых вложений составит:

645 373 795 руб.

что, с учетом округлений, эквивалентно:

645 374 тыс. руб.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 645 374 тыс. руб.

Корректировка денежных средств.

Балансовая (учетная) стоимость денежных средств составляет 1 483 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов Общества составляет 0,20%. Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом и пересчету не подлежат, принимаются равными их балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 1 483 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 56 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов Общества составляет 0,01%.

Учитывая малый удельный вес данного актива, корректировка актива не проводилась, данный актив в качестве допущения принимался по балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 56 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	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	21 678	21 904
Отложенные налоговые активы	17	17
Прочие внеоборотные активы	0	0
Запасы	0	0
НДС по приобретенным ценностям	0	0
Дебиторская задолженность	173 965	72 816
Краткосрочные финансовые вложения	541 792	645 374
Денежные средства	1 483	1 483
Прочие оборотные активы	56	56
Итого активы, принимаемые к расчету	**738 991**	**741 650**

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.

Балансовая (учетная) стоимость данного обязательства составляет 207 541 тыс. руб. Доля данного вида актива в общей структуре активов (валюте баланса) составляет 28,08%. Данные о краткосрочных заемных средствах Общества по состоянию на дату оценки представлены в табл. 47.

Таблица 47.

Данные о краткосрочных заемных средствах

Наименование актива	Цена приобретения, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Дата выдачи займа	Дата погашения займа	Процентная ставка, %	Схема погашения процентов
ООО "ТЕТИС Кэпитал" Д.У.ЗПИФ комбинированный "Якорь" Соглашение о новации обязательств от 04.09.20	171 772 086,31	518 601,52	04.09.2020	28.02.2021	4,25	97 000 000,00 не позднее 30.11.2020, 74 772 086,31 не позднее 28.02.2021 (с возможностью досрочного погашения)
АО "Капитальные Инвестиции" простой вексель № 020 ЗАО "Олминея"	35 162 580,00	87 420,00	19.05.2020	не ранее 19.05.2020	7	в конце срока с возможностью досрочного погашения
Итого:	206 934 666,31	606 021,52				

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Расчет скорректированной стоимости, проводился на основе зависимости вида:

$$C_{вексель} = \frac{N}{(1+i)^{t/T}},$$

N – цена приобретения с учётом процентов, руб.;

i - ставка дисконта;

t – срок до погашения, дней;

T – количество дней в году.

Срок до погашения заёмов определялся как срок (период) от даты составления отчетности до даты погашения. Результаты расчета сроков до погашения заёмов представлены в табл. 48.

Таблица 48.

Результаты расчета сроков до погашения займов

Наименование обязательства	Дата отчетности	Дата окончания срока погашения	Срок до погашения, дней
ООО "ТЕТИС Кэпитал" Д.У.ЗПИФ комбинированный "Якорь" простой вексель № 021 ЗАО "Олминея"	30.09.2020	30.11.2020	61
	30.09.2020	28.02.2021	151
АО "Капитальные Инвестиции" простой вексель № 020 ЗАО "Олминея"	30.09.2020	31.12.2020	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 в целом по 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 в целом по России	Последнее значение за период	октябрь 2019 г. - сентябрь 2020 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
4,97%	7,40%	7,96%	4,67%	6,70%	7,04%	6,81%

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	Цена приобретения, руб.	Сумма процентов, отраженных на балансе, руб.	Срок до погашения, дней	Процентная ставка, %	Ставка дисконта, %	Итоговая скорректированная стоимость (округленно), руб.
ООО "ТЕТИС Кэпитал" Д.У.ЗПИФ комбинированный "Якорь" простой вексель № 021 ЗАО "Олминея"	97 000 000,00	0,00	61	4,25	7,40	96 531 700
АО "Капитальные Инвестиции" простой вексель № 020 ЗАО "Олминея"	74 772 086,31	518 601,52	151	4,25	7,96	74 219 100
Итого:	35 162 580,00	87 420,00	92	7,00	7,96	35 184 800
	206 934 666,31	606 021,52				205 935 600

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Соответственно итоговое значение краткосрочных заемных средств составит

205 935 600 руб.

что, с учетом округлений, эквивалентно:

205 936 тыс. руб.

Значение стоимости пассива, принимаемое к расчету – 205 936 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 83 тыс. руб. Доля данного вида обязательств составляет 0,01% от совокупных источников формирования активов.

Учитывая малый удельный вес данного обязательства, корректировка обязательства не проводилась, данное обязательство в качестве допущения принималось по балансовой стоимости.

Значение стоимости актива, принимаемое к расчету – 83 тыс. руб.

Корректировка оценочных обязательств (краткосрочных).

Балансовая (учетная) стоимость данного вида обязательств составляет 84 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 – 84 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. 52.

Таблица 52.

Результаты расчета скорректированной стоимости обязательств, тыс. руб.

Наименование статей обязательств	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Долгосрочные заемные средства	0	0
Отложенные налоговые обязательства	0	0

Наименование статей обязательств	Балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Оценочные обязательства (долгосрочные)	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0
Краткосрочные заемные средства	207 541	205 936
Кредиторская задолженность	83	83
Доходы будущих периодов	0	0
Оценочные обязательства	84	84
Прочие краткосрочные обязательства	0	0
Итого обязательства, принимаемые к расчету	**207 708**	**206 103**

Источник. 1. Расчеты Оценщика.

2.1.5. Расчет итоговой стоимости объекта оценки

Результаты расчета скорректированной стоимости чистых активов представлены в табл. 53.

Таблица 53.

Расчет стоимости скорректированных чистых активов

Наименование показателей	Остаточная балансовая стоимость	Скорректированная стоимость
Всего активы, тыс. руб.	738 991	741 650
Всего обязательства, тыс. руб.	207 708	206 103
Скорректированная стоимость чистых активов, тыс. руб.		**535 547**
Предварительная стоимость собственного капитала на контрольном и ликвидном уровне, тыс. руб.		**535 547**

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

Ниже представлено описание моделей расчёта скидки (поправки) на недостаточную ликвидность.

1. Модель для инструментов долевого участия, не имеющих ограничений на обращение (Модель 1).

Поправка на недостаточную ликвидность на основе подхода, разработанного А. Дамодараном. Данный подход базируется на регрессионной зависимости между размером скидки и такими показателями, как выручка, прибыль (убыточность), соотношение денежных средств, оборот торговли акциями. Расчетная зависимость для определения скидки на ликвидность имеет следующий вид:

$$Кл = 0{,}145 - 0{,}0022 * \ln(REV) - 0{,}015 * DERN - 0{,}016 * (C / V) - 0{,}11 * (MS / V),$$

где:

REV - валовая выручка по итогам последнего годового периода, млн. долл. США;

$DERN$ - индикатор прибыль/убыточность (прибыль – 1, убыток – 0);

C/V - соотношение денежных средств и их эквивалентов к стоимости;

MS/V - соотношение месячного объема торгов и стоимости.

2. Модель для инструментов долевого участия, ограниченных в обращении – модель Силбера (Модель 2).

Силбер рассматривает факторы, которыми объясняется разница в скидках у различных ограниченных для обращения акций, связывая размер скидки с наблюдаемыми характеристиками фирмы, включающими выручку и размер пакета ограниченных для обращения акций (размер доли). Он выявляет следующую регрессию:

$$\ln(RPRS) = 4{,}33 + 0{,}036 * \ln(REV) – 0{,}142 * \ln(RBRT) + 0{,}174 * DERN + 0{,}332 * DCUST,$$

где:

RPRS (restricted stock price) = цена ограниченных для обращения акций / цена акций в свободном обращении = 1 – скидка за отсутствие ликвидности;

REV (revenues) = выручка частной фирмы (млн. долл.);

RBRT (restricted block relative to total common stock) = ограниченный для обращения пакет относительно совокупного объема обыкновенных акций в процентах;

DERN (discount for earnings) = 1 в случае положительной прибыли, 0 в случае отрицательной прибыли;

DCUST (discount for customer relation ship) = 1 в случае наличия связи с инвестором как с клиентом, 0 в противном случае.

Для расчета скидки на недостаточную ликвидность по рассматриваемой компании используется определенная базовая скидка в размере 25% для фирмы с положительной прибылью и выручкой в 10 млн. долл.

Чтобы рассчитать скидку на недостаточную ликвидность необходимо провести следующую процедуру:

1) Рассчитать скидку на недостаточную ликвидность для фирмы с выручкой 10 млн. долл. США:

$$100 - exp(4{,}33 + 0{,}036\ln(10) – 0{,}142\ln(100) + 0{,}174*1 + 0{,}332*0) = 48{,}94\%$$

2) Рассчитать скидку на недостаточную ликвидность для оцениваемых инструментов долевого участия

$$100 - exp(4{,}33 + 0{,}036\ln(S) – 0{,}142\ln(100) + 0{,}174*DERN + 0{,}332*0) = П1\%$$

3) Рассчитать разницу в скидках на недостаточную ликвидность для оцениваемого инструмента долевого участия:

$$48{,}94\% - П1\% = П2\%.$$

4) Определить итоговую величину скидки на недостаточную ликвидность для для оцениваемого инструмента долвого участия, которая составляет разность 25% и разницей, полученной в пункте 3:

$$25{,}0\% - П2\% = К_л\%.$$

Определение скидки на неликвидность.

Для определения скидки на неликвидность используются показатели прошедшего, 2019 года. Ниже представлено определение среднего курса доллара (табл. 54)

Таблица 54.

Определение среднего курса доллара за 2019 год

Месяц	Курс доллара, руб.
Январь 2019 г.	67,33
Февраль 2019 г.	65,86
Март 2019 г.	65,14
Апрель 2019 г.	64,62
Май 2019 г.	64,82
Июнь 2019 г.	64,22
Июль 2019 г.	63,2
Август 2019 г.	65,53
Сентябрь 2019 г.	64,98
Октябрь 2019 г.	64,35
Ноябрь 2019 г.	63,87
Декабрь 2019 г.	62,94
Средний курс доллара за 2019 г.	64,74

Источник: 1. http://www.cbr.ru. 2. Расчет Оценщика.

Ниже представлено определение скидки на неликвидность для оцениваемой доли (табл.55, 56).

Таблица 55.

Определение скидки на неликвидность по Модели 1

Показатель	Значение
Выручка, тыс. руб.	176 017
Курс средний	64,740
Выручка, млн. долл.	2,719
Индикатор прибыль (1) убыток (0)	1,0000
Денежные средства/стоимость фирмы*	0,0000
Месячный объем торгов/стоимость фирмы	0
Скидка на неликвидность по Модели 1, %	12,78

** Учитывалось отношение скорректированной стоимости денежных средств и стоимости собственного капитала на контрольном и ликвидном уровне.*

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Таблица 56.

Определение скидки на неликвидность по Модели 2

Показатель	Значение
Выручка, тыс. руб.	176 017
Курс средний	64,740
Выручка, млн. долл.	2,719
Размер пакета	100,000
Индикатор прибыль (1) убыток (0)	1,0000
Индикатор связи с инвестором (1, 0)	0,0000
Скидка для объекта с выручкой 25 млн., %	48,94
Скидка для объекта с выручкой, соответствующей оцениваемому обществу, %	51,28
Поправка, %	-2,34
Скидка на неликвидность по Модели 2	27,34

Источник: 1. Расчеты Оценщика.

Итоговое значение скидки на неликвидность принято на уровне среднего значения по результатам двух моделей:

(12,78% + 27,34%) / 2 = 20,06%.

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:

*$С_п$ = 535 547 000 * 1,0 * (1 – 0,00) * (1 – 0,2006) = 428 116 272 руб.,*

что с учётом округлений составляет

428 116 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.

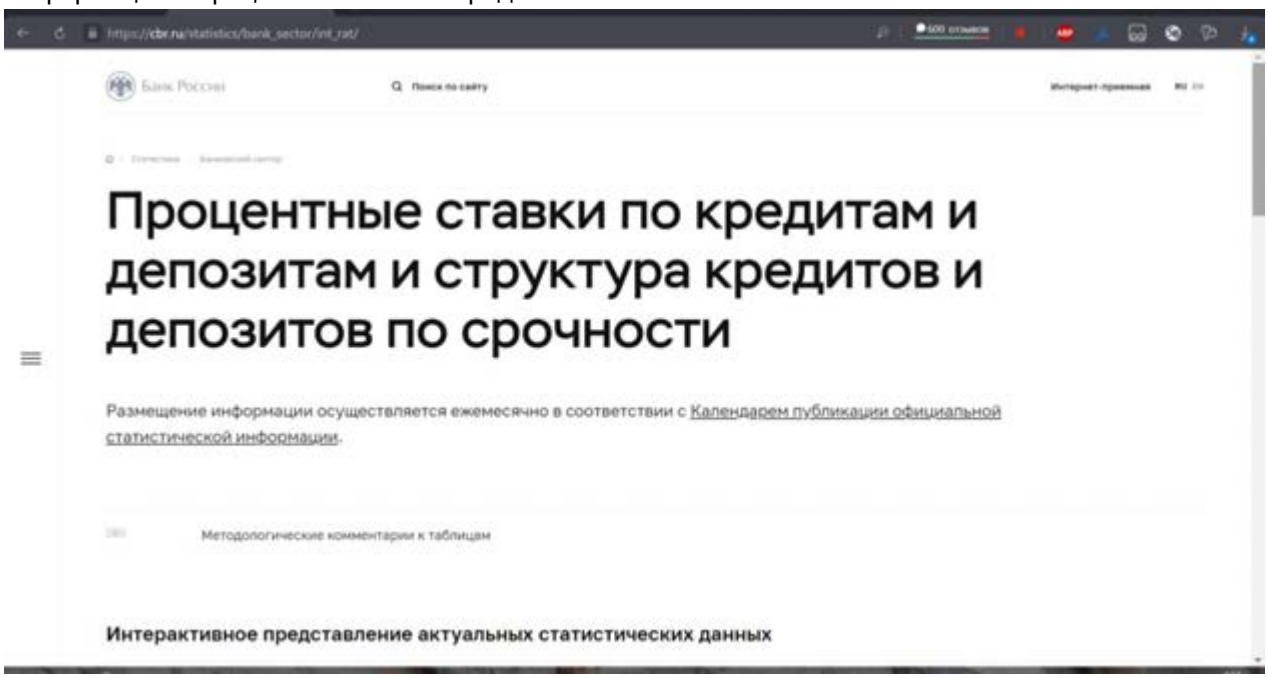
Общий подход к определению основных показателей при расчете приведенной стоимости

