

«БЮРО ОЦЕНКИ ЯКОВЛЕВА»

Индивидуальный предприниматель Яковлев Владимир Иванович

Регистрационный № 304770000237258 от 28.06.04, 115280, Москва, Восточная, 2-3-50,

Р/с 40802810938160100424 в Московском банке Сбербанка России,

БИК 044525225, к/с 30101810400000000225, ИНН 772504747871,

контактный телефон 8-910-441-71-62

ОТЧЁТ

РЕЕСТРОВЫЙ № ОН-1165-08-04-2015

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

ИМУЩЕСТВЕННОГО ПРАВА ОАО «МЭЗ ДСП и Д» – ДОЛИ 33,85%

В УК ООО «СХОДНЕНСКАЯ МЕБЕЛЬНАЯ ФАБРИКА»



- Дата и номер договора на оценку: № ОН-1165-08-04-2015 от 08.04.2015 года;
- Дата оценки: 17.11.2015 года;
- Дата и номер исполнения отчёта: № ОН-1165-08-04-2015 от 20.11.2015 года;
- Независимый, частнопрактикующий оценщик Яковлев В.И.;
- Подготовлено для ОАО «МЭЗ ДСП и Д».

2015



Конкурсному управляющему
ОАО «МЭЗ ДСП и Д»
г-ну Кофнову В.Н.

УВАЖАЕМЫЙ ВЛАДИМИР НИКОЛАЕВИЧ!

В соответствии с договором, заключенным между нами, была произведена оценка рыночной стоимости доли 33,85% ОАО «МЭЗ ДСП и Д» в УК ООО «Сходненская мебельная фабрика» (адрес: МО, Химки, мкр. Сходня, ул. Некрасова, дом 2).

Специальная экспертиза правоустанавливающих документов не проводилась.

Оценка произведена по состоянию на 17.11.2015 года для цели стоимостного обеспечения процедуры конкурсного производства. Дата исполнения отчёта, как документа, – 20.11.2015 года, именно с этой даты отчёт действителен в течение 6 (шести) месяцев.

Состояние объектов оценивания, их качественные и количественные характеристики, определялось по итогам личной инспекции, изучения соответствующих правовых, бухгалтерских и технических документов, а также консультаций со специалистами по соответствующим областям знаний, в которых специальные познания оценщика ограничены и/или отсутствуют.

Итоговое значение рыночной стоимости указанной выше доли, без учёта НДС, по моему мнению, составляет:

112`000`000 рублей;

(вероятность продажи доли, при публичной оферте, по указанной стоимости, средняя)

Сообщаю Вам, что реальная цена сделки может отличаться от представленных итоговых стоимостей или стоимостных интервалов в зависимости от возможной предыстории или сегодняшних обстоятельств Вашей сделки, которые могут расходиться с используемыми в профессиональной оценке среднерыночными подходами и предположениями об обязательности так называемой «чистой сделки».



В соответствии с законодательством России об оценочной деятельности представленная стоимость является **рекомендательной** при принятии Вами стоимостных решений при сделках с имуществом.

Было бы ошибкой переносить изложенное в настоящем Заключении о стоимости автоматически на другие объекты, хотя и похожие на оцениваемый, так как изложенное справедливо только для данного имущества и только для обстоятельств, связанных именно с этим имуществом.

Я буду не против, если Вы сочтёте для себя необходимым ознакомить с настоящей оценкой любое лицо, которое примет на себя обязательство **конфиденциальности** в связи с оцениваемыми объектами и сопутствующими имущественными обстоятельствами.

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета. Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

*Для более однозначного понимания величины текущей рыночной **ценности** и уровня **ликвидности** объекта настоящего оценивания, несколько ниже, мною приводится **главный стоимостной комментарий** предоставленной Вам итоговой стоимости.*

Все необходимые дополнительные комментарии для Вас, указанных Вами лиц и заинтересованных учреждений могут быть мною сделаны в необходимом объёме в рамках заключенного нами договора, без ограничения сроков, исходя только из критерия Ваших потребностей в такого рода комментариях.

Профессиональный оценщик собственности

Яковлев В.И.

**СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЁТА:**

1. ГЛАВНЫЙ СТОИМОСТНОЙ КОММЕНТАРИЙ	5
1.1. Нормы права, которыми руководствуется оценщик	5
1.2. Идентификация объекта оценивания и обоснование применяемых методов	6
2. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ	8
2.1. Основные факты и выводы	8
2.2. Исходные данные для проведения оценки	9
2.3. Задание на оценку	10
2.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике	11
2.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком	12
2.6. Применяемый стандарт стоимости	14
2.7. Используемая терминология при определении рыночной стоимости	15
2.8. Оцениваемые права	16
2.9. Список использованных при проведении оценки материалов	16
2.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности	17
2.11. Этапы оценки	17
3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	18
3.1. Общие принципы сбора информации об объекте оценки	18
3.2. Краткая информация о предприятии ООО «Сходня Мебель»	18
3.3. Основные принципы долевой собственности	19
3.3.1. Устав ООО, требования и оформление	19
3.3.2. Учредители ООО	19
3.3.3. Уставный капитал ООО	20
3.3.4. Органы управления ООО	21
3.4. Общий алгоритм расчёта доли ОАО «МЭЗ ДСП и Д» в УК ООО «СМФ»	22
6. РАСЧЁТНАЯ ЧАСТЬ (методические описания)	24
4.1. Общие положения	24
4.2. Описание методики расчета в рамках затратного подхода	24
4.3. Описание методики расчета в рамках сравнительного подхода	25
4.4. Описание методики расчета в рамках доходного подхода	26
4.5. ВНИМАНИЕ: Заявление оценщика о выполнении условий стоимостной безопасности при производстве оценочных работ	26
4.6. Расчет рыночной стоимости объекта оценки	27
4.7. Согласование результатов, итоговая величина стоимости объекта оценки	27
7. РАСЧЁТНЫЙ БЛОК И ПРИЛОЖЕНИЯ К ОЦЕНКЕ	29

ВСЕГО ПРОНУМЕРОВАНО, ПРОШИТО И ЗАВЕРЕНО _____ ЛИСТА(ОВ) ОПИСАТЕЛЬНОЙ
И РАСЧЁТНОЙ ЧАСТЕЙ, А ТАКЖЕ ПРИЛОЖЕНИЙ К ОТЧЁТУ



1. ГЛАВНЫЙ СТОИМОСТНОЙ КОММЕНТАРИЙ

1.1. Нормы права, которыми руководствуется оценщик

Оцениваемый объем права, который должен быть ассоциирован с объектом оценки, установлен требованиями норм Федерального закона от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», в частности:

Статья 8. Права участников общества

1. Участники общества вправе:

- участвовать в управлении делами общества в порядке, установленном настоящим Федеральным законом и уставом общества;
- получать информацию о деятельности общества и знакомиться с его бухгалтерскими книгами и иной документацией в установленном его уставом порядке;
- принимать участие в распределении прибыли;
- **продать или осуществить отчуждение иным образом своей доли или части доли в уставном капитале общества одному или нескольким участникам данного общества либо другому лицу в порядке, предусмотренном настоящим Федеральным законом и уставом общества;**
- выйти из общества путем отчуждения своей доли обществу, если такая возможность предусмотрена уставом общества, или потребовать приобретения обществом доли в случаях, предусмотренных настоящим Федеральным законом;
- получить в случае ликвидации общества часть имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, или его стоимость.

Статья 14. Уставный капитал общества. Доли в уставном капитале общества

... 2. Размер доли участника общества в уставном капитале общества определяется в процентах или в виде дроби. Размер доли участника общества должен соответствовать соотношению номинальной стоимости его доли и уставного капитала общества.

Действительная стоимость доли участника общества соответствует части стоимости чистых активов общества, пропорциональной размеру его доли.

Статья 21. Переход доли или части доли участника общества в уставном капитале общества к другим участникам общества и третьим лицам

...4. ...Цена покупки доли или части доли в уставном капитале может устанавливаться уставом общества в твердой денежной сумме **или на основании одного из критериев, определяющих стоимость доли:**

- стоимость чистых активов общества,
- балансовая стоимость активов общества на последнюю отчетную дату,
- чистая прибыль общества
- и другие.

ВНИМАНИЕ: ...это «пропорциональная часть стоимости чистых активов».



Статья 25. Обращение взыскания на долю или часть доли участника общества в уставном капитале общества

...2. ...Действительная стоимость доли или части доли участника общества в уставном капитале общества **определяется на основании данных бухгалтерской отчетности общества за последний отчетный период...**

1.2. Идентификация объекта оценивания и обоснование применяемых методов

Проведённым экономическим исследованием стоимостных обстоятельств, связанных с указанным Вами имуществом (имущественными правами), считаю обоснованным предоставление Вам в качестве итога следующие выводы:

1. Объект Вашей заинтересованности представляет собой **имущество нематериального свойства** – права на долю в доходах и имуществе Общества, созданного для обеспечения процесса производства и реализации очков.

2. Анализ положений норм права, которыми должен руководствоваться оценщик (Федеральный закон от 8 февраля 1998 года № 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью», Международные стандарты оценки и законодательство об оценке в России), утверждают Оценщика в необходимости применения **«метода скорректированных чистых активов»** для оценки стоимости указанного объекта.

3. **Согласование стоимостей**, получаемых оценщиками от использования трёх «стандартных» подходов, проводилось автором настоящего стоимостного исследования, **не между собой**, как в отчётах подавляющего большинства оценщиков, а по отношению к целями и задачами потенциальной сделки.¹ Настоящий рыночный анализ, а также оценочная и детективная практика автора в целом, исходят из предположения, что процесс согласования стоимости – это не «соизмерение» стоимостей, полученных тремя стандартными «подходами» МЕЖДУ СОБОЙ, а «соизмерение» стоимостей с целями, задачами и, главное, предпринимательскими и правовыми обстоятельствами конкретной имущественной сделки, которую стоимостная оценка призвана «обеспечить» количественно.

4. Таким образом, **только затратный взгляд**, как единственная, для данного случая, экономическая «палочка выручалочка», способен обеспечить в соответствии с требованием норм закона надлежащее понимание количественного уровня рыночной ценности объекта оценки – доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью.

5. По информации, полученной от компетентных участников этого сегмента рынка, можно сделать вывод, что указанный сегмент является достаточно актуальным «во все времена», так как способствует удовлетворению **естественной** потребности человека – **потребности в безопасности**, которую целесообразнее именовать для целей настоящей оценки потребностью **ориентирования в пространстве**.

6. Проблематика качества зрения и его коррекции с помощью очков и/или линз особенно актуальна на дату настоящего стоимостного оценивания, так как экология по всей территории России и, особенно, в крупных городах, оставляет желать много лучшего.

¹ Оценщик имеет в виду потенциальную сделку по реализации в будущем оцениваемого объекта.



7. Требование «не введение в заблуждение»² является *единственным не формальным*, то есть *значимым обстоятельством*³ для формирования у Вас мнения о цене предстоящей имущественной сделки.
8. Именно в этом радикальное отличие требования законодательства об оценке в РФ о «не введении в заблуждение», от десятков иных, *формальных по своей сути*, требований законодательства, которые не оказывают и не могут в принципе оказать влияния на решение потенциальных партнеров в предстоящей сделке.
9. Нарушение требования о не введении в заблуждение пользователя стоимостной (рыночной) информацией **может привести к возникновению убытков (имущественного вреда)** и может являться основным квалифицирующим условием для перехода от законодательства об оценочной деятельности в РФ (часть 2, ст. 11 Закона 135-ФЗ) к составам уголовных норм: «мошенничество» (ст. 159, УК РФ) и «причинение имущественного ущерба путем обмана или злоупотребления доверием» (ст. 165 УК РФ).

Все необходимые дополнительные комментарии для Вас, указанных Вами лиц и заинтересованных организаций и учреждений могут быть мною сделаны в необходимом объеме в рамках заключенного нами договора, без ограничения сроков, исходя только из критерия Ваших потребностей в такого рода комментариях.

² Часть 2, Статьи 11 Закона «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.

³ *Значимость* – количественное измерение или качественная оценка факта хозяйственной жизни экономического субъекта, *оказывающая или могущая оказать влияние на решения* потенциальных партнеров («Толковый словарь» правовой системы «ГАРАНТ»). Использование принципа существенности при составлении аудиторского заключения означает, что в нем *изложены все существенные* обстоятельства, обнаруженные при проведении аудита, а никакие *иные существенные* обстоятельства не были обнаружены аудиторской организацией при проведении аудита (Перечень терминов и определений, используемых в правилах (стандартах) аудиторской деятельности. Одобрен Комиссией по аудиторской деятельности при Президенте РФ 25 декабря 1996 г.). К сожалению для рынка стоимостной оценки понятие термина «значимость» трактуется чрезмерно расширительно, вплоть до значимости не формальных требований, включая все 100% требований по оформлению отчёта об оценке, *не выполнение которых не способно в принципе оказать влияние* на решения потенциальных партнеров.



2. ВВОДНАЯ ЧАСТЬ

2.1. Основные факты и выводы

Данный Отчет об оценке должен рассматриваться как цельный документ. Приложения являются неотъемлемой частью данного Отчета. Структура Отчета соответствует логике проведения процедуры оценки.

В первом разделе определено задание на оценку, приведены допущения и ограничения, сделанные в процессе работы, объяснены профессиональные термины и указаны источники использованной информации.

Второй раздел Отчета посвящен анализу собранной информации по внешним и внутренним источникам; дано описание и характеристика объекта оценки, приведен анализ рынка; сделан анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.

Третий раздел посвящен непосредственно определению рыночной стоимости объекта оценки, именуется оценщиком «Расчётный блок» и представляет собой систему взаимосвязанных таблиц в формате «Excel» или взаимосвязанные «книжки Excel». Логика представления данных «Расчётного блока» – от общего к частному. Иными словами, «Расчётный блок» начинается с расчёта итоговой (рекомендуемой) стоимости, а последующими расчётами происходит обоснование применяемых в итоговом согласовании.⁴

Выводы, содержащиеся в данном Отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования рынка, на личном жизненном опыте, профессиональных знаниях, умениях и навыках, на информации, полученной по итогам деловых встреч и телефонных интервью, с целью получения *значимой для оценки информации*. Источники информации, а также методика расчетов и заключения приведены в соответствующих разделах Отчета.

