УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ООО «ОКДАС»

_____/Иванова И.В./

Отчет № 0025/08/2021

об определении рыночной стоимости доли в размере 100% в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью «АВРОРА» ИНН 7751149913

Период проведения оценки:	01.09.2021 г. – 17.09.2021 г.
Дата составления Отчета:	17.09.2021 г.
Дата определения стоимости:	01.09.2021 г.
Номер договора:	№ 0025/08/2021 от 31.08.2021 г.
Заказчик:	Волков Сергей Александрович
Исполнитель:	Общество с ограниченной ответственностью «ОКДАС»

8 999 812 07 07
INFO@OKDAS.RU

Москва, 2021 г.

Сопроводительное письмо

Волкову Сергею Александровичу

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № 0025/08/2021 от 31.08.2021 года, специалисты ООО «ОКДАС» произвели определение рыночной стоимости доли в размере 100% в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью «АВРОРА» ИНН 7751149913.

Оценка рыночной стоимости объекта была произведена по состоянию на 01.09.2021 года.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения – для последующей реализации в рамках процедуры банкротства.

Необходимая информация и расчеты представлены в Отчете об оценке. Отдельные части Отчета не могут трактоваться раздельно, а только с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценка объекта проведена, отчёт составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральным законом от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; и положениями Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности: Федеральный стандарт оценки ФСО №1 утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. №297, ФСО №2 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298, ФСО №3 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299; ФСО №8 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года №326, ФСО №11 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 г. №385.

Отчёт содержит описание объекта оценки, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также допущения и ограничивающие условия. Кроме того, отчёт содержит выводы оценщика об итоговом значении величины стоимости объекта оценки, определяемой в соответствии с договором.

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на 01.09.2021 г. (НДС не облагается) представлена ниже:

Таблица 1. Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)[1]
1	Доля в размере 100% в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью «АВРОРА» ИНН 7751149913	432 000

Обращаем Ваше внимание на то, что это письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет Отчет, приведенный далее. Благодарим Вас за обращение в нашу компанию и выражаем надежду на продолжение наш[illegible]дничества в будущем.

С уважением,
Генеральный ди[illegible]ктор
ООО «ОКДАС» _____ **Иванова И.В.**

[1] п.12 ст.149 Операции, не подлежащие налогообложению (освобождаемые от налогообложения). «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 N 117-ФЗ. Не подлежит налогообложению (освобождается от налогообложения) реализация (а также передача, выполнение, оказание для собственных нужд) на территории Российской Федерации: долей в уставном (складочном) капитале организаций, паев в паевых фондах кооперативов и паевых инвестиционных фондах, ценных бумаг и производных финансовых инструментов, за исключением базисного актива производных финансовых инструментов, подлежащего налогообложению налогом на добавленную стоимость.

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 4
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 4
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки 5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР 6
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 7
6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ 7
6.1. Определение вида оцениваемой стоимости 7
6.2. Основные этапы процесса оценки 8
6.3. Заявление о качестве 8
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 9
7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки 9
7.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 9
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 11
8.1. Социально-экономический анализ России на дату, предшествующую дате оценки 11
8.2. Анализ рынка отрасли строительства жилых и нежилых зданий 16
8.3. Финансовая информация, включая годовую бухгалтерскую отчетность организации, ведущей бизнес, а также информация о результатах финансово хозяйственной деятельности за репрезентативный период 21
8.4. Информация о положении организации, ведущей бизнес в отрасли и другие рыночные данные, используемые в последующих расчетах 22
9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 26
9.1. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке 26
9.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода 28
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 36
11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ 37
12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 38
13. ПРИЛОЖЕНИЯ 39
13.1. Копии документов, предоставленных Заказчиком 39
13.2. Копии документов исполнителя и оценщика 62

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В таблице ниже представлены основные факты и выводы.

Таблица 2. Общая информация об объекте оценки[2], основные факты и выводы

Наименование показателя	Значение показателя
Номер Отчета об оценке	0025/08/2021
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор №0025/08/2021 от 31.08.2021 г.
Объект оценки	Доля в размере 100% в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью «АВРОРА» ИНН 7751149913
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для последующей реализации в ходе проведения торгов по банкротству
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	01.09.2021 г.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	При проведении оценки объекта оценки оценщик установил следующие ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, определена исходя из предполагаемого использования настоящего отчета и не может быть использована иначе, чем в соответствии с целью оценки. Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки и не гарантирует реализации объекта оценки по указанной стоимости (результат оценки). Указанный результат оценки является частным мнением оценщика и может быть использован только как ориентир (консультация), а не руководство к действию. Окончательное решение о реализации по указанной итоговой стоимости (результату оценки) принимает на себя собственник. Все убытки, связанные с реализацией или возникшие в ходе реализации объекта оценки по указанной итоговой стоимости (результату оценки) так же принимает на себя собственник объекта оценки. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.[3]

Более подробная характеристика объекта оценки представлена в соответствующих разделах настоящего Отчета об оценке.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке представлены далее в таблице.

Таблица 3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
1	Доля в размере 100% в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью «АВРОРА» ИНН 7751149913	432 000	Не применялся	Не применялся

[2] Характеристики объекта оценки приняты на основании документов, предоставленных представителями Заказчика. Копии использованных документов находятся в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

[3] Статья 12 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В результате произведенных расчетов получены следующие результаты по состоянию на дату оценки:

Таблица 4. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, руб. НДС не облагается[4]
1	Доля в размере 100% в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью «АВРОРА» ИНН 7751149913	432 000

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 5. Задание на оценку

Наименование показателя	Значение показателя
Основание для проведения оценки	Основанием для проведения оценки является договор на оказание услуг по оценке №0025/08/2021 от 31.08.2021 г. между Заказчиком – Волковым Сергеем Александровичем, и Исполнителем – ООО «ОКДАС», в лице Генерального директора Ивановой Инны Васильевны, действующего на основании Устава.
Объект оценки	Доля в размере 100% в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью «АВРОРА» ИНН 7751149913
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Для последующей реализации в рамках процедуры банкротства
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки	01.09.2021 г.
Сроки выполнения работ	01.09.2021 г – 17.09.2021 г.
Дата составления отчета об оценке	17.09.2021 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	• Исполнитель, Оценщик принимают предоставленную Заказчиком документацию и информацию об объектах оценки без проведения ее дополнительной проверки и не несут ответственности за ее достоверность • Расчет рыночной стоимости объектов оценки проводится в предположении отсутствия каких-либо обременений на объект оценки и (или) обременений прав на объект оценки, за исключением ограничений (обременений), установленных в публично-правовых интересах в отношении объекта недвижимости, связанных с регулированием использования (в том числе, зонированием) территорий, государственной охраной объектов культурного наследия, охраной окружающей среды, обеспечением безопасности населения или Российской Федерации. • Итоговый результат оценки стоимости представить единой величиной в рублях, без указания возможных границ интервала рыночной стоимости. Иные допущения и ограничения, возникающие в процессе проведения оценки, будут указаны в отчете об оценке.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ней, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.
2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.
3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.

[4] п.12 ст.149 Операции, не подлежащие налогообложению (освобождаемые от налогообложения). «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 N 117-ФЗ. Не подлежит налогообложению (освобождается от налогообложения) реализация (а также передача, выполнение, оказание для собственных нужд) на территории Российской Федерации: долей в уставном (складочном) капитале организаций, паев в паевых фондах кооперативов и паевых инвестиционных фондах, ценных бумаг и производных финансовых инструментов, за исключением базисного актива производных финансовых инструментов, подлежащего налогообложению налогом на добавленную стоимость.

4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.

5. Данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.

6. Юридическая экспертиза прав на объект оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Ниже в таблице представлены реквизиты Заказчика.

Таблица 6. Реквизиты Заказчика

Наименование показателя	Значение показателя
Заказчик	Волков Сергей Александрович
Реквизиты	ИНН 783900988942

Исполнителем настоящей оценки является юридическое лицо, с которым у оценщика заключен трудовой договор.

Сведения об Исполнителе представлены в следующей таблице.

Таблица 7. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Наименование показателя	Значение показателя
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ОКДАС»
Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения	ОГРН 1217700344355. Дата присвоения ОГРН 22.07.2021 г.
Генеральный директор	И.В. Иванова
Юридический адрес	115035, г. Москва, пер 1-й Кадашёвский, д.13, стр.1, эт. 3, помещ.1, комн. 1
Обеспечение имущественной ответственности при осуществлении оценочной деятельности	Федеральный закон от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Глава III. Регулирование оценочной деятельности Статья 24.6. Убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, или имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками, подлежат возмещению в полном объеме за счет имущества оценщика или оценщиков, причинивших своими действиями (бездействием) убытки или имущественный вред при осуществлении оценочной деятельности, или за счет имущества юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор.
Обязательное страхование	Страховая компания ООО «Абсолют страхование» № 022-073-007405/21 от 29.07.2021 г. Срок действия – с 02 августа 2021 г. по 01 августа 2022 г. Страховая сумма 100 000 000 руб. (сто миллионов) рублей.

В таблице ниже приведены данные оценщика.

Таблица 8. Сведения об оценщике

Наименование показателя	Значение показателя
Фамилия, имя, отчество оценщика	Юрютин Дмитрий Михайлович
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом саморегулируемой организации «Региональная ассоциация оценщиков», свидетельство №00555, дата выдачи свидетельства 01 апреля 2015 г. Место нахождения СРО РАО: 350001, г. Краснодар, ул. Адыгейская набережная, д.98
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке серии ПК/34 № 180000035426 выдан 02.02.2015 года ФГБОУ ВПО «Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Сведения о квалификации оценщика	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №017323-3 от 21.06.2019 г. по направлению «Оценка бизнеса».
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховая акционерная компания «Альфа-Страхование» Договор №80235/776/00352/20-1. Полис №80235/776/00352/20 от 01.01.2021 г. Страховая сумма: 50 000 001 рубль. Период страхования с 16.02.2021 г. по 31.12.2021 г.

Наименование показателя	Значение показателя
Стаж работы в оценочной деятельности	7 лет
Местоположения оценщика	115035, г. Москва, пер. 1-й Кадашевский, д. 13, стр. 1, этаж 3, помещение 1.
Контактная информация	115035, г. Москва, пер. 1-й Кадашевский, д. 13, стр. 1, этаж 3, помещение 1, ком. 1, тел.: +7 (999) 812 07 07, электронная почта: info@okdas.ru

Для подготовки настоящего Отчета об оценке кроме лиц, подписавших данный Отчет, иные штатные сотрудники ООО «ОКДАС», а также сторонние специалисты не привлекались.

Оценщик подтверждает информацию о том, что он не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

ООО «ОКДАС» подтверждает информацию о том, что оно не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с действующими законодательными и нормативными актами в области оценочной деятельности.

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
- Федеральный стандарт оценки №8 «Оценка бизнеса (ФСО №8)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года №326.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 года №385.
- Стандарты оценщиков СРО РАО.

Обоснование использования стандартов при проведении оценки данного объекта.

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №8, ФСО №11 и стандартов СРО РАО, обязательных к применению членами данной саморегулируемой организации оценщиков.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г., Оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г., федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

6. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ И ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ

6.1. Определение вида оцениваемой стоимости

При использовании понятия стоимости объекта оценки при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки. При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;

- кадастровая стоимость.[5]

Данный перечень видов стоимости не является исчерпывающим. Оценщик вправе использовать другие виды стоимости в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, а также международными стандартами оценки.

Понятия рыночной стоимости и кадастровой стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135- ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

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

В данном отчете об оценке определяется рыночная стоимость объекта оценки.

Доля в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью - часть в уставном капитале общества.

6.2. Основные этапы процесса оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

6.3. Заявление о качестве

Подписавшие настоящий Отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Все факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнение и заключение принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Анализ, мнение и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ и Федеральными стандартами оценки.
6. Приведенные в Заключении факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования его знаний и умений, и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

[5] Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

Перечень документов, предоставленных Заказчиком, представлен далее:

1. Резолютивная часть Решения Арбитражного суда Калужской области от 27.05.2021 г. по делу № А23-1796/2021;
2. Устав ООО «АВРОРА» на 2018 г.;
3. Краткая бизнес-справка в отношении ООО «АВРОРА» от 14.07.2021 г.

Копии документов представлены в Приложении к настоящему Отчету об оценке.

7.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объектом оценки является доля в размере 100% в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью «АВРОРА» ИНН 7751149913.

Основные сведения в отношении ООО «АВРОРА» представлены далее в таблице.

Таблица 9. Основные сведения в отношении ООО «АВРОРА»

Параметр	Описание
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «АВРОРА»
Сокращенное наименование	ООО «АВРОРА»
Статус по данным ЕГРЮЛ	Действующее (по состоянию на дату оценки)
ИНН	7751149913
ОГРН	1187746881695
Дата присвоения ОГРН	19.10.2018 г.
Фактический адрес	108814, город Москва, поселение Сосенское, поселок коммунарка, улица Бачуринская, дом 17, квартира 2
Юридический адрес	108814, город Москва, поселение Сосенское, поселок коммунарка, улица Бачуринская, дом 17, квартира 2
ОКОПФ	Общества с ограниченной ответственностью (12300)
ОКФС	Частная собственность (16)
Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица	Кундухов Владимир; ИНН 151308157547; Должность – генеральный директор.
Сведения об уставном капитале / складочном капитале / уставном фонде / паевом фонде (размер в рублях)	10 000
Сведения об участниках / учредителях юридического лица	Кундухов Владимир; ИНН 151308157547; Номинальная стоимость доли (в рублях) – 10 000; Размер доли (в процентах) – 100.
Сведения об основном виде деятельности	41.20 Строительство жилых и нежилых зданий

Параметр	Описание
Сведения о дополнительных видах деятельности	42.11 Строительство автомобильных дорог и автомагистралей 42.12 Строительство железных дорог и метро 42.13 Строительство мостов и тоннелей 42.21 Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения 42.22 Строительство коммунальных объектов для обеспечения электроэнергией и телекоммуникациями 42.91 Строительство водных сооружений 42.99 Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки 43.11 Разборка и снос зданий 43.12 Подготовка строительной площадки 43.21 Производство электромонтажных работ 43.22 Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха 43.29 Производство прочих строительно-монтажных работ 43.31 Производство штукатурных работ 43.32 Работы столярные и плотничные 43.33 Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен 43.34 Производство малярных и стекольных работ 43.39 Производство прочих отделочных и завершающих работ 43.91 Производство кровельных работ 43.99 Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1. Социально-экономический анализ России на дату, предшествующую дате оценки

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Положение России в мире

Россия обладает самой большой территорией с транспортными выходами в любую страну мира и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству разведанных запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье - по месторождениям золота, второе - по редкоземельным минералам. Развивается энергетическая система и транзитные возможности страны: построены газопроводы «Турецкий поток» через Турцию в Европу и «Сила Сибири» в КНР, достраивается газопровод в Европу через Германию «Северный поток - 2», планируется газопровод «Сила Сибири – 2», развивается Северный морской путь и система комплексов СПГ. Даже с учётом сложных климатических условий страны это даёт огромные возможности экономического развития страны.

Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), развитую тяжёлую и машиностроительную индустрию, самую передовую оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из самых лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти постоянных членов Совета безопасности ООН (наряду с Великобританией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

Отношения частной собственности и стремление частного лица к экономической выгоде, сложившиеся в стране в последние 30 лет, наряду с пороками и недостатками, характерными для любого капиталистического общества (значительное социальное расслоение, коррупция), легли в основу стимулирования труда, свободного ценообразования, предпринимательской активности, рыночной конкуренции, развития отраслей, направленных на удовлетворение потребительского спроса, создание товарного многообразия. Свободный рынок сбалансировал спрос и предложение как по продуктам питания и бытовым товарам, так и по продукции производственного назначения. Рыночные принципы заставляют частные и государственные предприятия работать самостоятельно, прибыльно и конкурентно, освобождая экономику (и во многом - государство) от убыточных и неэффективных предприятий. Рыночные условия наряду с государственным регулированием ведут к росту производства востребованных обществом отраслей экономики, росту качества и конкурентоспособности товаров.

В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети.

Острую фазу коронавирусной пандемии COVID-19 мир прошёл в 2020 году и в настоящее время мировая экономика восстанавливается, рост ВВП за первые три месяца 2021 года составил: США +6,4%, КНР - +8,4%, Германия - +3,6%, Великобритания - +5,3%, Япония - +3,3%, Россия – +3,8%. Растет спрос на нефть, сталь, алюминий, медь и другое сырье, растут биржевые индексы и курсы акций котирующихся на рынке компаний.

Основные экономические показатели России[6]

Таблица 10. Основные экономические показатели России

Параметр	I квартал 2021 г.	В % к I кварталу 2020 г.	Справочно I квартал 2020 г.в. % I кварталу 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	26771,0[1)]	99,3	101,4
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	3133,6	102,0	103,5
Реальные располагаемые денежные доходы		101,7[2)]	97,1[3)]
1) Первая оценка. 2) Оценка.			

[6] http://www.gks.ru.

Параметр	I квартал 2021 г.	В % к I кварталу 2020 г.	Справочно I квартал 2020 г.в. % I кварталу 2019 г.
3) Предварительные данные.			

Таблица 11. Основные экономические показатели России

Параметр	Июнь 2021 г.	В % к		I полугодие-2021 г. в % к I полугодию 2020 г.	Справочно		
		июню 2020 г.	маю 2021 г.		июнь 2020 г. в % к		I полугодие 2020 г. в % к I полугодию 2019 г.
					июню 2019 г.	маю 2020 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		112,0	105,9	106,7	93,5	108,3	97,2
Индекс промышленного производства		110,4	101,3	104,4	92,7	103,1	97,9
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	400,8	100,1	103,5	100,2	103,0	103,5	103,0
Ввод в действие жилых домов, млн м^2 общей площади жилых помещений	7,7	134,9	155,6	129,7	97,0	151,6	93,3
Грузооборот транспорта, млрд т-км	465,2	112,8	96,7	105,1	90,5	95,0	94,0
в том числе железнодорожного транспорта	214,6	108,5	94,2	105,2	96,0	94,1	94,7
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3185,4	110,9	100,6	110,2	93,9	115,4	94,6
Объем платных услуг населению, млрд рублей	892,0	138,3	99,5	118,7	70,3	113,9	82,6
Индекс потребительских цен		106,5	100,7	105,8	103,2	100,2	102,8
Индекс цен производителей промышленных товаров		131,1	102,9	120,8	91,7	106,1	93,6
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,6	77,7	97,1	99,9	138,1	102,1	112,6
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,2	42,4	87,3	125,4	в 3,7р.	129,5	179,8

Таблица 12. Основные экономические показатели России

Параметр	Май 2021 г.	В % к		Январь-май 2021 г. в % к январю-маю 2020 г.	Справочно		
		маю 2020 г.	апрелю 2021 г.		май 2020 г. в % к		январь-май 2020 г. в % к январю-маю 2019 г.
					маю 2019 г.	апрелю 2020 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	59,4	155,5	94,1	124,1	73,0	89,9	84,0
в том числе: экспорт товаров	34,8	165,8	94,4	121,9	64,7	84,1	78,7
импорт товаров	24,6	143,0	93,7	127,5	86,7	98,1	93,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	56171	109,5	99,0	108,8	104,0	102,7	106,2
реальная		103,3	98,3	103,0	101,0	102,4	103,4

Выводы и перспективы российской экономики

Россия – богатая, влиятельная и самодостаточная страна с огромной территорией, высокообразованным населением, значительными природными и энергетическими ресурсами, передовой наукой и мощной обороной.