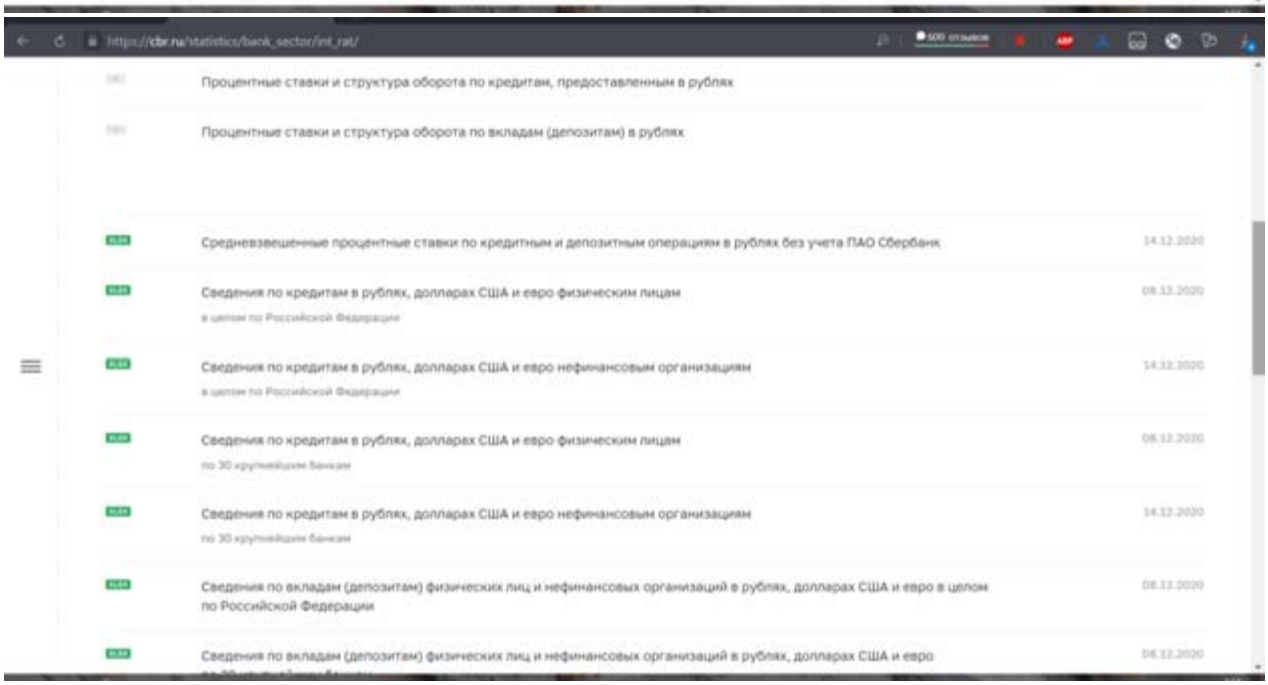
Вариант рачата	Величина денежного потока	Величина ставки дисконта
Способ 1	Ожидаемые	Рассчитывается на основе наблюдаемых показателей нормы доходности по сопоставимым активам или обязательствам, обращающимся на рынке. Рассчитанная ставка корректируются по кривой безрисковой доходности
Метод 1	Скорректированные 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.





Источник: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/

**Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях*
(в целом по Российской Федерации)**

% годовых

	Нефинансовых организаций, со сроком привлечения							
	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
Июль 2019	6,11	6,62	6,82	7,00	6,14	6,42	5,49	6,35
Август 2019	5,92	6,49	6,73	6,83	5,96	6,21	7,17	6,21
Сентябрь 2019	5,76	6,31	6,45	6,65	5,80	7,09	8,21	7,09
Октябрь 2019	5,68	5,99	6,10	6,44	5,70	6,31	6,02	6,30
Ноябрь 2019	5,37	5,75	5,91	6,16	5,40	6,18	4,74	6,18
Декабрь 2019	5,11	5,55	5,75	5,98	5,15	5,93	4,95	5,84
Январь 2020	4,97	5,35	5,61	5,78	5,00	5,75	5,82	5,76
Февраль 2020	4,79	5,17	5,48	5,53	4,81	5,12	4,97	5,12
Март 2020	4,73	5,35	5,51	5,46	4,77	4,88	6,99	5,18
Апрель 2020	4,72	5,23	5,54	5,56	4,75	5,12	5,34	5,12
Май 2020	4,36	4,99	5,23	5,49	4,40	4,99	4,40	4,98
Июнь 2020	3,99	4,57	4,59	4,55	4,03	4,57	3,76	4,57
Июль 2020	3,27	3,91	4,18	4,36	3,31	4,32	4,11	4,32
Август 2020	3,14	3,76	4,15	4,14	3,18	4,12	3,67	4,11
Сентябрь 2020	3,17	3,85	3,99	4,14	3,20	4,56	5,74	4,24

**Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях*
(по 30 крупнейшим банкам)**

% годовых

	Нефинансовых организаций, со сроком привлечения							
	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
Июнь 2019	6,36	6,86	7,09	7,17	6,40	7,76	6,50	7,30
Июль 2019	6,11	6,61	6,81	6,95	6,15	7,07	5,32	6,96
Август 2019	5,93	6,49	6,73	6,85	5,97	6,96	7,55	6,96
Сентябрь 2019	5,74	6,30	6,45	6,66	5,76	7,18	8,30	7,18
Октябрь 2019	5,67	5,98	6,06	6,43	5,69	6,65	6,02	6,60
Ноябрь 2019	5,35	5,74	5,90	6,16	5,38	6,31	4,75	6,31
Декабрь 2019	5,10	5,55	5,75	5,99	5,13	6,44	4,64	6,22
Январь 2020	4,96	5,35	5,59	5,76	4,99	6,00	5,82	5,99
Февраль 2020	4,75	5,16	5,48	5,51	4,78	5,24	5,01	5,24
Март 2020	4,72	5,36	5,53	5,44	4,76	5,43	7,00	5,62
Апрель 2020	4,72	5,25	5,56	5,60	4,75	5,95	5,31	5,84
Май 2020	4,34	5,02	5,25	5,51	4,38	5,70	3,94	5,70
Июнь 2020	3,98	4,59	4,58	4,54	4,02	5,17	3,77	5,16
Июль 2020	3,26	3,93	4,16	4,36	3,31	4,68	4,11	4,68
Август 2020	3,13	3,79	4,15	4,04	3,18	4,46	3,60	4,46
Сентябрь 2020	3,19	3,86	4,01	4,16	3,22	4,69	5,74	4,91

**Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях*
(в целом по Российской Федерации)**

% 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
Ноябрь 2019	6,94	8,33	9,19	8,41	7,88	9,21	8,82	9,03	10,88	11,13	10,85	9,68	10,47	10,49	10,00	10,25
Декабрь 2019	6,79	8,37	9,23	8,59	7,83	8,48	7,95	8,26	10,03	11,06	10,74	9,31	10,23	10,06	8,96	9,52
Январь 2020	6,56	7,85	8,78	8,72	7,47	8,90	7,77	8,43	12,10	10,90	10,52	9,85	10,43	10,06	8,79	9,55
Февраль 2020	6,51	8,02	8,29	8,07	7,47	8,53	7,36	8,03	8,63	10,63	10,58	9,22	9,85	10,04	9,06	9,60
Март 2020	6,60	6,69	8,86	8,05	7,84	8,53	7,79	8,20	7,11	10,60	10,37	8,79	9,38	9,83	8,62	9,23
Апрель 2020	6,63	6,92	9,00	8,55	7,71	9,12	8,81	9,01	10,13	10,61	10,31	9,25	9,87	10,56	9,29	9,92
Май 2020	6,27	8,13	8,57	7,85	7,28	8,62	7,83	8,26	11,07	10,31	9,78	9,40	9,74	10,20	8,59	9,43
Июнь 2020	5,72	7,65	8,95	7,01	6,89	7,06	7,26	7,13	6,45	10,20	10,21	8,75	9,34	6,26	7,83	7,04
Июль 2020	5,12	7,34	7,91	4,86	6,27	7,76	7,08	7,42	10,41	9,55	9,77	4,51	7,43	8,37	7,59	8,01
Август 2020	4,94	6,97	7,94	4,22	6,02	6,86	7,17	6,97	9,80	9,41	9,58	3,96	6,73	8,48	7,45	8,02
Сентябрь 2020	4,97	7,40	7,96	4,67	6,15	6,70	7,04	6,81	5,01	9,25	9,31	4,51	6,95	8,47	7,71	8,11

**Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях*
(по 30 крупнейшим банкам)**

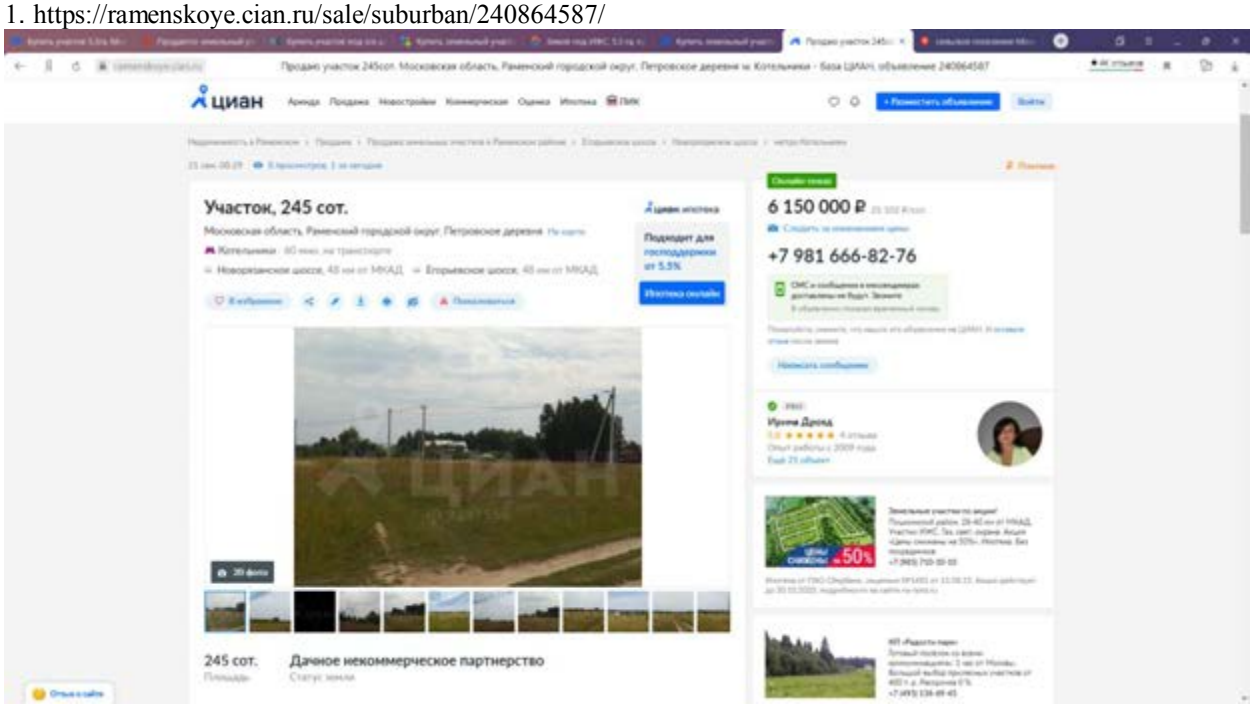
% годовых

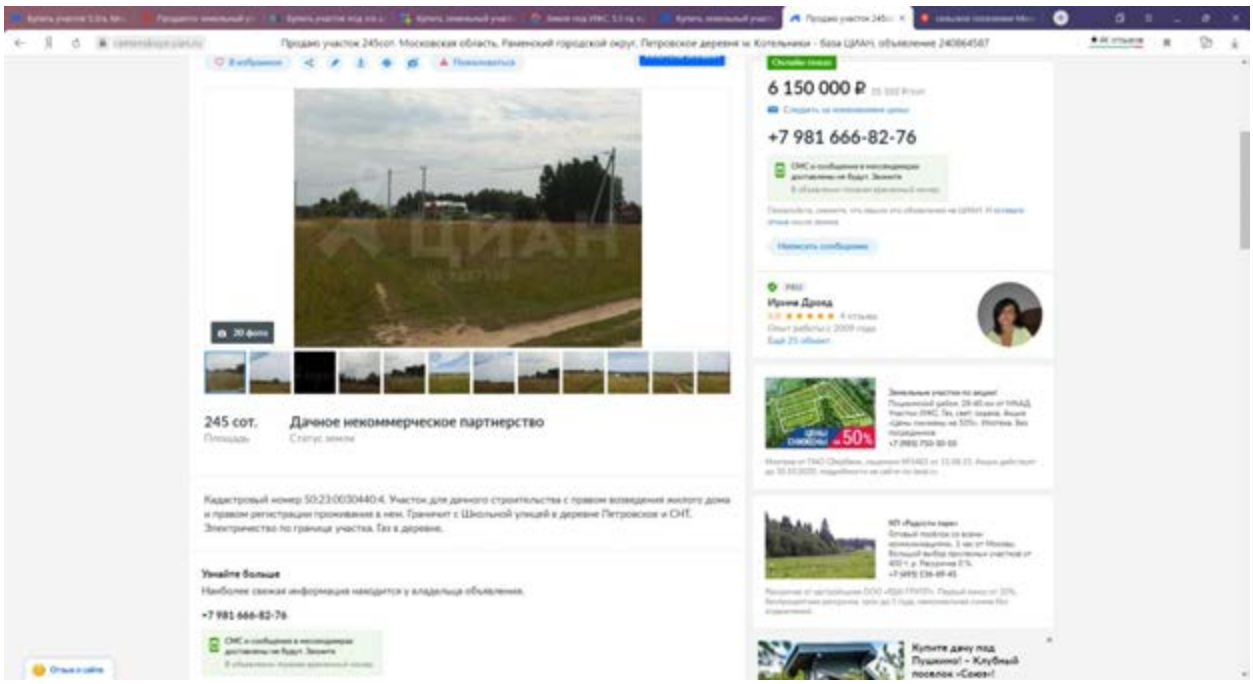
	Всего								в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства							
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 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
Май 2019	8,15	9,68	9,68	9,54	9,01	9,62	9,02	9,48	8,56	11,43	10,66	10,07	10,42	11,29	10,16	10,79
Июнь 2019	8,13	9,40	9,66	9,77	8,96	9,79	8,52	9,18	10,93	11,41	10,77	10,19	10,64	11,07	9,92	10,46
Июль 2019	7,68	9,42	9,43	9,62	8,60	9,64	8,96	9,34	11,14	11,45	10,79	10,05	10,61	10,98	9,43	10,20
Август 2019	7,49	9,31	9,52	9,28	8,40	9,13	8,62	8,83	10,23	11,28	10,79	9,74	10,38	10,70	10,12	10,40
Сентябрь 2019	7,34	8,85	9,09	8,86	8,05	9,22	8,52	8,86	9,62	11,01	10,49	9,27	10,15	10,31	10,10	10,21
Октябрь 2019	7,28	8,16	8,85	8,50	7,94	9,15	8,97	9,08	9,58	11,52	10,38	9,00	10,02	10,44	10,19	10,32
Ноябрь 2019	6,84	8,08	8,74	8,00	7,63	8,94	8,74	8,93	10,31	10,97	10,12	8,75	9,71	10,24	10,03	10,13
Декабрь 2019	6,75	8,19	8,79	8,14	7,58	8,30	7,89	8,13	8,75	10,94	10,01	8,22	8,40	8,86	8,98	8,41
Январь 2020	6,49	7,48	8,38	8,32	7,22	8,06	7,67	8,23	9,85	10,00	9,85	8,91	8,71	8,69	8,64	8,22
Февраль 2020	6,39	7,72	7,86	7,60	7,17	8,28	7,27	7,82	8,56	10,37	9,81	7,98	8,83	8,79	8,94	8,32
Март 2020	6,52	8,34	8,51	7,78	7,58	8,33	7,73	8,05	6,13	10,60	9,75	7,88	8,54	9,05	8,54	8,01
Апрель 2020	6,59	8,70	8,53	8,06	7,42	8,88	8,69	8,82	10,04	10,40	9,65	8,11	9,00	10,40	9,16	9,73
Май 2020	6,24	7,84	8,21	7,38	7,03	8,37	7,69	8,05	10,26	10,43	9,19	8,37	8,87	10,13	8,52	9,29
Июнь 2020	5,68	7,28	8,47	6,53	6,57	6,58	7,13	6,80	5,48	9,96	9,48	7,41	8,39	5,07	7,45	6,28
Июль 2020	5,06	6,97	7,53	3,94	5,94	7,48	7,00	7,22	10,06	9,18	9,23	3,54	6,30	7,76	7,38	7,57
Август 2020	4,67	6,55	7,52	3,45	5,65	6,60	7,12	6,79	9,72	9,15	8,87	3,12	5,57	7,93	7,39	7,66
Сентябрь 2020	4,67	7,08	7,54	3,76	5,79	6,41	6,94	6,58	5,14	8,81	8,63	3,52	5,66	7,93	7,51	7,70

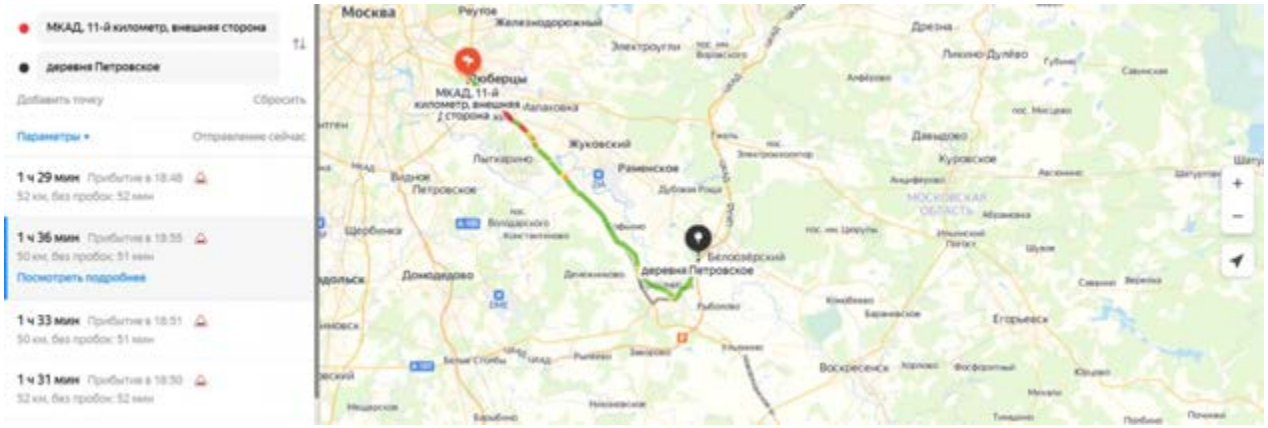
ПРИЛОЖЕНИЕ 5

Объекты-аналоги для расчета стоимости земельных участков, принадлежащих ООО «Акселератор прогресса»

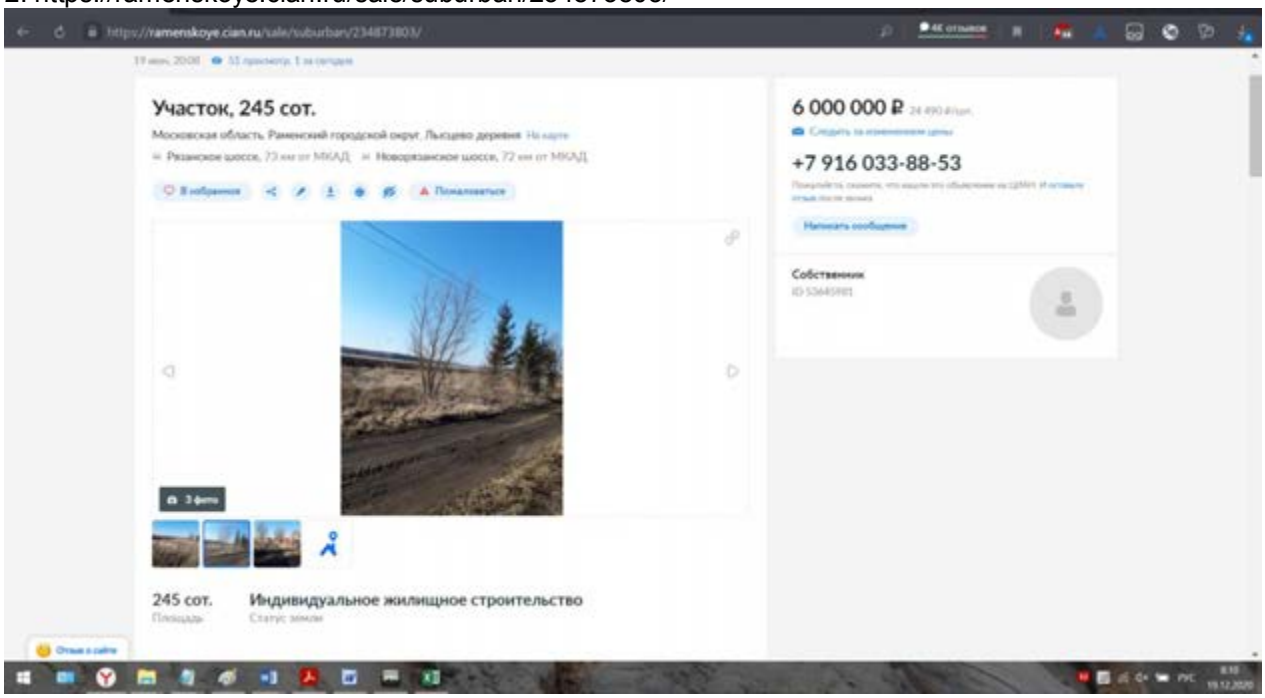
1. https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/240864587/

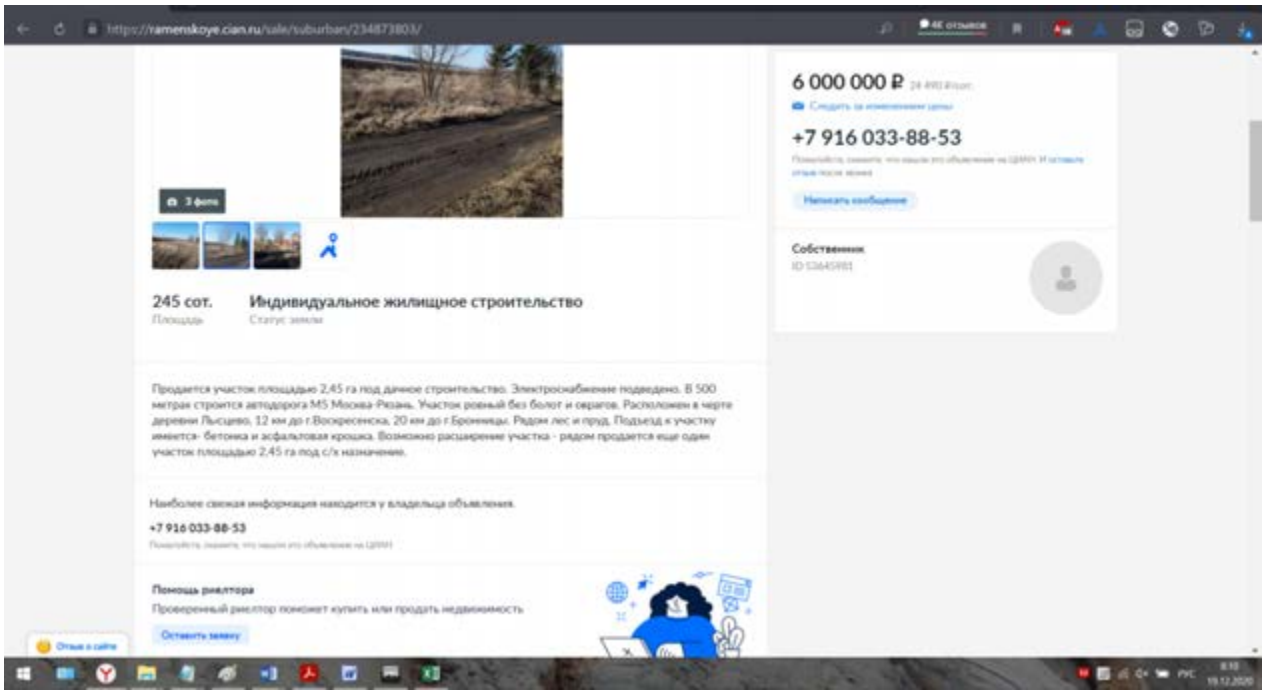






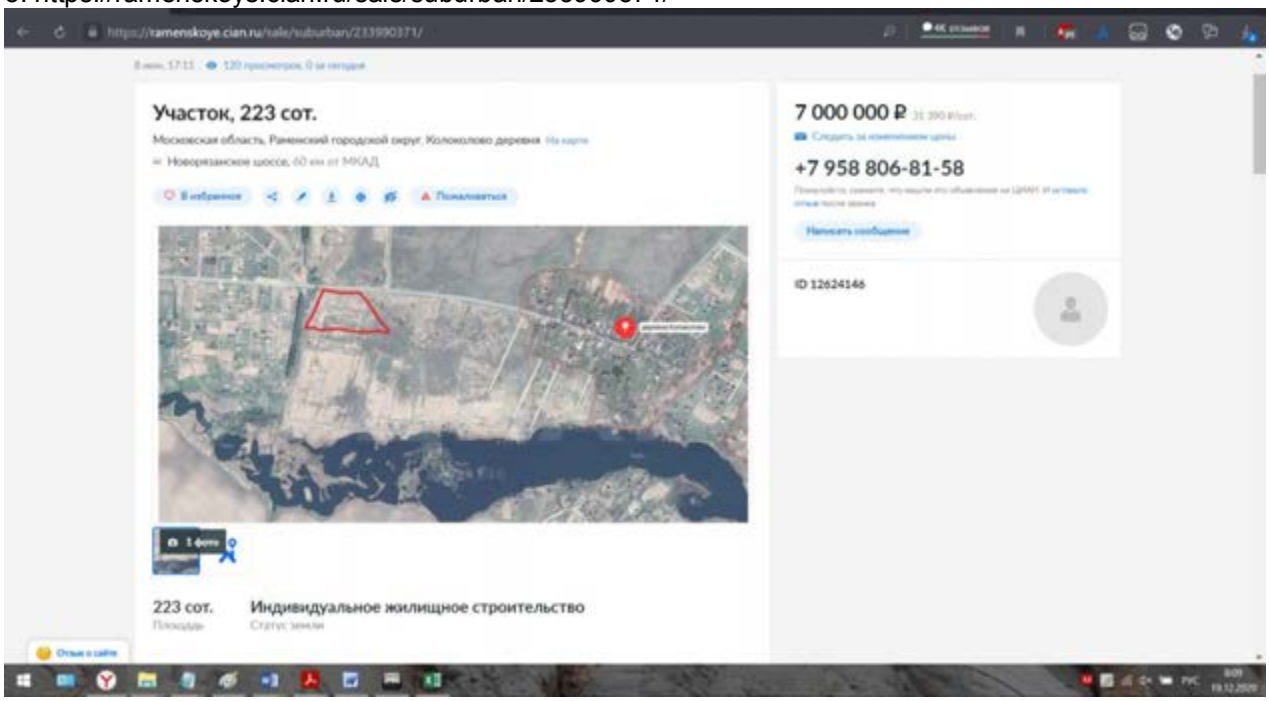
2. https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/234873803/