Исходя из целей оценки, все расчеты были проведены, а Отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3).

Определение стоимости осуществлялось с учетом всех факторов, существенно влияющих⁵ как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

⁴ Здесь оценщиком имеется ввиду *не согласование стоимостей*, полученных разными подходами к оцениванию *между собой*, а согласование по отношению к целям и задачами предстоящей имущественной сделки. Настоящий рыночный анализ и вся практика автора исходят из предположения, что процесс согласования стоимости – это не «соизмерение» стоимостей, полученных тремя стандартными подходами МЕЖДУ СОБОЙ, а «соизмерение» стоимостей с целями, задачами и, главное, предпринимательскими и правовыми обстоятельствами конкретной имущественной сделки, которую стоимостная оценка призвана «обеспечит» количественно.

⁵ **Существенными** в аудите признаются обстоятельства, *значительно влияющие на достоверность* бухгалтерской (для нас – «стоимостной») отчетности экономического субъекта («Толковый словарь» правовой системы «ГАРАНТ»; Перечень терминов и определений, используемых в правилах (стандартах) аудиторской деятельности. Одобрен Комиссией по аудиторской деятельности при Президенте РФ 25 декабря 1996 г.).



При определении стоимости Объекта оценки использовались/не использовались подходы:

- доходный и сравнительный подходы обоснованно не использовались;⁶
- затратный подход использовался в качестве основного и единственно возможного (метод скорректированных чистых активов), стоимость по которому представлена в качестве итоговой рекомендуемой цены предстоящей имущественной сделки;

- **ВНИМАНИЕ:** в рамках затратного подхода, то есть, в рамках метода скорректированных чистых активов, **опосредованно использовался доходный подход** (метод капитализации) для корректировки статьи баланса 120 «Основные средства» (по современной нумерации статей – статья баланса 1150 «Основные средства»; то есть, оценивался весь «потенциально возможный» к рентному использованию, имущественный комплекс **ООО «Сходненская мебельная фабрика»**, доля в УК которого = **33,85%**, принадлежащая **ОАО «МЭЗ ДСП и Д»**, и является предметом настоящего оценивания.

За методологическую основу при сборе и анализе стоимостной информации была принята разработка Финансовой академии при Правительстве РФ – «Оценка бизнеса» (в части оценки машин и оборудования), под редакцией д.э.н. проф. Грязновой А.Г. и д.э.н. проф. Федотовой М.А. (в редакциях 1998 и 2003 годов), а также практические разработки и рекомендации Института профессиональной оценки, в соответствии с требованиями российского законодательства об оценочной деятельности, с учётом международного, российского и личного опыта Автора в области независимой, профессиональной оценки стоимости собственности. Основные факты и выводы приведены в таблице ниже.

Таблица 1. Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект	Объект оценки – имущественное право на 33,85% долю ОАО «МЭЗ ДСП и Д» в УК ООО «Сходненская мебельная фабрика» (адрес: МО, Химки, мкр. Сходня, ул. Некрасова, дом 2).
Результаты оценки, полученные при использовании подходов к оценке при определении рыночной стоимости объекта оценки	• доходный и сравнительный подходы обоснованно не использовались;⁷ • затратный подход использовался в качестве основного и единственно возможного, стоимость по которому представлена в качестве итоговой рекомендуемой цены предстоящей имущественной сделки.
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	Итоговое значение рыночной стоимости 33,85%-ной доли, без НДС, по-моему мнению, составляет: 112`000`000 рублей; Вероятность продажи доли, при публичной оферте, по указанной стоимости, средняя.

2.2. Исходные данные для проведения оценки

Таблица 2. Исходные данные для проведения оценки

Основание для проведения оценщиком оценки	Договор на оценку № ОН-1165-08-04-2015 от 08.04.2015 года
Собственник объекта оценки	ОАО «МЭЗ ДСП и Д».
Применяемые стандарты оценки	Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года №№ 254, 255, 256 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3). Стандарты и Правила НП «ДСО».
Объект оценки	Объект оценки – имущественное право на 33,85% долю ОАО «МЭЗ ДСП и Д» в УК ООО «Сходненская мебельная фабрика» (адрес: МО, Химки, мкр. Сходня, ул. Некрасова, дом 2).
Дата оценки	17.11.2015 года

⁶ Достаточно подробное обоснование представлено в разделе «Главный стоимостной комментарий».

⁷ Достаточно подробное обоснование представлено в разделе «Главный стоимостной комментарий».



Дата осмотра (инспекции) объекта	08.04.2015
Цель оценки	● Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки.
Задачи проведения оценки	● Максимально полное и обоснованное «наполнение» конкурсной корзины.
Мотивы проведения оценки	● Стоимостная безопасность имущественной сделки.
Балансовая стоимость	● Для указанного имущества (объёма права) учётной стоимости не имеется.
Номер, дата составления отчета	№ ОН-1165-08-04-2015 от 20.11.2015 года
Период проведения работ по оценке	С 08.04.2015 года по 20.11.2015 года
Форма отчета	Письменная, полный развернутый отчет, в котором представлена только значимая и существенная информация, необходимая для не введения в заблуждение пользователей настоящей стоимостной информацией.
График проведения оценки	С даты инспекции объекта (изучения соответствующего сегмента рынка и активов) до даты составления отчета как документа.

2.3. Задание на оценку

Проведение оценки включает в себя несколько логических этапов, первый из которых – это заключение *договора* на проведение оценки, *включающего*, в свою очередь, задание на оценку, состоящее из описания: объекта оценки, имущественных прав на объект оценки, формулирование цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки и связанные с этим ограничения (задачи оценки), вид стоимости, дата оценки, срок проведения оценки, допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка. Так как все указанные обстоятельства уже были указаны в настоящем отчёте, остановимся только на допущениях и ограничениях, на которых должна основываться оценка:

1. В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщики исходят из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов.
2. Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.
3. Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.
4. От Исполнителя и Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
5. Отчет об оценке предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов отчета об оценке по другому назначению будет некорректно.
6. Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в отчете об оценке выводов.
7. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе(ях) не лежит ответственность по обнаружению разного рода скрытых факторов или, в случае их обнаружения, реагирования эти факторы (факты) иначе, чем того требует профессиональное поведение, кодекс этики оценщика, а также права и обязанности гражданина Российской Федерации.
8. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку.
9. Мнение Оценщиков относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки, Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
10. Прочие допущения и ограничения, обусловленные спецификой конкретного объекта оценки, выбранными методами оценки и прочими факторами, будут указаны в Отчете дополнительно и более конкретно.



11. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло **не более 6 месяцев**.
12. Оценщик исходит из допущения, что с даты оценки до даты осмотра с объектом оценки не произошло изменений, способных повлиять на стоимость объекта оценки.
13. Для получения информации, по которой у Оценщика нет достаточных знаний и опыта, например, при определении величины физического и функционального износа сложной недвижимости, машин и оборудования, Оценщик использует квалиметрические методы, подробное описание которых приведено в соответствующем разделе Приложений к настоящему Отчету.

14. ЗАКАЗЧИК поручает, а ИСПОЛНИТЕЛЬ оказывает услуги по оценке величины рыночной стоимости доли 33,85% ОАО «МЭЗ ДСП и Д» в УК ООО «Сходненская мебельная фабрика» (адрес: МО, Химки, мкр. Сходня, ул. Некрасова, дом 2);

- **задачей**, решаемой настоящим договором на оценку, является обоснование величины рыночной стоимости для проведения имущественных сделок в рамках конкурсного производства;
- имущественные **права** на объекты оценки у ОАО «МЭЗ ДСП и Д»: право на долю 33,85% в УК ООО «Сходненская мебельная фабрика»;
- **цель** оценки: установление в отношении объекта оценки рыночной стоимости;
- предполагаемое **использование** результатов оценки и связанные с этим **ограничения**: аргументированное обоснование объема конкурсной массы во время конкурсного производства в отношении ОАО «МЭЗ ДСП и Д»; связанных с этим ограничений нет;
- **вид** стоимости: рыночная;
- **дата** оценки: 17.11.2015 года;
- **допущения и ограничения**, на которых должна основываться оценка: не установлены, кроме общего методологического допущения, что арбитражный управляющий не предпринимает никаких инвестиционных решений и/или ремонтно-восстановительных (ремонтно-строительных) затрат в отношении разного рода улучшений, то есть, затрат на восстановление нефункциональной и/или негодной собственности (имущества), предоставленной(ого) к оценке; иными словами, указанное выше имущество (и/или имущественные прав) оценивается «как оно есть» на указанную выше дату (даты) оценки.

2.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Таблица 3. Сведения о заказчике оценки

Организационно-правовая форма и полное наименование, Местонахождение, ОГРН и дата присвоения, Реквизиты Заказчика	ОАО «Московский экспериментальный завод древесностружечных плит и деталей» (ОАО «МЭЗ ДСП и Д»): 1025006178680 от 10.12.2002 года, ИНН 5047005980; КПП 509950001, МО, Химки, мкр. Сходня, ул. Некрасова, д. 2 р/сч № 40702810322000021835 в АКБ "Абсолют Банк" (ЗАО), г. Москва, к/сч № 30101810500000000976; БИК 044525976.
--	---

**Таблица 4. Сведения об оценщиках**

Фамилия, Имя, Отчество	Яковлев Владимир Иванович (индивидуальный предприниматель)
Серия и номер документа, удостоверяющего личность	Паспорт 4506 № 621640, выданный ОВД «Даниловский», 06.05.2004 года
Местонахождение	Москва, Восточная, 2-3-50.
Информация о членстве в саморегулируемой организации	Член Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков» (НП «ДСО»)
Реестровый номер, дата включения в реестр	№ 495 от 09.06.2012 года
Документ, подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом ПП № 064474, Институт переподготовки кадров по финансово-банковским специальностям Финансовой академии при Правительстве РФ, регистрационный № 270/2000.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полисы страхования ответственности оценщика: - на дату заключения договора на оценку: № 433-024626/14, сроком до 02.05.2015 года в Страховом акционерном обществе "ИНГОССТРАХ"; - на дату исполнения отчёта (текущая): № 433-026213/15, сроком действия до 02.05.2016 года в Страховом акционерном обществе "ИНГОССТРАХ".
Дополнительная информация о квалификации Оценщика	К дате настоящей оценки единолично проведено более тысячи ста работ по стоимостной оценке (стоимостные исследования) и стоимостному сыску (экономические расследования); только несколько работ проведены в составе экспертной группы, в каждой из которых оценщик был руководителем. В разное время сдавал квалификационные экзамены по теории и практике оценке в соответствии с требованиями: - РОО – сертифицированный оценщик недвижимости; - РКО – эксперт оценщик; - TEGoVA – Европейских стандартов оценки, утвержденных Европейской группой ассоциаций оценщиков; - имеются другие квалификационные документы, копии которых также прилагаются к настоящей оценке.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 1995 года
Привлекаемые к оценке иных оценщиков и (или) специалистов по областям знаний	- Иные оценщики - нет. - Специалисты по областям знаний – да (смотри Приложение к настоящему Отчету: «Особенности и сферы применения методов квалитметрии»).

2.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

I. Общие условия

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих Сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик должен и в дальнейшем исполнять настоящие условия, даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

II. Общая цель отчета

Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.



III. Положения об ответственности

Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа **соответствует профессиональным стандартам, нормам целесообразного экономического поведения, а также здравому смыслу**, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям.

Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик. Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество Заказчика. Оценщик не проводил аудиторской и иной проверки документации и информации, представленной для проведения оценки, а исходил из того, что предоставленная информация являлась точной и правдивой.

Отчет об оценке содержит **профессиональное мнение (суждение) Оценщика** относительно стоимости имущества и его не следует рассматривать в качестве заключения для иных, чем указанные, целей и обстоятельств.

Отчет представляет собой оценку стоимости доходного (а в редких случаях потребительного) имущества, являющегося предметом предполагаемой имущественной сделки, проводимой между условным покупателем и условным продавцом, на дату оценки, в отношении которой, как покупатель, так и продавец располагают необходимой информацией. В рамках конкретной сделки между конкретными сторонами на конкретную дату может отличаться от величины, приводимой в данном Отчете.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на величину стоимости объекта оценки.

В своих действиях мы поступали как **независимые** исполнители.

Размер **вознаграждения** ни в коей степени не связан с нашими выводами о стоимости оцениваемого объекта.

IV. Дополнительные работы

Согласно положениям договора об оценке, от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

V. Описание имущества

Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим проблемы, которые могут проявиться в будущем. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

Согласно положениям договора об оценке от Оценщика не требовалось проведение технических экспертиз, Оценщик исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при **визуальном осмотре**.

На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

Оценщик исходит из допущения, что на дату оценки имущественные права на объект оценки (право собственности) оформлены должным образом.



Оценщик исходит из допущения, что с даты оценки до даты осмотра с объектом оценки не произошло изменений, способных повлиять на стоимость объекта оценки.

VI. Особые положения

Все иллюстративные материалы использованы в настоящем Отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.

Собранная информация о последних предложениях купли-продажи в районах, близлежащих к оцениваемому объекту, представляет собой информацию об объектах, представленных в виде публичной оферты, и опубликованную в печатных изданиях или на интернет-сайтах. Однако приоритет Оценщиком отдается информации, предоставленной носителями этой информации – специалистами по областям знаний и профессиональным участникам того или иного сегмента рынка доходной собственности.⁸

Выдержки из Отчета или сам Отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика.

VII. Заключительные положения

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.

Оценщик исходил из того, что все необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены, или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объектах, для которых производились расчеты.

Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.

2.6. Применяемый стандарт стоимости

В настоящей оценке Оценщиком использовалась **рыночная** база оценки (вид стоимости).

Понятие рыночной стоимости определяется в соответствии с Федеральным Законом Российской Федерации от 29 июля 1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), в частности, ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости».

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

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

⁸ Основная задача и профессиональное требование к оценщику – это надлежащий **сбор и анализ** собранной информации, а также соблюдение требований **независимости и непредвзятости**.