Основные макроэкономические показатели России в период 2000 - 2020 годы были положительные, среднегодовой прирост ВВП составил +3,7%, а если исключить два мировых кризиса 2009 и 2020 гг., ежегодный прирост составил +4,6%.

2020 год прошёл под негативным влиянием на мировую экономику пандемии: остановились многие производства, торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, снизились доходы, упал спрос, сократились сделки, возросла безработица. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий и цифровой валюты, что в перспективе рационализирует и ускорит экономику. С другой – мы видим ломку существующей экономической структуры со всеми негативными последствиями (временное ухудшение экономических показателей, остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, рост безработицы и падение доходов населения).

Необходимо также отметить, что экономическая нестабильность в мире нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира (Китай, Россия, Индия, Турция, Иран, другие).

В сложных пандемических условиях в первой половине 2020 года практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла первую и вторую волну эпидемии, первой создала вакцину и ведёт

массовую вакцинацию, в результате чего макроэкономические показатели во второй половине 2020 года постепенно улучшались. Всего снижение годового ВВП России за 2020 года составило -3,0%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20: Германия -6,0%, Франция -9,8%, Италия -10,6%, Великобритания -9,8%, США -4,3%, Канада -7,1%, Япония -5,3%. Это достигнуто благодаря унаследованной от СССР комплексной системе здравоохранения, своевременным карантинным мерам и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России относительно (в сравнении с другими странами) меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений.

Санкционное давление США тоже оказывает влияние на российскую экономику: с одной стороны, несколько ухудшая показатели экономического роста, с другой, положительно изменяя отраслевую структуру, тем самым снижая зависимость России от внешних рисков в будущем.

Учитывая политическую и финансовую стабильность, низкий государственный внешний долг (около 4% ВВП), значительные золотовалютные резервы, ресурсные возможности и тенденцию улучшения макроэкономических показателей, успешность борьбы с пандемией и организованность вакцинации населения, политическую и социально-экономическую обстановку в стране можно считать нормальной, располагающей к дальнейшему экономическому росту. Наметившиеся тенденции показывают, что возможен рост ВВП России в 2021 году от 2 до 4 процентов в зависимости от степени влияния внешних факторов (глобальный экономический кризис, международные конфликты).

Таким образом, можно констатировать, что **Россия – одна из самых влиятельных и политически стабильных стран с богатейшими ресурсами и поступательным развитием рыночной экономики, интегрированной в мировую систему экономики, что обуславливает рост финансовых возможностей потенциальных покупателей (населения и бизнеса) на рынке недвижимости. Российский рынок недвижимости динамично развивается, наблюдается рост спроса и рост объемов сделок.**

Потребительская инфляция с 10 по 16 августа[7]

1. На потребительском рынке, по еженедельным данным Росстата, за неделю с 10 по 16 августа зафиксирована незначительная дефляция (-0,01%, неделей ранее цены не изменялись), с начала месяца цены снизились на -0,03%. В годовом выражении инфляция составила 6,53% г/г по состоянию на 16 августа.

2. В продовольственном сегменте дефляция продолжается третью неделю подряд (-0,2% неделей ранее -0,3%) при сезонном удешевлении плодоовощной продукции (-2,0% после снижения на -2,4% неделей ранее). В сегменте продовольственных товаров за исключением плодоовощной продукции темпы роста цен третью неделю подряд сохраняются на уровне 0,1%.

3. Непродовольственная инфляция за неделю с 10 по 16 августа составила 0,1%, после темпов роста +0,2% в предшествующие две недели. Сдерживающее влияние оказывает продолжающееся снижение цен на строительные материалы (-0,14% после снижения на -0,02% неделей ранее). Вместе с тем на бензин цены растут повышенными темпами (+0,4% после 0,3% неделей ранее).

4. В сфере туристических и регулируемых услуг инфляция составила 0,12%, после дефляции сохранявшейся на уровне -0,1% в течение пяти недель подряд. Основное влияние на динамику в сфере услуг оказал возобновившийся рост цен на услуги зарубежного туризма (+1,7%, после -2,9% неделей ранее).

Мировые рынки

5. На мировых рынках продовольствия на неделе с 10 по 16 августа рост цен большинства товаров ускорился. В результате с начала месяца подорожали зерновые, сахар, подсолнечное масло, некоторые виды масличных и мясная продукция (на 0,6–12,3%). Исключение составили семена подсолнечника, соя и соевое масло, которые подешевели в среднем на 6,1%.

Цены на пшеницу в США выросли на 8,1%, во Франции – на 12,3%, экспортные цены в порту Новороссийска – на 10,1% (в среднем за июль – снизились на 0,3; 2,2 и 2,5%). Восходящий тренд сформировался вследствие ухудшения Минсельхозом США прогноза мирового производства пшеницы, в основном за счет крупнейших экспортеров – России, Канады и США.

Цены на сахар-сырец и белый сахар повысились на 11,8 и 11,4% (в июле – на 2,9%), отреагировав на сокращение бразильских поставок в условиях заморозков и падения урожайности сахарного тростника, а также на рост спроса на сахар (как сырье для производства биоэтанола) в

[7] https://www.economy.gov.ru/material/file/7ca815a91b7bffb47cebfdea35655a85/20210818.pdf

Индии.

Цены на подсолнечное масло выросли на 3,6% (в июле – снизились на 2,7%) из-за понижения американским ведомством оценок будущего урожая подсолнечника и производства подсолнечного масла в России. В то же время стоимость семян подсолнечника на мировом рынке, несмотря на негативные прогнозы, продолжила снижаться, потеряв с начала августа 11,7% (после стабилизации месяцем ранее). Соя и соевое масло подешевели на 2,7 и 3,8% на фоне ожиданий сокращения спроса со стороны Китая. Цена на пальмовое масло почти не изменилась.

6. На рынках удобрений в августе отмечалась понижательная коррекция цен. Азотные, смешанные и калийные удобрения подешевели на 0,6; 1,3 и 1,8% (в июле – подорожали на 14,6; 5,5 и 21,6%). Снижение произошло на фоне слабой активности трейдеров в ряде крупных регионов – импортеров, а также в ожидании очередного закупочного тендера в Индии.

7. На мировом рынке черных металлов в августе, как и в прошлом месяце, цены снижались. Импортные цены на металлолом в Турции и экспортные цены в России понизились на 3,0 и 13,2% (в июле – на 3,0 и 7,0%) в результате расширения предложения на мировом рынке. Фьючерсы на арматуру в Лондоне подешевели на 3,9% (месяцем ранее – подорожали на 0,3%) на фоне сокращения активности на китайском рынке и удешевления стоимости сырья. Экспортные цены на российский горячекатаный и холоднокатаный прокат снизились на 0,5 и 1,4% (в июле – на 10,1 и 8,8%).

О ПОТРЕБИТЕЛЬСКОЙ ИНФЛЯЦИИ С 10 ПО 16 АВГУСТА 2021 Г. (РОССТАТ)

	2021 год						2020 год (на 17 августа)		
	на 16 августа (г/г)	с начала месяца	10 - 16 авг	3 - 9 авг	на 16 августа (с нач. года)	июль (м/м)	с начала месяца	с начала года	август (м/м)
Индекс потребительских цен	**6,53**	**-0,03**	**-0,01**	**0,00**	**4,48**	**0,31**	**-0,10**	**2,89**	**-0,04**
Продовольственные товары	**7,75**	**-0,40**	**-0,14**	**-0,17**	**4,58**	**-0,50**	**-0,73**	**3,51**	**-0,77**
- без плодоовощной продукции	*7,76*	*0,26*	*0,11*	*0,13*	*4,92*	*0,43*	*0,11*	*2,66*	*0,25*
- плодоовощная продукция	*7,58*	*-5,19*	*-2,00*	*-2,37*	*2,19*	*-6,87*	*-6,84*	*11,05*	*-9,30*
Непродовольственные товары	**7,67**	**0,37**	**0,07**	**0,24**	**5,16**	**0,77**	**0,27**	**2,36**	**0,41**
- без бензина	*7,83*	*0,32*	*0,03*	*0,24*	*5,06*	*0,78*	*0,29*	*2,41*	*0,43*
- бензин автомобильный	*6,46*	*0,71*	*0,37*	*0,27*	*5,91*	*0,70*	*0,13*	*2,01*	*0,26*
Услуги (туристические и регулируемые)*	***4,65***	***-0,03***	***0,12***	***-0,11***	***4,40***	***1,46***	**0,03**	**2,81**	***0,27***
Услуги (июль)	***3,83***	-	-	-	***3,53***	***0,88***	-	-	
Основные социально значимые продовольственные товары									
Мясо и птица									
Свинина	10,40	1,44	0,93	0,43	9,59	0,71	0,69	2,37	1,66
Говядина	8,83	0,69	0,26	0,35	6,83	0,42	-0,07	3,15	-0,06
Баранина	13,46	0,44	0,16	0,27	12,75	-0,20	0,46	0,76	1,04
Куры	19,20	0,14	0,08	0,05	15,60	0,42	-0,12	-0,28	-0,24
Хлеб и хлебобулочные изделия, крупы, мука									
Крупа гречневая	15,76	0,32	0,23	0,06	10,65	1,04	0,10	35,08	-0,16
Рис	0,94	-0,03	0,07	-0,11	1,98	0,43	0,13	13,65	-0,11
Мука	8,58	0,12	-0,05	0,16	3,89	0,47	0,10	9,05	0,09
Хлеб	7,19	0,06	-0,09	0,10	3,34	0,55	0,31	3,93	0,57
Пшено	-7,11	0,02	-0,12	0,18	-2,60	-0,10	-0,89	-5,86	-1,55
Прочие продовольственные товары									
Соль	2,08	0,54	0,21	0,21	2,42	0,84	0,22	5,64	0,23
Чай	5,14	0,31	0,18	0,15	3,28	-0,07	0,19	6,95	0,57
Масло подсолнечное	27,54	0,28	0,08	0,17	5,71	0,44	0,14	4,37	0,26
Масло сливочное	4,98	0,28	0,07	0,17	3,19	0,29	0,24	2,39	0,28
Сахар	39,13	0,12	0,00	0,08	3,31	0,48	1,82	22,32	2,79
Молоко	3,59	-0,01	-0,09	0,03	2,28	0,30	-0,14	0,89	-0,03
Вермишель	8,03	0,02	-0,36	0,30	4,63	0,56	0,04	8,64	0,17
Рыба	14,25	-0,44	-0,53	0,11	7,07	0,47	-0,04	-0,19	0,21
Яйца	17,05	-1,70	-0,64	-0,78	-9,80	-2,17	-0,63	-11,31	-0,97
Плодоовощная продукция									
Лук	14,38	-0,36	0,09	-0,26	27,90	-8,09	-8,67	20,71	-14,86
Яблоки	-17,20	-0,81	-0,49	-0,17	7,90	0,91	-5,95	55,61	-11,94
Капуста	57,79	0,18	-0,62	0,23	96,06	10,80	-4,36	21,41	-9,23
Томаты	3,18	-10,23	-3,40	-5,13	-39,45	-17,91	-8,95	-30,04	-15,59
Огурцы	4,70	-10,03	-3,91	-4,89	-51,96	-19,49	-7,10	-39,40	-9,69
Картофель	29,06	-10,20	-3,93	-4,73	39,68	-20,29	-11,22	44,08	-19,61
Морковь	45,67	-18,57	-7,57	-8,82	84,98	-4,56	-3,26	65,91	-9,14
Основные непродовольственные товары									
Бензин	6,46	0,71	0,37	0,27	5,91	0,70	0,13	2,01	0,26
Автомобиль отечественный	13,24	0,19	0,17	0,00	9,91	2,44	0,03	6,20	0,20
Автомобиль иностранный	14,70	0,48	0,14	0,26	9,03	1,11	0,63	4,91	0,67
Строительные материалы	-	0,04	-0,14	-0,02	25,83	5,14	-	-	0,42
Медикаменты	5,81	-0,39	-0,23	-0,17	2,14	0,34	0,28	5,97	0,28

*по сопоставимому перечню услуг

О МИРОВЫХ ЦЕНАХ С 10 ПО 16 АВГУСТА 2021 Г. (АГЕНТСТВО «БЛУМБЕРГ»)

	2021 год										20/19
	с начала августа	16.08.2021	10.08.2021	10 - 16 августа	3 - 9 августа	август (с нач. года)	июль (м/м)	июнь (м/м)	май (м/м)	апр. (м/м)	
Продовольствие											
Пшеница (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	8,1	**279**	267	4,6	-1,8	18,7	-0,3	-6,0	6,7	4,6	14,6
Пшеница (Новороссийск 12,5% ФОБ), долл./т	10,1	**273**	263	3,8	6,0	3,4	-2,5	-6,7	6,7	-6,8	21,1
Пшеница (Франция Euronext 1 мес фьючерс), долл./т	12,3	**297**	275	8,2	-0,6	13,3	-2,2	-7,1	-0,1	1,3	23,0
Индекс пшеницы (Черное море,ФОБ)	0,1	**245**	244	0,5	-0,3		-1,6	4,6	-10,6		
Кукуруза, (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	3,2	**222**	216	2,8	0,0	16,7	-10,0	-3,6	13,7	11,0	24,8
Белый сахар (Межконтинентальная биржа 1 мес фьючерс), долл./т	11,4	**496**	468	6,0	0,1	15,3	0,0	-3,1	2,5	-1,0	17,2
Сахар-сырец (Межконтинентальная биржа США 1 мес фьючерс, №11), долл./т	11,8	**442**	432	2,2	2,7	29,3	2,9	0,1	5,9	2,7	15,4
Семена подсолнечника (ЮАР 1 мес фьючерс), долл./т	2,1	**649**	631	2,8	-2,4	6,3	0,8	-5,0	7,1	-7,1	43,7
Семена подсолнечника (Черное море ФОБ), долл./т	-11,7	**548**	570	-3,9	-8,1	-14,5	0,0	-8,1	4,0	-1,8	75,3
Подсолнечное масло (Россия ФОБ), долл./т	3,6	**1295**	1250	3,6	0,8	6,1	-2,7	-18,8	-0,1	-2,7	59,5
Подсолнечное масло (Украина ФОБ), долл./т	3,2	**1280**	1225	4,5	0,0	4,1	-5,6	-18,8	-0,8	-2,6	58,7
Соевые бобы СВТ (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-2,7	**506**	532	-4,9	3,0	4,6	-2,6	-7,0	7,5	3,4	39,5
Соевое масло (Чикаго 1 мес фьючерс), долл./т	-3,8	**1395**	1442	-3,2	3,9	46,1	0,9	-2,6	15,5	7,2	25,6
Канадский рапс ICE (Межконтинентальная биржа 1 мес фьючерс), долл./т	7,5	**726**	701	3,5	3,0	47,6	4,5	-11,3	14,1	6,6	36,9
Рапсовое масло (Голландский ФОБ), долл./т	10,9	**1548**	1409	9,9	2,5	46,0	-6,0	-5,1	17,1		10,3
Пальмовое масло (Роттердам CIF Малайзия/Индонезия), долл./т	-0,4	**1270**	1175	8,1	-5,2	21,0	6,6	-12,2	8,3	2,7	28,8
Оливковое масло (Испания спот), долл./т	-0,7	**3793**	3774	0,5	-1,1	24,1	-2,8	-2,9	12,1	10,9	23,6
Оливковое масло (Италия спот), долл./т	-0,7	**4386**	4364	0,5	-1,1	208,6	-1,8	2,0	6,7	4,8	-49,4
Говядина (США спот), долл./т	0,6	**5364**	5349	0,3	0,3	19,0	-1,6	3,2	6,6	6,9	-13,6
Цельная курица (спот, МВФ), долл/кг						28,4	-0,9	1,0	4,8		-17,3
Удобрения											
Калийные (хлорид калия), США спот, долл./т	-1,8	**540**	550	-1,8	0,0	120,4	21,6	26,6	7,5	-1,2	5,6
Калийные (хлорид калия), Балтика спот, долл./т	0,0	**220**	220	0,0	0,0	15,8	0,0	0,0	1,7	10,1	-18,8
Смешанные (моноаммоний фосфат), Бразилия	-1,3	**760**	780	-2,6	1,3	83,1	5,5	15,2	1,6	-0,6	39,3
Азотные (мочевина), Россия ФОБ, долл./т	-2,2	**443**	443	0,0	-2,2	82,1	8,4	17,3	7,2	-4,9	15,2
Азотные (мочевина), Египет, долл./т	-0,6	**472**	472	0,0	-0,6	67,4	14,6	10,3	-1,0	-4,8	19,5
Черные металлы											
Прокат горячекатаный (Черное море спот ФОБ), долл./т	-0,5	**915**	940	-2,7	2,2	26,6	-10,1	-3,1	15,2	15,5	51,1
Прокат холоднокатаный (Черное море спот ФОБ), долл./т	-1,4	**1090**	1090	0,0	-1,4	31,3	-8,8	6,3	17,7	8,7	56,5
Арматура (Лондон), долл./т	-3,9	**693**	695	-0,3	-1,5	16,7	0,3	-2,6	17,0	0,8	34,3
Арматура (Черное море ФОБ), долл./т	-0,7	**720**	720	0,0	-0,7	13,8	-2,3	-1,5	19,9	2,2	43,6
Металлолом (Турция), долл./т	-3,0	**455**	461	-1,3	-0,5	-4,7	-3,0	0,6	15,6	-1,8	58,9
Металлолом (Россия), долл./т	-13,2	**320**	322	-0,8	-12,5	-3,0	-7,0	14,2	6,8	-10,0	33,6

Вывод: Анализ основных показателей ситуации в российской экономике не указывает на рецессионные явления, способные негативно повлиять на рыночную стоимость объекта оценки.