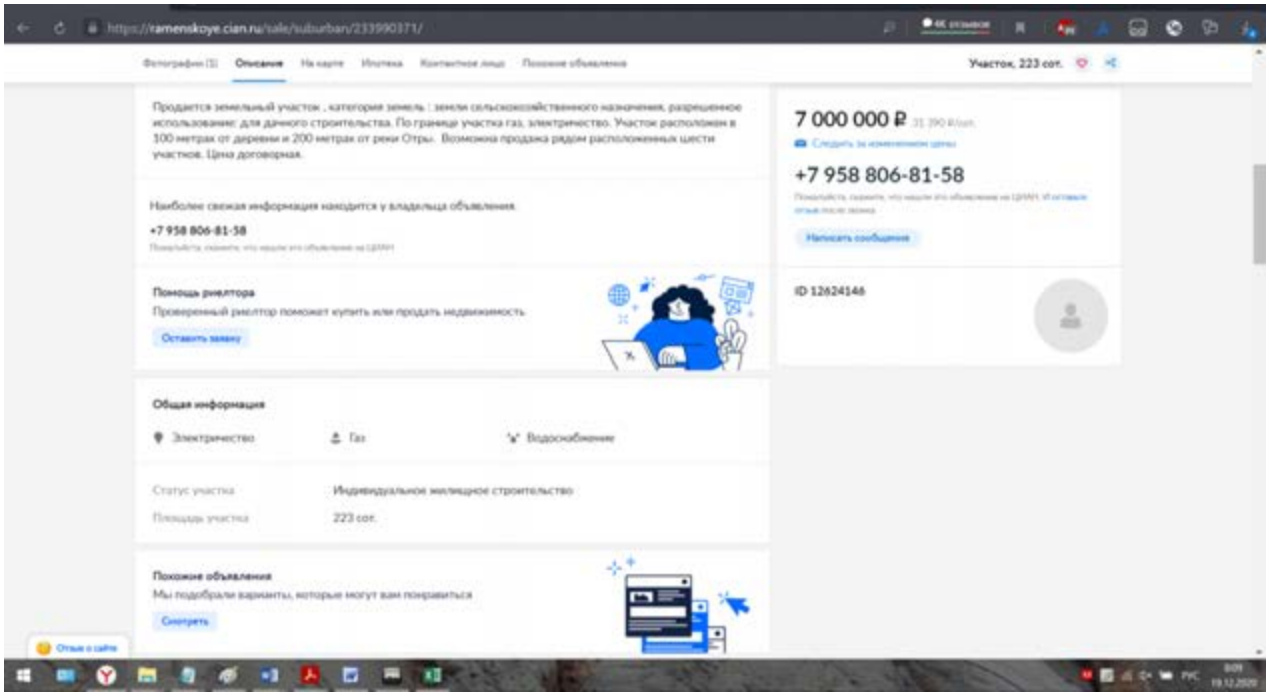




Примечание: неизменность цены с даты публикации до 19.12.2020 г., отсутствие истории изменения цены и актуальность объявления на 19.12.2020 г. свидетельствуют об актуальности предложения по указанной цене по состоянию на дату оценки.

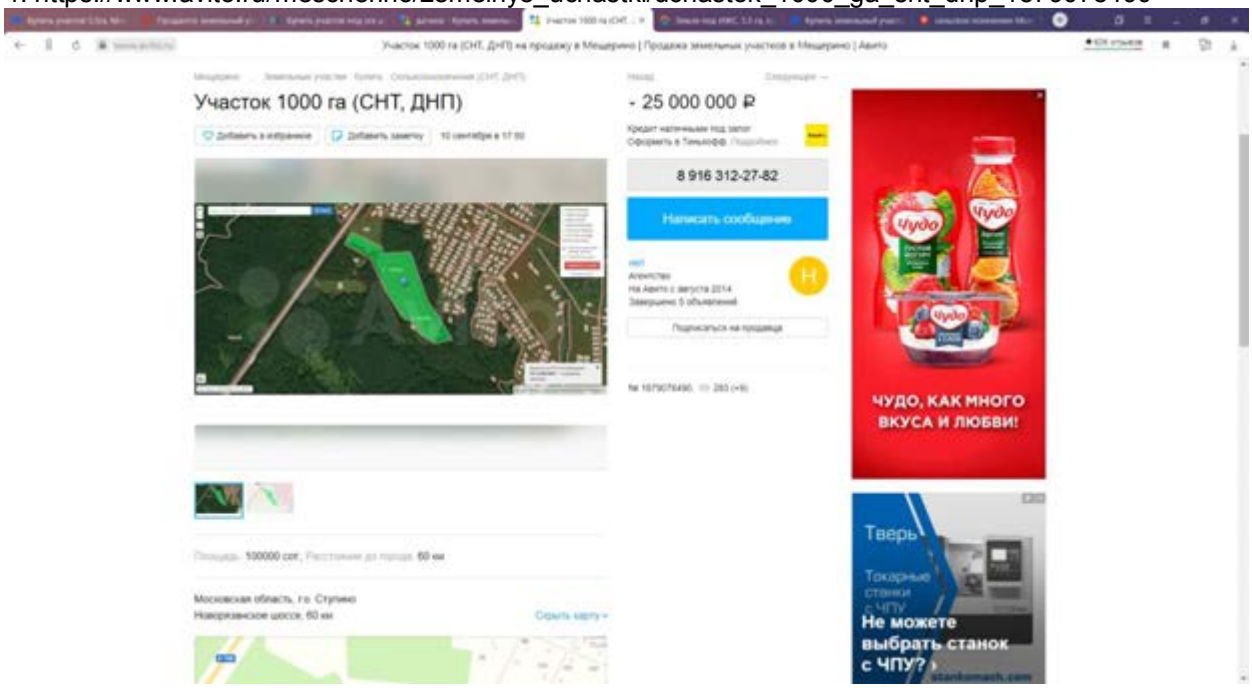
3. https://ramenskoye.cian.ru/sale/suburban/233990371/

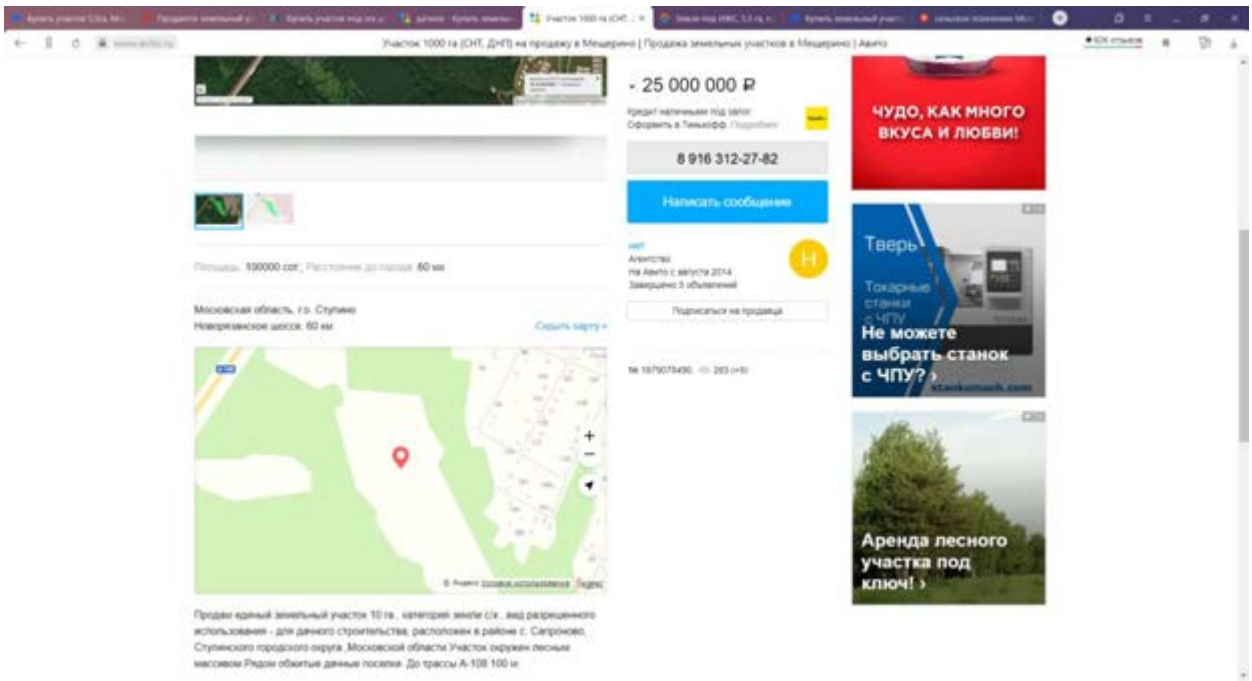




Примечание: неизменность цены с даты публикации до 19.12.2020 г., отсутствие истории изменения цены и актуальность объявления на 19.12.2020 г. свидетельствуют об актуальности предложения по указанной цене по состоянию на дату оценки.

4. https://www.avito.ru/mescherino/zemelnye_uchastki/uchastok_1000_ga_snt_dnp_1879078490





Примечание: по данным автора объявления, площадь участка составляет 10 га. В заголовке объявления – ошибка, верно «1 000 соток», в характеристиках вместо 100 000 сот – должно быть 100 000 кв.м.

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" (*число*) ноября (*месяц прописью*) 2014 (*год*) года

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" (*число*) ноября (*месяц прописью*) 2014 (*год*) года

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)

О Г Р Н 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

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 _____ Алексеев Евгений Викторович
(подпись) (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 _____ Алексеев Евгений Викторович
(подпись) (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

АО «Операторская Компания»

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 «Оперторская Компания»

Руководитель _____ **Алексеев Евгений Викторович**
(подпись) (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.

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Сентябрь 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	30	09	2020
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 2020 г.	За Январь - Сентябрь 2019 г.
	Выручка	2110	-	-
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(734)	(715)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(734)	(715)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	2 716	789
	Проценты к уплате	2330	(11 957)	(324)
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(14)	(50)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(9 989)	(300)
	Налог на прибыль	2410	1 997	60
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	1 997	60
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(7 992)	(240)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2020 г.	За Январь - Сентябрь 2019 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	(7 992)	(240)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ (подпись) Алексеев Евгений Викторович (расшифровка подписи)

17 октября 2020 г.

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	30	09	2020
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 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 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	608 002	130 265	19 611
	Отложенные налоговые активы	1180	2 123	126	2
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	610 125	130 391	19 613
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	3 262	87 552	116
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	41 600	30 600	4 700
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	313	556	2 994
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	45 175	118 708	7 810
	БАЛАНС	1600	655 300	249 099	27 423

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 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	130 026	-
	Резервный капитал	1360	15	15	15
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(92 401)	(84 409)	(64 302)
	Итого по разделу III	1300	191 552	137 332	27 413
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	19 236	87 286	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	19 236	87 286	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	220 898	24 391	-
	Кредиторская задолженность	1520	223 590	82	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	24	8	10
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	444 512	24 481	10
	БАЛАНС	1700	655 300	249 099	27 423

АО «Операторская Компания»

Руководитель _____ Алексеев Евгений Викторович
(подпись) (расшифровка подписи)

17 октября 2020 г.

Расшифровка доходов и расходов предприятия

№ п/п	Наименование показателей	Значение показателей 30.09.2020 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.**	**-734**
	- аренда офиса, тыс. руб.	-275
	- оплата труда, тыс. руб.	-225
	- страховые взносы с ФОТ, тыс. руб.	-68
	- аудиторские услуги с ФОТ, тыс. руб.	-66
	- нотариальные услуги, тыс. руб.	-28
	- ведение реестра акционеров, тыс. руб.	-33
	- услуги ЭДО, тыс. руб.	-16
	- прочие расходы, тыс. руб.	-23
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.**	**2716**
	- полученные проценты	2716
9.	**Внереализационные расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**-11971**
	- комиссия банка	-12
	- проценты к уплате, тыс. руб.	-11957
	- прочие расходы, тыс. руб.	-2

10.	Чрезвычайные расходы, тыс. руб., в т.ч.	----
11.	Чрезвычайные доходы, тыс. руб., в т.ч.	----

Краткосрочные займные средства (кредиты и займы), полученные организацией на 30.09.2020 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	3 000 000,00	387 082,66	24.04.2019	31.12.2020	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
2.	Займ полученный	3 000 000,00	365 610,60	23.05.2019	31.12.2020	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
3.	Займ полученный	87 000 000,00	5 496 519,21	16.12.2019	31.03.2021	8	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
4.	Займ полученный	60 000 000,00	3 134 426,23	04.02.2020	31.03.2021	8	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
5.	Займ полученный	40 000 000,00	1 468 852,46	15.04.2020	31.03.2021	8	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
6.	Займ полученный	1 500 000,00	76 721,31	06.03.2020	31.12.2020	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
7.	Займ полученный	2 000 000,00	95 409,84	20.03.2020	31.03.2021	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
8.	Займ полученный	2 500 000,00	106 967,22	09.04.2020	31.03.2021	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
9.	Займ полученный	3 500 000,00	115 327,87	19.05.2020	31.03.2021	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
10.	Займ полученный	1 500 000,00	37 991,81	19.06.2020	31.03.2021	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
11.	Займ полученный	5 500 000,00	113 606,56	08.07.2020	31.03.2021	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
...	...	...	...	...	...	...	...	...

Долгосрочные займные средства (кредиты и займы), полученные организацией на 30.09.2020 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	3 500 000,00	426 545,69	23.05.2019	31.12.2021	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
2.	Займ полученный	2 000 000,00	169 787,80	10.10.2019	31.12.2021	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
3.	Займ полученный	12 200 000,00	939 320,54	21.11.2019	31.12.2021	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
4.	...	...	...	...	...	...	...	...