2.7. Используемая терминология при определении рыночной стоимости

Объект оценки – к объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена объекта оценки - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Стоимость объекта оценки - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

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

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

Затраты - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективного использования объекта оценки - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

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

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

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Корректировка - операция (часто – математическая), учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравнительным объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Элементы сравнения – характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.



2.8. Оцениваемые права

- Право на долю в уставном капитале субъекта хозяйствования.

2.9. Список использованных при проведении оценки материалов

I. Материалы, переданные заказчиком:

1. Бухгалтерская отчётность ООО «СМФ», и/или иная информация, необходимая для оценки, которая имеется на дату оценки.

2. Соответствующие правовые, бухгалтерские и технические документы, а также консультаций со специалистами по соответствующим областям знаний, в которых специальные познания оценщика ограничены и/или отсутствуют.

II. Количественные и качественные характеристики объекта(ов) оценки::

3. Получены оценщиком во время инспекции объекта.
4. Получены от Заказчика или представителей Заказчика на объекте.
5. Получены:

А. от специалистов по областям знаний, то есть, от профессиональных участников конкретного сегмента рынка, включая консультации с представителями различных профессий (квалификаций), *в личной беседе*, в отношении целей и задач настоящего стоимостного оценивания,

В. а также «*втемную*»⁹, то есть от иных источников, которым не раскрывалась не только цель и задачи, но и сам факт проведения настоящей оценки.

III. Законодательные и нормативные акты:

6. Гражданский кодекс Российской Федерации от 30 ноября 1994 года №51-ФЗ, принят ГД ФС РФ 21 октября 1994 года.
7. Семейный кодекс РФ (СК РФ) от 29.12.1995 N 223-ФЗ.
8. Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
9. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года №256 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1).
10. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года №255 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2).
11. Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года №254 г. Москва «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3).

IV. Монографии и методологические материалы:

12. Дамодаран А. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов: Пер. с англ. – 3-е изд. – М.: Альпина Бизнес Бук, 2006.
13. Козырев А.Н., Макаров В.Л. Особенности оценочной деятельности применительно к условиям новой экономики: Хрестоматия. – М.: Интерреклама, 2003.
14. Козырев А.Н., Макаров В.Л. Оценка стоимости нематериальных активов и интеллектуальной собственности. – М.: Интерреклама, 2003.

⁹ Детективные методы сбора значимой и существенной информации, а также проверка (перепроверка) информации, полученной от Заказчика или собранной из «открытых» (публичных) источников.



15. Микерин Г.И. и др. Методологические основы оценки стоимости имущества / Г.И. Микерин, В.Г. Гребенников, Е.И. Нейман. – М.: Интерреклама, 2003.
 16. Оценка стоимости недвижимости / С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. – М.: Интерреклама, 2003.
 17. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / А.Г.Грязнова, М.А.Федотова, М.А. Эскиндаров и др. – М.: Интерреклама, 2003.
- V. *Информация агентств недвижимости, размещенная в периодических и Интернет изданиях:*
18. Источники указаны в месте использования информации (расчётные таблицы) или в Приложениях к настоящему отчёту.

2.10. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В ходе выполнения настоящей работы по определению рыночной стоимости объекта оценки применялись следующие стандарты оценки:

Федеральные стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3), обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности.

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «ДСО».

2.11. Этапы оценки

Этап № 1 – Заключение договора на проведение оценки, осмотр объекта оценки, сбор данных и их анализ

На данном этапе был заключен договор на проведение оценки, включающий задание на оценку. Оценщиком проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах города и района расположения объекта.

Дополнительно был проведен более детальный анализ информации, относящейся к оцениваемому объекту. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями административных и технических служб, визуального осмотра объекта оценки и консультаций с привлечёнными специалистами по областям знаний.

Этап № 2 – Проведение расчетов. Согласование результатов

При определении рыночной стоимости объекта оценки использовались указанные выше подходы к оцениванию.

Этап № 3 – Составление Отчета об оценке

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, были сведены воедино и изложены в виде Отчета об оценке, включая «Расчётный блок» и Приложений к Отчету.



3. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

3.1. Общие принципы сбора информации об объекте оценки

Инспекция объектов оценивания проводится методом **визуального осмотра** и идентификации по документам, предоставляемым Заказчиком инициативно или по просьбе Оценщика.

В обязанности Оценщика **не входит**:

- проведение сложного инструментального анализа с вскрытием крышек, лючков или полостей;
- проведение физического, химического, экологического, бактериологического, пожарного или иного специального анализа объекта оценивания или его окружения, иначе как по предоставленным ему об этом документам самим Заказчиком или в рамках высшего образования и знания общих признаков и свойств материальных предметов и физических явлений.

Оценщик является **специалистом в области сбора и анализа информации** об объекте собственности и не обязан владеть профессионально знаниями профессий или специализаций, связанных с объектами оценивания, для выполнения своих обязанностей. По этой причине Законодатель допускает «привлечение по мере необходимости на договорной основе к участию в проведении оценки объекта оценки **иных** оценщиков либо **других** специалистов» (Статья 14 «Права оценщика», Закона 135-ФЗ-1989 года).

3.2. Краткая информация о предприятии ООО «Сходня Мебель»

Сходненская Фабрика Бытовой Мебели была, в своё время, одним из крупнейших производителей мебели в России. «СХОДНЯ МЕБЕЛЬ» представляла собой современную организацию, с точки зрения структуры и технологии, которая занималась проектированием и изготовлением мебели, отвечающей всем запросам современного мебельного рынка.

Сходненская Фабрика Мебели была прежде динамично развивающимся предприятием, оснащённым высокопроизводительными автоматизированными линиями, что позволяло выпускать большие объёмы продукции высокого качества, контролируя процесс производства на всех его стадиях. Постоянно растущий ПРЕЖДЕ спрос на мебель способствовал прогрессивному расширению ассортимента: спальни, гостиные, стенки, детские, шкафы-купе, прихожие, офисная мебель, а также изделия малых форм — полки и тумбы различных назначений и конфигураций отличного качества, которое подтверждено многочисленными дипломами и медалями отечественных и международных выставок.

Конкурентоспособность продукции на мебельном рынке обеспечивалось за счёт использования высококачественной плиты производства ОАО «МЭЗ ДСП и Д», входящего в структуру производственного объединения.

На дату оценивания доли 33,85% ОАО «МЭЗ ДСП и Д» в УК ООО «Сходненская мебельная фабрика», ООО «СМФ» находится в банкротстве, на этапе внешнего управления.

В настоящем экономическом количественном исследовании используется информация, полученная Заказчиком от Управляющего ООО «СМФ».



3.3. Основные принципы долевой собственности

3.3.1. Устав ООО, требования и оформление¹⁰

Устав ООО — учредительный документ, необходимый при регистрации ООО. От устава во многом зависят правовые взаимоотношения Общества с участниками, а также отношения учредители между собой.

Устав ООО должен быть оформлен в соответствии с п.2 ст.12 закона РФ «Об ООО». Также устав может содержать положения, не предусмотренные законом «Об ООО» если они ему не противоречат. Этот документ является обязательным к исполнению для всех участников и третьих лиц (например, контрагентов общества).

Существует немало способов составления устава ООО. Наиболее распространенным является способ, когда из соответствующего Закона автор убирает всё на его взгляд лишнее. Тем самым, устав будет повторять структуру Закона. Необходимо понимать, что Устав для предприятия из одного участника будет несколько отличаться от устава ООО с двумя или более Участниками.

3.3.2. Учредители ООО

Согласно законодательству РФ, в качестве учредителей ООО могут выступать резиденты и нерезиденты страны.

Не имеют права заниматься предпринимательской деятельностью в качестве учредителей следующие лица:

- государственные и военные служащие;
- органы местного и государственного управления (если законом не предусмотрено другое);
- депутаты Госдумы;
- члены федеративного Совета;
- лица, занимающие должностные обязанности в органах государственной власти и управления.

В случае, если общество открывается одним лицом, то это лицо в дальнейшем становится единственным учредителем. При открытии ООО несколькими лицами, в дальнейшем также возможен переход управления бизнесом одному учредителю. Иное юридическое лицо, которое зарегистрировано в виде ООО, АО, состоящее из одного участника, не может выступать в качестве единственного учредителя регистрирующегося общества с ограниченной ответственностью.

Существует ограничение по возможному количеству числа участников – 50 человек. В случае превышения данного лимита, общество в обязательном порядке в течение последующего года должно внести изменения, касающиеся организационно правовой формы и реорганизоваться в АО. Невыполнение данного условия, которое сопровождается нарушением закона и влечет за собой ликвидацию общества в установленном судом порядке (пункт 2, ст.61 и ст.88 ГКРФ).

Права учредителей:

- управления деятельностью общества;
- получение информации о всех операциях и сделках, проводимых на предприятии;
- ознакомление с бухгалтерской документацией;
- участие в распределении прибыли;

¹⁰ <http://www.dltcg.ru>



- отчуждение своей доли в уставном капитале путем ее продажи, дарения обществу или другим лицам;
- право выхода из общества в любое время без согласия остальных учредителей.

Помимо прав участники общества наделены и обязанностями:

- уплата обязательных вкладов в уставный капитал в установленных размерах и сроках;
- не разглашение конфиденциальной информации, касающейся деятельности предприятия;
- иные обязанности, которые предусмотрены в Федеральном законе «Об ООО».

Уставом предприятия могут быть предусмотрены иные обязанности лиц, входящих в состав управляющих органов. Дополнительные обязанности согласно уставу могут распространяться как на определенное лицо, так и на всех лиц. Возложение обязанностей на определенного участника возможно только после принятия решения не менее 67% голосов от общего количества голосов участников, с условием, что лицо, на которого предлагается возложить дополнительные обязанности, готово их выполнить.

3.3.3. Уставный капитал ООО

При открытии ООО его учредители указывают в регистрационных документах сумму сформированного уставного капитала. УК представляет собой стоимость всех взносов его учредителей в денежной и натуральных формах.

В настоящее время законодательством установлен нижний предел размера уставного капитала - 10000 рублей. Уставной капитал ООО представляет собой вклады учредителей, которые в общей сумме определяют размер имущества компании, которое гарантирует удовлетворение интересов его кредиторов. Единицей измерения, как размера УК, так и номинальной стоимости долей учредителей, является российский рубль.

УК представляет собой стартовый капитал, который необходим для развития предпринимательской деятельности. В качестве взносов можно вкладывать как денежные средства, так имущество (здания, машины, оборудование) и неимущественные права (ценные бумаги), пересчитанные на момент регистрации в денежный эквивалент.

Согласно Постановлению Пленума ВС РФ от 01.07.1996 не признаются в качестве взносов в имущество предприятия следующие объекты интеллектуальной собственности:

- патент на изобретение;
- авторские права, к примеру, право на результат интеллектуальной деятельности;
- программы для ЭВМ;
- ноу – хау.

Учредители имеют возможность переоформить перечисленные неимущественные права в другой вид прав (аренды, собственности) и передать их обществу в качестве вклада. Общество имеет право указать в Уставе определенные группы имущества, которые не могут использоваться в виде вкладов в УК. В отличие от ООО, страховые, инвестиционные и кредитные учреждения имеют ограничения по минимальным размерам вкладов в Уставный капитал.

Согласно законодательству РФ на дату регистрации юрлица его участники должны внести более 50% от размера установленного. Оставшаяся часть вносится в УК в течение года.

Законом не установлено право на освобождение участников от обязательств по внесению вклада в стартовый капитал, в том числе путем зачета предъявляемых им требований к ООО.

Как было сказано выше, часть средств вносится на накопительный счет предприятия в банке. Для непосредственного открытия счета учредители предоставляют в банк пакет документов, куда входят проекты учредительных документов, решение о создании общества.



Далее подписывается заявление или договор, на основании которого открывается счет и вносятся денежные средства. По окончании процесса банком выдается справка, которая подтверждает внесение фиксированной суммы в денежном эквиваленте в счет УК.

Если в качестве вкладов выступает имущество, рыночная стоимость которого составляет более 20000 рублей, то заранее производится его экспертная оценка в денежном эквиваленте независимым оценщиком. В случае, если стоимость имущества ниже установленного лимита, то его оценка может быть произведена учредителями общества. Если в дальнейшем государственными органами выявляется факт завышения стоимости имущества, оцененного самими участниками ООО, то виновные лица привлекаются к дополнительной ответственности.

Если в течение деятельности ООО его участник выходит или исключается из общества, то имущество, которое было передано им в качестве вклада при открытии ООО, не возвращается, а продолжает оставаться в пользовании общества до наступления окончания срока, на который оно было передано.

3.3.4. Органы управления ООО

ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» гласит, что фирма, желающая зарегистрироваться в качестве ООО должно предоставить в гос органы решение об образовании общества, среди обязательных пунктов которого отмечено назначение органов управления будущего предприятия.

В качестве органов управления ООО могут выступать собрание учредителей, один учредитель, совет директоров, единоличный исполнительный орган, дирекция, ревизионная комиссия, либо аудитор общества, который назначается согласно протоколу.

Согласно тому же закону, общее собрание участников представляет собой высший орган управления общества. Собрания бывают очередными и внеочередными. Все участники общества обладают правом присутствия на собрании и правом принятия решений относительно деятельности ООО.

Закон №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» описывает задачи, которые находятся в компетенции собрания учредителей.

Так, собрание, равно как и единственный учредитель, может:

- принимать решения, касающиеся участия общества в других организациях и ассоциациях;
- вносить изменения в учредительные документы ;
- назначать или выбирать директора либо исполнительный орган общества, ревизионную комиссию, управляющего, аудитора;
- подтверждать данные бухгалтерского баланса и отчетов;
- участвовать в распределении прибыли между участниками общества;
- утверждать внутреннюю документацию;
- назначать ликвидационную комиссию с целью ликвидации, реорганизации общества.

Устав ООО предполагает образование Совета директоров, определяет его обязанности, а также порядок создания, функционирования и приостановки деятельности участников данного совета.

Согласно закону Совет директоров общества располагает следующими полномочиями:

- возможность определять главные направления деятельности общества;
- назначать директора, дирекцию, управляющего ООО, а также аудитора;
- устанавливать размер заработной платы главных руководящих органов предприятия;
- утверждать внутреннюю документацию;



- принимать решения об образовании филиалов общества;
- решать другие задачи и вопросы, указанные в уставе.