8.2. Анализ рынка отрасли строительства жилых и нежилых зданий[8]

Пандемия и противоэпидемические меры вызвали оправданные опасения во всех бизнес-сферах. Сложнейший мировой кризис ударил по отраслям, связанными с массовыми контактами людей: туризму, розничной торговле, недвижимости, предприятиям питания, перевозкам.

Ограничение деятельности «контактных» отраслей привело к запуску негативных цепочек: приостановка функционирования одних компаний, которые перестали запасаться сырьем и материалами, потреблять энергоносители и топливо, пользоваться услугами аутсорсинга, привела к

[8] https://delprof.ru/press-center/open-analytics/analiz-rynka-nedvizhimosti-2020-kak-povliyala-pandemiya-na-stroitelnye-kompanii/. https://realty.rbc.ru/news/5fe4e0d59a7947947d869ffc.

сокращению бизнеса их поставщиков, партнеров и фирм в связанных отраслях.

Коммерческий сегмент

Рынок недвижимости получил существенный ущерб в течение 2020 года. Большая часть коммерческой недвижимости в Москве была арендована бизнесом, связанным с реальным клиентским потоком: рестораны, кафе, салоны красоты, салоны бытовых услуг, фитнес-центры, кинотеатры. Эти заведения не смогли платить аренду по докризисным ставкам, а многие компании вовсе перешли грань банкротства.

Офисный рынок России сосредоточен в крупных городах, в частности, в Москве. В начале 2020 года он находился в состоянии стагнации, наблюдался небольшой дефицит предложений в сегменте высококлассных офисных помещений. Специалисты Росстата предполагают, что если бы борьба с короновирусом не привела к переводу большинства сотрудников на удаленную работу, рынок офисной недвижимости продолжил свое развитие, невзирая на многочисленные приостановки деятельности бизнеса.

Но после перевода бизнеса на удаленку, на которую перешли почти все: от небольших до крупнейших компаний, потери офисных арендных ставок достигли 15%. На данный момент продолжительность удаленной работы неизвестна, также остаются неясными перспективы сокращения персонала, оптимизации рабочих мест и полноценного возврата сотрудников на рабочие места. В связи с этим, в 2021 году падение офисных ставок может достигнуть 20%, причем больше всего это затронет недвижимость в среднем и верхнем ценовых сегментах.

Доля свободных площадей класса «А» составила 8,9%, тогда как в классе «В» — 6,7%. Вторая половина 2020 года показала востребованность офисов «В» класса, как наиболее доступных. При этом следует ожидать спрос на них и в 2021 году. Заметный на сегодняшний день тренд гибкого рабочего пространства, тенденция которого в ближайшие несколько лет будет только развиваться, продолжит вносить дисбаланс на рынке офисной недвижимости, и концепция «офис, как сервис» будет набирать популярность следующие несколько лет.

Сегмент ритейла на рынке офисной недвижимости испытывает более серьезные проблемы, нежели сегмент прямых продаж. Вакансии помещений торговой недвижимости возросли, при этом ставка по аренде снизилась на 15%. Новые проекты на рынке возникают все реже, а каждый подобный проект для представителя девелопмента приобретает характер вызова: покупательские предпочтения меняются с невиданной скоростью, а пандемия способствует еще более быстрым переменам в желаниях клиентов.

Рассматривая рынок складской недвижимости, можно сказать, что он не так сильно пострадал от коронавируса, как прочие сегменты. Качественные складские помещения по-прежнему пользуются высоким спросом, следовательно, свободные позиции в предложениях очень редки. Более того, активное развитие нового, технологичного метража складских помещений способствует открытию новых проектов. Таким образом, современные складские мощности на рынке пользуются заслуженной популярностью.

По мнению экспертов Radius Group, к вызовам 2020 года складской сегмент подошел наиболее подготовленным. В качестве одной из причин можно назвать электронную коммерцию и эффективную логистику, которые представители этого сегмента развивали активнее прочих. По словам специалистов, прогнозы развития складской недвижимости – самые благоприятные, а электронная коммерция и логистика станут новыми двигателями прогресса вплоть до 2025 года.

Эксперты компании Blank Architects обратили внимание на то, что пандемия кардинально изменила требования владельцев объектов коммерческой недвижимости и девелоперов к внутреннему наполнению новых архитектурных проектов. Так, потребительская аудитория заявила о необходимости ставить вопросы безопасности на первое место, тогда как владельцы торговых центров до последнего не принимали во внимание эти пожелания.

В пандемию в приоритет ставятся возможность безопасно провести время, заняться работой в защищенном пространстве. При этом потребительская активность перешла практически полностью в онлайн-сегмент. Следовательно, популярное ранее времяпрепровождение в крупных торговых центрах становится все менее необходимым.

Многие специалисты отмечают, что пандемия изменила и потребности крупных компаний-арендаторов. Теперь их предпочтения базируются на централизации собственной деятельности, что сопровождается желанием минимизировать проблемы и вопросы капитальных затрат при аренде офисных помещений. Поэтому услуги аренды небольших, гибких, безопасных и функциональных офисных пространств «под ключ» в обозримой перспективе будут востребованы все в большем количестве, а спрос на сервисных операторов, управляющих системой гибких офисов для крупных

клиентов, станет только выше.

Рынок жилой недвижимости

Всемирная пандемия оказала влияние и на рынок жилой недвижимости. Но оно было разнородно по отношению к различным рыночным сегментам. Сфера аренды, являясь наиболее гибкой и адаптивной, мгновенно отреагировала на внешние изменения, снизив ставки до 20%. Это, в частности, вызвало снижение доходов собственников.

Сегмент аренды загородного жилья, в противовес, мгновенно увеличил ставки. Особенно подорожало жилье премиум-класса. Это обусловливается желанием людей покинуть крупные города и с комфортом переждать неблагоприятный период.

Продажа загородной недвижимости не продемонстрировала роста, так как в ситуации резкого падения доходов граждан даже наличие интереса к покупке не обеспечивает платежеспособность. Компании, специализирующиеся на продаже и аренде жилья в пригороде, отмечают, что переход большинства сотрудников на удаленную работу не решил проблему инфраструктуры, которая значительно ограничивает развитие рынка загородной недвижимости. Поэтому цены в сегменте продаж растут лишь в отдельных проектах, когда комфорт и безопасность соотносимы с ценовыми границами.

Сфера продаж городской недвижимости – квартир – активно росла до наступления карантина. Причиной этому стала денежная девальвация. Продавцы, ожидая повышение ставок по ипотеке, старались повысить цены на жилье. Но наступление карантина ввело рынок сначала в состояние стагнации, а после в кризис с падением сделок на 44% в мае 2020 года.

Отмена карантина в июне привела к постепенному восстановлению спроса, чему поспособствовало внедрение государственной программы снижения процентных ставок по ипотеке до 6,5%. Перспективы развития сферы продаж квартир на сегодняшний день туманны. Они зависят от глубины падения и уровня восстановления доходов граждан. Если в 2021 году они достигнут +2,8% к показателям 2020 года, учетная ставка останется на прежнем низком уровне, а сокращение строительства будет аналогичным 2020 году, то цена на квартиры будет расти.

Положительным фактором для первичного рынка недвижимости стала государственная программа льготной ипотеки, которая не действует на недвижимость вторичного рынка. Это инициирует перераспределение спроса и оттока потребителей из вторичного сектора в сегмент только что возведенных квартир.

Часть застройщиков прогнозирует рост цен на квартиры в новых домах, отталкиваясь от повышенного спроса на них. Остальные придерживаются мнения, что спроса снизится на 25%, а цены на жилье – до 10%.

Рынок вторичного жилья не восстановился полностью, но некоторые эксперты ожидают его активизации в силу эффекта отложенного спроса. Те потребители, которые из-за карантина не могли приобрести жилье, возвратились к первоначальной идее о покупке.

При этом полноценное восстановление и рост вторичного рынка, по мнению экспертов, невозможны по ряду причин:

- низкая покупательная способность населения;
- конкуренция на первичном рынке;
- снижение количества предложений.

По оценкам аналитиков, следует ожидать снижения цен на вторичном рынке до 15% к началу 2021 года. Среди факторов, которые также повлияют на рынок недвижимости в 2021 году:

- минимальная ключевая ставка — 4,5%;
- введение 13% налога на банковские вклады с 2021 года;
- новые условия выплаты маткапитала;
- безработица и снижение уровня заработной платы.

Меры поддержки рынка жилого и нежилого строительства

В июне был срочно внедрен комплекс мер поддержки со стороны государства, которые заключались в следующем:

- освобождение застройщиков от штрафов при нарушении строительства более чем на 6 месяцев, при наступлении нарушений после 3 апреля;
- заморозка ответственности перед дольщиками до 01.01.2021, отсутствие неустойки по ДДУ;
- автоматическое продление разрешений на строительство, срок которых завершается в 2020 году на один год;
- льготная ставка по ипотеке до 4,5%;
- субсидирование ставки по кредитам в рамках проектного финансирования до 5,5% для

застройщиков;

- приобретение нереализованного жилья через государственные гарантии у застройщиков в объеме 50 млрд рублей;
- поддержка в проведении инженерных сетей для застройщиков по программе «Стимул».

Таким образом, меры государственной поддержки помогли рынку строительства выбраться из кризисной ситуации, и уже к сентябрю 2020 года многие застройщики приступили к выполнению ранее намеченных планов.

Рейтинг крупнейших строительных организаций в Российской Федерации представлен далее в таблице.

Таблица 13. Рейтинг крупнейших строительных организаций в Российской Федерации

Название предприятия	Расположение	Направление деятельности	Объем застройки в м^2 (на 01.10.2020)
ГК «ПИК»	Московская область, г. Москва	Строительство жилых и нежилых зданий	6 780 725
ПАО ГК «ЛСР»	Ленинградская область, г. Санкт-Петербург	Строительство жилых и нежилых зданий	3 244 371
ГК «Setl Group»	Ленинградская область, г. Санкт-Петербург	Строительство жилых и нежилых зданий	2 449 849
ГК «Самолет»	Московская область, г. Москва	Строительство жилых и нежилых зданий	1 459 895
ГК «ИНГРАД»	Московская область, г. Москва	Строительство жилых и нежилых зданий	1 384 296
СК «ЮгСтройИмпериал»	Краснодарский край, г. Краснодар	Строительство жилых и нежилых зданий	1 096 546
ГК «Главстрой»	Московская область, г. Москва	Строительство жилых и нежилых зданий	1 090 413
ГК ФСК	Московская область, г. Москва	Строительство жилых и нежилых зданий	1 068 786
Группа «Эталон»	Ленинградская область, г. Санкт-Петербург	Строительство жилых и нежилых зданий	925 705
ГК «Гранель»	Московская область, г. Москва	Строительство жилых и нежилых зданий	901 097
ГК «ЮСИ»	Ставропольский край, г. Ставрополь	Строительство жилых и нежилых зданий	898 456
ГК «ССК»	Краснодарский край, г. Краснодар	Строительство жилых и нежилых зданий	881 216
ГК «МИЦ»	Московская область, г. Москва	Строительство жилых и нежилых зданий	878 766
Объединение застройщиков «ВКБ-Новостройки»	Краснодарский край, г. Краснодар	Строительство жилых и нежилых зданий	850 409
ГК «MR Group»	Московская область, г. Москва	Строительство жилых и нежилых зданий	785 018
Группа «ЦДС»	Ленинградская область, г. Санкт-Петербург	Строительство жилых и нежилых зданий	739 559
ГК «КОРТРОС»	Московская область, г. Москва	Строительство жилых и нежилых зданий	710 771
ГК «ИНТЕКО»	Московская область, г. Москва	Строительство жилых и нежилых зданий	664 060

Первые позиции в ТОПе актуального рейтинга крупнейших застройщиков России занимают 3 компании. Группа компаний «ПИК» является бессменным лидером на рынке строительства и девелопмента. Занимая все новые ниши, компания придерживается идеи о создании «эко-системы» дома.

Второе место рейтинга отдано петербургской компании ПАО ГК «ЛСР». В сферу деятельности крупнейшего строительного холдинга РФ входит не только возведение и развитие жилых и нежилых зданий, но и производство железобетонных конструкций, кирпича, цемента, цемента, щебня и прочих материалов.

На третьей позиции рейтинга находится финансово-промышленный холдинг «Setl Group», чей объем застройки на 1 октября 2020 года составил 2 449 849 квадратных метров. Компания занимается строительством в сфере жилой и коммерческой недвижимости. Также в сфере ее интересов находится консалтинг, девелопмент и брокеридж.

Нынешний год стал рекордсменом по числу событий, оказавших влияние на рынок недвижимости. Безусловно, главной проблемой для строительной отрасли стала пандемия коронавирусной инфекции COVID-19. Этот внерыночный фактор, а точнее, его опосредованное влияние — введение режима самоизоляции, приостановка работы строек и ограничения на въезд в России трудовых мигрантов серьезно отразились на бизнесе застройщиков.

Среди проблем, которые повлияли на стоимость строительства и бизнес девелоперов в 2020 году, опрошенные «РБК-Недвижимостью» застройщики также назвали:

- запрет строительства апартаментов;
- рост себестоимости строительно-монтажных работ (СМР);
- изменения в законе о видах разрешенного использования земельных участков;
- ужесточение норм градостроительного проектирования;
- отставание развития транспортной и социальной инфраструктуры в городах и т. д.

Дефицит рабочей силы на стройках

Большинство опрошенных застройщиков называют важной проблемой в этом году дефицит рабочих кадров на стройках. Эта проблема напрямую связана с пандемией и отразится на рынке и в следующем году. Дефицит трудовых ресурсов на строительных площадках возник из-за того, что потенциальные работники из ближнего зарубежья не могут въехать в Россию в связи с противоэпидемическими мерами, поясняют в компании «Эталон». По мнению специалистов компании, восполнение этого дефицита — одна из первоочередных задач, которые девелоперам предстоит решать.

Дефицит кадров ощущается серьезно, особенно в регионах, и уже привел к росту зарплат строителей и удорожанию как строительных работ, так и строительных материалов, которые придется возмещать покупателям квартир, говорит директор по развитию ГК «РКС Девелопмент» Станислав Сагирян.

Дефицит строителей на объектах компании «Главстрой-Регионы» составляет 20–25%, в среднем по рынку нехватку рабочих оценивают в 40–50%, уже сейчас видно, что нехватка рабочей силы влияет на сокращение предложения на рынке, а завтра начнет влиять на себестоимость строительства, говорит исполнительный директор «Главстрой-Регионы» Игорь Панкин.

Рост стоимости строительства

Рост себестоимости строительно-монтажных работ (СМР) — также важная проблема для бизнеса девелоперов и причина увеличения стоимости жилья для покупателей.

Себестоимость строительства росла на протяжении всего года, рост обусловили высокие темпы инфляции, продолжающийся переход на проектное финансирование и скачки курсов валют, говорит управляющий партнер «ВекторСтройФинанс» Андрей Колочинский. Этот аспект касается в первую очередь застройщиков проектов бизнес-класса и выше. «В таких проектах используются высококлассные импортные материалы и инженерные решения, отказаться от которых невозможно без снижения качества. Вместе с тем с января 2020 года доллар вырос к рублю на 22%, евро — на 33%», — поясняет заместитель генерального директора компании MR Group Ирина Дзюба.

Помимо перечисленных факторов роста себестоимости, к концу года добавился еще один — резкий рост цен на арматуру, один из ключевых материалов строительства. Эксперты отмечают, что с середины ноября цены на арматуру выросли на 40% за последний месяц.

Дополнительные расходы застройщиков

Кроме того, с начала пандемии у застройщиков появились новые статьи расходов, связанные с соблюдением санитарных требований, покупкой средств защиты и тестов на COVID-19, говорит Клочинский. В ГК «Инград» на одного рабочего приходится в среднем не менее 20 тыс. руб. в месяц на эпидемиологические мероприятия.

Запрет формата апартаментов

Серьезных последствий для рынка девелоперы ждут также от инициативы о запрете на строительство апартаментов. Даже с учетом планов «амнистии» для уже построенных или получивших разрешение на строительство проектов они должны получить статус жилья.

«Пока нет конкретики по тексту закона и подробного описания методики, невозможно выяснить, по каким критериям существующие апартаменты будут приравниваться к жилью, поэтому прогнозировать, что именно ждет данный формат, сложно. Однако абсолютно точно можно сказать, что при уравнивании статуса апартаментов и квартир в смешанных домах (где в рамках одного проекта строятся квартиры и апартаменты) стоимость апартаментов вырастет на 20–30%. Также наверняка данная амнистия затронет не весь сегмент апартаментов», — говорит Мария Литинецкая.

Цена апартаментов-новостроек в Москве по итогам ноября 2020 года достигла 367,3 тыс. руб.за 1 кв. м. Это на 18,3% дороже, чем в ноябре 2019-го.

Формат апартаментов востребован и вполне достоин того, чтобы оставаться на рынке после «амнистии» и уточнений ряда требований к нему, считает Ирина Дзюба из MR Group. Существующие сложности, связанные с владением апартаментами, по ее мнению, вполне можно решить несколькими точечными изменениями в законодательстве.

Переводить в жилье нужно не все апартаменты, так как у них определенно есть своя аудитория, считает генеральный директор девелоперской компании «СМУ-6 Инвестиции» Алексей Перлин. По его мнению, оптимален будет сценарий, если по проектам, где уже получена разрешительная документация на строительство, власти предложат самим девелоперам решать — переводить им проект в жилье или нет.

Рост стоимости перевода земель

Пересмотр порядка расчета платы за изменение вида разрешенного использования земельных участков при строительстве жилья внесет значительные коррективы в себестоимость, а в ряде случаев и в сам формат таких проектов, считает генеральный директор IKON Development Антон Детушев.

В ноябре 2020 года столичные власти изменили условия перевода категорий земельных участков под жилую застройку, в результате чего эта услуга подорожала вдвое в Старой Москве и в восемь раз — в Новой Москве, отмечает управляющий партнер компании «Метриум» Мария Литинецкая.

Это повлияет на расчеты рентабельности проектов у девелоперов, в особенности на рынке жилого строительства, прогнозирует директор по инвестициям ГК «Гранель» Андрей Носов. По его словам, перевод земли в категорию, подходящую под строительство жилья, — очень распространенная история, связанная с нехваткой площадок под застройку. Рост платежей приведет к росту себестоимости, а следовательно, к снижению маржинальности строительного бизнеса или компенсации этой разницы за счет роста конечной стоимости квадратного метра, считает коммерческий директор ГК ФСК Ольга Тумайкина.