Данные о штатной численности и средней заработной плате персонала

№ п/п	Наименование показателей	Значение показателей 30.09.2020 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.	----

Расшифровка долгосрочных финансовых вложений на 30.09.2020 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	25 000 001
2.	Доля в УК ООО "Акселератор прогресса"		100	265 000
	Взнос в имущество ООО "Акселератор прогресса"			167 200 000
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.	----	----	----	----	----	----	----	----

ООО "Центр оценки инвестиций"

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	3 кв. 2020 года
1.	Стоимость деб. задол. на конец отчетного периода, тыс. руб.	---	---	496	97	145	116	87552	3262
2.	Стоимость нереальной к погашению задолженности, тыс. руб.	---	---	---	---	---	---	---	---

Данные о структуре дебиторской задолженности на 30.09.2020 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"	6 600	сен.20		Аванс поставщику	текущая	высокая	дек.20
2.	ООО "Благополучие"	3 146 489	сен.20		Проценты по выданным займам	текущая	высокая	дек.20
3.	ООО "Благополучие"	109 016	сен.20		Проценты по выданным займам	текущая	высокая	дек.21

Расшифровка краткосрочных вложений на 30.09.2020 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	135 092,97	27.11.2018	31.12.2020	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
2.	Займ выданный	3 200 000,00	288 198,32	27.12.2018	31.12.2020	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
3.	Займ выданный	700 000,00	63 043,38	12.02.2019	31.12.2020	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
4.	Займ выданный	1 500 000,00	135 092,97	04.03.2019	31.12.2020	9	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
5.	Займ выданный	3 000 000,00	285 196,27	24.04.2019	31.12.2020	9,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
6.	Займ выданный	6 500 000,00	617 925,24	24.05.2019	31.12.2020	9,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
7.	Займ выданный	2 000 000,00	173 993,88	30.10.2019	31.12.2020	9,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
8.	Займ выданный	12 200 000,00	991 505,04	21.11.2019	31.12.2020	9,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
9.	Займ выданный	1 500 000,00	80 983,61	06.03.2020	31.12.2020	9,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
10.	Займ выданный	2 000 000,00	100 710,39	20.03.2020	31.12.2020	9,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
11.	Займ выданный	2 500 000,00	112 909,83	09.04.2020	31.12.2020	9,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
12.	Займ выданный	3 500 000,00	121 734,98	19.05.2020	31.12.2020	9,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа
13.	Займ выданный	1 500 000,00	40 102,46	19.06.2020	31.12.2020	9,5	В конце срока	Единовременно в момент возврата суммы займа

ООО "Центр оценки инвестиций"

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.	---	---	---	---	---	---	---	---

Расшифровка кредиторской задолженности по состоянию на 30.09.2020 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"	30	Сентябрь 2020	Октябрь 2020	Акт № 106 от 30.09.2020г.	текущая
2	АО "Новый регистратор"	1	Сентябрь 2020	Октябрь 2020	Акт № 15622 от 07.09.2020г.	текущая
3	Сотрудники	11	Сентябрь 2020	Октябрь 2020	Расчетная ведомость	текущая
4	ИФНС № 09	3	Июнь 2020	Октябрь 2020	Расчетная ведомость	текущая
5	ИФНС № 09	8	Сентябрь 2020	Октябрь 2020	Ведомость страховых взносов	текущая
6	ООО "РЕМВАГОНСЕРВИС"	223 537	Январь 2020	Декабрь 2020	Отчет брокера от 28.01.2020	текущая
	итого	223 590				

Структура акционерного (уставного) капитала АО "Операторская Компания" по состоянию на 30.09.2020 г.

Информация о структуре уставного капитала по состоянию на 30.09.2020 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 30.09.2020 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


Прошито, пронумеровано и скреплено
подписями и печатями
11 (одиннадцать) лист об.
Генеральный директор
АО "Операторская Компания" Алексеев С.Б.
АО
«Операторская
Компания»

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 «ЦОИ»
Луценко Р.С.

Справка о дивидендной истории (дивидендных выплатах) на 30.09.20

Настоящим информируем Вас о том, что АО «Операторская Компания» в период с 2014 г. по 9 мес. 2020 г. не выплачивало дивидендов.

Генеральный директор /Алексеев Е.В./

25 ноября 2020 г.

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 _____ Федоров Олег Владимирович
(подпись) (расшифровка подписи)

30 марта 2015 г.

ДЕБЕДЕВА КР

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	3 548
	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)

"Благополучие"

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.

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	30	09	2020
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, 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 30 сентября 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	2 264	2 608	3 111
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	5 565	6 745	9 654
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	25 478	24 876	15 802
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	33 306	34 229	28 566
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	1 915	2 224	710
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	799	924	1 058
	Дебиторская задолженность	1230	7 164	6 756	6 467
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	25 652	2 528	670
	Прочие оборотные активы	1260	1 570	1 561	1 829
	Итого по разделу II	1200	37 101	13 992	10 733
	БАЛАНС	1600	70 407	48 221	39 299

Главный бухгалтер
Лебедева И.Р.

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 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	15 163	15 163
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(155 239)	(123 568)	(83 961)
	Итого по разделу III	1300	(44 076)	(37 405)	2 202
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	34	65	96
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	34	65	96
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	49 856	31 140	4 716
	Кредиторская задолженность	1520	64 594	54 422	32 285
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	114 449	85 561	37 001
	БАЛАНС	1700	70 407	48 221	39 299

"Благополучие"

Руководитель Муравьев Алексей Владимирович

(подпись) (расшифровка подписи)

26 октября 2020 г.

Главный бухгалтер Лебедева И.Р.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Сентябрь 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	30	09	2020
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 2020 г.	За Январь - Сентябрь 2019 г.
	Выручка	2110	73 987	69 095
	Себестоимость продаж	2120	-	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	73 987	69 095
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(99 747)	(100 530)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(25 760)	(31 435)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	(2 716)	(768)
	Прочие доходы	2340	292	262
	Прочие расходы	2350	(2 848)	(3 940)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(31 032)	(35 881)
	Налог на прибыль	2410	5 864	6 732
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	5 864	6 733
	Прочее	2460	(1 275)	(15)
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(26 443)	(29 164)

Главный бухгалтер
Лебедева И.Р.

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2020 г.	За Январь - Сентябрь 2019 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	(26 443)	(29 164)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Муравьев Алексей Владимирович
(подпись) (расшифровка подписи)

26 октября 2020 г.

Главный бухгалтер
Лебедева И.Р.

Структура акционерного (уставного) капитала по состоянию на 30.09.2020 г.

Информация о структуре уставного капитала по состоянию на 30.09.2020 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 30.09.2020 г.

Наименование акционера	Количество акций, шт.	Доля в уставном капитале, %
АО "Операторская компания"	--	100

Должностное лицо Главный бухгалтер Лебедева И.Р. подпись

Главный бухгалтер
Лебедева И.Р.

Расшифровка доходов и расходов

№ п/п	Наименование показателей	Значение показателей 30.09.2020 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.**	**-709**
	- аренда офиса	-291
	- оплата труда	-139
	- страховые взносы с ФОТ	-42
	- прочие расходы	-237

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.**	**-139**
	- госпошлина	-139
8.	**Внереализационные доходы, тыс. руб., в т.ч.**	**733**
	- полученные проценты	733
9.	**Внереализационные расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**-7**
	- комиссия банка	-7
10.	**Чрезвычайные расходы, тыс. руб., в т.ч.**	----
11.	**Чрезвычайные доходы, тыс. руб., в т.ч.**	----

Должностное лицо Бухгалтер ...ва И.Р. подпись

Данные о штатной численности и средней заработной плате персонала

№ п/п	Наименование показателей	Значение показателей
		30.09.2020 г.
	1. Административно - управленческий персонал	
1.	Средняя численность, чел.	5
2.	Среднемесячная заработная плата начисленная (без ЕСН), руб.	144 452
	2. Основной персонал	
1.	Средняя численность, чел.	50
2.	Среднемесячная заработная плата начисленная (без ЕСН), руб.	47 206
	3. Вспомогательный персонал	
1.	Средняя численность, чел.	38
2.	Среднемесячная заработная плата начисленная (без ЕСН), руб.	43 121

Должностное лицо подпись

Расшифровка нематериальных активов по состоянию на 30.09.2020 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	669 491,37	0,7	Бренд-платформа, бренд-архитектура и коммуникационная стратегия группы
2	Видеоролик «Загородный комплекс «Монино»	15.12.2015	120 932,20	63 489,31	0,5	Видеоролик «Загородный комплекс «Монино»
3	Видеофильм "Монино" (2 в/фильма)	30.04.2013	80 000,00	0,00	0,0	Видеофильм "Монино" (2 в/фильма) Исключительные авторские права 13 дисков
4	Видеофильм «Знак качества. Загородный комплекс «Монино»	15.12.2015	382 457,63	200 790,08	0,5	Видеофильм «Знак качества. Загородный комплекс «Монино»
5	Изображение ИНТЕРЬЕР (фото 30 шт)	30.09.2012	36 523,46	0,00	0,0	Изображение ИНТЕРЬЕР (фото 30 шт)
6	Изображение ОБОРУДОВАНИЕ, интерьер (фото 67шт)	30.09.2012	135 805,08	0,00	0,0	Изображение ОБОРУДОВАНИЕ, интерьер (фото 67шт)
7	Концепция частного стационарного учреждения медико-социального ухода за пожилыми людьми	01.10.2014	2 453 677,75	1 001 918,74	0,4	Разработка Концепции: Би Пи Эс Медикал, Ronstedt hotel concepts Manfred Ronstedt
8	Сайт ЛРЦ	24.05.2017	364 200,00	242 800,00	0,7	Действующий сайт ООО Благополучие
9	Товарный знак "БЛАГОПОЛУЧИЕ"	15.09.2011	68 023,11	1 236,99	0,0	ТЗ перерегистрирован, срок действия по 18.11.2030 года
10	Товарный знак "Родительская опека"	19.12.2011	77 559,86	3 525,44	0,0	ТЗ зарегистрирован 17.12.2011 , срок действия истекает 07.12.2020 года
11	Товарный знак (изображение)	01.09.2015	72 500,00	31 071,20	0,4	Товарный знак (изображение)
12	Финансовая модель "Тримаран"	08.02.2016	100 000,00	0,00	0,0	Финансовая модель "Тримаран" "Идеальный загородный комплекс для пожилых людей, местоположение гор. Долгопрудный МО
13	Проектная документация	не введено				Строика Монино, приобретено у АО "Национальный капитал" амортизация не начисляется.
	Итого:		4 908 628,24			

Главный бухгалтер Лебедева И.Р.

Расшифровка основных средств (по состоянию на 30.09.2020)

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	44 375,25	5 324,75	84	Машины и оборудование (кроме офисного)
3	000000101	магнитотерапевтический	31.10.2014	41 900,00	41 900,00	0,00	61	оборудование
4	000000096	Аппарат Рефтон-01-Р-Ф-Т-Л-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 M 300n	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	57 024,82	8 069,60	121	Сооружения
20	000000183	Концентратор кислорода "ARMED" 7F-3A	05.02.2016	41 000,00	36 967,15	4 032,85	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 Relrx	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	0000000143	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	0000000132	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	0000001163	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	0000001165	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	0000001127	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	0000001148	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	0000001137	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	0000000126	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	0000000160	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	0000000129	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	0000000130	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	0000000141	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	0000000156	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	0000000152	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	0000000121	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	0000000155	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	0000000115	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	0000000142	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	0000000131	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	0000000120	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	0000000146	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	0000000135	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	0000000124	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	0000000123	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	0000000134	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	0000000145	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	0000000154	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	0000000158	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	0000000164	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	0000000153	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	0000000151	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	0000000140	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	0000000150	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	0000000117	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	0000000128	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	0000000139	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	0000000149	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	0000000138	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	00000000173	Кухня в сборе (эрготерапия)	31.10.2014	73 554,24	73 554,24	0,00	25	Производственный и хозяйственный инвентарь
78	00000000001	Макет "пансионат Монино"	24.10.2011	94 000,00	94 000,00	0,00	37	Производственный и хозяйственный инвентарь
79	00000001182	Малый хирургический набор	26.02.2016	45 000,00	45 000,00	0,00	37	Машины и оборудование (кроме офисного)
80	00000001175	Массажный стол Титулус1	09.07.2015	99 000,00	99 000,00	0,00	61	Производственный и хозяйственный инвентарь
81	00000001177	Массажный стол Титулус1	25.08.2015	99 000,00	98 999,95	0,05	61	Производственный и хозяйственный инвентарь
82	00000000049	Мармит универсальный МУ	07.11.2011	45 990,24	45 990,24	0,00	37	Производственный и хозяйственный инвентарь
83	00000000006	Машина посудомоечная Electrolux WT55 505038	07.11.2011	144 141,39	144 141,39	0,00	37	Производственный и хозяйственный инвентарь
84	00000001172	Машина холодильная SM 113SF Сплит-система	31.10.2014	70 997,45	70 997,45	0,00	61	Производственный и хозяйственный инвентарь
85	00000000046	Медицинское кресло для проведения банных и гигиени	07.11.2011	57 599,72	57 599,72	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
86	00000000059	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	00000000060	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	00000000061	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)
89	00000000007	Металл. кровать с дерев.барьерами и спинкамО,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)
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)
99	000000017	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	20.06.2014	57 601,70	57 601,70	0,00	36	Офисное оборудование
109	000000048	Плита Tecnilox PCS70T7	07.11.2011	81 633,96	81 633,96	0,00	37	Производственный и хозяйственный инвентарь
110	000000047	Плита с духовым шкафом Tecnilox 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 Болеро 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 Болеро 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 САРА 3000 в комплекте с аксессуа	07.11.2011	335 120,00	335 120,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
121	000000056	Подъемник модель САРА 3000 в комплекте с аксесуар	12.05.2012	335 120,00	335 120,00	0,00	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
122	000000067	Подъемник потолочный Макси скай 600	12.05.2012	256 060,00	256 060,00	0,00	61	Производственный и хозяйственный инвентарь
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	38 311,41	2 688,59	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	Машины и оборудование (кроме офисного)
127	000000098	Развивающий комплекс "ДОН"	30.06.2014	67 033,90	67 033,90	0,00	36	Производственный и хозяйственный инвентарь
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	60 270,66	4 229,34	61	Машины и оборудование (кроме офисного)
129	000000087	Роялъ Muhlbach 7742	12.05.2012	199 000,00	109 945,00	89 055,00	181	