Коллегиальный исполнительный орган ООО должен составлять не более 25% от всего состава Совета директоров. Не могут быть представлены в одном лице председатель Совета директоров и единоличный исполнительный орган, но они имеют право участия в общем собрании учредителей с правом совещательного голоса. Исполнительный орган, представленный в лице одного участника, осуществляет руководство деятельностью общества единолично либо совместно с коллегиальным исполнительным органом. 1 июля 2009 года был одобрен и вступил в полную силу закон об Обществе с ограниченной ответственностью, согласно которого увеличивается круг полномочий Совета директоров.

Согласно данному закону в компетенцию участников Совета директоров входят такие обязанности, как:

- определение необходимости проведения аудиторской проверки;
- выбор аудитора;
- определение основных направлений деятельности общества и другие вопросы.

Данные обязанности закрепляются в уставе Общества с ограниченной ответственностью, где также фигурируют и другие обязанности, которые не описаны в законе, но могут быть отнесены к компетенции общего собрания учредителей. Решение, принятое Советом директоров, единоличным коллегиальным исполнительным органом либо собранием учредителей может быть обжаловано в судебном порядке любым из участников общества в течение 60 дней со дня ознакомления. Данный пункт предусмотрен действующим законодательством и носит законную силу.

3.4. Общий алгоритм расчёта доли ОАО «МЭЗ ДСП и Д» в УК ООО «СМФ»

1. Идентификация объекта оценивания, то есть, идентификация того предмета количественного измерения, который должен ассоциироваться с правом ОАО «МЭЗ ДСП и Д» на долю в УК ООО «Сходненская мебельная фабрика»:
 - а. право на долю в УК обычно ассоциируется с правом пропорциональной части на доходы (прибыль) от деятельности совместного (долевого) предприятия (бизнеса) или с долей (частью права) на имущество, составляющее единый доходный, как правило, земельно-имущественный комплекс;
 - б. получить информацию о доходах и, тем более, о прибыли от деятельности совместного (долевого) предприятия (бизнеса) ООО «Сходненская мебельная фабрика», не представилось возможным (запросы на получение этой информации производились), что не дало возможности применения доходных методов оценивания по результатам деятельности собственно предприятия (бизнеса) ООО «Сходненская мебельная фабрика»;
 - в. по результатам анализа предоставленной для оценки информации, в частности, прежних **отчётов об оценке, а также проекта Плана Внешнего управления ООО СМФ**», были установлены площади ООО «Сходненская мебельная фабрика», способные к гипотетической сдаче их в аренду на «открытом и конкурентном» рынке недвижимости; иными словами, это дало возможности применения доходных методов оценивания, но не по результатам деятельности собственно предприятия (бизнеса) ООО «Сходненская мебельная фабрика», а «через» прогнозный анализ ООО «Сходненская мебельная фабрика» не как предприятия, а как доходного имущественного комплекса, то есть, как объекта доходной недвижимости;



- d. анализ среднерыночных ставок аренды для того типа недвижимости, который может ассоциироваться с оцениваемым имущественным комплексом ООО «Сходненская мебельная фабрика» (производственно-складской сегмент);
2. Капитализация рентного дохода от имущественного комплекса ООО «Сходненская мебельная фабрика», как объекта доходной недвижимости. Этот доход рассматривается как смоделированная (гипотетическая) стоимость этого комплекса, вне зависимости от того, какой «бизнес» организован «на базе» этого имущественного комплекса.
 3. Смоделированная (гипотетическая) стоимость имущественного комплекса ООО «Сходненская мебельная фабрика», является обоснованной рыночной корректировкой статьи баланса 1150 «Основные средства»;
 4. Установлено, что 63,8% дебиторской задолженности ООО «СМФ» составляет задолженность предприятию ОАО «МЭЗ ДСП и Д» (Заказчику настоящей оценки), а также 1,8%, взыскание которой не возможно в принципе. Иными словами, 65,6% дебиторской задолженности ООО «СМФ» в расчётах для ОАО «МЭЗ ДСП и Д», следует пренебречь. Это вторая корректировка баланса, его статьи 1230 «Дебиторская задолженность».
 5. Установлено, что общая площадь ОБРЕМЕНЁННЫХ залогом/ипотекой площадей ООО «СМФ» составляет 66 500 кв.м., что в общей МАССЕ пригодных к аренде площадей ООО «СМФ» (129 000 кв.м.) составляет не многим более 50%. Это ограничение ПРАВА на доходы от Комплекса из-за ОБРЕМЕНЕНИЯ Комплекса ЗАЛОГОМ (Ипотекой), по сути своей, является третьей корректировкой, но уже не статьи баланса, а надлежащего объёма права, который имеется не только у предприятия ОАО «МЭЗ ДСП и Д» (Заказчика настоящей оценки), но и у иных Дольщиков. Указанная корректировка достаточно подробно описана и рассчитана количественно в таблице «Расчёт стоимости объекта доходной недвижимости (модель Гордона)» (лист Расчётного блока с колонтитулом «Модель Гордона «ЕДЗИК».



6. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ (методические описания)

4.1. Общие положения

Стоимость создается полезностью объекта – его способностью удовлетворять нужды и потребности людей. Стоимость любого объекта определяется его уникальностью, долговечностью, относительной ограниченностью предложения на рынке. Полезность объекта и, как результат, стоимость объекта являет собой суммарное действие всех рыночных факторов, присущих объекту либо окружающих объект.

Рыночная стоимость объекта является объективным выражением его полезности с точки зрения рынка, а не его отвлеченного физического статуса.

Рыночная стоимость определяется как расчетная величина, равная денежной сумме, за которую имущество должно переходить из рук в руки на дату оценки между добровольным покупателем и добровольным продавцом в результате коммерческой сделки после адекватного маркетинга; при этом предполагается, что каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо и без принуждения.

Оценка объекта доходной собственности предусматривает использование трех подходов для расчета его стоимости, которые традиционно установились практикой независимой оценки и которые вошли в Стандарты профессиональной деятельности в области оценки:

- подход с точки зрения **затрат** на производство аналога;
- подход с точки зрения сопоставимых **продаж** подобных объектов целиком;
- подход с точки зрения **дохода** от коммерческой эксплуатации.

Стандарты профессиональной деятельности в области оценки требуют от оценщика применять все три подхода при расчете стоимости каждого оцениваемого объекта. При этом признано, что не всегда возможно применить все три подхода в силу недостаточности доступной информации для того или иного подхода, а также не всегда целесообразно применять все три подхода в силу имеющихся обстоятельств конкретной предполагаемой Заказчиками сделки.

Настоящая оценка исходит из предположения полных прав собственности на объект. Если имеются документы, подтверждающие имущественные права на объект оценки, то их копии они могут приводиться в Приложениях к настоящей оценке.

Под полным правом собственности понимается осуществление собственником (его доверенным лицом) комплекса прав, включая права **владения, распоряжения и пользования** при ограничении его суверенности исключительно условиями, специально установленными государством в отношении осуществления прав частной собственности, налогового регулирования, нормами гражданского права и тому подобное.

4.2. Описание методики расчета в рамках затратного подхода

Подход к оценке с точки зрения затрат, наравне с другими двумя подходами, является обязательным для оценки любого объекта доходной собственности и отказываться от него можно только при наличии объективных причин, не позволяющих его использовать.

Подход к оценке с точки зрения затрат – это определение текущей стоимости на основе расчета восстановительной стоимости оцениваемого объекта доходной собственности. Текущая восстановительная стоимость объекта определяется разницей между стоимостью создания нового объекта доходной собственности (восстановительной стоимостью или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счёт износа, если таковой возможно идентифицировать.



4.3. Описание методики расчета в рамках сравнительного подхода

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами, сопоставимыми с оцениваемым, которые:

- являются сходными по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки, и цена которых известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях
- или включены в перечень предложений на продажу (допускается практикой оценки, исходя из комментариев на эту тему Уполномоченного органа – Росимущества).

Стоимость объекта оценки определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект. Сравнение сопоставимых продаж применим, если имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая информация на рынке продаж отсутствует или она слабо сопоставима с объектом оценивания, то сравнительный подход не применим.

**Ниже описаны основные принципы оценивания рыночной стоимости
собственного капитала Общества сравнительным подходом:**

Как было отмечено, в соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО № 1), утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256, "сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость".

Сравнительный подход к оценке бизнеса предполагает, что ценность бизнеса определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемой компании может быть реальная цена продажи аналогичной фирмы, зафиксированная рынком.

В зависимости от целей, объекта и конкретных условий оценки сравнительный подход предполагает использование трех основных методов:

- метод компании-аналога;
- метод сделок;
- метод отраслевых коэффициентов.

Метод компании-аналога, или метод рынка капитала основан на использовании цен, сформированных открытым фондовым рынком. Таким образом, базой для сравнения служит цена на единичную акцию акционерных обществ открытого типа. Следовательно, в чистом виде данный метод используется для оценки миноритарного пакета акций.

Метод сделок, или метод продаж ориентирован на цены приобретения предприятия в целом, либо контрольного пакета акций. Это определяет наиболее оптимальную сферу применения данного метода оценки предприятия или контрольного пакета акций.

Метод отраслевых коэффициентов, или метод отраслевых соотношений основан на использовании рекомендуемых соотношений между ценой и определенными финансовыми параметрами. Отраслевые коэффициенты рассчитаны на основе длительных статистических наблюдений специальными исследовательскими институтами за ценой продажи предприятия и его важнейшими производственно-финансовыми характеристиками.

Суть метода при определении рыночной стоимости предприятия заключается в следующем. Выбирается предприятие, аналогичное оцениваемому, рыночная стоимость которого известна. Затем рассчитывается соотношение между ценой продажи и каким-либо финансовым показателем по предприятию-аналогу. Данное соотношение именуется мультипликатором.



Умножив величину мультипликатора на тот же базовый показатель оцениваемой компании, получают ее стоимость.

Принимая во внимание выводы проведенного ранее анализа, ООО "СМФ" не следует рассматривать как компанию, осуществляющую эффективную финансово-хозяйственную деятельность, что не позволяет выявить сопоставимые с точки зрения финансового положения и структуры активов аналоги, цены сделок с капиталом которых известны.

Применение сравнительного подхода к оценке бизнеса информации оценщик был вынужден отказаться от применения сравнительного подхода.

4.4. Описание методики расчета в рамках доходного подхода

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из принципа, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с текущей (сегодняшней) стоимостью всех будущих чистых доходов, которая принесет данный объект оценки. То есть, инвестор приобретает приносящую доход собственность на сегодняшние деньги **в обмен на право получать в будущем доход** от ее коммерческой эксплуатации, а также и некую сумму от последующей продажи, в конце периода эксплуатации (реверсия), если расчёты не охватывают оба условных периода прогнозный и постпрогнозный.

4.5. **ВНИМАНИЕ:** Заявление оценщика о выполнении условий стоимостной безопасности при производстве оценочных работ

Требование о не введении в заблуждение пользователя стоимостной информацией следует считать **единственным неформальным** требованием к оценке и отчёту об оценке (часть 1, статьи 11, закона 135-ФЗ, в ред. Федерального закона от 27.07.2006 № 157-ФЗ), нарушение которого **может привести к возникновению убытков (имущественного вреда)** и может являться основным квалификационным условием для перехода к составам уголовных норм:

- а. «мошенничество» (ст. 159, УК РФ), когда определяющим признаком является **безвозмездный переход имущества** из владения собственника во владение виновного; таким образом происходит уменьшение имущественной массы собственника или законного владельца и, соответственно, увеличение имущества виновного или иных лиц, которым оно передано; такое может быть при рыночных оценках для цели купли-продажи и иного «изменения владения»; является характерным при обстоятельствах сделок купли-продажи имущества, когда «переход имущества» произошел или может произойти ближайшее время; однако стоимости, предоставленные оценщиком или оценщиками, «не обеспечивают» требования «возмездности» этой имущественной сделки;
- б. «причинение имущественного ущерба **путем обмана или злоупотребления доверием**» (ст. 165 УК РФ), то есть извлечение некой материальной выгоды за счет собственника или законного владельца; способом извлечения материальной выгоды – обман или злоупотребление доверием; при этом, **одной из форм проявления** обмана или злоупотребления доверием может быть введение в заблуждение **во время оценки стоимости** собственности для имущественных сделок без перехода владения или иного права на имущество; при этом, хотя переход имущества из владения собственника во владение виновного и не происходит, но ущерб причиняется за счет **упущенной выгоды**, когда собственник или владелец не получает имущественных поступлений, которые должны были увеличить его «имущественное достояние», а виновный извлекает соответствующую материальную выгоду;
- в. При этом иные (формальные) требования закона и стандартов оценки в РФ (не менее 120 требований к процедуре оценки и оформлению отчёта) **не приводят к возникновению убытков (имущественного вреда) в принципе**, ни в части прямого ущерба



(мошенничество), ни в части упущенных предпринимательских возможностей (причинение имущественного ущерба путем обмана или злоупотребления доверием).

В настоящей оценке выполнено не только основное (*единственное неформальное*) требование к результату оценки, но и все требования федерального закона 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» (статьи 10 «Обязательные требования к договору на проведение оценки» и статьи 11 «Общие требования к содержанию отчета об оценке объекта оценки»), все требования внутренних норм и правил СРО оценщиков, а также подавляющее большинство требований стандартов ФСО 1-3.

Возможное незначительное несоответствие настоящего отчёта об оценке некоторым непринципиальным формальным требованиям ФСО 1-3 к процедуре или к оформлению результатов процедуры в отчёте, **не нарушают стоимостной безопасности** контрагентов предстоящей имущественной сделки.

4.6. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Все расчеты указанной стоимости объекта(ов) оценки приведены в таблицах «Расчётной части» настоящего отчёта. Это вызвано несколькими профессиональными обстоятельствами:

1. Большая наглядность в изложении расчётных процедур (удобство для Заказчика).
2. Большая прозрачность для возможного внешнего контроля уполномоченными на то лицами, из-за использования возможностей формата «Книги Excel» или нескольких взаимосвязанных «Книг Excel». Логика представления данных «Расчётного блока» – от общего к частному. Иными словами, «Расчётный блок» начинается с расчёта итоговой (рекомендуемой) стоимости, а последующими расчётами происходит обоснование применяемых в итоговом согласовании¹¹.