В то же время новый документ подразумевает определенные льготы на изменение категорий земли для тех девелоперов, которые вместе с возведением новостроек будут создавать новые рабочие места в нецентральных районах Москвы, отмечает Андрей Носов. Для того чтобы получить эти льготы по уже приобретенным земельным участкам, застройщикам нужно будет подать заявление до 1 июля 2021 года.

8.3. Финансовая информация, включая годовую бухгалтерскую отчетность организации, ведущей бизнес, а также информация о результатах финансово хозяйственной деятельности за репрезентативный период

Бухгалтерский баланс оцениваемой организации представлен далее в таблице. Единица измерения – тыс. руб.

Таблица 14. Бухгалтерский баланс оцениваемой организации[9]

Наименование показателя	Код показателя	На 31 декабря 2019 года
1	2	3
АКТИВ		
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Нематериальные активы	1110	0
Результаты исследований и разработок	1120	0
Нематериальные поисковые активы	1130	0
Материальные поисковые активы	1140	0
Основные средства	1150	0
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0
Финансовые вложения	1170	0
Отложенные налоговые активы	1180	0
Прочие внеоборотные активы	1190	0
ИТОГО по разделу I	1100	0
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ		
Запасы	1210	191
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0
Дебиторская задолженность	1230	568

[9] https://online.sbis.ru/page/company-list.

Наименование показателя	Код показателя	На 31 декабря 2019 года
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	155
Прочие оборотные активы	1260	0
ИТОГО по разделу II	1200	914
БАЛАНС	1600	913
ПАССИВ		
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ		
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0
Переоценка внеоборотных активов	1340	0
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	0
Резервный капитал	1360	0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	662
ИТОГО по разделу III	1300	662
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Заемные средства	1410	116
Отложенные налоговые обязательства	1420	0
Оценочные обязательства (предполагаемый срок исполнения которых превышает 12 месяцев)	1430	0
Прочие обязательства (срок погашения которых превышает 12 месяцев)	1450	0
ИТОГО по разделу IV	1400	116
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА		
Заемные средства	1510	2
Кредиторская задолженность	1520	133
Доходы будущих периодов	1530	0
Оценочные обязательства (предполагаемый срок исполнения которых не превышает 12 месяцев)	1540	0
Прочие обязательства (срок погашения которых не превышает 12 месяцев)	1550	0
ИТОГО по разделу V	1500	135
ИТОГО БАЛАНС	1700	913

По данным информационно-аналитического портала «СБИС» отчетность оцениваемой организации представлена только за январь-декабрь 2019 года.

Отчет о финансовых результатах оцениваемой организации представлен далее в таблице.

Таблица 15. Отчет о финансовых результатах оцениваемой организации[10]

Наименование показателя	Код показателя	За январь - декабрь 2019 г.
Выручка (за минусом налога на добавленную стоимость, акцизов)	2110	771
Себестоимость продаж	2120	-53
Валовая прибыль (убыток)	2100	718
Коммерческие расходы	2210	0
Управленческие расходы	2220	0
Прибыль (убыток) от продаж	2200	718
Доходы от участия в других организациях	2310	0
Проценты к получению	2320	0
Проценты к уплате	2330	0
Прочие доходы	2340	0
Прочие расходы	2350	-26
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	692
Налог на прибыль	2410	0
в т.ч. текущий налог на прибыль	2411	0
в т.ч. отложенный налог на прибыль	2412	0
Прочие	2460	0
Чистая прибыль (убыток)	2400	692

8.4. Информация о положении организации, ведущей бизнес в отрасли и другие рыночные данные, используемые в последующих расчетах[11]

Положение организации, ведущей бизнес в отрасли определить не представляется возможным ввиду того, что данные финансовой и бухгалтерской отчетности по состоянию на дату оценки в распоряжении оценщика отсутствуют.

[10] https://online.sbis.ru/page/company-list.
[11] Оценка проведена по методике СБиС. https://online.sbis.ru.

Сведения о положении компании ООО «АВРОРА» на рынке представлены далее.

ПОЛОЖЕНИЕ НА РЫНКЕ ↓ Выручка, тыс ₽

Строй-2000, ООО Москва	Балашов Д.А. Строительство, ремонт и реконструкция зданий и сооруж	61 484
Аска, ООО Ппск Павловский Посад	Атаев Н.М. Строительство, ремонт и реконструкция зданий и сооружен	57 349
Альфа-Импульс, ООО Чехов	Мартьянова О.И. Электромонтажные работы	39 402
Артис, ООО Чехов	Болотова Т.Б. Строительство, ремонт и реконструкция зданий и сооруж	22 529
Пожстройсервис, ООО Москва	Брыксин Р.В. Строительно-монтажные работы	20 908
ГК "Дровосек", ООО Самара	Фролов М.Ю. Услуги по аренде техники, оборудования, бытовых товар	18 382
Магелан, ООО Московская обл	Соколов Б.А. Строительство, ремонт и реконструкция зданий и сооруж	18 043
Вектор, ООО Москва	Аринина Ю.К. Строительство, ремонт и реконструкция зданий и сооруж	772
СКОП, ООО Московская обл	Пупков Н.П. Строительство, ремонт и реконструкция зданий и сооруже	771
Аврора, ООО Москва	Кундухов В. Строительство, ремонт и реконструкция зданий и сооруже	771
Строительный Союз, ООО Калининград	Мархаин Н.В. Строительство, ремонт и реконструкция зданий и сооруж	771
МТК-Система, ООО Москва	Серяков О.А. Строительство, ремонт и реконструкция зданий и сооруж	771
СК Базис, ООО Москва	Крютченко Н.В. Строительство, ремонт и реконструкция зданий и соор	769
Экострой, ООО Москва	Попов С.А. Строительство, ремонт и реконструкция зданий и сооружен	767
Абсолют Иск, ООО Москва	Жирова Г.С. Управление недвижимостью	481

Рисунок 1. Положение ООО «АВРОРА» на рынке.

Анализ финансового положения и эффективности деятельности ООО «АВРОРА»

Анализ финансового положения и эффективности деятельности ООО «АВРОРА» представлен далее.

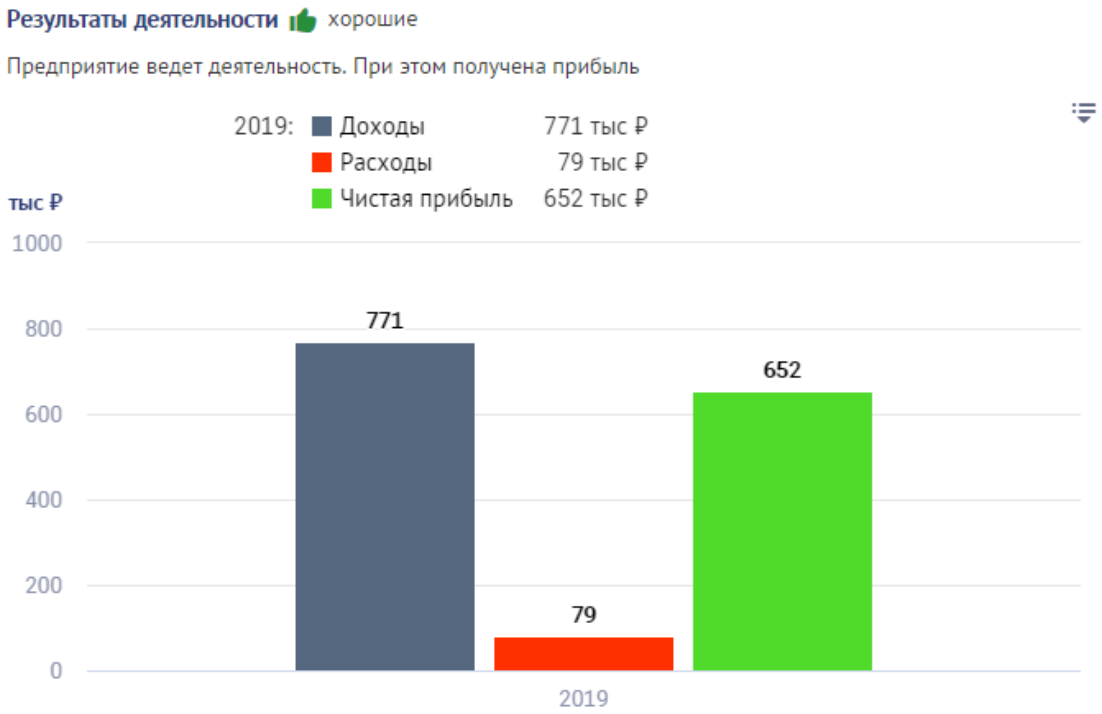


Рисунок 2. Результаты деятельности компании ООО «АВРОРА».

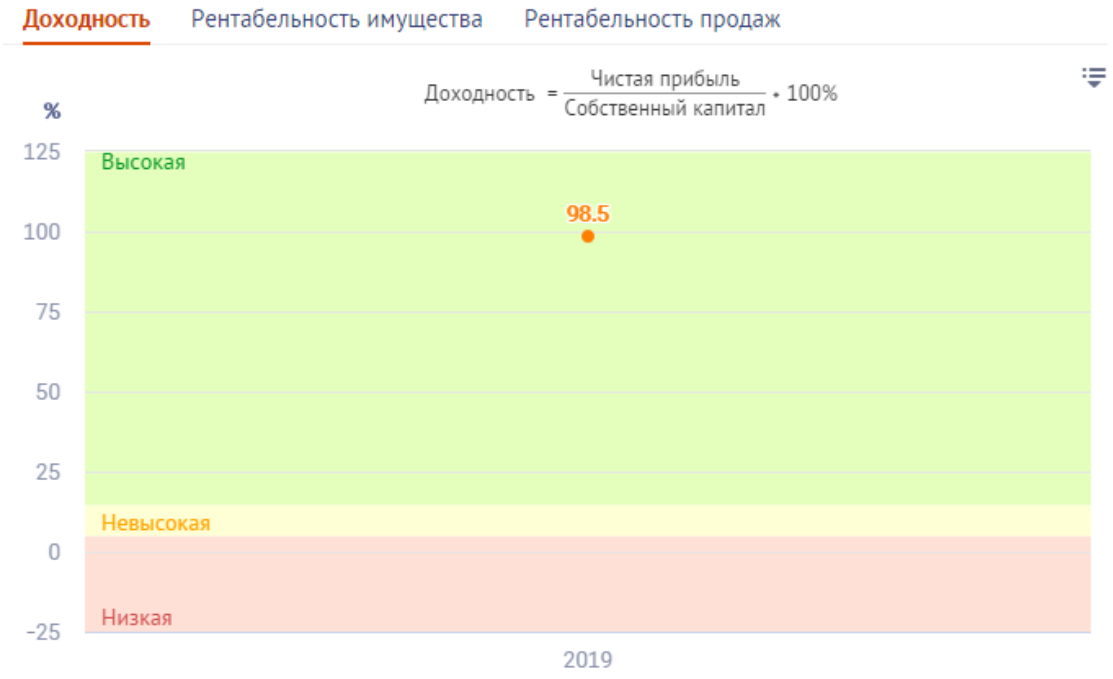


Рисунок 3. Доходность компании ООО «АВРОРА».

Рисунок 4. Рентабельность имущества компании ООО «АВРОРА».

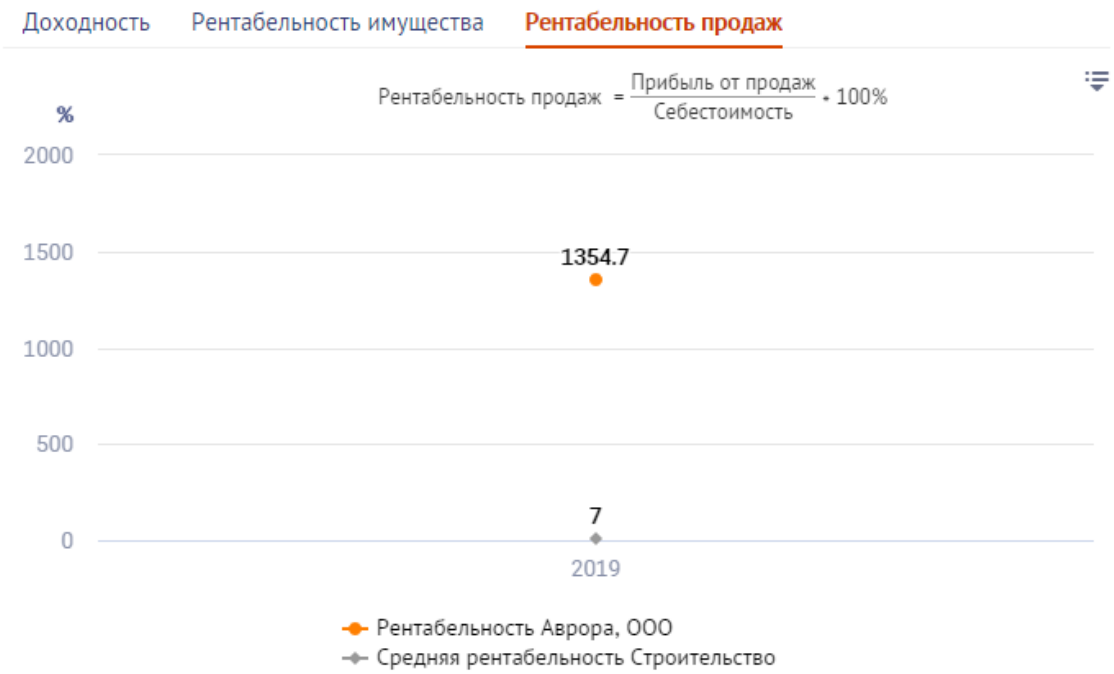


Рисунок 5. Рентабельность продаж компании ООО «АВРОРА».

Сведения о надежности компании представлены на рисунке далее.

Рисунок 6. Сведения о надежности компании ООО «АВРОРА».

9. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке

В общем случае согласно стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности для целей оценки предусмотрено применение трех подходов: сравнительного, затратного и доходного. В основу этих подходов положены интересы и побуждения сторон, участвующих в сделке, и характер конъюнктуры конкретного рынка.

Рисунок 7. Подходы к оценке бизнеса.

Выбор того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации. Все подходы взаимосвязаны и взаимодополняемы. Невозможность или ограничения применения какого-либо из подходов обоснованы в контексте настоящего заключения.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта устанавливается исходя из того, какой подход наиболее соответствует оцениваемому объекту.

В рамках каждого подхода могут использоваться один или несколько оценочных методов. Целью использования более одного метода является достижение наибольшей обоснованности и очевидности выводов оценочного заключения.

Процедура определения стоимости предполагает использование конкретного метода, входящего в состав того или иного подхода. Метод оценки представляет совокупность и последовательность применения специфических приемов и инструментов, расчетов, аналитических выкладок, а также корректировок.

Выбор методов, используемых при проведении оценки, зависит от цели проекта, определения того или иного вида стоимости, типа компании, а также от количества и качества имеющейся в наличии финансовой, производственной и иной информации. Расчетные оценки стоимости предприятия, полученные в результате использования различных подходов, согласуются в ходе интегральной оценки, исходя из относительных весов, придаваемых каждому подходу.

Затратный подход рассматривает стоимость объекта с точки зрения владельца или продавца и базируется на прошлых событиях, доходный - с точки зрения потенциального покупателя и основывается на будущих событиях, а сравнительный подход рассматривает стоимость объекта исходя из фактических договоренностей продавца и покупателя о стоимости объектов, аналогичных оцениваемому, то есть основывается на рыночной ситуации, сложившейся на данный момент.

Сравнительный подход позволяет определять стоимость свободно обращающегося эквивалента оцениваемой доли путем прямого сравнения соответствующей компании с занимающимися аналогичным и сходным бизнесом открытыми компаниями. Сравнительный подход основан на применении принципа замещения.

Сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки стоимости объекта,

основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Данные о рыночных сделках по компаниям, долям акционеров в капитале компаний или ценным бумагам, являются одним из основных источников объективной эмпирической информации для выведения стоимостных показателей, применимых в оценке бизнеса. Но разработка стоимостных показателей на основе изучения компаний-аналогов в целях проведения оценки предприятий, доли акционеров в капитале предприятия или ценных бумаг должна использоваться в тех случаях, когда имеется достаточная информация.

Под компаниями-аналогами понимаются компании, которые представляют собой базу для сопоставления с оцениваемой компанией по сравнительным инвестиционным характеристикам. В идеале, компании-аналоги действуют в той же отрасли, что и оцениваемые компании.

Сравнительный подход в оценке стоимости предприятия основан на принципе замещения — покупатель не купит объект, если его стоимость превышает затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью.

Сравнительный подход в основном используется там, где имеется достаточная база данных о сделках купли-продажи.

Для оценки доли в оцениваемом ООО, оценщиком проведен поиск информации о предприятиях аналогичных оцениваемому, в сети интернет и других информационных источниках.

Однако информации о предприятиях аналогичных оцениваемому и сделках с долями в уставных капиталах аналогичных компаний, зафиксированных рынком, в достаточном для проведения сравнительного анализа объеме оценщиком не выявлено. Таким образом, в результате проведенных исследований, оценщиком принято решение отказаться от использования сравнительного подхода в рамках данного отчета.

Доходный подход – это исчисление текущей стоимости будущих доходов, которые возникнут в результате использования собственности и возможной дальнейшей ее продажи. В данном случае применяется принцип ожидания.

При оценке стоимости предприятия наиболее важным показателем считается способность бизнеса приносить доход, поэтому один из основных подходов к оценке бизнеса является доходный подход, который позволяет определить рыночную стоимость предприятия в зависимости от ожидаемых в будущем доходов. Доходный подход предусматривает:

- составление прогноза будущих доходов;
- оценку риска, связанного с получением доходов;
- определение времени получения доходов.

Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколько готов заплатить за оцениваемое предприятие потенциальный инвестор.

Основным показателем в доходном подходе является чистый денежный поток. Актуальность этого подхода обусловлена тем, что управление денежным потоком играет огромную роль для всех сторон, заинтересованных в эффективной деятельности компании, позволяет управлять стоимостью действующего бизнеса и позволяет повысить финансовую гибкость компании. Денежный поток, в отличие от показателя чистой прибыли, позволяет соотнести притоки и оттоки денежных средств с учетом износа и амортизации, капиталовложений, дебиторской задолженности, изменения в структуре собственных оборотных средств компании.

В распоряжении оценщика отсутствует подробная информация и документы о доходах и расходах компании, позволяющие достоверно определить денежный поток от деятельности компании. Учитывая вышеуказанное, доходный подход оценщиком не применяется.