130	000000184	Стол перевязочный СПз	09.03.2016	48 000,00	42 492,06	5 507,94	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.фу кц.(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)
162	000000076	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	86 926,74	0,00	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	59 672,08	10 327,92	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	44 643,00	30 357,00	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	349 982,88	262 487,12	61,00	Производственный и хозяйственный инвентарь

180	0000000193	Аппарат прессотерапии Doctor Life, 00-000193, 21.09.16,Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	21.09.2016	45 000,00	35 409,60	9 590,40	61,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
181	0000000194	Дефибриллятор-монитор , 00-000194	21.09.2016	70 000,00	55 081,92	14 918,08	61,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
182	0000000189	Комплекс суточного мониторирования ЭКГ и АД "Медиком -комби" с регистратором ИН-33, 00-000189	14.07.2016	99 000,00	58 928,50	40 071,50	61,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
183	0000000192	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	164 702,88	123 527,12	61,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
184	0000000196	Ультрабук Asus (UX303UA-R4155T)(FHD) i5 6200U(2.3)/8192/SSD 256GB/IntelHD/BT/Win10/I cicle 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	0000000198	Машина сушильная ВС-15, 01.12.16, Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)	01.12.2016	185 000,00	138 749,85	46 250,15	60,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
186	0000000195	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	339 344,30	110 655,70	61,00	Производственный и хозяйственный инвентарь

187	0000000197	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	101 250,00	87 750,00	84,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
188	0000000200	Аппарат озонотерапии Медозонс систем, 00200. 17.03.17, Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	17.03.2017	162 713,00	81 356,52	81 356,48	84,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
189	0000000213	Видеопроектор для домашнего кинотеатра Epson EH-TW5300. Четвертая группа (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	24.05.2017	61 999,00	29 523,20	32 475,80	84,00	Машины и оборудование (кроме офисного)
190	0000000201	Система ультразвуковая диагностическая Logiq с медицинская, (свыше 7 лет до 10 лет включительно)	15.04.2017	1 566 329,41	535 162,75	1 031 166,66	120,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
191	0000000218	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	0000000226	Аппарат д/механотерапии "Орторент" модель Мото Четвертая группа (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	01.07.2018	375 250,00	162 608,42	212 641,58	60,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
193	0000000225	Аппарат для механотерапии "ОРТОРЕНТ" модель "МОТО-Л для ног" (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	06.08.2018	744 000,00	310 000,00	434 000,00	60,00	Производственный и хозяйственный инвентарь

194	0000000220	Комплекс "Тракт-М" в комплектации с тренажером "Тракт-М Баланс" (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	28.08.2018	350 000,00	145 833,25	204 166,75	60,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
195	0000000222	Комплекс "Тракт-М" в комплектации с тренажером "Тракт-М БОС ЛФК" (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	22.08.2018	250 000,00	104 166,75	145 833,25	60,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
196	0000000221	Комплекс "Тракт-М" в комплектации с тренажером "Тракт-М Стабило" (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	28.08.2018	550 000,00	229 166,75	320 833,25	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	366 666,75	513 333,25	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	101 115,12	166 158,45	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	31 091,55	22 208,45	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	153 999,93	286 000,07	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	121 516,59	195 483,41	60,00	Производственный и хозяйственный инвентарь

202	000000229	Тренажер для всех групп мышц Кроссовер В (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	17.10.2018	116 000,00	44 466,59	71 533,41	60,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
203	000000230	Шагательный тренажер Glider Standing Frame (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	17.10.2018	216 000,00	82 800,00	133 200,00	60,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
204	000000231	Шагательный тренажер Glider Standing Frame (свыше 5 лет до 7 лет включительно)	17.10.2018	216 000,00	82 800,00	133 200,00	60,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
205	000000223	Двигательный аппарат ARTROMOT SP3 Comfort	21.08.2018	453 000,00	188 750,00	264 250,00	60,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
206	000000235	Электрокардиограф модель ECG-100L		115 156,00	9 439,00	105 717,00	61,00	Производственный и хозяйственный инвентарь
		ИТОГО		27 717 159	22 508 758	5 208 401		

Главный бухгалтер Лебедева И.Р.

"Благополучие"

ООО "Центр оценки инвестиций"

Расшифровка объектов незавершенного строительства по состоянию на 30.09.2020 г.

№ п/п	Наименование актива	Стоимость на последнюю отчетную дату, руб.	Дата принятия к учету	Динамика изменения стоимости (для объектов кап.строительства), руб.							
				31.12.2013 г.	31.12.2014 г.	31.12.2015 г.	31.12.2016 г.	31.12.2017 г.	31.12.2018 г.	31.12.2019 г.	30.09.2020 г.
1	Дезинфицирующая установка модель Ниндзо 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
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	0,00	не введено						49 859,03	49 859,03	49 859,03
	Итого:	356 360,00	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

Должностное лицо ИР Лебедева

"Благополучие"

Расшифровка долгосрочных финансовых вложений на 30.09.2020 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.				
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.								
2.								

Должностное лицо ИР Лебедева

"Благополучие"

ООО "Центр оценки инвестиций"

Данные о структуре запасов, в части наличия неликвидных запасов

№ п/п	Наименование показателей	2013 год	2014 год	2015 год
1.	Стоимость запасов на конец отчетного периода, тыс. руб.	----	----	----
2.	Стоимость неликвидных запасов, тыс. руб.	----	----	----

Должностное лицо подпись Главный бухгалтер

"Благополучие"

Значение показателя					
2015 год	2017 год	2018 год	2019 год	3 кв. 2020 года	
48	574	740	2224	1915	

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	3 кв. 2020 года
1.	Стоимость деб. задол. на конец отчетного периода, тыс. руб.				10028	6147	6466	6 756	7164
2.	Стоимость нереальной к погашению задолженности, тыс. руб						180		230

Должностное лицо подпись Главный бухгалтер Лебедева И.Р.

Данные о структуре дебиторской задолженности на 30.09.2020 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	ГУГЛ	134 313				текущая	100%	31.10.20	
2	Поларис	130 000				просроченная	50%	31.12.20	отсутствие закрыва
3	Яндекс	175 083				текущая	100%	31.10.20	
4	ВЭБ Технологии	17 970				текущая	100%	31.10.20	
5	Айтек-медиа	64 200				текущая	100%	31.10.20	
6	Ай Пи Про	16 800				текущая	100%	31.10.20	
7	ДП Бизнес Пресс	32 550				текущая	100%	31.10.20	
8	Мосгорсео	80 000				текущая	100%	31.10.20	
9	Калинка	36 000				текущая	100%	31.10.20	
10	МТС	56 141				текущая	100%	31.10.20	
11	Пиксель+	41 250				текущая	100%	31.10.20	
12	Юнивеб	179 400				текущая	100%	31.10.20	
13	Лебедев ИП	284 360				текущая	100%	31.10.20	
14	Медимпорт	47 450				текущая	100%	31.10.20	
15	Мед-альфа проф	61 500				текущая	100%	31.10.20	
16	Профмедиа	36 000				просроченная	50%	31.12.20	списание в 4 кв. 20
17	НИМЦ Геронтология	40 000				просроченная	50%	31.12.20	списание в 4 кв. 20
18	ГУДНЭТ	24 200				просроченная	50%	31.12.20	списание в 4 кв. 20
19	прочие поставщики	496 397				текущая	75%	31.12.20	
20	Сальдо на конец периода по дебету счета 68.04.2	1 000				текущая	100%	31.12.20	
21	Покупатели, физлица	1 544 996				текущая	80%	31.12.20	
22	ФСС	525 650				просроченная	100%	31.12.20	задолженность 201
23	ФСС	2 251 910				текущая	100%	31.12.20	задолженность 201
24	налог на имущество	314 685				просроченная	75%	31.10.20	возврат в октябре 2
25	расчеты с сотрудниками по прочим операциям	18 135				текущая	100%	31.12.20	выдача под отчет
26	расчеты с сотрудниками по прочим операциям	160 000				текущая	100%	31.07.21	выдача займа сотру
27	переплата по зп	47 508				просроченная	50%	31.10.20	задолженность сотр
28	прочая ДЗ	346 691				текущая	85%	31.12.20	
	итого	**7 164 190**							

Должностное лицо подпись

гл. бухгалтер Лебедева И.Р.

ООО "Центр оценки инвестиций"

Расшифровка краткосрочных вложений на 30.09.2020 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.								
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.								
2.								

Должностное лицо

подпись

Главный бухгалтер
Юбилева И.Р.

"Благополучие"

Краткосрочные заёмные средства (кредиты и займы), полученные организацией на 30.09.2020 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
x	**x**	**46 600 000,00**	**3 255 505,74**	**X**	**X**	**x**	**x**	**x**
1	заем	1 500 000,00	135 092,97	27.11.2018	31.12.2020	9,00		
2	заем	3 200 000,00	288 198,32	27.12.2018	31.12.2020	9,00		
3	заем	700 000,00	63 043,38	14.02.2019	31.12.2020	9,00		
4	заем	1 500 000,00	135 092,97	06.03.2019	31.12.2020	9,00		
5	заем	3 000 000,00	285 196,27	25.04.2019	31.12.2020	9,50		
6	заем	6 500 000,00	617 925,24	28.05.2019	31.12.2020	9,50		
7	заем	2 000 000,00	173 993,88	31.10.2019	31.12.2020	9,50		
8	заем	12 200 000,00	991 505,04	21.11.2018	31.12.2020	9,50		
9	заем	1 500 000,00	80 983,61	06.03.2020	31.12.2020	9,50		
10	заем	2 000 000,00	100 710,39	19.03.2020	31.12.2020	9,50		
11	заем	2 500 000,00	112 909,83	09.04.2020	31.12.2020	9,50		
12	заем	3 500 000,00	121 734,98	19.05.2020	31.12.2020	9,5		
13	заем	1 500 000,00	40 102,46	19.06.2020	31.12.2020	9,5		
14	заем	5 000 000,00	109 016,40	07.07.2020	31.12.2020	9,5		

Долгосрочные заёмные средства (кредиты и займы), полученные организацией на 30.09.2020 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.	отсутствуют							

Должностное лицо подпись

Главный бухгалтер
Лебедева И.Р.

ООО "Центр оценки инвестиций"

Расшифровка кредиторской задолженности по состоянию на 30.09.2020 г. - строка баланса 1520

№ 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
	ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Социальные инвестиции"	53 746 866				просроченная	50%	31.12.20
	Бриз	46 867				просроченная	50%	31.12.20
	Инвитро	141 470				текущая	100%	31.10.20
	Медведев ИП	144 447				текущая	100%	31.10.20
	Метро	91 960				текущая	100%	31.10.20
	СТС АС	31 920				текущая	100%	31.10.20
	Росинкас	9 004				текущая	100%	31.10.20
	Мельников ИП	50 000				текущая	100%	31.10.20
	прочие поставщики	206 675				текущая	75%	31.12.20
	Покупатели и заказчики (КТ сч.62)	5 027 381				текущая	75%	30.12.20
	расчеты с сотрудниками	2 941 878				текущая	100%	31.10.20
	НДФЛ	464 488				текущая	100%	31.10.20
	НДС	795 864				текущая	100%	31.10.20
	взносы в фонды	853 323				текущая	100%	31.10.20
	расчеты с сотрудниками по прочим операциям	41 774				текущая	100%	31.10.20
	ИТОГО	**64 593 917**						

Должностное лицо подпись

Гл.бухгалтер Лебедева И.Р.

ООО "Центр оценки инвестиций"

Расшифровка кредиторской задолженности по состоянию на 31.03.2020 г. - строка баланса 1520

№ 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
	ЗАО УК "РВМ Капитал" Д.У. ЗПИФ недвижимости "РВМ Социальные инвестиции"	59 076 400				просроченная	50%	31.12.20
	СТС	22 800				текущая	100%	30.09.20
	ИП Медведев	45 355				текущая	100%	30.09.20
	К50	105 760				текущая	100%	30.09.20
	Мегафон	34 696				текущая	100%	30.09.20
	Главмосплторг	78 844				текущая	100%	30.09.20
	Фабус	26 436				текущая	100%	30.09.20
	Метро кэшбкерри	18 472				текущая	100%	30.09.20
	ИП Лебедев	147 180				текущая	100%	30.09.20
	прочие поставщики	169 340				текущая	100%	30.09.20
	Покупатели и заказчики (КТ сч.62)	6 773 359				текущая	100%	30.09.20
	расчеты по зарплате	2 277 420				текущая	100%	30.09.20
	НДФЛ	580 096				текущая	100%	30.09.20
	НДС	95 119				текущая	100%	30.09.20
	взносы	492 989				текущая	75%	31.12.20
	Прочие	31 370				текущая		
	ИТОГО	**69 975 637**						

Должностное лицо подпись

Гл.бухгалтер Лебедева И.Р.

"Благополучие"

ООО "Центр оценки инвестиций"

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.

Бухгалтерский баланс

на 30 сентября 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	30	09	2020
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 [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 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 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	780	212	1
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	780	212	1
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	172 748	211 516	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	48	28	-
	Дебиторская задолженность	1230	37	37	-
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 589	3 002	98
	Прочие оборотные активы	1260	-	1	-
	Итого по разделу II	1200	176 422	214 583	98
	БАЛАНС	1600	177 202	214 795	99

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	37 300	100	100
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	9 085	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	130 420	130 420	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(4 182)	(853)	(3)
	Итого по разделу III	1300	172 623	129 667	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	4 577	85 125	-
	Доходы будущих периодов	1530	2	2	2
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	4 579	85 127	2
	БАЛАНС	1700	177 202	214 795	99

Руководитель _____ **Воробьев Дмитрий Александрович**
(подпись) (расшифровка подписи)

12 октября 2020 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Сентябрь 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	30	09	2020
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 - Сентябрь 2020 г.	За Январь - Сентябрь 2019 г.
	Выручка	2110	47 852	-
	Себестоимость продаж	2120	(47 852)	-
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	-
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(424)	(328)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(424)	(328)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(3 473)	(10)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(3 897)	(338)
	Налог на прибыль	2410	568	68
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	568	68
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(3 329)	(270)

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2020 г.	За Январь - Сентябрь 2019 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	(3 329)	(270)
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ (подпись) **Воробьев Дмитрий Александрович** (расшифровка подписи)

12 октября 2020 г.


Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
4 (четыре) лист
Генеральный директор
ООО «Акселератор прогресса»
Воробьев Д.А.

Структура акционерного (уставного) капитала по состоянию на 30.09.2020 г.

Информация о структуре уставного капитала по состоянию на 30.06.2020 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 30.09.2020 г.

Наименование акционера	Количество акций, шт.	Доля в уставном капитале, %
АО "Операторская компания"	--	100

Расшифровка кредиторской задолженности по состоянию на 30.09.2020 г. - строка баланса 1520

№ 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"	4 554 900,0	10.12.2019	31.12.2022	Договор купли-продажи недвижимого имущества №РВМ-АП/19 от 28.11.2019г.	текущая	100%	30.12.2021
2	ФОТ	10 800,0	30.09.2020	05.10.2020	Закрытие периода	текущая	100%	05.10.2020
3	Налоги с ФОТ	10 875,0	30.09.2020	05.10.2020	Закрытие периода	текущая	100%	05.10.2020
	итого	**4 576 575,00**						

Должностное лицо подпись

ООО "Центр оценки инвестиций"

Расшифровка доходов и расходов

№ п/п	Наименование показателей	Значение показателей 30.09.2020 г.
1.	**Валовая выручка, тыс. руб., в т.ч.**	**47852**
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.	47852
2.	**Себестоимость, тыс. руб., в т.ч.**	**-47852**
	- 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.	-47852
3.	**Коммерческие расходы, тыс. руб., в т.ч.**	—
4.	**Управленческие расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**-3877**
	- аренда офиса	-131
	- оплата труда	-211
	- страховые взносы с ФОТ	-64

	- прочие расходы	-3471
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.**	**-9**
	- госпошлина	-9
8.	**Внереализационные доходы, тыс. руб., в т.ч.**	
	- полученные проценты	
9.	**Внереализационные расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**-12**
	- комиссия банка	-12
10.	**Чрезвычайные расходы, тыс. руб., в т.ч.**	----
11.	**Чрезвычайные доходы, тыс. руб., в т.ч.**	----

Данные о штатной численности и средней заработной плате персонала

№ п/п	Наименование показателей	Значение показателей
		30.09.2020 г.
	1. Административно - управленческий персонал	
1.	Средняя численность, чел.	2
2.	Среднемесячная заработная плата начисленная (без ЕСН), руб.	25 000
	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.	—

Данные о структуре дебиторской задолженности на 30.09.2020 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.	Аренда Мытищи	32 200	сен.20	27.02.2021	предоплата за аренду офиса	текущая	100%	фев.21
2.								

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	3 кв. 2020 года
1.	Стоимость запасов на конец отчетного периода, тыс. руб.	—	—	—	—	—	—	211515	172748
2.	Стоимость неликвидных запасов, тыс. руб.	—	—	—	—	—	—	—	—

ООО "АКСЕЛЕРАТОР ПРОГРЕССА"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 41 за 9 месяцев 2020 г.

Счет, Наименование счета Номенклатура	Показа-тели	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
41, Товары	БУ	211 514 800,00		220 599 853,10	259 366 555,00	172 748 098,10	
	НУ	211 514 800,00		220 599 853,10	259 366 555,00	172 748 098,10	
41.01, Товары на складах	БУ	211 514 800,00		220 599 853,10	259 366 555,00	172 748 098,10	
	НУ	211 514 800,00		220 599 853,10	259 366 555,00	172 748 098,10	
Земельный участок	БУ			17 042 163,60		17 042 163,60	
50 23 0000000 151375	НУ			17 042 163,60		17 042 163,60	
Земельный участок	БУ			5 133 064,70		5 133 064,70	
50 23 0000000 151422	НУ			5 133 064,70		5 133 064,70	
Земельный участок	БУ			18 927 882,40		18 927 882,40	
50 23 0000000 151467	НУ			18 927 882,40		18 927 882,40	
Земельный участок	БУ			18 461 678,40		18 461 678,40	
50 23 0000000 151543	НУ			18 461 678,40		18 461 678,40	
Земельный участок	БУ			20 116 702,60		20 116 702,60	
50 23 0000000 151645	НУ			20 116 702,60		20 116 702,60	
Земельный участок	БУ			19 464 017,00		19 464 017,00	
50 23 0000000 151650	НУ			19 464 017,00		19 464 017,00	
Земельный участок	БУ			16 200 589,00		16 200 589,00	
50 23 0000000 151668	НУ			16 200 589,00		16 200 589,00	
Земельный участок	БУ			20 233 253,60		20 233 253,60	
50 23 0000000 151714	НУ			20 233 253,60		20 233 253,60	
Земельный участок	БУ			100,00		100,00	
50 23 0010358 133	НУ			100,00		100,00	
Земельный участок	БУ	23 310 200,00			23 310 200,00		
50 23 0050373 104	НУ	23 310 200,00			23 310 200,00		
Земельный участок	БУ	23 310 200,00			23 310 200,00		
50 23 0050373 108	НУ	23 310 200,00			23 310 200,00		
Земельный участок	БУ	6 589 300,00			6 589 300,00		
50 23 0050373 109	НУ	6 589 300,00			6 589 300,00		
Земельный участок	БУ			2 656 404,00	2 656 404,00		
50 23 0050373 2083	НУ			2 656 404,00	2 656 404,00		
Земельный участок	БУ			1 116 024,00	1 116 024,00		
50 23 0050373 2087	НУ			1 116 024,00	1 116 024,00		
Земельный участок	БУ			105 428,80		105 428,80	
50 23 0050373 2088	НУ			105 428,80		105 428,80	
Земельный участок	БУ			5 195 028,00	5 195 028,00		
50 23 0050373 2089	НУ			5 195 028,00	5 195 028,00		
Земельный участок	БУ			1 142 199,80		1 142 199,80	
50 23 0050373 2090	НУ			1 142 199,80		1 142 199,80	
Земельный участок	БУ			6 383 234,00	6 383 234,00		
50 23 0050373 2091	НУ			6 383 234,00	6 383 234,00		
Земельный участок	БУ			4 930 554,00	4 930 554,00		
50 23 0050373 2095	НУ			4 930 554,00	4 930 554,00		
Земельный участок	БУ			5 514 754,00	5 514 754,00		
50 23 0050373 2096	НУ			5 514 754,00	5 514 754,00		
Земельный участок	БУ			6 727 111,00	6 727 111,00		
50 23 0050373 2097	НУ			6 727 111,00	6 727 111,00		
Земельный участок	БУ			256 412,20		256 412,20	
50 23 0050373 2098	НУ			256 412,20		256 412,20	
Земельный участок	БУ			2 979 375,00	2 979 375,00		
50 23 0050373 2100	НУ			2 979 375,00	2 979 375,00		
Земельный участок	БУ	23 310 200,00			23 310 200,00		
50 23 0050373 28	НУ	23 310 200,00			23 310 200,00		
Земельный участок	БУ	23 310 200,00			23 310 200,00		
50 23 0050373 29	НУ	23 310 200,00			23 310 200,00		
Земельный участок	БУ			2 074 607,80		2 074 607,80	
50 23 0050373 3154	НУ			2 074 607,80		2 074 607,80	
Земельный участок	БУ			5 949 250,00	5 949 250,00		
50 23 0050373 3155	НУ			5 949 250,00	5 949 250,00		
Земельный участок	БУ			16 480 311,40		16 480 311,40	
50 23 0050373 3156	НУ			16 480 311,40		16 480 311,40	
Земельный участок	БУ			12 564 197,80		12 564 197,80	
50 23 0050373 3157	НУ			12 564 197,80		12 564 197,80	
Земельный участок	БУ			6 400 021,00	6 400 021,00		
50 23 0050373 3158	НУ			6 400 021,00	6 400 021,00		
Земельный участок	БУ			4 545 489,00		4 545 489,00	
50 23 0050373 3159	НУ			4 545 489,00		4 545 489,00	
Земельный участок	БУ	23 310 200,00			23 310 200,00		
50 23 0050373 35	НУ	23 310 200,00			23 310 200,00		
Земельный участок	БУ	23 310 200,00			23 310 200,00		
50 23 0050373 58	НУ	23 310 200,00			23 310 200,00		
Земельный участок	БУ	23 310 200,00			23 310 200,00		
50 23 0050373 79	НУ	23 310 200,00			23 310 200,00		
Земельный участок	БУ	18 443 900,00			18 443 900,00		
50 23 0050373 93	НУ	18 443 900,00			18 443 900,00		
Земельный участок	БУ	23 310 200,00			23 310 200,00		
50 23 0050373 98	НУ	23 310 200,00			23 310 200,00		
Итого	БУ	211 514 800,00		220 599 853,10	259 366 555,00	172 748 098,10	
	НУ	211 514 800,00		220 599 853,10	259 366 555,00	172 748 098,10	


Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
Воробьев Д.А.
Генеральный директор
ООО «Акселератор прогресса»

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 _____ (подпись) **Королев Гавриил Константинович** (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

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.

Бухгалтерский баланс

на 30 сентября 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	30	09	2020
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 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 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
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	842 395
	Финансовые вложения	1170	21 678	94 378	67 988
	в том числе: ВЫДАННЫЕ ЗАЙМЫ		17 700	90 000	64 000
	Отложенные налоговые активы	1180	17	7	843
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	21 694	94 384	912 570
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	173 965	119 984	65 575
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	541 792	337 626	373 416
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 483	116 886	308
	в том числе: ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА НА ДЕПОЗИТНОМ СЧЕТЕ		-	44 000	-
	Прочие оборотные активы	1260	56	14 530	503
	Итого по разделу II	1200	717 296	589 025	439 802
	БАЛАНС	1600	738 991	683 409	1 352 372

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 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	531 273	508 171	313 377
	Итого по разделу III	1300	531 283	508 182	313 388
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	865 000
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	5 100
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	870 100
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	207 541	170 593	151 214
	Кредиторская задолженность	1520	83	4 602	17 665
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	84	33	5
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	207 707	175 228	168 884
	БАЛАНС	1700	738 991	683 409	1 352 372

Руководитель _____ (подпись) **Королев Гавриил Константинович** (расшифровка подписи)

20 октября 2020 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Сентябрь 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	30	09	2020
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 2020 г.	За Январь - Сентябрь 2019 г.
	Выручка	2110	-	160 357
	Себестоимость продаж	2120	-	(53 907)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	-	106 450
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 552)	(18 183)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 552)	88 267
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	42 257	39 216
	Проценты к уплате	2330	(16 319)	(72 812)
	Прочие доходы	2340	40 145	68
	Прочие расходы	2350	(35 645)	(63)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	28 886	54 676
	Налог на прибыль	2410	(5 778)	(10 935)
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(5 788)	(48 157)
	отложенный налог на прибыль	2412	10	37 222
	Прочее	2460	(6)	(173)
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	23 102	43 568

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2020 г.	За Январь - Сентябрь 2019 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	23 102	43 568
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	231	436
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ **Королев Гавриил Константинович**
(подпись) (расшифровка подписи)

20 октября 2020 г.

Структура акционерного (уставного) капитала по состоянию на 30.09.2020 г.

Информация о структуре уставного капитала по состоянию на 30.09.2020 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 30.09.2020 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 30.09.2020 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.**	**-1552**
	- аренда офиса	-275
	- оплата труда	-839
	- страховые взносы с ФОТ	-257

	- нотариальные расходы	-19
	- аудиторские услуги	-91
	- сопровождение,установка,обновление программ	-15
	- почтовые расходы	-15
	- услуги информационные и юридические	-25
	- прочие расходы	-16
5.	**Доходы от участия в других организациях, тыс. руб., в т.ч.**	----
6.	**Прочие операционные доходы, тыс. руб., в т.ч.**	**77840**
	- проценты к получению	42257
	- проценты НСО	47
	- реализация ценных бумаг	35136
	- реализация доли в уставном капитале других организаций	400
7.	**Прочие операционные расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**-51914**
	- проценты к уплате	-16319
	- услуги банка	-34
	- себестоимость реализованной доли в уставном капитале	-400
	- себестоимость реализованных ценных бумаг	-35146
	- услуги брокера	-15
8.	**Внереализационные доходы, тыс. руб., в т.ч.**	**4562**
	- неустойка, начисленная к получению по хозяйственным договорам	4560
	- прочие доходы	2
9.	**Внереализационные расходы, тыс. руб., в т.ч.**	**-51**
	- налог на имущество	-41
	- прочие расходы	-10
10.	**Чрезвычайные расходы, тыс. руб., в т.ч.**	----
11.	**Чрезвычайные доходы, тыс. руб., в т.ч.**	----

Данные о штатной численности и средней заработной плате персонала

№ п/п	Наименование показателей	Значение показателей 30.09.2020 г.
	1. Административно - управленческий персонал	
1.	Средняя численность, чел.	1
2.	Среднемесячная заработная плата начисленная (без ЕСН), руб.	88 889
	2. Основной персонал	
1.	Средняя численность, чел.	1
2.	Среднемесячная заработная плата начисленная (без ЕСН), руб.	88 889
	3. Вспомогательный персонал	
1.	Средняя численность, чел.	---
2.	Среднемесячная заработная плата начисленная (без ЕСН), руб.	---

Должностное лицо подпись

Расшифровка долгосрочных финансовых вложений на 30.09.2020 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.	ООО "Альтернатива"		1	3 977 600,02

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.	Заем по договору № 20191121-0 от 21.11.2019 с АО "Операторскеая Компания"	12 200 000,00	939 320,54	22.11.2019	31.12.2021	9	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
2.	Заем по договору № 20190523 от 21.11.2019 с АО "Операторскеая Компания"	3 500 000,00	426 545,69	24.05.2019	31.12.2021	9	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
3.	Заем по договору № 20191010 от 10.10.2019 с АО "Операторскеая Компания"	2 000 000,00	169 767,80	21.10.2019	31.12.2021	9	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)

Должностное лицо подпись

ООО "Центр оценки инвестиций"