4.7. Согласование результатов, итоговая величина стоимости объекта оценки

На заключительном этапе оценки стоимости собственности оценщиком должна быть решена достаточно важная практическая задача, а именно согласование стоимостей, полученных в рамках использования различных подходов.

За методологическую основу оценщиками *могут быть приняты* положения учебника «Оценка бизнеса» под редакцией д.э.н. проф. Грязновой А.Г. и д.э.н. проф. Федотовой М.А. (Москва, «Финансы и статистика», 1998 год), который констатирует следующие возможные способы решения вопроса согласования стоимостей:

- экспертная оценка полученных вариантов стоимости – метод субъективного взвешивания (учитывается достоверность исходной информации, количество и качество допущений, важность отдельных свойств объекта и другое; на практике является достаточно распространённым способом согласования);
- методы математического взвешивания (в практике не достаточно распространён);
- метод экспертной квалиметрии (в практике не достаточно распространён);
- вероятностный подход (в практике не достаточно распространён);
- метод анализа иерархий (МАИ) (на практике является достаточно распространённым способом согласования, однако в своей основе содержит экспертную оценку полученных вариантов стоимости, являясь, по сути, аналогом метода субъективного взвешивания);
- механизм усреднения результатов оценки (на практике является наиболее распространённым способом согласования).

¹¹ Здесь оценщиком имеется ввиду *не согласование стоимостей*, полученных разными подходами к оцениванию *между собой*, а согласование по отношению к целями и задачами предстоящей имущественной сделки.



При присвоенные веса «доверия» применяемым методам в рамках описанной процедуры «согласования» стоимостей *оценщики, по сути выполняемых ими действий*, эмитируют использование расчётных методов, однако, на деле, эти «доморощенные расчёты» несут, в основе своей, всё то же *мнение* (суждение) и в 99-ти случаях из 100 построены на личном и профессиональном опыте самого оценщика.¹²

В настоящем отчёте и в своей практике в целом, под процедурой согласования стоимостей, оценщиком понимается не согласование стоимостей, полученных разными «подходами» между собой, а согласование каждой из полученных стоимостей с целями, задачами и, главное, предпринимательскими и правовыми обстоятельствами конкретной имущественной сделки, которую стоимостная оценка призвана «обеспечит» количественно.¹³

Вывод:

Предпринимательские обстоятельства, связанные с оцениваемой собственностью, *не требуют* от Автора применения какого-либо «ранжирования» полученных стоимостей между собой, кроме использования метода «среднее арифметическое» по ходу расчётов.

Итоговое значение рыночной стоимости указанной выше доли, без НДС, по-моему мнению, составляет:

112`000`000 рублей

(вероятность продажи доли, при публичной оферте, по указанной стоимости, средняя)



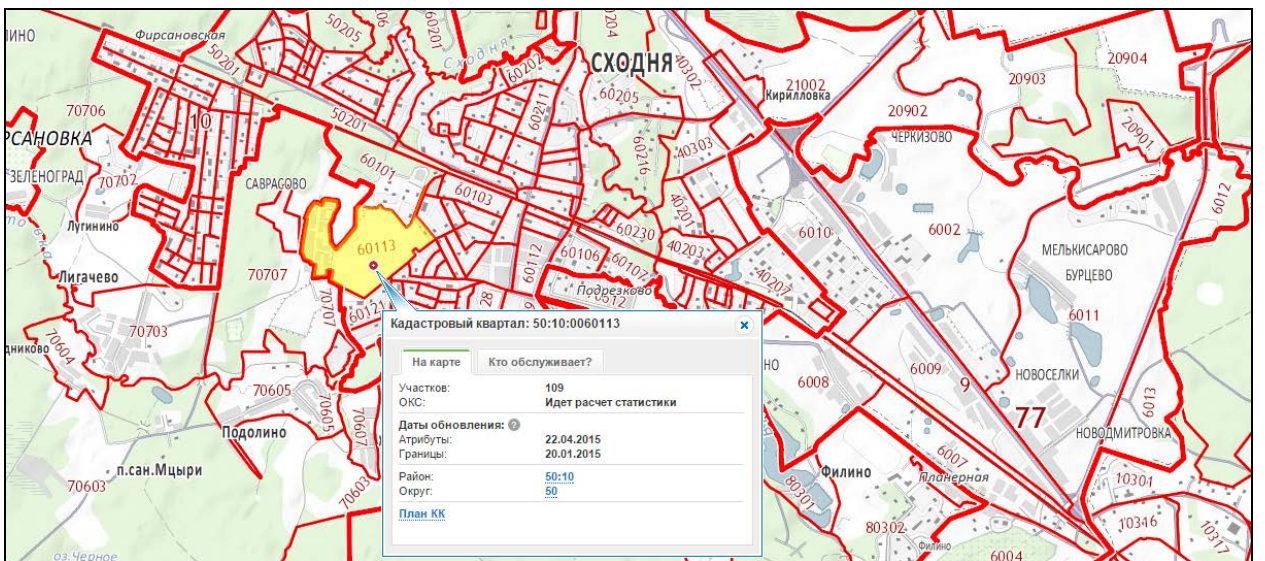
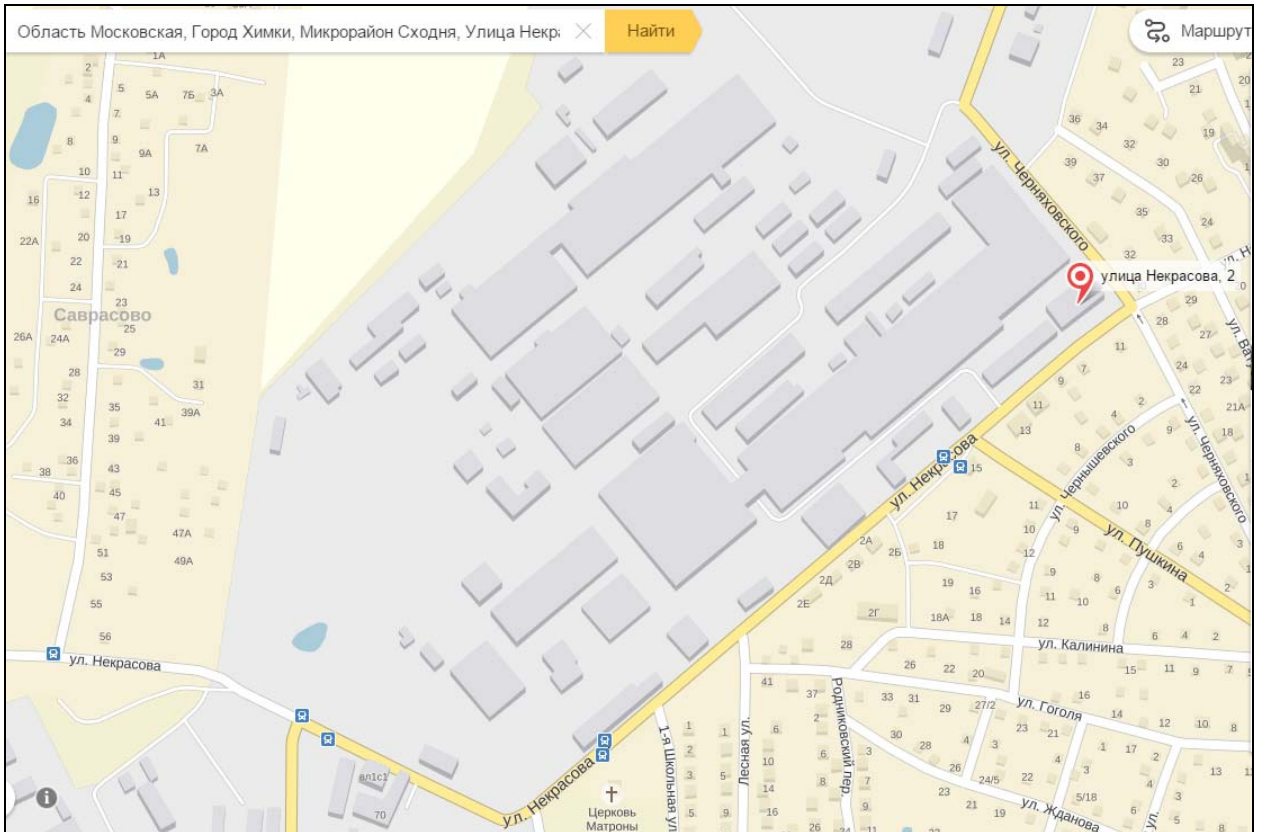
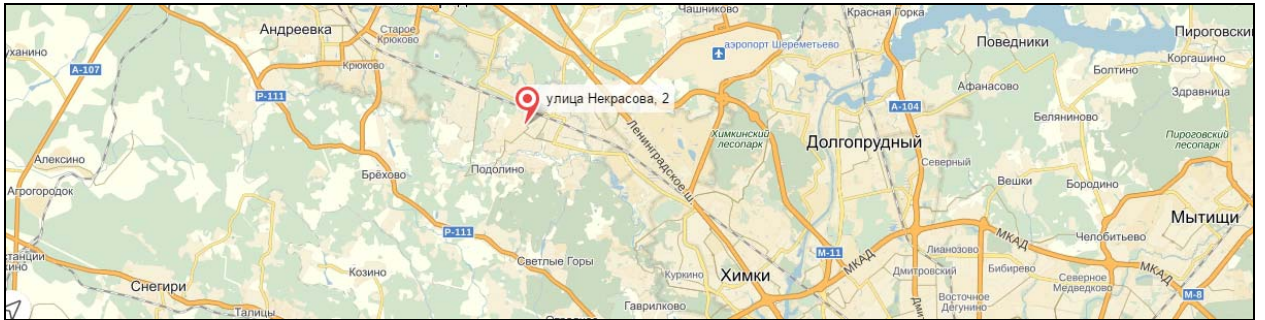
Профессиональный оценщик собственности
Яковлев В.И.

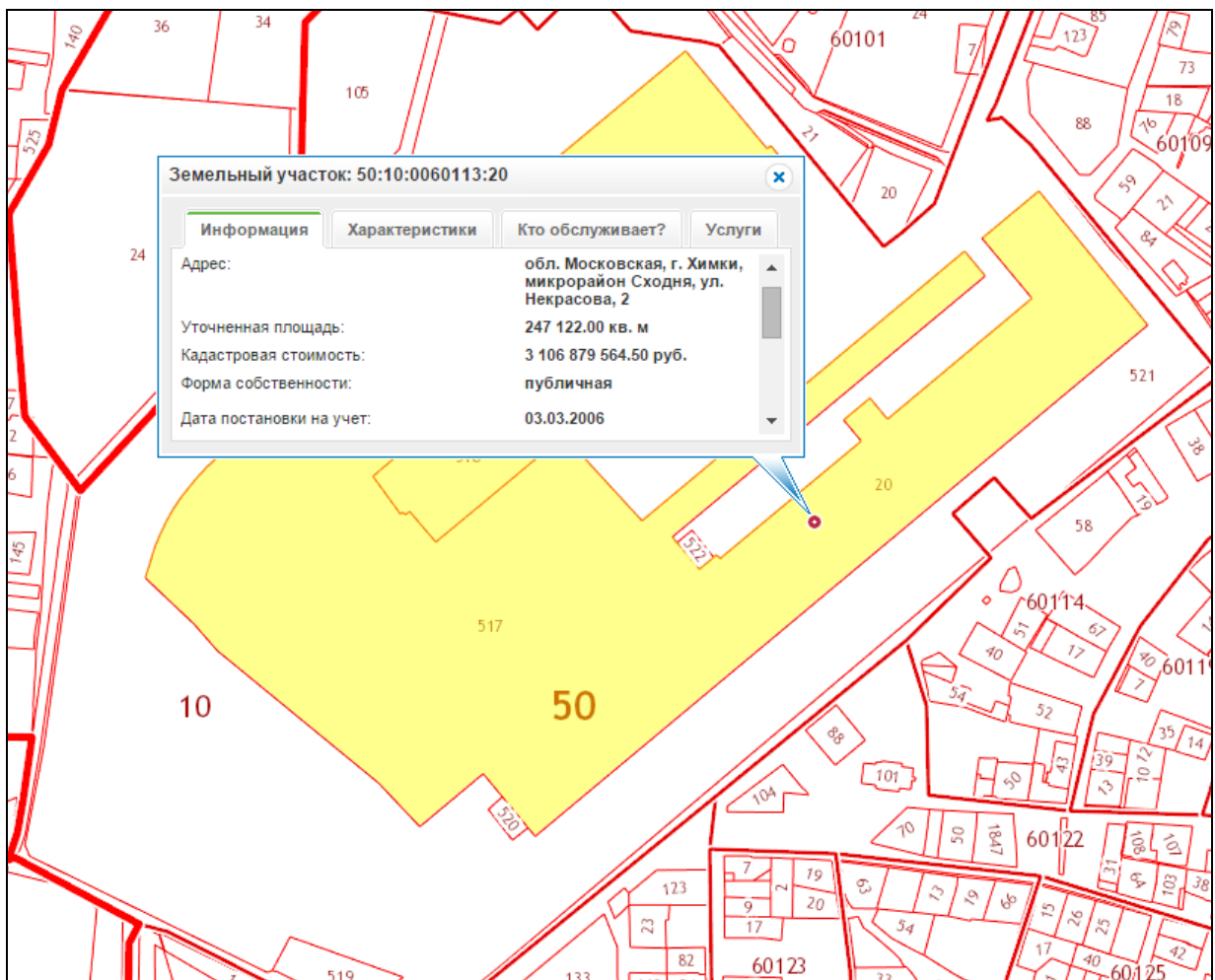
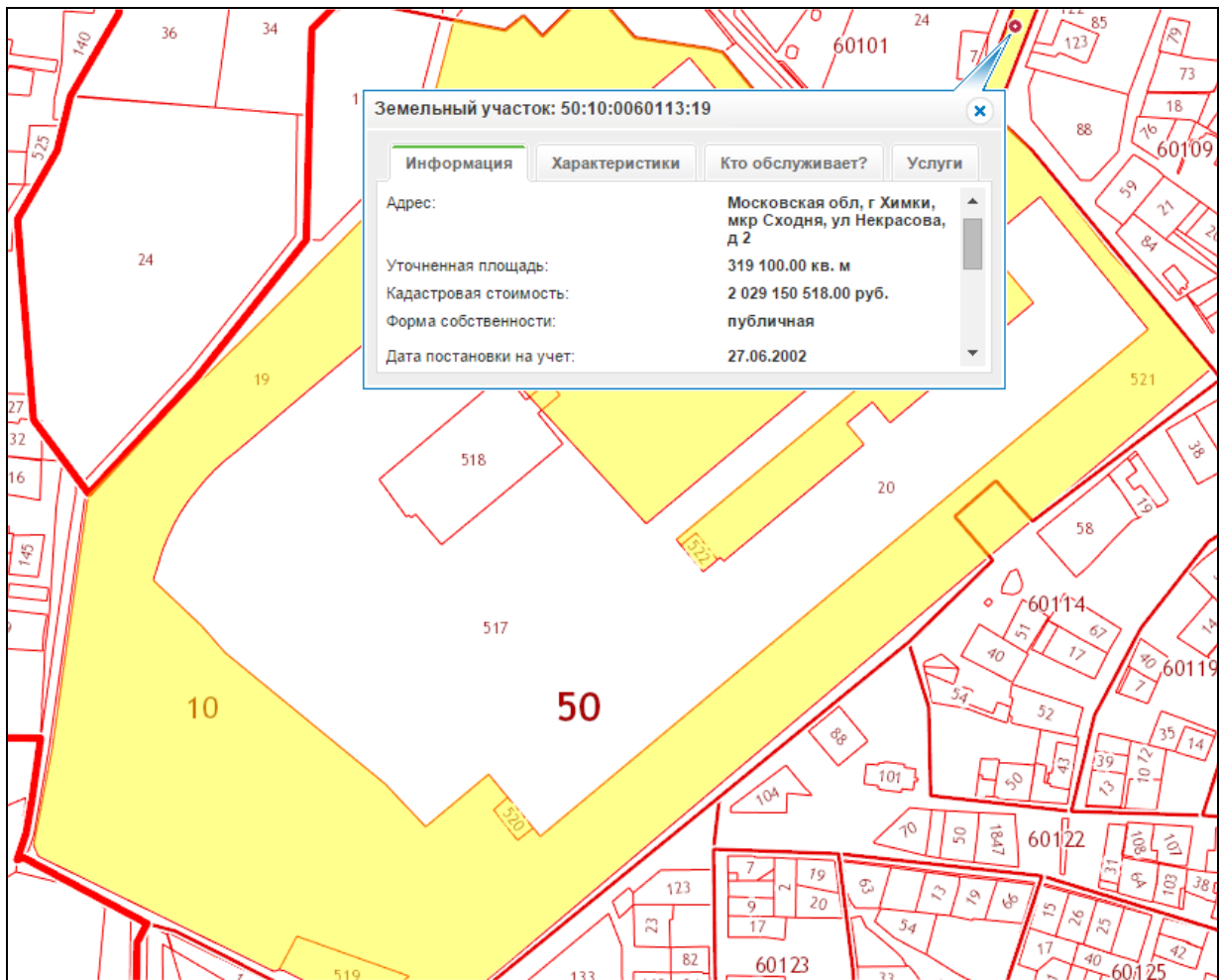
¹² Даже не на мнении привлечённых экспертов (специалистов по областям знаний)...