Оценщик использует в расчетах затратный подход, так как в его распоряжении имеются сведения, а именно бухгалтерский баланс организации, позволяющие применить данный подход.

В данном отчете использованы следующие подходы и методы оценки:

Таблица 16. Используемые подходы и методы

Наименование подхода	Наименование метода
1. Затратный	Метод чистых активов
2. Сравнительный	Не применялся
3. Доходный	Не применялся

9.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

В рамках затратного подхода оценщик определяет стоимость объекта 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 применяется с учетом ожиданий относительно перспектив деятельности организации (как действующая или как ликвидируемая).

В случае наличия предпосылки ликвидации организации, ведущей бизнес, стоимость объекта 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 затратного подхода, оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

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

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

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

г) провести расчет стоимости оцениваемого объекта.

Затратный подход представлен двумя основными методами:

- методом чистых активов;
- методом ликвидационной стоимости.

В данной работе использовался метод чистых активов.

Чистые активы - это величина, определяемая путем вычитания из суммы активов предприятия, принимаемых к расчету, суммы его обязательств, принимаемых к расчету. В соответствии с I частью Гражданского кодекса РФ показатель стоимости чистых активов используется и для оценки степени ликвидности организаций отдельных организационно - правовых форм.

В процессе использования метода чистых активов определяется балансовый собственный капитал предприятия в соответствии с данными финансовой отчетности и бухгалтерской документации о стоимости активов предприятия и его обязательств. Поэтому данный метод носит также название метод балансового собственного капитала.

Активы, участвующие в расчете, - это денежное и не денежное имущество предприятия, в состав которого включаются следующие статьи:

1) внеоборотные активы, отражаемые в первом разделе баланса, за исключением балансовой стоимости собственных акций общества, выкупленных у акционеров. При этом при расчете величины чистых активов принимаются учитываемые в первом разделе бухгалтерского баланса нематериальные активы, отвечающие следующим требованиям:

а) непосредственно используемые обществом в основной деятельности и приносящие доход (права пользования земельными участками, природными ресурсами, патенты, лицензии, ноу-хау, программные продукты, монопольные права и привилегии, включая лицензии на определенные виды деятельности, организационные расходы, торговые марки, товарные знаки и т.п.);

б) имеющие документальное подтверждение затрат, связанных с их приобретением (созданием);

в) право общества на владение данными нематериальными правами должно быть подтверждено документом (патентом, лицензией, актом, договором и т. п.), выданным в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2) запасы и затраты, денежные средства, расчеты и прочие активы, показываемые во втором разделе бухгалтерского баланса, за исключением задолженности участников (учредителей) по их вкладам в уставный капитал и балансовой стоимости собственных акций, выкупленных у акционеров.

При наличии у предприятия на конец года оценочных резервов по сомнительным долгам и под обесценение ценных бумаг - показатели статей, в связи с которыми, они созданы, принимаются в расчете с соответствующим уменьшением их балансовой стоимости на стоимость данных резервов.

Пассивы, участвующие в расчете, - это обязательства предприятия, в состав которых включаются следующие статьи:

1) целевые финансирование и поступления;

2) долгосрочные обязательства банкам и иным, юридическим и физическим лицам;

3) краткосрочные обязательства банкам и иным, юридическим и физическим лицам; расчеты и прочие пассивы, кроме сумм, отраженных по статьям «Доходы будущих периодов» и «Фонды потребления».

В оценке бизнеса подход на основе определения стоимости его активов основывается на принципе замещения: актив стоит не больше, чем были бы затраты на замещение всех его составных частей.

В соответствии с ФЗ от 26.12.1995 г.№208-ФЗ «Об акционерных обществах» и ФЗ от 08.02.1998 г. №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» Чистые активы общества являются нормативно урегулированным показателем, позволяющим определить стоимость имущества организации, не обремененного обязательствами по платежам в бюджет, во внебюджетные фонды и в пользу других кредиторов.

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

Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконта — коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем. Ставка дисконта используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня за право получения ожидаемых в будущем поступлений. При вложении средств в предприятие ставка дисконта представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решение о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения. Для того чтобы принять правильное решение об инвестировании в предприятия с одинаковым денежными потоками, необходимо учесть в ставке дисконта все риски, связанные с бизнесом тех или иных предприятий.

Используемая ставка дисконта зависит от выбранного вида денежного потока. Так, если выбран бездолговой денежный поток, то ставка дисконта рассчитывается по модели средневзвешенной стоимости капитала. Если же выбран денежный поток для собственного капитала, то ставка дисконта может быть рассчитана либо кумулятивным способом (build-up), либо по модели оценки капитальных активов (CAPM — CapitalAssetPricingModel).

В соответствии с моделью оценки капитальных активов ставка дисконта находится по формуле:

$$R_i = R_f + \beta(R_m - R_f) + S_1 + S_2 + C$$

где:

R требуемая инвестором ставка дохода на собственный капитал;

безрисковая ставка дохода;

β коэффициент бета (является мерой систематического риска, связанного с макроэкономическими и политическими процессами, происходящими в стране);

R общая доходность рынка в целом (среднерыночного портфеля ценных бумаг);

S_1 премия для малых предприятий;

S_2 премия за риск, характерный для отдельной компании;

C страновой риск.

Расчет ставки дисконта с помощью модели CAPM возможен для компании, акции которой свободно обращаются на фондовом рынке. Коэффициент бета в данной модели представляет собой меру риска. На фондовом рынке выделяют два вида риска:

– несистематический риск, т.е. риск для конкретной компании;

– систематический риск, т.е. общерыночный риск для всех компаний, акции которых находятся в обращении.

В модели оценки капитальных активов при помощи коэффициента бета определяется величина систематического риска. Коэффициент бета рассчитывается исходя из амплитуды колебания общей доходности акций конкретной компании по сравнению с общей доходностью фондового рынка в целом. В мировой практике коэффициенты бета рассчитываются специализированными фирмами исходя из анализа статистической информации фондового рынка. В России в настоящее время некоторые аналитические агентства (AK&M и др.) публикуют бета-коэффициенты для «голубых фишек».

Расчет ставки дисконта по методу кумулятивного построения подразумевает оценку определенных факторов, порождающих риск недополучения запланированных доходов. При построении ставки дисконта по данному методу за основу расчета берется безрисковая норма доходности, а затем к ней добавляется норма доходности за риск инвестирования в данную компанию.

Отсюда ставка дисконта по методу кумулятивного построения включает:

- безрисковую норму доходности;
- норму доходности, покрывающую несистематические риски, характерные для оцениваемой компании.

Для определения дополнительной премии за риск инвестирования в определенную компанию изучаются следующие наиболее важные факторы:

1. Ключевая фигура в руководстве; качество руководства;
2. Размер компании;
3. Финансовая структура (источники финансирования);
4. Товарная и территориальная диверсификация;
5. Диверсификация клиентуры;
6. Доходы (рентабельность и предсказуемость);
7. Прочие особые риски.

Таким образом, формула построения ставки дисконтирования по методу кумулятивного построения:

$$R_i = R_f + R_1 + R_2 + R_3 + R_4 + R_5 + R_6 + R_7$$

где:

R_i - требуемая инвестором ставка дохода на собственный капитал;

R_f - безрисковая ставка дохода;

R_1R_2 ,…,R_7 - дополнительные вышеуказанные несистематические риски, характерные для оцениваемой компании.

Так как оцениваемая организация является обществом с ограниченной ответственностью и не является эмитентом акций, использование модели CAPM для расчета ставки дисконтирования не целесообразно, так как доходность предприятий не связана с доходностью фондового рынка, поэтому для расчета ставки дисконтирования был использован метод кумулятивного построения.

Безрисковые вложения средств подразумевают то, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств. Следует отметить, что под безрисковостью вложений имеется в виду лишь относительное отсутствие риска, а не абсолютное.

В качестве безрисковой ставки дохода в мировой практике используется обычно ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям или векселям), ставка дохода по которым характеризуется отсутствием риска и высокой степенью ликвидности. Считается, что государство является самым надежным гарантом по своим обязательствам. Самым надежным заемщиком считается федеральное правительство в лице Минфина. Его бумаги - ОФЗ (облигации федерального займа) - в силу своей высокой надежности имеют самую низкую доходность. Тогда, учитывая длительность прогнозного и постпрогнозного периодов в качестве безрисковой ставки можно принять значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций на максимальный срок (30 лет), доходность по которым на дату определения стоимости составляет **7,54%** годовых[12].

[12] http://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=01.09.2021&UniDbQuery.To=01.09.2021.

01.09.2021 - 01.09.2021

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
01.09.2021	6,45	6,51	6,56	6,61	6,76	6,82	6,88	6,95	7,09	7,28	7,41	7,54

В большинстве случаев, метод кумулятивного построения ставки дисконтирования используется в тех случаях, когда заказчик, предоставляя работу, требует соблюдения определенных пожеланий к результатам оценки, так как ставка дисконтирования, рассчитанная данным методом, может варьироваться в диапазоне от чистого значения безрисковой ставки (например, 7%) до максимального риска по всем факторам (при вышеуказанной безрисковой ставке – 42%). Это позволяет, по желанию заказчика, изменять стоимость, полученную в рамках доходного подхода, в несколько раз.

Однако существует возможность минимизировать подобные недостатки при помощи факторного анализа. Его сущность состоит в том, что имеются факторы, влияющие на тот или иной показатель метода кумулятивного построения, которые можно выразить в односложных вопросах с ответами «да», «нет», «нет данных» (т.е. «не знаю»). Таким образом, для того чтобы достоверно рассчитать ставку дисконтирования, необходимо обладать достоверной исходной информацией об оцениваемом проекте (бизнесе) и в соответствии с ней ответить на ряд простых вопросов, понятных и неспециалисту в оценочной деятельности. Это позволяет избежать:

- возможность «подгонки» результата под требования заказчика, т.к. правильность ответов на поставленные вопросы может проверить практически любой внешний пользователь отчета об оценке;
- применение «экспертного» мнения оценщика, снижающего достоверность итоговых результатов;
- лишних трудозатрат по поиску необходимой достоверной информации для точного расчета ставки дисконтирования иными методами.

В соответствии с исходным «методом кумулятивного построения ставки дисконтирования», опубликованным в журнале Business valuation Review, December. 1992; «The Adjusted Capital Asset Pricing Model for Developing Capitalization Rates: An Extension of Previous Build-Up Methodologies Based Upon the CAPM», учитываются следующие факторы риска, принимающие значение от 0% до 5%:

- Ключевая фигура в руководстве; качество руководства.
- Размер компании.
- Финансовая структура (источники финансирования компании).
- Товарная и территориальная диверсификация.
- Диверсификация клиентуры.
- Доходы: рентабельность и предсказуемость.
- Прочие особые риски.

В соответствии с данным методом итоговая ставка дисконтирования рассчитывается по формуле:

$$R = I_o + \text{Сумма}(K_p)$$

где:

I_o – безрисковая ставка;

K_p – факторы риска, перечисленные выше.

Определение дополнительной премии за риск представлено далее в таблице. Таблица представляет собой полную факторную модель расчета ставки дисконтирования на основе метода кумулятивного построения[13].

Таблица 17. Определение ставки дисконтирования

№ п/п	Вид риска	Вероятный интервал значений, %	Значение вида риска, %
1	Безрисковая ставка дохода	-	7,54
2	Руководящий состав: качество управления	0 - 5	3
3	Размер компании	0 - 5	3
4	Финансовая (источники финансирования)	0 - 5	3
5	Товарная и территориальная диверсификация	0 - 5	3
6	Диверсифицированность клиентуры	0 - 5	3

[13] http://www.brandcity.ru/publikacii/raschet-stavki-discontirovania.html.

7	Доходы: рентабельность и прогнозируемость	0 - 5	3
8	Прочие особенные риски	0 - 5	3
-	**Итого ставка дисконтирования**	**-**	**28,54**

В дальнейших расчетах значение ставки дисконтирования принято равным **28,54%.**

Определение стоимости доли в уставном капитале ООО «АВРОРА» методом чистых активов

Для получения обоснованной рыночной стоимости доли необходимо внести ряд корректировок, в соответствии со статьями бухгалтерского баланса ООО «АВРОРА».

СТАТЬИ РАЗДЕЛА ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Статьи раздела внеоборотных активов являются нулевыми, в том числе такая статья как основные средства, следовательно переоценка не производилась

СТАТЬИ РАЗДЕЛА ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ

Запасы

Формула для определения текущей стоимости запасов представлена далее.

$$PV = \frac{F}{(1+R)^N}$$

где:

PV - текущая стоимость запасов;

R - ставка дисконтирования;

F - балансовая стоимость запасов;

N - количество периодов (лет).

Согласно предоставленным данным запасы составляют 191 тыс. руб.

Запасы организации обращаются с нормальной оборачиваемостью. Оценщик использует значение запасов, равное балансовой стоимости, а именно 191 тыс. руб. Данное значение рыночной стоимости и использовано оценщиком в расчетах.

Дебиторская задолженность

Формула для определения текущей стоимости дебиторской задолженности представлена далее.

$$PV = \frac{F}{(1+R)^N}$$

где:

PV - текущая стоимость долгового обязательства;

R - ставка дисконтирования;

F - номинальная стоимость долгового обязательства, которая должна быть уплачена должником к определенному сроку погашения;

N - количество периодов (лет) до момента погашения долгового обязательства.

Согласно предоставленным данным дебиторская задолженность составляет 568 тыс. руб.

Текущая величина дебиторской задолженности корректируется с учетом ставки дисконтирования. Количество периодов (лет) до момента погашения долгового обязательства (N) принято равным 3-м годам (срок исковой давности).

Использовав вышеуказанную формулу получаем значение рыночной стоимости дебиторской задолженности, равное - 267 тыс. руб. Данное значение рыночной стоимости и использовано оценщиком в расчетах.

Статья баланса «Денежные средства и денежные эквиваленты» переоценке не подлежит и принимается к расчетам по остаточной стоимости.

СТАТЬИ РАЗДЕЛА ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Статья баланса «Заемные средства» переоценке не подлежит и принимается к расчетам по остаточной стоимости.

СТАТЬИ РАЗДЕЛА КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА

Статья баланса «Заемные средства» переоценке не подлежит и принимается к расчетам по остаточной стоимости.

Кредиторская задолженность

Формула для определения текущей стоимости кредиторской задолженности представлена далее.

$$КЗ_р = \frac{КЗ_б}{(1+r)^t}$$

где:

$КЗ_р$ – рыночная стоимость кредиторской задолженности;

$КЗ_б$– балансовая стоимость кредиторской задолженности;

r – ставка дисконтирования;

t – период оборачиваемости кредиторской задолженности, лет.

Согласно предоставленным расшифровкам, кредиторская задолженность составляет 133 тыс. руб.

Рыночная стоимость кредиторской задолженности определена исходя из предположения о погашении задолженности в течение периода времени равного трем годам (срок исковой давности).

Таким образом используя вышеуказанную формулу получаем значение рыночной стоимости кредиторской задолженности, равное 63 тыс. руб. Данное значение и используется оценщиком в расчетах.

Стоимость чистых активов определяется согласно приказа Министерства финансов Российской Федерации от 28 августа 2014 г. N 84н, согласно которому:

1. Стоимость чистых активов определяется как разность между величиной принимаемых к расчету активов организации и величиной принимаемых к расчету обязательств организации. Объекты бухгалтерского учета, учитываемые организацией на забалансовых счетах, при определении стоимости чистых активов к расчету не принимаются.
2. Принимаемые к расчету активы включают все активы организации, за исключением дебиторской задолженности учредителей (участников, акционеров, собственников, членов) по взносам (вкладам) в уставный капитал (уставный фонд, паевой фонд, складочный капитал), по оплате акций.
3. Принимаемые к расчету обязательства включают все обязательства организации, за исключением доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества.

Общая формула расчета чистых активов представлена ниже.

Чистые активы предприятия
=
Внеоборотные активы
+
Оборотные активы
-
Долгосрочные обязательства
-
Краткосрочные обязательства
+
Доходы будущих периодов

Расчет стоимости чистых активов оцениваемой организации с внесением корректировок по состоянию на дату оценки представлен в ниже следующей таблице.

Таблица 18. Расчет стоимости чистых активов оцениваемой организации

Наименование показателя	**Код показателя**	**На 31 декабря 2019 года (по балансу)**	**На 01 сентября 2021 г. (расчеты оценщика)**
1	2	3	4
АКТИВ			
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Нематериальные активы	1110	0	0
Результаты исследований и разработок	1120	0	0
Нематериальные поисковые активы	1130	0	0
Материальные поисковые активы	1140	0	0
Основные средства	1150	0	0

Наименование показателя	Код показателя	На 31 декабря 2019 года (по балансу)	На 01 сентября 2021 г. (расчеты оценщика)
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0
Финансовые вложения	1170	0	0
Отложенные налоговые активы	1180	0	0
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0
ИТОГО по разделу I	1100	0	0
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ			
Запасы	1210	191	191
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	0
Дебиторская задолженность	1230	568	267
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0	0
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	155	155
Прочие оборотные активы	1260	0	0
ИТОГО по разделу II	1200	914	613
БАЛАНС	1600	913	613
ПАССИВ			
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ			
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0	0
Переоценка внеоборотных активов	1340	0	0
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	0	0
Резервный капитал	1360	0	0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	662	662
ИТОГО по разделу III	1300	662	672
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1410	116	116
Отложенные налоговые обязательства	1420	0	0
Оценочные обязательства (предполагаемый срок исполнения которых превышает 12 месяцев)	1430	0	0
Прочие обязательства (срок погашения которых превышает 12 месяцев)	1450	0	0
ИТОГО по разделу IV	1400	116	116
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА			
Заемные средства	1510	2	2
Кредиторская задолженность	1520	133	63
Доходы будущих периодов	1530	0	0
Оценочные обязательства (предполагаемый срок исполнения которых не превышает 12 месяцев)	1540	0	0
Прочие обязательства (срок погашения которых не превышает 12 месяцев)	1550	0	0
ИТОГО по разделу V	1500	135	65
ИТОГО БАЛАНС	1700	913	181
Итого стоимость чистых активов, тыс. руб.			**432**
Итого стоимость чистых активов, руб.			**432 000**

Стоимость чистых активов общества с ограниченной ответственностью «АВРОРА» ИНН 7751149913 составляет 432 000 руб., следовательно, промежуточное значение рыночной стоимости доли в размере 100% в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью «АВРОРА» ИНН 7751149913, полученное в рамках затратного подхода, составляет 432 000 руб.[14]

[14] п.12 ст.149 Операции, не подлежащие налогообложению (освобождаемые от налогообложения). «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 N 117-ФЗ. Не подлежит налогообложению (освобождается от налогообложения) реализация (а также передача, выполнение, оказание для собственных нужд) на территории Российской Федерации: долей в уставном (складочном) капитале организаций, паев в паевых фондах кооперативов и паевых инвестиционных фондах, ценных бумаг и производных финансовых инструментов, за исключением базисного актива производных финансовых инструментов, подлежащего налогообложению налогом на добавленную стоимость.