Данные о структуре дебиторской задолженности на 30.09.2020 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	5,97	25.12.2019		Переплата пени по налогу на доходы физических лиц	текущая	100%	
2	ИФНС	38 756 431,94	31.12.2019	31.12.2020	Переплата авансовых платежей по налогу на прибыль	текущая	100%	31.12.2020
3	ИФНС	17,84	31.12.2019		Переплата пени по страховым взносам	текущая	100%	
4	АО "Кит финанс"	55 222,38	19.05.2020		Расчеты по брокерскому счету	текущая	100%	
5	Такском ООО	17 985,00	22.04.2020	апр.21	Абонентское обслуживание системы ЭДО	текущая	100%	апр.21
6	ООО "Статус"	1,00	29.10.2019	окт.19	Аренда помещения	безнадежная	100%	
7	ЗАО УК «РВМ Капитал» Д.У. ЗПИФ недвижимости «РВМ Столичная недвижимост	35 135 600,00	22.05.2020	17.04.2021	Продажа ценных бумаг	текущая	100%	17.04.2021
8	ООО "Альтернатива"	18 984 661,23	23.06.2017	30.04.2019	Проценты по договору	просроченна	100%	ноя.20
9	ООО "Альтернатива"	67 939 815,85	20.02.2018	31.03.2020	Проценты по договору займа	просроченна	100%	ноя.20
10	"Управляющая Компания АУРУМ МЕНЕДЖМЕ	976 004,83	04.09.2020	30.11.2020	Проценты по договору займа	текущая	100%	ноя.20
11	АО "Операторская Компания"	939 320,54	22.11.2019	31.12.2021	Проценты по договору займа	текущая	100%	31.12.2021
12	АО "Операторская Компания"	10 099 797,90	16.12.2019	31.03.2021	Проценты по договору займа	текущая	100%	31.03.2021
13	АО "Операторская Компания"	76 721,31	06.03.2020	31.12.2020	Проценты по договору займа	текущая	100%	31.12.2020
14	АО "Операторская Компания"	387 062,66	25.04.2019	30.06.2021	Проценты по договору займа	текущая	100%	30.06.2021
15	АО "Операторская Компания"	426 545,69	24.05.2019	31.12.2021	Проценты по договору займа	текущая	100%	31.12.2021
16	АО "Операторская Компания"	169 767,80	21.10.2019	31.12.2021	Проценты по договору займа	текущая	100%	31.12.2021

Должностное лицо подпись

Расшифровка краткосрочных вложений на 30.09.2020 г.

Займы, предоставленные организациям на срок не более 12 месяцев

№ п/п	именование акт	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 "Альтернатива" Договор займа № 1-А от 05.06.2017	48 520 628,40	18 984 661,23	23.06.2017	31.12.2020	13,5	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
2	ООО "Альтернатива" Договор займа № 2-А от 16.02.2018	200 000 000,00	67 939 815,85	20.02.2018	31.12.2020	12	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
3	ООО "Управляющая Компания АУРУМ МЕНЕДЖМЕНТ" Соглашение о новации от 04.09.2020 к договору займа № 2-АМ от 05.06.2017	101 771 443,12	976 004,83	04.09.2020	30.11.2020	13,5	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
4	АО "Операторская Компания" Договор займа № 20191216 от 16.12.2019	187 000 000,00	10 099 797,90	16.12.2019	31.03.2021	8	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)
5	АО "Операторская Компания" Договор займа № 20200306 от 06.03.2020	1 500 000,00	76 721,31	06.03.2020	31.12.2020	9	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)

6	АО "Операторская Компания" Договор займа № 20190424/1 от 24.04.2019	3 000 000,00	387 062,66	25.04.2019	30.06.2021	9	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)	в конце срока (с возможностью досрочного погашения)

Депозиты (вклады)

№ п/п	Наименование акт	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

Краткосрочные заёмные средства (кредиты и займы), полученные организацией на 30.09.2020 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	ООО "ТЕТИС Кэпитал" Д.У.ЗПИФ комбинированный "Якорь" Соглашение о новации обязательств от 04.09.20	171 772 086,31	518 601,52	04.09.2020	28.02.2021	4,25	97 000 000,00 не позднее 30.11.2020, 74 772 086,31 не позднее 28.02.2021 (с возможностью досрочного погашения)	Не позднее даты возврата суммы займа в полном объеме
2.	АО "Капитальные Инвестиции" простой вексель № 020 ЗАО "Олминея"	35 162 580,00	87 420,00	19.05.2020	не ранее 19.05.2020	7	в конце срока с возможностью досрочного погашения	в конце срока с возможностью досрочного погашения

207 540 687,83

Долгосрочные заёмные средства (кредиты и займы), полученные организацией на 30.09.2020 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.	отсутствует							
2.								

Должностное лицо подпись

ООО "Центр оценки инвестиций"

Прошито, пронумеровано и скреплено печатью
10 (Десять) листов.
Генеральный директор
ЗАО "Олминея"
Г.К. Королёв



Содержание

Баланс , RUB, x 1.....1
Отчет о финансовых результатах , RUB, x 1.....1

ОПАРК Информация только для внутреннего использования, без права дальнейшего распространения.

Баланс , RUB, x 1

Наименование	Код строки	2016	2017	2018	2019
Актив					
Основные средства	1150	397 982 000	415 221 000	441 051 000	463 602 000
Долгосрочные финансовые вложения	1170		2 715 000		
Отложенные налоговые активы	1180		318 000	1 488 000	2 317 000
Внеоборотные активы	1100	**397 982 000**	**418 254 000**	**442 539 000**	**465 919 000**
НДС по приобретенным ценностям	1220	124 000	290 000	996 000	2 110 000
Дебиторская задолженность	1230	5 819 000	9 593 000	40 436 000	62 568 000
Краткосрочные финансовые вложения	1240			200 000 000	200 000 000
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 000	9 490 000	7 447 000	4 000
Оборотные активы	1200	**5 947 000**	**19 373 000**	**248 879 000**	**264 682 000**
Активы всего	1600	**403 929 000**	**437 627 000**	**691 418 000**	**730 601 000**
Пассив					
Уставный капитал	1310	397 760 000	397 760 000	397 760 000	397 760 000
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370		58 000	144 000	1 668 000
Капитал и резервы	1300	**403 597 000**	**403 655 000**	**403 741 000**	**405 265 000**
Заёмные средства (долгосрочные)	1410	240 000	28 547 000		
Отложенные налоговые обязательства	1420		351 000	1 573 000	2 913 000
Долгосрочные обязательства	1400	**240 000**	**28 898 000**	**1 573 000**	**2 913 000**
Заёмные средства (краткосрочные)	1510	2 000	1 736 000	284 623 000	318 606 000
Кредиторская задолженность	1520	90 000	3 338 000	1 481 000	3 817 000
Краткосрочные обязательства	1500	**92 000**	**5 074 000**	**286 104 000**	**322 423 000**
Пассивы всего	1700	**403 929 000**	**437 627 000**	**691 418 000**	**730 601 000**

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".

Отчет о финансовых результатах , RUB, x 1

ОПАРК Информация только для внутреннего использования, без права дальнейшего распространения.

СПАРК-Отчет: ООО "СПЕЦИАЛИЗИРОВАННЫЙ ЗАСТРОЙЩИК "АЛЬТЕРНАТИВА" (ИНН 7842351549) 3

Наименование	Код строки	2016	2017	2018	2019
Доходы и расходы по обычным видам деятельности					
Выручка	2110		7 554 000	3 311 000	2 347 000
Себестоимость продаж	2120		6 678 000	1 993 000	94 000
Валовая прибыль (убыток)	2100		876 000	1 318 000	2 253 000
Управленческие расходы	2220		729 000	610 000	6 000
Прибыль (убыток) от продажи	2200		**147 000**	**708 000**	**2 247 000**
Операционные доходы и расходы					
Проценты к получению	2320		242 000	25 716 000	30 496 000
Проценты к уплате	2330			25 981 000	30 096 000
Прочие доходы	2340			42 000	
Прочие расходы	2350		293 000	225 000	610 000
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300		**96 000**	**260 000**	**2 037 000**
Текущий налог на прибыль	2410				-512 000
Чистая прибыль (убыток)	2400		**58 000**	**85 000**	**1 524 000**

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".

В СПАРК содержатся данные, полученные по прямым договорам с официальными источниками, либо из общедоступных и открытых данных официальных источников. За достоверность официальной информации Интерфакс ответственности не несет.

Все комментарии, таблицы аффилированных лиц, структуры собственности, скоринги, факторы риска, обобщенные оценки и иная производная информация являются мнением "Информационного агентства Интерфакс". Интерфакс не дает клиентам каких-либо гарантий или заверений, информация СПАРК не является рекомендацией для покупки, владения или продажи ценных бумаг, принятия (или непринятия) каких-либо коммерческих или иных решений. За решения, которые принимают пользователи СПАРК, Интерфакс ответственности не несет.

Бухгалтерский баланс

на 30 сентября 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	30	09	2020
Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "АЛЬТЕРНАТИВА"	по ОКПО	04632122		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7842117549		
Вид экономической деятельности: Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по ОКВЭД 2	68.10		
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): 191167, Санкт-Петербург г, Синопская наб, д. № 30, лит. Х, пом. 3Н

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 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	485 017	463 602	441 051
	в том числе: Основные средства в организации	11501	409 826	411 511	413 759
	Строительство объектов основных средств	11502	75 191	52 091	27 292
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	3 420	2 317	1 488
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	488 437	465 919	442 539
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	2 972	2 110	996
	Дебиторская задолженность	1230	83 613	62 568	40 436
	в том числе: Расчеты с поставщиками и подрядчиками	12301	12 161	6 348	14 432
	Расчеты с покупателями и заказчиками	12302	34	2 779	38
	Расчеты по налогам и сборам	12303	159	158	213
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	12304	71 258	53 282	25 752

	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	200 000	200 000	200 000
	в том числе: Предоставленные займы	12401	200 000	200 000	200 000
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	-	4	7 447
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	286 585	264 582	248 879
	БАЛАНС	1600	775 022	730 601	691 418

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	397 760	397 760	397 760
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	5 837	5 837	5 837
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 508	1 668	144
	Итого по разделу III	1300	405 105	405 265	403 741
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	4 012	2 913	1 573
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	4 012	2 913	1 573
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	361 574	318 606	284 623
	в том числе:				
	Краткосрочные займы	15101	268 299	248 716	251 206
	Проценты по краткосрочным займам	15102	93 275	69 891	33 417
	Кредиторская задолженность	1520	4 330	3 817	1 481
	в том числе:				
	Расчеты с поставщиками и подрядчиками	15201	135	319	566
	Расчеты с покупателями и заказчиками	15202	2	3	3
	Расчеты по налогам и сборам	15203	4 186	3 495	913
	Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	15204	2	-	-
	Расчеты с персоналом по оплате труда	15205	4	-	-
	Расчеты с разными дебиторами и кредиторами	15206	1	-	-
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	365 904	322 423	286 104
	БАЛАНС	1700	775 022	730 601	691 418

Руководитель _____ Быкова Татьяна Николаевна,
(подпись) (расшифровка подписи)

9 ноября 2020

Отчет о финансовых результатах
за Январь - Сентябрь 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	30	09	2020
Организация: Общество с ограниченной ответственностью "Специализированный Застройщик "АЛЬТЕРНАТИВА"	по ОКПО	04632122		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	7842117549		
Вид экономической деятельности: Покупка и продажа собственного недвижимого имущества	по ОКВЭД 2	68.10		
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 - Сентябрь 2020 г.	За Январь - Сентябрь 2019 г.
	Выручка	2110	23	2 333
	Себестоимость продаж	2120	-	(71)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	23	2 262
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(150)	(5)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(127)	2 257
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	18 137	22 833
	Проценты к уплате	2330	(18 004)	(22 534)
	Прочие доходы	2340	-	-
	Прочие расходы	2350	(23)	(23)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(17)	2 533
	Налог на прибыль	2410	3	(507)
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	-	-
	отложенный налог на прибыль	2412	4	(507)
	Прочее	2460	(146)	(1)
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(160)	2 025

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2020 г.	За Январь - Сентябрь 2019 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	(160)	2 025
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ Быкова Татьяна Николаевна,
(подпись) (расшифровка подписи)

9 ноября 2020 г.

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС N 190005-035-000186
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

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 АКБ «РОССИЙСКИЙ КАПИТАЛ» (АО)
Адрес банка: М.О., г. Королев, микрорайон Болшево, ул. Пушкинская, д.13
к/с 30101810345250000266
БИК 044583266, ОКПО 73058527

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.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является 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.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
500 000 000,00	85 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора ***N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г.*** обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 01 января 2020 г. по 31 декабря 2020 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор ***N 190005-035-000186 от 06 декабря 2019 г.*** обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»	**ООО «Центр оценки инвестиций»**
Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков	Генеральный директор
_____ /Г.Р.Юрьева/	_____ /Р.С.Луценко/
М.П.	М.П.

Полис оформил: Блинова О.И.
Дата выдачи полиса: 06.12.2019 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



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП-I № 405047

Настоящий диплом выдан Черкасовой Антонине Викторовне

в том, что он(а) с 15 марта 2010 по 10 октября 2010 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Государственном университете по землеустройству

по "Оценке стоимости предприятий (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 19 октября 2010 удостоверяет право (соответствие квалификации) Черкасовой Антонины Викторовны на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятий (бизнеса)

Представитель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва 2010

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

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 006102-1 «16» марта 2018 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 по организации подготовки управленческих кадров»

от «16» марта 2018 г. № 55

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «16» марта 2021 г.


003775-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.


002280-КАЗ

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 017917-2 «14» февраля 20 20 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 20 20 г. № 155

Директор _____ А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «14» февраля 20 23 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 № 022-073-005659/20
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005659/20 от 15.07.2020г. (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, безналичным платежом.* *Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом 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 настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «23» августа 2020 г. по «22» августа 2021 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.* *Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность:* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки;* *- имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.* *Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.*
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 в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.* *Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.*

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.

_____ *(Потапова Е.Ю.)*
М.П.
«15» июля 2020г.

Страхователь:
Маслова Антонина Викторовна

_____ *(Маслова А.В.)*
«15» июля 2020г.

В настоящем отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 427 (Четыреста двадцать семь) страниц.

Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Луценко Р.С.