¹³ Это, вполне очевидное, требование к заключительной фазе стоимостного оценивания аналогичным образом трактуется и профессиональным оценщиком Гленном М. *Десмондом*, и опытным финансистом-практиком Ричардом Э. *Келли* («Руководство по оценке бизнеса», перевод и издание РОО, Москва, 1996 год, стр. 121-122). Массовая практика оценки пошла по иному пути, согласовывая стоимости, полученные разными подходами, именно между собой. Оценщик и некоторые его коллеги не считают этот метод согласования единственно верным. Зачатую, такое «профессиональное» поведение приводит к существенному искажению рыночных данных, и без того скудных в России.



7. РАСЧЁТНЫЙ БЛОК И ПРИЛОЖЕНИЯ К ОЦЕНКЕ





План внешнего управления

общества с ограниченной ответственностью «Сходненская мебельная фабрика»

Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о банкротстве	Арбитражный суд Московской области
Номер дела	№ А41-10811/10
Дата принятия судебного акта о введении процедуры внешнего управления	«15» декабря 2014 г.
Дата назначения арбитражного управляющего	«15» декабря 2014 г.
Срок, на который введена процедура внешнего управления	Процедура внешнего управления введена сроком на восемнадцать месяцев

Анализ финансово-хозяйственной деятельности должника проводился в ретроспективе квартальных данных, начиная с I кв. 2008 года включительно.

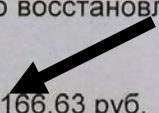
Для отражения фактического финансового состояния должника и действительных причин утраты им платежеспособности, при расчете коэффициентов финансово-хозяйственной деятельности должника краткосрочные обязательства должника, приведенные в форме №1 бухгалтерского баланса, были откорректированы на величины задолженности, возникающим в соответствующих периодах по обязательствам должника по договорам залога и поручительства.

Анализ финансово-хозяйственной деятельности предприятия проводился в ретроспективе квартальных данных в период 2008-2014 годов. Документальным основанием для проведения финансового анализа должника  явились сведения, полученные от должника и внешних государственных источников.

Финансовое состояние должника, начиная уже со II кв. 2008 г. оценивается как нестабильное и предкризисное вследствие роста величины текущих обязательств должника в объеме, превышающем рост величины его ликвидных активов, а именно увеличение обязательств должника по договорам обеспечения (залога, ипотеки).

Для восстановления платежеспособности должника требуются финансовые средства в размере, достаточном для погашения следующих обязательств:

- Требования кредиторов в соответствии с Реестром требований кредиторов на сумму 328 236 881,49 руб.
- Проценты, начисленные на суммы требований кредиторов за период внешнего управления в размере 37 714 907,93 руб.
- Текущая задолженность (по состоянию на 26.01.2015 г.) в размере 20 780 234,05 руб.
- Плановые расходы на ведение процедуры внешнего управления и реализацию мер по восстановлению платежеспособности должника в размере 31 336 143,15 руб.

Итого: не менее 418 068 166,63 руб. 

3 Финансово-хозяйственное состояние должника

3.1 Значения показателей платежеспособности, финансовой устойчивости и деловой активности должника

Коэффициент абсолютной ликвидности показывает, какая часть краткосрочных обязательств может быть погашена немедленно, и рассчитывается как отношение наиболее ликвидных активов к текущим обязательствам должника. Значение данного показателя не должно опускаться ниже 0,2.

За анализируемый период значения коэффициента абсолютной ликвидности ни разу не достигали нормативного уровня, принимая около нулевые значения, что свидетельствует о неспособности должника немедленно расплатиться по своим текущим обязательствам.

Коэффициент текущей ликвидности показывает, достаточно ли у предприятия средств, которые могут быть использованы им для погашения своих краткосрочных обязательств в течение года, и определяется как отношение ликвидных активов к текущим обязательствам должника. Это основной показатель платежеспособности предприятия. В мировой практике значение этого коэффициента должно находиться в диапазоне 1,0 — 2,0.

Данный показатель находится ниже нормативного уровня в течение всего рассматриваемого периода. Минимальное значение данного показателя составило 0,22 в III кв. 2008 г., а максимальное 0,59 в I кв. 2008 г. Таким образом, должник не в состоянии самостоятельно расплатиться по своим краткосрочным обязательствам в течение года.

Показатель обеспеченности обязательств должника его активами характеризует величину активов должника, приходящихся на единицу долга, и определяется как отношение суммы ликвидных и скорректированных внеоборотных активов к обязательствам должника. Очевидно, значение данного показателя должно быть близко к 1,0 или выше, это свидетельствует о том, насколько собственные активы предприятия покрывают долговые обязательства.

На протяжении всего рассматриваемого периода только в I кв. 2008 г. показатель соответствовал нормативному значению. За последующие периоды среднее значение показателя составило 0,63, что свидетельствует об отсутствии у должника активов в объеме, достаточном для покрытия его обязательств, в частности обязательств должника по договорам поручительства и залога (ипотеки). На конец III кв. 2014 г. значение показателя составило 0,6, что соответствует среднему значению показателя за анализируемый период.

Степень платежеспособности по текущим обязательствам определяет текущую платежеспособность организации, объемы ее краткосрочных заемных средств и период возможного погашения организацией текущей задолженности перед кредиторами за счет выручки. Степень платежеспособности определяется как отношение текущих обязательств должника к величине среднемесячной выручки. Данный показатель рассчитывается в месяцах, нормативное значение показателя составляет 3 месяца.

В течение анализируемого периода показатель степени платежеспособности по текущим обязательствам должника ни разу не удовлетворял нормативным значениям. Средний срок погашения текущих обязательств должника за счет его выручки за 2008-2014 гг. составил 41 месяц (3,4 года), что свидетельствует о крайне низкой платежеспособности должника. На конец III кв. 2014 г. значение данного показателя

Коэффициент автономии (финансовой независимости)

Коэффициент автономии (финансовой независимости) показывает долю активов должника, которые обеспечиваются собственными средствами, и определяется как отношение собственных средств к совокупным активам. В мировой практике нормативным принято считать значение больше 0,5.

На протяжении всего анализируемого периода значения коэффициента автономии равны или превышают минимальное нормативное значение, установленное для данного показателя, что является положительным фактом в оценке финансовой устойчивости должника.

Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами

Данный коэффициент определяет степень обеспеченности предприятия собственными оборотными средствами (источниками финансирования), необходимыми для ее финансовой устойчивости, и рассчитывается как отношение разницы собственных средств и скорректированных внеоборотных активов к величине оборотных активов. Этот показатель является одним из основных коэффициентов, используемых при оценке несостоятельности предприятия. Минимальное допустимое значение этого коэффициента устанавливается на уровне 0,1, рекомендуемое значение больше или равно 0,5.

Наиболее проблемным периодом для должника с точки зрения обеспечения его собственными источниками финансирования является II кв. 2009 г. – III кв. 2010 г., когда коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами принимает отрицательные значения, что свидетельствует о дефиците собственных оборотных средств.

В последующие кварталы исследуемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами принимает положительные значения, превышающие минимальный рекомендуемый уровень, установленный для данного показателя, что является благоприятным фактом с точки зрения оценки финансовой устойчивости должника.

Доля просроченной кредиторской задолженности в пассивах

Доля просроченной кредиторской задолженности в пассивах характеризует наличие просроченной кредиторской задолженности и ее удельный вес в совокупных пассивах организации и определяется в процентах как отношение просроченной кредиторской задолженности к совокупным пассивам. Рекомендуемое значение показателя не должно превышать 0,20.

Расчет данного показателя не представляется возможным в связи с отсутствием сведений при проведении финансового анализа о суммах просроченной кредиторской задолженности в квартальном представлении.

Показатель отношения дебиторской задолженности к совокупным активам определяется как отношение суммы долгосрочной дебиторской задолженности, краткосрочной дебиторской задолженности и потенциальных оборотных активов, подлежащих возврату, к совокупным активам организации. Нормативными принято считать значения показателя, не превышающие 0,4, нежелательным фактом является превышение значения в 0,7.

Данный показатель не удовлетворяет требованиям по допустимости значений в течение всего анализируемого периода (кроме III кв. 2014 г.). Негативным фактом является тенденция возрастания данного показателя в I кв. 2011 г., а благоприятным – существенное уменьшение данного показателя в I кв. 2013 г. и последующее его ежеквартальное сокращение до конца анализируемого периода.

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

Негативным фактом является наличие у должника отрицательных значений показателя в 2010 г, а также в 2012-2014 гг., что свидетельствует о фиксации убытка должником в данные периоды.

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

В 2008-2009 г., а так же в течение 2011 г. хозяйственная деятельность должника являлась прибыльной. Тревожным фактом является наличие у должника убытка в 2010 г., а также 2012 -2014 гг.

В таблице ниже приведены данные о фактических направлениях деятельности должника за 2008-2012 гг. с указанием размера выручки по каждому направлению деятельности.

№ п/п	Направление деятельности	Выручка нетто, в тыс. руб.				
		2008	2009	2010	2011	2012
1	2	3	4	5	6	7
1	Аренда	74 588	78 662	57 180	105 072	92 450
2	Газ	34 981	30 476	19 059	9 502	5 780
3	Электроэнергия	66	25	-	2 388	5 360
4	Товар	608	1 271	337	314	-
5	ЖД услуги	-	-	-	3 118	3 309
6	Прочие услуги	-	-	1 405	3 278	7 539

Таблица 38 Основные направления деятельности должника с указанием выручки

Основной деятельностью для должника, с точки зрения генерации выручки, за анализируемый период является деятельность по сдаче имущества в аренду. При этом значимость данного вида деятельности только укреплялась: удельный вес данного направления в общем размере выручки постоянно увеличивался и к 2012 г. достиг 81,1% (для сравнения 67,7% в 2008 г.).

Остальные направления деятельности должника, связанные с предоставлением энергоресурсов и железнодорожных услуг, не являются по сути видами деятельности самого должника, поскольку представляют собой операции по перевыставлению счетов арендаторам за полученными ими услуги по договорам, заключенным с другими организациями, и перечислению денег, полученных от арендаторов, на счета вышеуказанных компаний без удержания комиссии. Поскольку данные транзакционные операции, связанные с сопровождением оплаты по договорам, заключенным между третьими лицами, не являлись доходными для должника, последний постепенно пересматривал свои обязательства по данному направлению с целью прекращения данных обязательств. К моменту проведения финансового анализа, обязательства должника по транзитным операциям, связанным с сопровождением оплаты по договорам между третьими лицами сохранились только по договорам на оказание железнодорожных услуг, процесс пересмотра договоров по которым находится в стадии согласования условий договоров с ОАО "Российские железные дороги".

Поскольку типовыми договорами аренды предусмотрен срок аренды в двадцать пять лет, то планируемые объемы производства (площадей, сдаваемых в аренду) совпадают с фактическими объемами. Верхним ограничением по объемам производства по направлению «Аренда» является общая полезная площадь недвижимого имущества должника, пригодного для сдачи в аренду.