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Для установления итоговой величины стоимости, необходимо осуществить процедуру взвешивания результатов, полученных в рамках различных подходов.

При оценке объекта оценщиком был применен затратный подход к оценке рыночной стоимости. Отказ от применения сравнительного и доходного подходов представлен в соответствующем разделе настоящего отчета об оценке. Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов.

Таблица 19. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Объект	Рыночная стоимость, полученная в рамках затратного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб.	Рыночная стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб.
1	Доля в размере 100% в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью «АВРОРА» ИНН 7751149913	432 000	Не применялся	Не применялся

Таким образом, согласование результатов не требуется.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки, (НДС не облагается) по состоянию на 01.09.2021 г. составляет:

Таблица 20. Итоговый результат рыночной стоимости объектов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая рыночная стоимость по состоянию на 01.09.2021 г., руб. (НДС не облагается)
1	Доля в размере 100% в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью «АВРОРА» ИНН 7751149913	432 000

11. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого объекта, можно сделать вывод о том, что, рыночная стоимость объекта оценки, по состоянию на 01.09.2021 г. (НДС не облагается) составляет:

Таблица 21. Итоговый результат рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. (НДС не облагается)[15]
1	Доля в размере 100% в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью «АВРОРА» ИНН 7751149913	432 000

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., (посл. Ред.), Федеральных стандартов оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №8, ФСО №11)», утвержденных приказами Минэкономразвития РФ №297 от 20.05.2015 г., №298 от 20.05.2015 г., №299 от 20.05.2015 г., №326 от 01 июня 2015 г. и № 385 от 22.06.2015 г. соответственно, стандартов СРО РАО.

Оценщик _____ Д. М. Юрютин

[15] п.12 ст.149 Операции, не подлежащие налогообложению (освобождаемые от налогообложения). «Налоговый кодекс Российской Федерации (часть вторая)» от 05.08.2000 N 117-ФЗ. Не подлежит налогообложению (освобождается от налогообложения) реализация (а также передача, выполнение, оказание для собственных нужд) на территории Российской Федерации: долей в уставном (складочном) капитале организаций, паев в паевых фондах кооперативов и паевых инвестиционных фондах, ценных бумаг и производных финансовых инструментов, за исключением базисного актива производных финансовых инструментов, подлежащего налогообложению налогом на добавленную стоимость.

12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

В настоящем разделе приведена литература и источники информации, используемые в Отчете. К числу источников относятся: законодательные и иные нормативно-правовые акты, справочная и методическая литература, методические рекомендации, деловая литература, базы данных, данные из сети Интернет и т.д.:

- Гражданский кодекс РФ ч.1 принят 30.11.1994 г.;
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 (в действующей редакции);
- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297;
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №298;
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №299;
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года №611;
- Федеральный стандарт оценки №8 «Оценка бизнеса (ФСО №8)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года №326;
- Федеральный стандарт оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 года №328;
- Федеральный стандарт оценки №11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 22 июня 2015 года №385;
- Свод стандартов и правил оценки СРО РАО;
- В.А. Щербаков, Н.А. Щербакова «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Москва 2006 г.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных содержит не полные сведения о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

13.1. Копии документов, предоставленных Заказчиком

АРБИТРАЖНЫЙ СУД КАЛУЖСКОЙ ОБЛАСТИ

248000, г. Калуга, ул. Ленина, 90; тел: (4842) 505-902, 8-800-100-23-53; факс: (4842) 599-457;
http://kaluga.arbitr.ru; e-mail: kaluga.info@arbitr.ru

Именем Российской Федерации
РЕЗОЛЮТИВНАЯ ЧАСТЬ РЕШЕНИЯ

Дело № А23-1796/2021

27 мая 2021 года **г.Калуга**

Арбитражный суд Калужской области в составе судьи Носовой М.А., руководствуясь статьями 20, 20.2, 20.6, 46, 213.6, 213.9, 213.13 Федерального закона от 26 октября 2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», статьями 167-170, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

Р Е Ш И Л:

Признать Кундухова Владимира 15.03.1953 года рождения, место рождения – с. Сунжа Пригородный район СОАССР, ИНН 151308157547, СНИЛС 182-028-206 40, место жительства: Калужская область, г. Обнинск, ул. Гагарина, д. 13, кв. 14, несостоятельным (банкротом) и ввести процедуру реализации имущества сроком на шесть месяцев до 27.11.2021 года.

Утвердить финансовым управляющим Кундухова Владимира члена Ассоциации арбитражных управляющих "Центр финансового оздоровления предприятий агропромышленного комплекса" Волкова Сергея Александровича (ИНН 783900988942, регистрационный номер в реестре саморегулируемой организации 19990), почтовый адрес: 115533, г.Москва, пр.Андропова, д.22, БЦ Нагатинский, Волкову С.А.

Установить фиксированное вознаграждение финансового управляющего в размере 25 000 руб. единовременно.

Финансовому управляющему приступить к исполнению обязанностей, предусмотренных пунктом 8 статьи 213.9 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Обязать финансового управляющего направить в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве и в официальное издание, осуществляющее опубликование сведений, предусмотренных Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)"– газету "Коммерсантъ" для опубликования сведений о признании гражданина несостоятельным (банкротом) и введении реализации имущества должника в порядке ст.ст. 28, 213.7 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», доказательство публикации представить в суд в материалы дела, уведомить всех известных кредиторов.

С даты признания гражданина банкротом:

все права в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, в том числе на распоряжение им, осуществляются только финансовым управляющим от имени гражданина и не могут осуществляться гражданином лично;

сделки, совершенные гражданином лично (без участия финансового управляющего) в отношении имущества, составляющего конкурсную массу, ничтожны;

требования кредиторов по сделкам гражданина, совершенным им лично (без участия финансового управляющего), не подлежат удовлетворению за счёт конкурсной массы;

регистрация перехода или обременения прав гражданина на имущество, в том числе на недвижимое имущество и бездокументарные ценные бумаги, осуществляется только на основании заявления финансового управляющего, поданные до этой даты заявления гражданина не подлежат исполнению;

исполнение третьими лицами обязательств перед гражданином по передаче ему имущества, в том числе по уплате денежных средств, возможно только в отношении финансового управляющего и запрещается в отношении гражданина лично;

должник не вправе лично открывать банковские счета и вклады в кредитных организациях и получать по ним денежные средства.

Финансовый управляющий в ходе реализации имущества гражданина от имени гражданина:

распоряжается средствами гражданина на счетах и во вкладах в кредитных организациях;

открывает и закрывает счета гражданина в кредитных организациях;

осуществляет права участника юридического лица, принадлежащие гражданину, в том числе голосует на общем собрании участников;

ведёт в судах дела, касающиеся имущественных прав гражданина, в том числе об истребовании или о передаче имущества гражданина либо в пользу гражданина, о взыскании задолженности третьих лиц перед гражданином, гражданин также вправе лично участвовать в таких делах.

Обязать Кундухова Владимира не позднее одного рабочего дня, следующего за днем принятия решения о признании его банкротом, передать финансовому управляющему все имеющиеся у него банковские карты и документы, подтверждающие наличие вкладов в кредитных и иных учреждениях.

С даты принятия судом решения о признании должника банкротом и введении реализации имущества должника наступают последствия, предусмотренные п.п. 5-7 ст. 213.25, ст. 213.30 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Назначить судебное заседание по рассмотрению отчета финансового управляющего о результатах реализации имущества гражданина на 26.11.2021 года на 11 час. 00 мин. в помещении Арбитражного суда Калужской области, по адресу: г.Калуга, ул.Ленина, д.90, зал №13, второй этаж.

Финансовому управляющему заблаговременного до даты судебного заседания представить в суд отчет о реализации имущества гражданина с приложением копий документов, предусмотренных статьей 213.28 Федерального закона от 26 октября 2002 года №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в месячный срок со дня его принятия в Двадцатый арбитражный апелляционный суд путём подачи жалобы через Арбитражный суд Калужской области.

Судья **М.А. Носова**

С 543752А

16.10

УТВЕРЖДЕН

решением единственного учредителя

ООО «Аврора»

Решение № 1 от 13.10.2018

УСТАВ
Общества с ограниченной ответственностью «Аврора»

г. Москва

2018 год

1

СОДЕРЖАНИЕ

1. НАИМЕНОВАНИЕ, МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ И СРОК ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА
2. УЧАСТНИКИ ОБЩЕСТВА
3. ЦЕЛЬ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА
4. ПРАВОВОЙ СТАТУС ОБЩЕСТВА
5. ФИЛИАЛЫ И ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА ОБЩЕСТВА
6. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ ОБЩЕСТВА
7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКОВ. ПЕРЕХОД ДОЛИ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ. ВЫХОД УЧАСТНИКА ИЗ ОБЩЕСТВА
8. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ. ФОНДЫ ОБЩЕСТВА
9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА
10. ОБЩЕЕ СОБРАНИЕ УЧАСТНИКОВ
11. ЕДИНОЛИЧНЫЙ ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ОРГАН
12. АУДИТОР ОБЩЕСТВА
13. УЧЕТ И ОТЧЕТНОСТЬ. ДОКУМЕНТЫ ОБЩЕСТВА
14. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ
15. ЛИКВИДАЦИЯ ОБЩЕСТВА
16. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

1. НАИМЕНОВАНИЕ, МЕСТО НАХОЖДЕНИЯ И СРОК ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

1.1. Настоящий Устав определяет порядок организации и деятельности общества с ограниченной ответственностью «Аврора», именуемого в дальнейшем «Общество», созданного в соответствии с действующим законодательством РФ, в том числе Гражданским кодексом РФ и Федеральным законом № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (далее – «Закон»).

1.2. Наименования Общества:
– Полное фирменное наименование Общества на русском языке – Общество с ограниченной ответственностью «Аврора».
– Сокращенное наименование Общества на русском языке – ООО «Аврора».

1.3. Место нахождения Общества определяется местом его государственной регистрации. Общество зарегистрировано по адресу: г. Москва, п. Сосенское.

1.4. Общество создано без ограничения срока его деятельности.

2. УЧАСТНИКИ ОБЩЕСТВА

2.1. Участник Общества – лицо, владеющее долей в его уставном капитале.

2.2. Участниками Общества могут быть любые физические и юридические лица, которые в установленном законодательством РФ и настоящим Уставом порядке приобрели долю в уставном капитале Общества, за исключением тех лиц, для которых законодательством РФ установлено ограничение или запрещение на участие в хозяйственных Обществах.

2.3. Число участников Общества не должно быть более пятидесяти. Если число участников превысит установленный предел, Общество подлежит преобразованию в открытое акционерное обществом, а по истечении этого срока – ликвидации в судебном порядке, если число его участников не уменьшится до указанного предела.

2.4. Общество обеспечивает в соответствии с требованиями Закона ведение и хранение списка участников Общества с указанием сведений о каждом участнике Общества, размере его доли в уставном капитале Общества и ее оплате, а также о размере долей, принадлежащих Обществу, датах их перехода к Обществу или приобретения Обществом.

3. ЦЕЛЬ И ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

3.1. Целью деятельности Общества является достижение максимальной экономической эффективности и прибыльности, наиболее полное и качественное удовлетворение потребностей физических и юридических лиц в производимой Обществом продукции, выполняемых работах и услугах.

3.2. Основными видами деятельности Общества являются:

- Строительство жилых и нежилых зданий;
- Строительство автомобильных дорог и автомагистралей;
- Строительство железных дорог и метро;
- Строительство мостов и тоннелей;
- Строительство инженерных коммуникаций для водоснабжения и водоотведения, газоснабжения;
- Строительство коммунальных объектов для обеспечения электроэнергией и телекоммуникациями;
- Строительство водных сооружений;
- Строительство прочих инженерных сооружений, не включенных в другие группировки;
- Разборка и снос зданий;
- Подготовка строительной площадки;
- Производство электромонтажных работ;
- Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха;
- Производство прочих строительно-монтажных работ;
- Производство штукатурных работ;
- Работы столярные и плотничные;
- Работы по устройству покрытий полов и облицовке стен;
- Производство малярных и стекольных работ;
- Производство прочих отделочных и завершающих работ;
- Производство кровельных работ;
- Работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки.

3.3. Общество вправе осуществлять любые иные виды экономической деятельности, в том числе внешнеэкономической, не запрещенные законодательством РФ.

3.4. Отдельными видами деятельности, перечень которых определяется федеральными законами РФ, Общество может заниматься только на основании специального разрешения (лицензии). Если условиями предоставления лицензии на осуществление определенного вида деятельности предусмотрено требование осуществлять такую деятельность как исключительную, Общество в течение срока действия лицензии вправе осуществлять только виды деятельности, предусмотренные лицензией, и сопутствующие виды деятельности.

4. ПРАВОВОЙ СТАТУС ОБЩЕСТВА

4.1. Общество считается созданным как юридическое лицо с момента его государственной регистрации.

4.2. Общество имеет в собственности обособленное имущество, учитываемое на его самостоятельном балансе, может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права, нести обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

4.3. Общество может иметь гражданские права и нести гражданские обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных федеральными законами, если это не противоречит предмету и целям деятельности Общества.

4.4. Общество несет ответственность по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом.

4.5. Общество не отвечает по обязательствам государства и его органов, а также по обязательствам своих участников. Государство и его органы не несут ответственности по обязательствам Общества. Участники Общества не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью Общества, в пределах стоимости принадлежащих им долей в уставном капитале Общества. Участники Общества, не полностью оплатившие доли, несут солидарную ответственность по обязательствам Общества в пределах стоимости

оплаченной и неоплаченной частей принадлежащих им долей в уставном капитале Общества.

4.6. Общество может создавать самостоятельно или участвовать в учреждении вновь создаваемых юридических лиц, в том числе с участием иностранных юридических и физических лиц, а также создавать свои филиалы и открывать представительства, как в России, так и за рубежом.

4.7. Дочерние и зависимые хозяйственные общества являются юридическими лицами и не отвечают по обязательствам Общества, а Общество не отвечает по обязательствам таких обществ, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.

4.8. Рабочим языком Общества является русский язык. Все документы, связанные с деятельностью Общества, составляются на рабочем языке.

4.9. Общество имеет круглую печать, штампы и бланки со своим наименованием. Общество может иметь товарный знак, а также фирменную эмблему и другие средства индивидуализации.

4.10. Общество имеет самостоятельный баланс. Общество вправе открывать банковские счета на территории Российской Федерации и за ее пределами.

5. ФИЛИАЛЫ И ПРЕДСТАВИТЕЛЬСТВА ОБЩЕСТВА

5.1. Филиалы и представительства Общества действуют от имени Общества на основании Положений о них, не являются юридическими лицами, наделяются имуществом за счет собственного имущества Общества.
Общество несет ответственность по обязательствам связанным с деятельностью филиалов и представительств Общества.

5.2. Решение о создании филиалов и представительств и их ликвидации, утверждение Положений о них, а также внесение в настоящий Устав соответствующих изменений, принимаются Общим собранием участников Общества в соответствии с законодательством РФ и страны учреждения филиалов и представительств.

5.3. Руководитель филиала или представительства Общества назначается Единоличным исполнительным органом Общества и действует на основании выданной Обществом доверенности

5.4. Сведения о филиалах и представительствах Общества: не имеет.

6. УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ ОБЩЕСТВА

6.1. Уставный капитал Общества определяет минимальный размер имущества Общества, гарантирующего интересы его кредиторов, и состоит из номинальной стоимости долей участников Общества.

6.2. Уставный капитал Общества равен 10000 руб. 00 коп.

6.3. Общество может увеличивать или уменьшать размер уставного капитала. Изменение размера уставного капитала осуществляется по решению Общего собрания участников. Решение об изменении размера уставного капитала Общества вступает в силу после внесения соответствующих изменений в настоящий Устав и их государственной регистрации в установленном законодательством порядке.

6.4. Увеличение уставного капитала Общества допускается только после его полной оплаты.

6.5. Увеличение уставного капитала Общества может осуществляться за счет имущества Общества и (или) за счет дополнительных вкладов участников Общества в уставный капитал, и (или) за счет вкладов в уставный капитал третьих лиц, принимаемых в число участников Общества.

6.6. Порядок увеличения уставного капитала определяется Законом.

6.7. В случае увеличения уставного капитала участники могут вносить в счет оплаты долей деньги, ценные бумаги, другие вещи или имущественные права, либо иные права, имеющие денежную оценку.

6.8. Общество вправе, а в случаях, предусмотренных Законом, обязано уменьшить свой уставный капитал.

6.9. Уменьшение уставного капитала может осуществляться путем уменьшения номинальной стоимости долей всех участников в уставном капитале Общества и (или) погашения долей, принадлежащих Обществу.
Порядок уменьшения уставного капитала определяется Законом.

7. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ УЧАСТНИКОВ. ПЕРЕХОД ДОЛИ В УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ. ВЫХОД УЧАСТНИКА ИЗ ОБЩЕСТВА

7.1. Участники Общества имеют право:
- участвовать в управлении делами Общества в порядке, установленном Законом и настоящим Уставом;
- получать информацию о деятельности Общества и знакомиться с его бухгалтерскими книгами и иной документацией в порядке, определенном настоящим Уставом;
- принимать участие в распределении прибыли;
- продать или осуществить отчуждение иным образом своих долей или частей долей в уставном капитале Общества одному или нескольким участникам Общества либо другому лицу в порядке, предусмотренном Законом и настоящим Уставом;
- приобрести долю (часть доли) другого участника Общества по цене предложения третьему лицу пропорционально размерам своих долей в порядке, установленном Законом и настоящим Уставом (преимущественное право покупки);
- передать в залог принадлежащие им доли или части долей в уставном капитале Общества другому участнику Общества или с согласия Общего собрания участников Общества третьему лицу. Решение Общего собрания участников Общества о даче согласия на залог доли или части доли в уставном капитале Общества, принадлежащих участнику Общества, принимается большинством голосов всех участников Общества. Голоса участника Общества, который намерен передать в залог свою долю или часть доли, при определении результатов голосования не учитываются;
- выйти из Общества путем отчуждения своих долей Обществу или потребовать приобретения Обществом доли в случаях, предусмотренных Законом;
- получить в случае ликвидации Общества часть имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, или его стоимость в соответствии с размером принадлежащих им долей в уставном капитале Общества.
- Участники имеют также иные права, предусмотренные Законом и настоящим Уставом.

7.2. Помимо указанных в п. 7.1. настоящего Устава прав, участнику (участникам) Общества могут быть предоставлены дополнительные права путем внесения соответствующих дополнений в настоящий раздел Устава.
Дополнительные права, предоставленные определенному участнику Общества, в случае отчуждения его доли или части доли к приобретателю, к приобретателю не переходят.
Участник Общества, которому предоставлены дополнительные права, может отказаться от осуществления принадлежащих ему дополнительных прав, направив письменное уведомление об этом Обществу. С момента получения Обществом указанного уведомления дополнительные права участника Общества прекращаются.

7.3. Участники Общества обязаны:
- оплачивать доли в уставном капитале Общества в порядке, в размерах и в сроки, которые предусмотрены Законом и договором об учреждении Общества;
- вносить вклады в имущество Общества по решению Общего собрания участников Общества;
- не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности Общества;
- получить согласие остальных участников Общества на отчуждение иным образом, чем продажа, своих долей или частей долей третьим лицам;
- получить согласие Общего собрания участников на передачу своих долей или частей долей в залог другим участникам Общества или третьим лицам;
- своевременно информировать Общество об изменении сведений о своем имени или наименовании, месте жительства или месте нахождения, а также сведений о принадлежащих им долях в уставном капитале Общества. В случае непредставления участником Общества информации об изменении сведений о себе Общество не несет ответственность за причиненные в связи с этим убытки.

- Участники несут также иные обязанности, предусмотренные Законом.

7.4. Помимо указанных в п. 7.3. настоящего Устава обязанностей на участника (участников) могут быть возложены дополнительные обязанности путем внесения соответствующих дополнений в настоящий раздел Устава.

Дополнительные обязанности, возложенные на определенного участника Общества, в случае отчуждения его доли или части доли к приобретателю, к приобретателю не переходят.

7.5. Участники Общества пользуются преимущественным правом покупки доли или части доли участника Общества по цене предложения третьему лицу пропорционально размерам своих долей.

Если участники Общества не использовали свое преимущественное право покупки доли или части доли участника Общества, Общество обладает преимущественным правом её покупки по цене предложения третьему лицу.

7.6. Участник Общества, намеренный продать свою долю или часть доли в уставном капитале Общества третьему лицу, обязан известить в письменной форме об этом остальных участников Общества и само Общество путем направления через Общество за свой счет оферты, адресованной этим лицам и содержащей указание цены и других условий продажи. Оферта о продаже доли или части доли в уставном капитале Общества считается полученной всеми участниками Общества в момент ее получения Обществом. При этом она может быть акцептована лицом, являющимся участником Общества на момент акцепта, а также Обществом в случаях, предусмотренных настоящим Уставом и Законом. Оферта считается неполученной, если в срок не позднее дня ее получения Обществом участникам Общества поступило извещение об ее отзыве. Отзыв оферты о продаже доли или части доли после ее получения Обществом допускается только с согласия всех участников Общества.

Участники Общества вправе воспользоваться преимущественным правом покупки доли или части доли в уставном капитале Общества в течение 30 (тридцати) дней с даты получения оферты Обществом.

Решение о приобретении Обществом доли или части доли, не приобретенной участниками Общества, принимается единоличным исполнительным органом Общества. Единоличный исполнительный орган Общества должен принять решение о приобретении не позднее 10 (десяти) дней со дня истечения тридцатидневного срока с даты получения оферты Обществом.

Преимущественное право покупки доли или части доли в уставном капитале Общества у участников и у Общества прекращается в день:

- представления заявления об отказе от использования данного преимущественного права, составленного в форме и порядке, предусмотренных Законом;
- истечения срока использования данного преимущественного права.

7

7.7. В случае если в течение сорока дней с даты получения оферты Обществом участники Общества или Общество не воспользуются преимущественным правом покупки доли или части доли в уставном капитале Общества, предлагаемых для продажи, в том числе образующихся в результате отказа отдельных участников Общества и Общества от преимущественного права покупки доли или части доли в уставном капитале Общества, оставшиеся доля или часть доли могут быть проданы третьему лицу по цене, которая не ниже установленной в оферте цены, и на условиях, которые были сообщены Обществу и его участникам.

7.8. Уступка преимущественного права покупки доли или части доли в уставном капитале Общества участниками или Обществом не допускается.

7.9. Уступка доли или части доли в уставном капитале Общества должна быть совершена в форме и порядке, установленных Законом

7.10. Общество в порядке, предусмотренном Законом, должно быть уведомлено о состоявшейся уступке доли или части доли в уставном капитале Общества.

7.11. Сделка, направленная на отчуждение доли или части доли в уставном капитале Общества, подлежит нотариальному удостоверению, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об обществах с ограниченной ответственностью». Несоблюдение нотариальное формы указанной сделки влечет ее недействительность.

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

7.13. В случае приобретения доли участника (ее части) Обществом оно обязано реализовать ее другим участникам или третьим лицам в срок не более одного года в порядке, предусмотренном Законом. В течение этого периода распределение прибыли, а также принятие решения Общим собранием производится без учета приобретенной Обществом доли. Если в течение года Общество не реализовало принадлежащую ему долю, оно обязано уменьшить уставный капитал на сумму, равную номинальной стоимости такой доли.

8. РАСПРЕДЕЛЕНИЕ ПРИБЫЛИ. ФОНДЫ ОБЩЕСТВА

8.1. Общество вправе ежеквартально, раз в полгода или раз в год принимать решение о распределении чистой прибыли (ее части) между участниками Общества. Такое решение принимается Общим собранием участников Общества.

8.2. Часть прибыли Общества, предназначенная для распределения между его участниками, распределяется пропорционально их долям в уставном капитале Общества.

8.3. В случаях, предусмотренных Законом, Общество не вправе принимать решение о распределении прибыли между участниками и выплачивать прибыль, решение о распределении которой принято.

8.4. По решению Общего собрания участников в Обществе могут создаваться резервный и иные фонды за счет чистой прибыли Общества. Порядок создания, размер, цели, на которые могут расходоваться средства таких фондов, порядок расходования средств фондов определяются решением об их создании.

9. ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ ОБЩЕСТВА

9.1. Органами управления Общества являются:
- Общее собрание участников;
- единоличный исполнительный орган Общества – Генеральный директор.

19 ОКТ 2018
7187746881695
МАРТИКОВА Р. В.
МЕЖРАЙОННАЯ
19 ОКТ 2018
Пронумеровано, прошито и
скреплено печатью на 16
(шестнадцать) листах

сбис

Краткая бизнес-справка
Дата формирования 14.07.21

Аврора, ООО

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АВРОРА"

ИНН 7751149913
КПП 775101001

Кундухов Владимир
Генеральный директор

Строительство жилых и нежилых зданий Ещё 19 видов деятельности

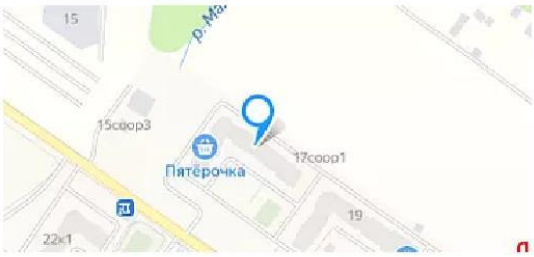
Численность сотрудников: **1 чел.**

На рынке более 2.5 года, использует УСНО

Выручка: 771 тыс. ₽ **Стоимость бизнеса: 662 тыс. ₽**

Юридический адрес
г. Москва, Сосенское п., п. Коммунарка, ул. Бачуринская, д. 17, КВАРТИРА 2, 108814

kyndyhov1533@gmail.com
Еще 1 эл. адрес



Реквизиты Всего: 5

ОГРН	1187746881695	Рег. номер ПФ	087-713-033893
ОКПО	33767604	Рег. номер ФСС	7734074255/77341
ОКТМО	45958000		

Регистрация компании 19 октября 2018

Рег. орган
Межрайонная инспекция ФНС России №46 по г.Москве

Способ
Создание юридического лица

Регистрация в государственных органах

22.10.2018	ПФР №4 УПФР №2 по г. Москве и МО, ГУ
19.10.2018	МИФНС № 51 по г. Москве
22.10.2018	Московское региональное отделение Фонда социального страхования Российской Федерации, ГУ, филиал

Владельцы

По данным ЕГРЮЛ Всего: 1

	Сумма, ₽	Доля, %	Компании	Стоимость, тыс. ₽
Кундухов Владимир	10 000	100	1	662
Уставный капитал	**10 000**			

Отчет построен в системе СБИС 14.07.2021

Положение на рынке

Конкуренты	в тыс. ₽ Выручка	Стоимость	Пересечений в торгах	Штат
Строй-2000, ООО	61 484	5 021	1	< 10
Аска, ООО Ппск	57 349	1 934	1	
Альфа-Импульс, ООО	39 402	9 029	1	
Артис, ООО	22 529	6 716	1	
Пожстройсервис, ООО	20 908	2 702	1	
ГК "Дровосек", ООО	18 382	672	1	
Магелан, ООО	18 043	2 688	1	
СКОП, ООО	771	352	0	
Азимут Череповец, ООО	771	1 355	0	
Аврора, ООО	**771**	**662**	**0**	
МТК-Система, ООО	771	18 269	0	
СК Базис, ООО	769	246	0	
СМУ 77, ООО	769	235	0	
Экострой, ООО	767	-237	0	
Абсолют Иск, ООО	481	-4 304	1	

Похожие в регионе по объему выручки

В регионе (245178 место)	Тыс. ₽	**В отрасли (13220 место)**	Тыс. ₽
Делк, ООО Архипов Н.Н.	772	Промтехсервис, О... Беззабара Р....	772
ПИК Зевса, ООО Андреева Е.С.	772	Вектор, ООО Аринина Ю.К.	772
Аврора, ООО Кундухов В.	**771**	**Аврора, ООО** Кундухов В.	**771**
Антей, ООО Кипин Е.Е.	771	ЕВК Проект, ООО Ярцева М.Б.	771
Техноклассика, ООО Кваша В.И.	771	МТК-Система, ООО Серяков О.А.	771

Похожие по стоимости бизнеса

В регионе (175943 место)	Тыс. ₽	**В отрасли (8905 место)**	Тыс. ₽
УК Комфорт, ООО ООО 'ЭФФЕКТУС'	662	ТКС, ООО Латыпов В.М.	663
Симар, ООО Рахматуллин Э.С.	662	Безопасная Гавань, ... Береговой ...	663
Аврора, ООО Кундухов В.	**662**	**Аврора, ООО** Кундухов В.	**662**
Современный Город... Миронова...	662	КСК-Инжиниринг, О... Рыжиков В...	662
Аверс ЛТД, ООО Козулин Е.В.	662	ЛДС Констракшн, ООО Стукова Е.В.	662

Отчет построен в системе СБИС 14.07.2021

Надежность

Плюсы + 66

Задолженность по налогам, з/п и кредитным платежам не обнаружена

Финансовое положение + 14

Компания способна расплатиться с текущими долгами
Оборотные активы превышают текущие долги на 677%

Компания финансово устойчива
Обязательства в балансе составляют незначительную долю – 27.5%

Риск задержки платежей низкий (10%)

Отсутствует риск банкротства

Продажи компании составили 771.0 тыс ₽

Рентабельность (1354.7%) выше среднеотраслевой (7%)

Возможность получения кредита
Максимальная сумма кредита 3 062.0 тыс ₽ в дополнение к текущим займам 118.0 тыс ₽

Общие моменты + 2

Компания ведет деятельность
Есть сделки за последние несколько месяцев

Минусы - 0.5

Финансовое положение - 0.5

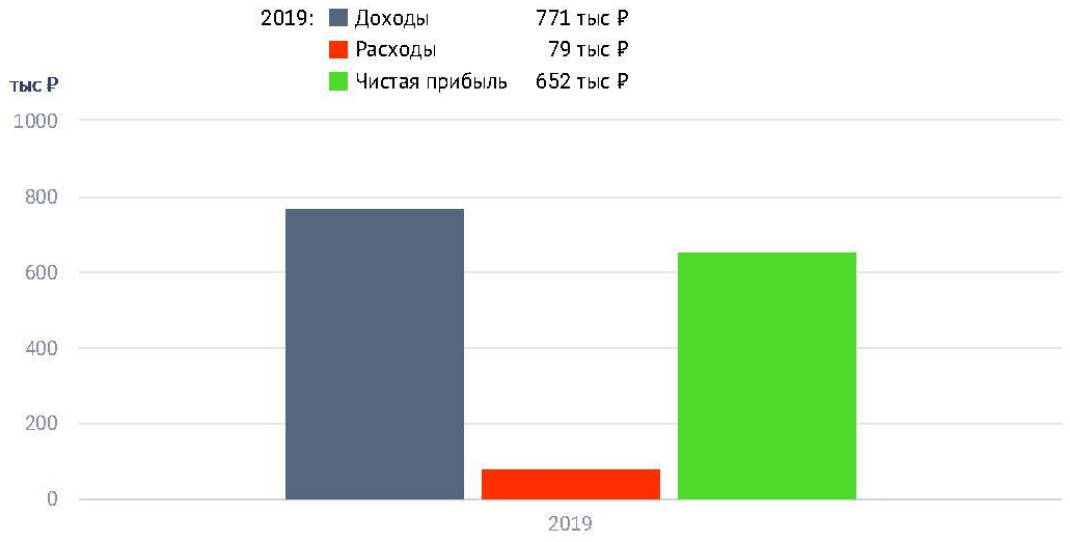
У компании нет основных средств

Отчет построен в системе СБИС 14.07.2021

Выручка / Финансы по данным Бухгалтерской отчетности за 2019 г.

Результаты деятельности хорошие

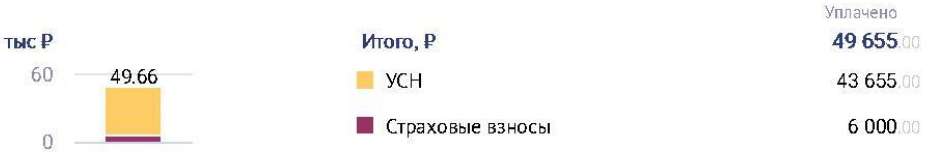
Предприятие ведет деятельность. При этом получена прибыль



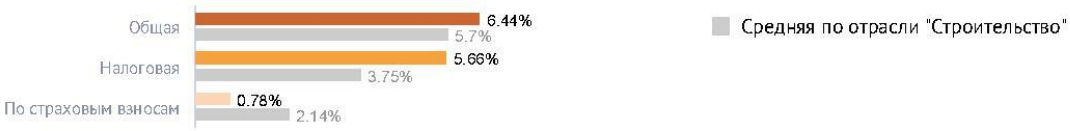
Налоги и сборы в 2019 году

Система налогообложения УСНО

Задолженность отсутствует



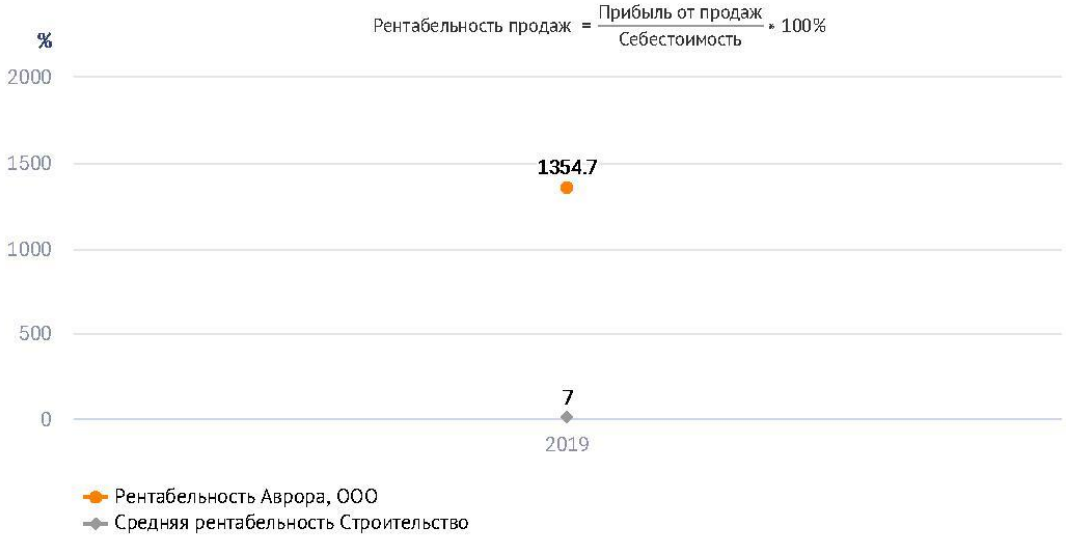
Налоговая нагрузка

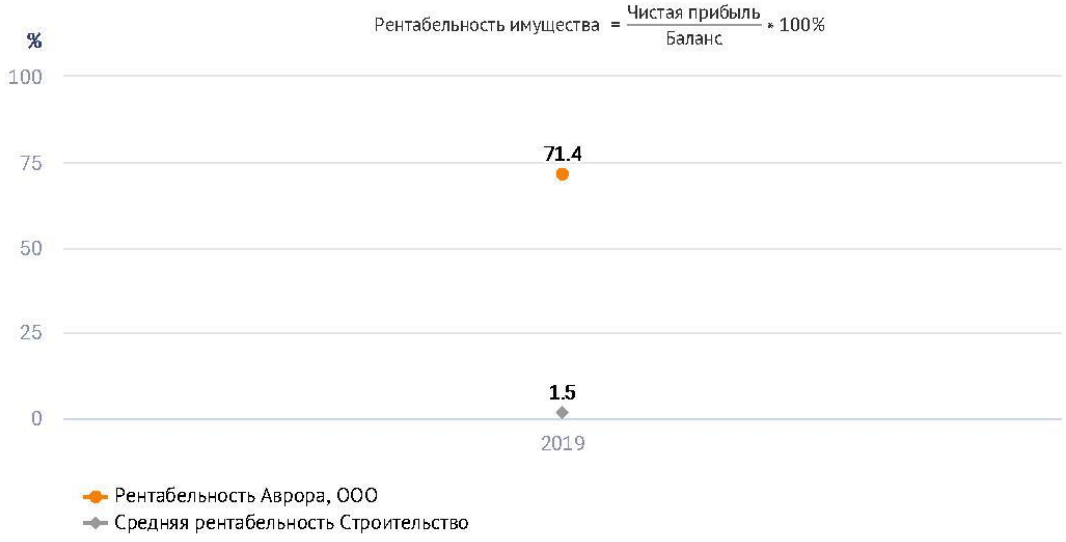


Эффективность высокая

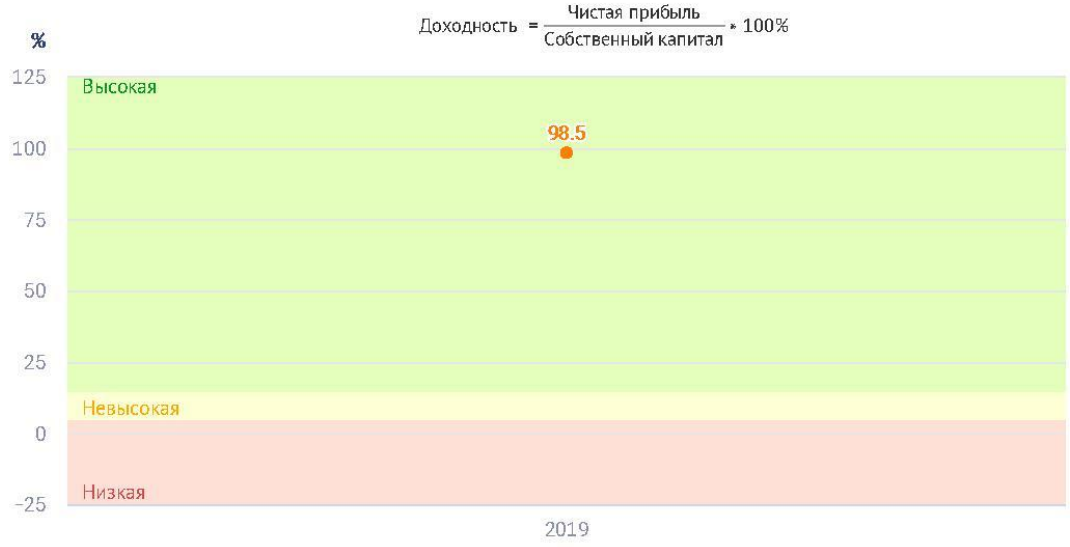
- Доход собственника выше среднего (98.5 коп. на вложенный рубль)
- Рентабельность имущества (71.4%) выше среднеотраслевого значения (1.5%) по отрасли "Строительство"
- Рентабельность продаж (1354.7%) выше среднеотраслевого значения (7%) по отрасли "Строительство"