Состав основного и вспомогательного производства

Основным видом деятельности должника в течение анализируемого периода является аренда недвижимого имущества. Таким образом, условно можно представить производство должника через его площади:

- основное производство – эксплуатируемые площади, подлежащие сдаче в аренду;
- вспомогательное производство – эксплуатируемые площади, не подлежащие сдаче в аренду;
- незавершенное производство - неэксплуатируемые площади, не подлежащие сдаче в аренду;

В таблице ниже представлено деление объектов недвижимости должника по состоянию на конец IV кв. 2014 г. по трем вышеуказанным категориям.

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Категория недвижимости
1	2	3	4
1	Склад смолы	1 152,1	основное производство
2	Здание цеха № 1	2 913,0	основное производство
3	Бытовые помещения цеха №52	571,7	основное производство
4	Здание склада кислородных баллонов	68,4	основное производство
5	Здание распиловочно-окорочного цеха	783,7	основное производство
6	Здание заводоуправления ЗДП	5 022,9	основное производство
7	Здание установки очистки воздуха ДСП	481,4	основное производство
8	Здание цеха №6 и №7 с бытовками	11 611,6	основное производство
9	Здание цеха №10	5 698,6	основное производство
10	Здание цеха №9	6 390,7	основное производство
11	Главный корпус цех 24, блок вспомогательных служб	4 456,0	основное производство
12	Здание цеха смол №17, склад хранения мочевины	2 136,5	основное производство
13	Здание производственного корпуса (цех 3, уч 55, цех15)	10 794,4	основное производство
14	Здание цеха №11	2 072,7	основное производство
15	Здание цеха №5	6 423,0	основное производство

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Категория недвижимости
1	2	3	4
16	Здание цеха № 12	7 957,3	основное производство
17	Здание цеха №8	9 677,6	основное производство
18	Станция нейтрализации	248,0	основное производство
19	Здание цеха №21	4 150,0	основное производство
20	Здание склада ГСМ-2	354,9	основное производство
21	Здание завода декоративной пленки (ЗДП)	34 265,9	основное производство
22	Склад парафинов и химикатов	684,6	основное производство
23	Здание подготовки сырья и изготовление стружки	2 663,0	незавершенное производство
24	Здание склада "Молодечно"	7 664,2	основное производство
25	Здание химической лаборатории	1 604,8	незавершенное производство
26	Модуль "Канск"	2 998,6	основное производство
27	Насосная станция пожаротушения	107,7	незавершенное производство
28	Склад щепы	410,2	основное производство
29	Склад щепы	366,6	основное производство
Итого основного производства		129 354,6	
Итого вспомогательного производства		0,0	
Итого незавершенного производства		4 375,5	

Таблица 39 Состав основного и вспомогательного производства с точки зрения оценки объектов недвижимости по возможности их сдачи в аренду

Доля площадей должника, относящейся к основному производству, то есть потенциально предназначенных для сдачи в аренду составляет 129 354,6 кв. метров или 96,7% от общих площадей недвижимости должника.

Основные объекты, не завершённые строительством

В таблице ниже представлены объекты, не завершённые строительством должника по состоянию на 31.12.2014 г.

№ п/п	Наименование объекта	Участие в производственном процессе (сдача в аренду)	Площадь, кв.м.	Конечная плановая стоимость строительства	Фактическая стоимость строительства, в тыс. руб.	Процент освоения бюджета на строительство	Возможная стоимость основных средств при реализации на рыночных условиях
1	2	3	3	4	5	6	7
1	Здание подготовки сырья и изготовление стружки	не участвует	2663	нет данных	2 666,2	нет данных	нет данных
2	Здание склада "Молодечно"	участвует	7664,2	нет данных	10 970,3	нет данных	нет данных
3	Здание химической лаборатории	не участвует	1604,8	нет данных	622,6	нет данных	нет данных
4	Модуль "Канск"	участвует	2998,6	нет данных	552,0	нет данных	нет данных
5	Насосная станция пожаротушения	не участвует	107,7	нет данных	223,9	нет данных	нет данных
6	Склад щепы ин 6385 пл. 366,6 кв. м.	участвует	366,6	нет данных	301,4	нет данных	нет данных
7	Склад щепы ин 6385 пл. 410,2 кв. м.	участвует	410,2	нет данных	148,5	нет данных	нет данных

Таблица 40 Основные объекты должника, не завершённые строительством, по состоянию на 30.06.2014 г.

Суммарная площадь объектов незавершённого строительства должника по состоянию на конец IV кв. 2014 г. составляет 15 815,1 кв. м., что составляет 11,8% от общей суммарной площади недвижимого имущества должника.

Сведения о степени готовности объектов к эксплуатации, размер средств, необходимых для их завершения и размер возможных расходов по их содержанию определить на момент проведения финансового анализа не удалось.

Основным (по размеру выручки) видом деятельности должника на протяжении всего анализируемого периода являлась деятельность по сдаче недвижимости в аренду, при этом его доля в общей выручке постоянно увеличивалась и достигла к концу 2012 года 81,1%. Финансовый результат по данному виду деятельности (доходы минус расходы) оставался положительным на протяжении всего анализируемого периода. Таким образом деятельность по сдаче в аренду недвижимой является прибыльной, а ее дальнейшее осуществление целесообразным.

Основными видами деятельности должника в 2013-2014 гг. также оставалось сдача в аренду основных средств.

За 2008-2010 гг. доля внеоборотных активов в совокупных активах должника составляла в среднем 53%. С I кв. 2011 г. доля внеоборотных активов сокращается до 26,9% в совокупных активах и среднее значение удельной доли за 2011-2012 гг. составляет 26,7%. Основной причиной данных изменений в структуре баланса явился рост величины оборотных активов в I кв. 2011 г.

В I кв. 2013 г. удельный вес внеоборотных активов в совокупных активах должника снова возрастает до 51,8% за счет существенного роста долгосрочных финансовых вложений и в последующие кварталы до конца II кв. 2014 г. включительно, удельный вес внеоборотных активов остается стабильным и составляет в среднем 54,5% от величины совокупных активов должника за указанный период.

В 2008-2012 гг. в составе внеоборотных активов должника наибольшая доля приходится на основные средства и незавершенное строительство. На их долю за исследуемый период приходится не менее 95% от величины внеоборотных активов. С 2011 г. в связи с изменением форм бухгалтерской отчетности, значения по статье «Незавершенное строительство» вошли в состав статьи «Основных средства» баланса должника.

В 2013 – II кв. 2014 г. в среднем не менее 51% в составе внеоборотных активов должника составляют долгосрочные финансовые вложения и в среднем не менее 41% - основные средства.

За исследуемый период оборотные активы должника были представлены запасами, налогом на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, краткосрочной дебиторской задолженностью, денежными средствами и прочими оборотными активами.

За 2008-2014 гг. в среднем 97,1% в составе совокупных оборотных активов приходится на краткосрочную дебиторскую задолженность. При этом следует отметить, что максимальной величины краткосрочная дебиторская задолженность должника достигает в III кв. 2011 г., а последующие кварталы значения показателя постепенно снижаются.

Удельный вес других видов оборотных активов должника в совокупных активах не является значительным.

В состав активов, не используемых в производственном процессе должника, вошли объекты незавершенного строительства на сумму 3 513 тыс. руб.

В состав активов, используемых в производственном процессе, вошли здания, пригодные для сдачи в аренду, сооружения, рабочие машины и оборудование, являющиеся неотъемлемой частью эксплуатации объектов недвижимости (такие как, тепловые сети, сигнализация, системы вентиляции и т. п.

Актуальные данные о возможной стоимости основных средств при условии их рыночной реализации отсутствуют (оценка части основных средств специализированными организациями проводилась при заключении договоров залога имущества в 2005 -2008 гг.). Для получения объективных данных о рыночной стоимости объектов основных средств должника внешним управляющим планируется привлечение специализированной организации, осуществляющей деятельность в области оценки недвижимого имущества.

№ п/п	Наименование группы объектов основных средств	Степень износа
1	2	3
1	Здания	20,3%
2	Сооружения	40,3%
3	Машины и оборудование	73,2%
4	Транспортные средства	100,0%
5	Производственный и хозяйственный инвентарь	100,0%

Таблица 57 Степень износа групп объектов основных средств на 31.12.2014

В рамках действующего законодательства (ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)») анализ основных средств предполагает проверку их обременения. Обременение - право на недвижимость, включающее право на залог, аренду, сервитуты, ограничения, обязательства по договору, право удержания имущества, решение суда об аресте имущества, передачу прав и другие установленные законодательством права, получаемые на недвижимость. Обременения устанавливаются на основе закона или договора.

Общая площадь ОБРЕМЕНЁННЫХ залогом/ипотекой площадей ООО «СМФ» составляет 66 500 кв.м., что в общей МАССЕ пригодных к аренде площадей ООО «СМФ» (129 000 кв.м.) составляет не многим более 50%.

№ п/п	Наименование	Участие в производственном процессе (сдача в аренду)	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Возможная стоимость активов при реализации на рыночных условиях
1	2	3	4	5
1	Здание подготовки сырья и изготовление стружки	не участвует	2 666	нет данных
2	Здание склада "Молодечно"	участвует	10 970	нет данных
3	Здание химической лаборатории	не участвует	623	нет данных
4	Модуль "Канск"	участвует	552	нет данных
5	Насосная станция пожаротушения	не участвует	224	нет данных
6	Склад щепы ин 6385 пл. 366,6 кв. м.	участвует	301	нет данных
7	Склад щепы ин 6385 пл. 410,2 кв. м.	участвует	149	нет данных

Таблица 63 Перечень объектов незавершенного строительства с оценкой участия в производственном процессе по состоянию на 31.12.2014 г.

Таким образом, площади ООО «СМФ», не завершённые строительством, составляет 11 440 кв.м., и уже учтены в генерировании рентного дохода.

За рассматриваемый период статья баланса должника «Доходные вложения в материальные ценности» принимает в каждом квартале нулевое значение.

Эффективность и целесообразность вложений в материальные ценности

Нет вложений. Проведение анализа не требуется.

Наименование объекта вложений	Значение, в тыс. руб.
1	2
Паи, доли в уставном капитале, акции, в т. ч.:	73 496
ЗАО "СФПИ"	20
ООО "Сходня-Трейд" Зеленоградское	5
ООО "Сходня-Мебель"	5
ООО "Сходненская мебельная промышленность"	3 486
ООО "ИНВЕСТ-ЛОГИСТИК"	70 000

Таблица 69 Объекты вложений долгосрочных финансовых вложений должника по состоянию на 26.01.2015 г.

Эффективность и целесообразность долгосрочных финансовых вложений

Все организации, в уставный капитал которых были осуществлены должником вложения, по состоянию на 26.01.2015 г. являются действующими. Основными направлениями деятельности представленных предприятий (согласно кодам ОКВЭД, предусмотренным Уставами организаций) является деятельность по производству различных видов мебели и деятельность, связанная с их реализацией.

За период 2008–2014 гг. в отчете о прибылях и убытках должника единожды в IV кв. 2011 г. в составе прочих доходов был отражен доход, полученный должником от участия в других организациях на сумму 3 487 тыс. руб. Оценить эффективность долгосрочных финансовых вложений с точки зрения возможной получаемой экономической выгоды от торгово-производственного взаимодействия с данными компаниями не представляется возможным в связи с отсутствием необходимых данных для осуществления анализа.

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности, тыс. руб.	Доля в общей сумме задолженности, %
1	2	3	4
1	ОАО "МЭЗ ДСП и Д"	30 715	63,8%
2	ОАО "СходняМебельПром"	15 504	32,2%
3	Прочие дебиторы	1 951	4,0%
	ИТОГО	48 169	100,0%

Таблица 74 Перечень дебиторов ООО "Сходненская мебельная фабрика" по состоянию на 26.01.2015 г.

Таблица 75 Дебиторская задолженность, 26.01.2015 г.

Удельный вес дебиторской задолженности, не подлежащей взысканию, составляет 1,8% в сумме общей дебиторской задолженности по состоянию на 26.01.2015 г., и представляет собой задолженность в виде авансов выплаченных, по которым ожидается исполнение обязательств контрагентами в рамках действующих договоров.

Таким образом, 63,8% дебиторской задолженности ООО «СМФ» составляет задолженность ОАО «МЭЗ ДСП и Д», а также 1,8%, взыскание которой не возможно. Иными словами, 65,6% дебиторской задолженности ООО «СМФ» следует в расчётах для ОАО «МЭЗ ДСП и Д», пренебречь.

Краткосрочные финансовые вложения на балансе должника за анализируемый период отсутствуют.

Таблица 77 Динамика изменений балансовых показателей

На протяжении всего анализируемого периода денежные средства являются нестабильной величиной. Максимального значения показателя денежных средств достигает в III кв. 2010 г. (7 956 тыс. руб.), а минимального во III кв. 2013 г. (32 тыс. руб.).

Согласно акту инвентаризации наличных денежных средств и остатков на банковских счетах должника по состоянию на 26.01.2015 г. величина денежных средств должника составляет 1 495 тыс. руб.

Таким образом, составляющей баланса ООО «СМФ» «денежные средства», следует в расчётах для ОАО «МЭЗ ДСП и Д», пренебречь.

В 2013 – III кв. 2014 г. у должника заемный капитал преобладает над собственным; среднее соотношение за указанный период составляет 68,9% и 31,1% для заемного и собственного капитала соответственно. Повышение зависимости должника от заемного капитала является негативным фактом с точки зрения финансовой устойчивости предприятия. Основной причиной снижения удельного веса собственного капитала в 2013 – III кв. 2014 г. является уменьшение собственного капитала должника в абсолютном выражении.

Собственный капитал должника представлен только уставным капиталом и нераспределенной прибылью (непокрытым убытком), добавочный и резервный капитал отсутствуют.

Величина уставного капитала должника за рассматриваемый период не изменялась и составила 59 082 тыс. руб.

Вплоть до II кв. 2012 г. наблюдается накопление величины нераспределенной прибыли, максимальное значение которой на конец II кв. 2012 г. составило 149 337 тыс. руб., что в 4,4 раза превысило аналогичный показатель на конец I кв. 2008 г. Негативной тенденцией является сокращение размера нераспределенной прибыли за период III кв. 2012 – III кв. 2014 г. за счет получения должником убытков.