Отчет построен в системе СБИС 14.07.2021



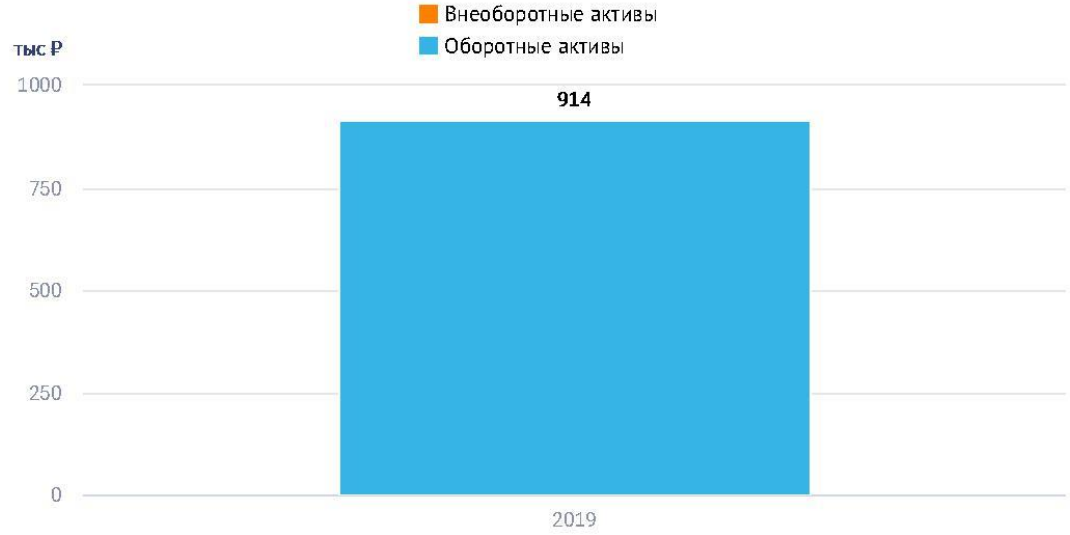


Отчет построен в системе СБИС 14.07.2021

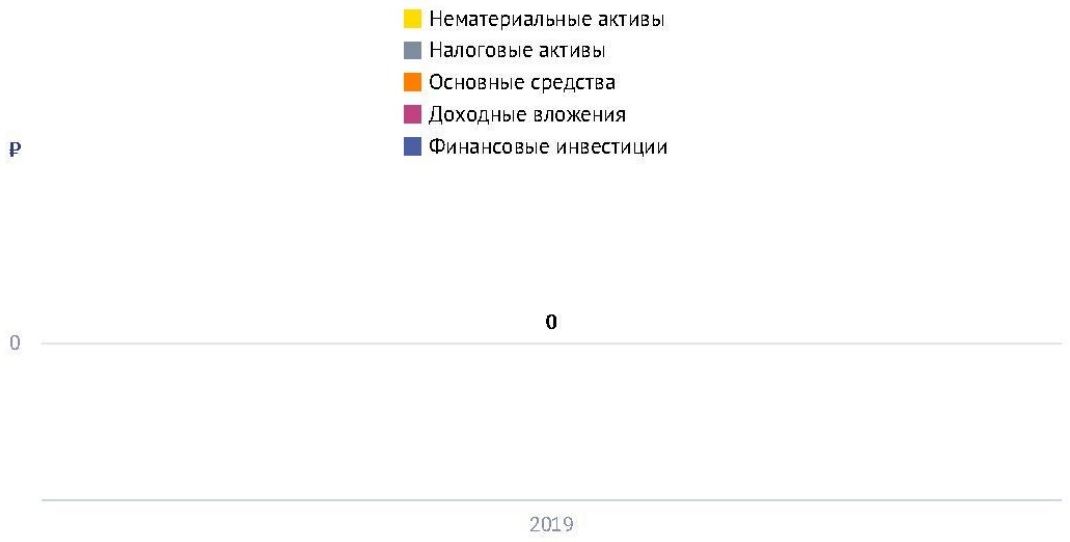


Имущественное положение ✓ нормальное

✓ У предприятия нет внеоборотных активов



Отчет построен в системе СБИС 14.07.2021



Финансовое положение хорошее

- Платежеспособность высокая: оборотные активы (источники погашения обязательств) больше обязательств на 577%
- Угрозы финансовой зависимости нет: заемные средства в балансе (27%) не превышают собственные
- Обеспеченность текущей деятельности собственными средствами хорошая (85% > 30% суммы оборотных активов)

Отчет построен в системе СБИС 14.07.2021

Оценивает достаточность собственных средств для обеспечения текущей деятельности предприятия

Доля собственных средств в оборотных активах

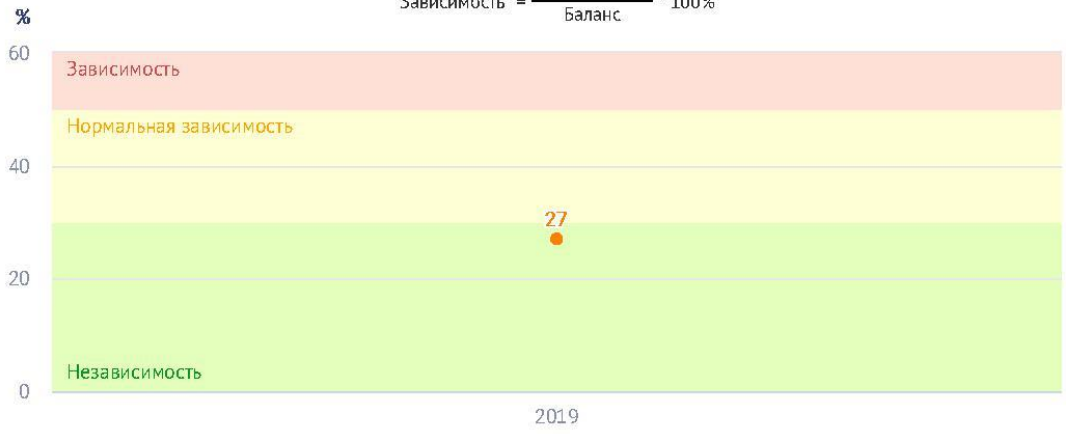
$$\text{Обеспеченность} = \frac{\text{Собственные средства} - \text{Внеоборотные активы} + \text{Долгосрочные обязательства}}{\text{Оборотные активы}} * 100\%$$

Отчет построен в системе СБИС 14.07.2021

Оценивает угрозу потери самостоятельности

Доля заемных средств в балансе

$$\text{Зависимость} = \frac{\text{Обязательства}}{\text{Баланс}} * 100\%$$



Оценивает способность расплатиться по долгам

Превышение оборотных средств над текущими обязательствами

$$\text{Платежеспособность} = \frac{\text{Оборотные средства} - \text{Текущие обязательства}}{\text{Текущие обязательства}} * 100\%$$

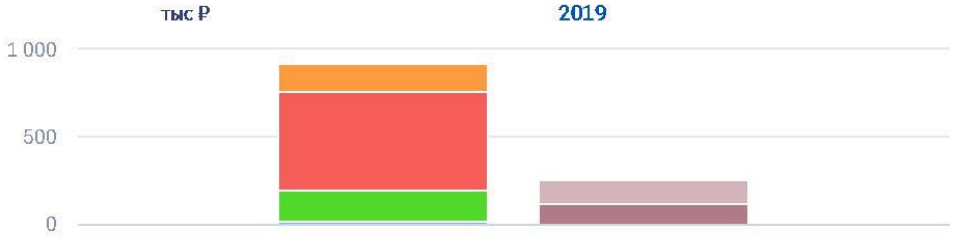
Отчет построен в системе СБИС 14.07.2021

Рыночная стоимость компании 662 тыс ₽

Метод чистых активов

2019 г.

Рыночная стоимость	=	Активы	-	Заемные средства
662 тыс ₽		913 тыс ₽		251 тыс ₽



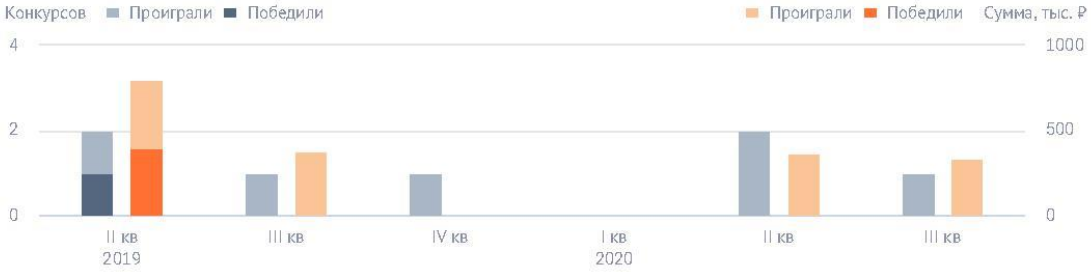
Активы	**913**
Деньги и инвестиции	155
Долги покупателей	568
Товары и материалы	191
Имущество	0
Прочее	0
Заемные средства	**251**
Краткосрочные	135
Долгосрочные	116

Отчет построен в системе СБИС 14.07.2021

Участие в торгах

Всего: 7 за весь период

		тыс. ₽			тыс. ₽
Победили	1	395	Проиграли	6	1 465
Снижение	17 %		Не допущены	2	199
Контракты	1	394	Снижение	21 %	



10.07.20	"ФРЦ" Минздрава России, ФГБУ Ремонт и реставрация входных групп подъезда №1 Минздрава России Победитель Горнов Евгений Юрьевич, ИП	450 000 ₽ 225 000 ₽
23.06.20	Манушкинская СОШ, МБОУ Капитальный ремонт кровли в МБОУ Манушкинская ООШ Победитель Гишян Гоар Ашотовна, ИП	193 858 ₽ 148 000 ₽
16.06.20	Государственная Третьяковская Галерея, Третьяковская Галерея Выполнение работ по огнезащитной обработке деревянных конструкций чердачного помещения по а Победитель Пожстройсервис, ООО	247 972 ₽ 88 000 ₽
10.12.19	Ксир, МАУ Текущий ремонт (замена витража на лестничной клетке) административного здания Победитель Ка-Групп, ООО	346 462 ₽ 341 462 ₽
05.08.19	Детский Сад №12 "Ягодка", МАДОУ Текущий ремонт веранды в Муниципальном автономной дошкольном образовательном учреждении ' Победитель Гуськов Артем Анатольевич, ИП	462 778 ₽ 367 137 ₽

... еще 2 торга на online.sbis.ru

Заказчики

	Участвовал	Победил	Тыс ₽
КУИ Города Дубны Московской Области, МКУ	1	1	395
Государственная Третьяковская Галерея, Третьяковская Галерея	1	0	< 1
"ФРЦ" Минздрава России, ФГБУ	1	0	< 1
Манушкинская СОШ, МБОУ	1	0	< 1
Управление Образования Администрации Г.О. Ликино-Дулёво, МКП	1	0	< 1

... еще 2 заказчика на online.sbis.ru

Конкуренты

	Победили		Пересекались с контрагентом		
	Торгов	Тыс ₽	Торгов	Победил	Тыс ₽
Гуськов Артем Анатольевич, ИП	7	2 493	1	1	367
Ка-Групп, ООО	46	75 283	1	1	341
Спецучасток, ООО	125	44 407	1	1	260
Горнов Евгений Юрьевич, ИП	48	13 561	1	1	225
Гишян Гоар Ашотовна, ИП	3	553	1	1	148

... еще 25 конкурентов на online.sbis.ru

Отчет построен в системе СБИС 14.07.2021

Регионы	Тыс ₽
Московская обл	395
Москва	< 1

Категории	Тыс ₽
Строительство	395
... еще 4 категории на online.sbis.ru	

Суды

Нет данных об участии в качестве истца

Ответчик 1 суд на 0.00 ₽

Выиграл 0%
Проиграл 100%
Прочее 0%

17.03.21 КБ "Модульбанк", АО (истец) 170 076 ₽
экономические споры по гражданским правоотношениям

Отчет построен в системе СБИС 14.07.2021

13.2. Копии документов исполнителя и оценщика

Абсолют Страхование

Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26, стр.4
+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru
www.absolutins.ru
ИНН 7728178835
КПП 772501001

ПОЛИС № 022-073-007405/21

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-007405/21 от 29.07.2021 г. (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:	***ООО «ОКДАС»***
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	***115035, г. Москва, вн. тер. г. муниципальный округ Якиманка, пер. 1-й Кадашевский, д. 13, стр. 1, этаж 3, помещение 1, комната 1***
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	***100 000 000 (Сто миллионов) рублей***
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	***100 000 000 (Сто миллионов) рублей***
ФРАНШИЗА:	*Не установлена*
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	*Единовременно, безналичным платежом.* *Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования.* *В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.*
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	***с «02» августа 2021 г. по «01» августа 2022 г.***
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	*Объектом страхования по Договору являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации 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:* *- нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба;* *- причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.* *Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора.* *Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.*
ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ:	*Все неоговоренные настоящим Полисом условия регулируются Договором.*

Страховщик:
ООО «Абсолют страхование»
Первый Заместитель Генерального директора
на основании Доверенности №163/19 от 14.02.2019г.

_____ *(Кривошеев В.А.)*
(подпись) *М.П.*
«29» июля 2021г.

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

Страхователь:
ООО «ОКДАС»
Генеральный директор на основании Устава

_____ *(Иванова И.В.)*
(подпись) *М.П.*
«29» июля 2021г.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
ЮЖНОГО ФЕДЕРАЛЬНОГО ОКРУГА»
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«01» апреля 2015 г. — дата выдачи свидетельства
№ 00555 — номер свидетельства

Юрютин
Дмитрий Михайлович

ИНН 610204551400

Россия, 346720, Ростовская область, г. Аксай, ул. Толпинского, д. 29
Паспорт: 60 09 № 698092, выдан Межрайонным Отделом УФМС России по Ростовской области в г. Аксае, 27.03.2010г., код подразделения 610-018

является членом некоммерческого партнерства СРО «Региональная ассоциация оценщиков Южного федерального округа» и имеет право на осуществление оценочной деятельности на территории Российской Федерации

Президент НП СРО «РАО ЮФО _____ К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в НП СРО «РАО ЮФО» по адресу: г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5.

Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Ростовский государственный экономический университет (РИНХ)»

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

1800000035426

Документ о квалификации

Регистрационный номер

ПК/34

Город

г. Ростов-на-Дону

Дата выдачи

02 февраля 2015 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Юрютин
Дмитрий Михайлович

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

ФГБОУ ВПО «РГЭУ (РИНХ)»

Решением от

23 января 2015 г. протокол № 35

диплом подтверждает присвоение квалификации

не предусмотрена

и дает право на ведение профессиональной деятельности в сфере

Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

М.П.

Председатель комиссии Струк О.В.

Руководитель Альбеков А.У.

Секретарь Карая Ю.В.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 017323-3 «21» июня 2019 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Юрютину Дмитрию Михайловичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от «21» июня 2019 г. № 127

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до «21» июня 2022 г.

АО «Опцион», Москва, 2018 г., «Б». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ. ТЗ № 397. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcion.ru

002170-КАЗ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
№ 80235/776/00352/20-01

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 80235/776/00352/20 (далее Договор страхования) и Дополнительного соглашения 80235/776/00352/20-01 , неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Юрютин Дмитрий Михайлович
Местонахождение: Ростовская обл. г. Аксай, ул. Толпинского, д.29
Объект страхования:
А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
Страховой случай:
с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба 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.
Оценочная деятельность:
деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночнойили иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
Страховая сумма:
50 000 001,00 (Пятьдесят миллионов один и 00/100) рублей - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.
Лимит ответственности на один страховой случай:
50 000 001,00 (Пятьдесят миллионов один и 00/100) рублей
Франшиза: Франшиза: не предусмотрена.
Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут **"16" февраля 2021 г.** и действует по 23 часа 59 минут **"31" декабря 2021 г.** включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

_____/Горбов В.С./

Страхователь:

_____/ Юрютин Д.М./

Место и дата выдачи полиса:
г.Ростов-на-Дону
«16» февраля 2021 г.

115162, Москва, ул. Шаболовка, 31, стр. Б • 8-800-333-0-999 (звонок по России бесплатный), +7 (495) 788-0-999 • Лицензия Банка России СЛ № 2235 от 30.01.2017 г.