Сведения об обязательствах, исполнение которых может быть осуществлено в рассрочку отсутствуют.

Сведения об обязательствах, срок исполнения которых наступит в ближайший месяц, 2 месяца, квартал, полугодие, год

Сведения об обязательствах, срок исполнения которых наступит в ближайший месяц, 2 месяца, квартал, полугодие и год, за исключением текущих расходов должника, связанных с осуществлением им производственной деятельности и представленных в разделе 7 настоящего ПБУ, в ходе проведения финансового анализа обнаружены не были.

4 Меры по восстановлению платежеспособности

4.1 Анализ и обоснование выбора мер по восстановлению платежеспособности должника

В качестве иной меры по восстановлению платежеспособности должника внешним управляющим предлагается продолжение производственно-хозяйственной деятельности предприятия с целью накопления должником собственных средств в виде поступлений от основной деятельности (выручка от сдачи в аренду основных средств).

Наименование статьи расходов 1	Сумма, в руб. 2
Аренда имущества	2 549 261
Амортизация	353 551
Коммунальные платежи	15 720 339
Налоги и сборы	2 245 000
Прочие расходы	800 000
Производственная себестоимость всего:	21 668 151

Таблица 90 Величина и состав расчетной производственной себестоимости в квартал на период внешнего управления

Указанные здесь данные о квартальном доходе использовать как **КОНТРОЛЬНЫЕ** при расчете рыночной стоимости **ЕДИНОГО** доходного земельно-имущественного **КОМПЛЕКСА** ООО «СМФ» по доходам от их целесообразной коммерческой эксплуатации.

1

Затратный подход

Оценка рыночной стоимости доли в Обществе методом скорректированных чистых активов

ОБЫЧНО используется: метод скорректированных данных бухгалтерской отчётности с использованием техники остаточной стоимости замещения (ОСЗ) с некоторой спецификой для разного типа собственности, например, метод трендов.

Для цели НАСТОЯЩЕЙ оценки: корректировки статей баланса на "рыночность" проводилась по двум основным имущественным "направлениям": (1) корректировка основных средства (по сути, применялся доходный метод "капитализации потенциального дохода от рыночной эксплуатации единого доходного земельно-имущественного комплекса ООО "СМФ"); (2) корректировка дебиторской задолженности

Результаты используются в качестве итоговых

ВЫВОД: расчёт производится, исходя из общего методологического предположения: "сумма скорректированных активов предприятия минус сумма обязательств предприятия".

Дополнительная корректировка итоговой стоимости

Общая площадь **ОБРЕМЕНЁННЫХ** залогом/ипотекой площадей ООО «СМФ» составляет 66 500 кв.м., что в общей **МАССЕ** пригодных к аренде площадей ООО «СМФ» (129 000 кв.м.) составляет не многим более 50%.

Таким образом, объём права, который может ассоциироваться с оцениваемой долей Заказчика в УК ООО "СМФ", должен быть уменьшен на право **ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ** на залог



Метод скорректированных чистых активов				
(действительная стоимость предприятия "по затратам" на основе скорректированных данных бухгалтерской отчетности)				
На основании приказов Минфина РФ №10н и ФКЦБ № 03-6/пз от 29.01.2003 года "Об утверждении порядка оценки стоимости чистых активов акционерных обществ":				
ООО "СМФ"		Строка	По балансу ООО "СМФ"	Скорректированные "на рынок" статьи консолидированного баланса
А к т и в ы :			на 30.09.2014	
плюс	Н М А	1110	-	-
плюс	Основные средства:	1150	50 537 000	340 000 000
плюс	Незавершённое строительство		-	-
плюс	Доходные вложения в мат. ценности	1160	-	-
плюс	Долгосрочные и Краткосрочные фин. вложения	1240	-	-
минус	Акции, выкупленные у акционеров		-	-
плюс	Прочие внеоборотные активы	1190	15 544 000	15 544 000
плюс	Отложенные налоговые активы	1180	611 000	611 000
плюс	Запасы	1210	-	-
плюс	НДС по приобретённым ценностям	1220	-	-
плюс	Дебиторская задолженность (выше 12 мес.)	1230	89 097 000	30 292 980
плюс	Дебиторская задолженность до 12 мес.)			
минус	Дебиторская задолж. (Учредителей по взносам в УК)	запрос	-	-
плюс	Денежные средства	1250	595 000	595 000
плюс	Прочие оборотные активы	1260	-	-
И т о г о а к т и в о в :			156 384 000	387 042 980
П а с с и в ы :				
плюс	Долгосроч. Обяз. по займам и кредитам	1410	-	-
плюс	Прочие долгосрочные обязательства	1420+1430 +1450	69 000	69 000
плюс	Отложенные налоговые обязательства		-	-
плюс	Краткосроч. Обяз. по займам и кредитам	1510	-	-
плюс	Кредиторская задолженность	1520	56 137 000	56 137 000
плюс	Задолженность учредителям по выплате доходов	нет	-	-
плюс	Резервы предстоящих расходов	1540	-	-
плюс	Прочие краткосрочные обязательства	1550+1530	-	-
И т о г о п а с с и в о в :			56 206 000	56 206 000
Стоимость чистых активов акционерного общества			100 178 000	330 836 980р.
3,30 кратность изменения стоимости				
Общее количество акции (паев, долей) по уставу предприятия и количество акций ООО "СМФ", могущих быть предъявленными к продаже			100%	33,85%
Стоимость доли Заказчика в УК ООО "СМФ" по величине чистых активов				112 000 000р.

Бухгалтерский баланс
на 30 сентября 2014 г.

Организация Общество с Ограниченной Ответственностью "Сходненская мебельная фабрика"

Идентификационный номер налогоплательщика

Вид экономической деятельности

Организационно-правовая форма / форма собственности

Общество с ограниченной ответственностью / Частная собственность

Единица измерения: в тыс. рублей

Местонахождение (адрес)

141420, Московская обл, Химки г, Сходня мкр, Некрасова ул, дом № 2

Форма по ОКУД

Дата (число, месяц, год)

по ОКПО

ИНН

по ОКВЭД

по ОКОПФ / ОКФС

по ОКЕИ

Коды

0710001

30 09 2014

53944511

5047039972

36.11

65

16

384

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	50 537	51 805	71 95
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	73 500	73 500	3 50
	Отложенные налоговые активы	1180	611	611	1
	Прочие внеоборотные активы	1190	15 544	15 544	-
	Итого по разделу I	1100	140 193	141 461	75 46
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	-	-	-
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	89 097	104 896	184 94
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	-	-	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	595	1 497	91
	Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
	Итого по разделу II	1200	89 691	106 393	185 86
	БАЛАНС	1600	229 884	247 853	261 32

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 сентября 2014 г.	На 31 декабря 2013 г.	На 31 декабря 2012 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	59 082	59 082	59 08
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	114 596	118 846	123 08
	Итого по разделу III	1300	173 678	177 928	182 18
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	69	65	6
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	69	65	6
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	56 137	69 861	79 08
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	56 137	69 861	79 08
	БАЛАНС	1700	229 884	247 853	261 32

Руководитель



Войнов Сергей
Владиславович
(расшифровка подписи)

28 октября 2014 г.

Доходный подход

Оценка доходного недвижимого имущества через анализ чистых доходов (выгод), которые это имущество способно генерировать

Методы дисконтирования и капитализации
реального и/или рыночного
денежных потоков

2

**Метод капитализации фактического и/или
среднерыночного арендного денежного потока
с использованием модели Гордона**



ИТОГОВОЕ НЕЗАВИСИМОЕ ЭКСПЕРТНОЕ МНЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА(ОВ) и об ИСПОЛЬЗОВАННЫХ "ПОДХОДАХ":		
Использованные "подходы" (разные взгляды на экономические свойства объекта оценивания) и применённые методы количественных расчётов:	М.О., мкр. Сходня, Некрасова, дом 2	"Доверие" результату
ДОХОДНЫЙ использовался через ФАКТИЧЕСКИЕ доходы (<u>высокий</u> уровень доверия); применялся метод прямой капитализации по "Модели Гордона"; итоговый результат "по доходам" применялся <u>в качестве основного и единственного</u>	680 000 000р.	100%
РЫНОЧНЫЙ - не использовался, так как рынка продаж, как такового, на дату настоящего оценивания попросту нет; то, что характеризуется «рынком» предложений к продаже, к сожалению имеет мало общего с понятием ликвидность доходного объекта недвижимости <u>размерами и эксплуатационными обстоятельствами сопоставимого с оцениваемым, который не имеют инвестиционной перспектив</u> ы иначе как вместе с соседними, с которыми у объекта оценки имеются единые стены; «рынок» продаж доходных объектов в Москве «перегрет» минимум в два раза относительно собственно доходности самих этих «доходных» объектов; в приложении "Анализ уровня стоимостной безопасности" показана статистика "рынка", завышающего стоимость "по продажам" относительно стоимости "по доходам"; иными словами, «рынок России целиком введён в заблуждение», использование стоимостных данных "рынка" продаж (предложений к продаже) существенным образом и необоснованно завышает <u>стоимость объекта исследования, что способствует массовому нарушению требования законодательства России о «не введении в заблуждение»</u> .		0%
ЗАТРАТНЫЙ не использовался, так как: затратный взгляд на рыночную ценность объекта настоящей оценки не способен в принципе обеспечить надлежащей стоимостной информацией потенциальную сделку с доходным, функциональным имуществом, так как, не имеет ничего общего с понятием рыночная ценность доходного объекта недвижимости, кроме как информации о некоторых составляющих одного из четырёх факторов целесообразной предпринимательской деятельности, то есть, информации о денежных средствах, требуемых для «отведения» земельного участка и строительства на этом участке здания, не более того; иными словами, рыночные признаки ценности объекта, кроме, конечно, информации о потенциальных рыночных затратах, затратный взгляд обеспечить не в состоянии;		0%
"Согласованная" стоимость, то есть, стоимость, которая наилучшим образом <u>ОГЛАСЮЕТСЯ с целями и задачами предстоящей сделки</u> представляет собой стоимость, полученную "через" доходы, которые Единый земельно-имущественный доходный комплекс способен генерировать:	680 000 000р.	100%
Однако, будет ли экономически обоснованным рекомендовать предпринимателю со стороны оценщика, во время предполагаемой имущественной сделки, приобретать доходный недвижимый актив <u>по цене, количественно равной текущей стоимости всех его предстоящих (гипотетических) экономических выгод от владения в дальнейшем этим доходным активом</u> . Для нас, но, к сожалению, не для большинства оценщиков, достаточно очевиден ответ: «Нет, такая рекомендация предпринимателю со стороны оценщика <u>будет экономически не обоснованна</u> ». Таким образом, НАМ представляется достаточно оправданным применение <u>некоего коэффициента менее единицы</u> , «переводящего» значение текущей стоимости всех предстоящих (гипотетических) экономических выгод от владения доходным активом, в рекомендуемую величину <u>наиболее вероятной цены покупки этого актива</u>		
В противном случае, действия приобретателя оцениваемой или любой иной доходной собственности, СЛЕДУЕТ считать действиями нерациональными и не обоснованными с точки зрения целесообразного способа ведения экономики (хозяйствования).		
Эмпирический коэффициент, «переводящий» стоимость экономических выгод от владения доходным активом, в рекомендуемую цену продажи этого актива на рынке ("мотивационный коэффициент целесообразности инвестирования")		0,50
Рекомендуемая стоимость (наиболее вероятная цена СДЕЛКИ) объекта, по адресу <u>МО. Химки. мкр. Сходня. ул. Некрасова. дом 2</u> , с расположенным на нём административным зданием; с учётом мотивационного коэффициента стоимостной безопасности инвестиционной сделки		340 000 000р.

Расчёт стоимости объекта доходной недвижимости (модель Гордона):		
	Доходный комплекс по адресу: МО, Химки, мкр. Сходня, ул. Некрасова, дом 2	
		на дату оценки
Всего площадь помещений объекта, ФУНКЦИОНАЛЬНЫЕ (арендопригодные) на дату оценки, кв.м.		
		129 354,6
Помещения здания, используемые для сдачи в аренду, % от всех помещений объекта		
принимается ЭМПИРИЧЕСКИ (по итогам личной инспекции Комплекса)	80%	103 483,7
Ограничение ПРАВА на доходы от Комплекса из-за ОБРЕМЕНЕНИЯ Комплекса ЗАЛОГОМ (Ипотекой)		
Доля заложенных площадей из всего объёма ФУНКЦИОНАЛЬНЫХ (арендопригодных), % и кв.м.		
	50%	51 742р.
Пропорциональное "деление" выручки от реализации имущества МЕЖДУ Залогодателем и Залогодержателем		
Залогодатель	20%	10 348р.
Залогодержатель	80%	41 393р.
Таким образом, скорректированное право на доходы для "дольщика", после корректировки на "право залога"		
используется далее в расчётах для измерения объёма права "дольщика"		62 090
Эффективная ставка аренды для помещений этого вида для этого местоположения, руб./кв.м./МЕС. с НДС		
применяется наиболее распространённая ставка (для неотапл. помещ.)		242р.
Эффективная ставка аренды для помещений этого вида для этого местоположения, руб./кв.м./ГОД, без НДС		
		2 381р.
Валовый эксплуатационный доход от объекта (гипотетический), руб./год		
с учётом ОБРЕМЕНЕНИЯ площадей залогом (ипотекой)		147 854 171р.
Наличие вакантных площадей, в проц.		
принимается из предположения, что все площади функциональны	0%	
Помещения для сдачи в аренду с учётом их фактического заполнения, кв.м.		
		62 090,2
Валовый эксплуатационный доход, "очищенный" от среднерыночного объёма вакантных площадей		
		147 854 171р.
Эксплуатационные затраты на функционирование Единого земельно-имущественного доходного комплекса (по различным источникам), расчётное		
процент от доходов	45%	66 534 377р.
Чистый эксплуатационный доход от доходного объекта ДО налогообложения:		
		81 319 794р.
Чистый эксплуатационный доход от доходного объекта ПОСЛЕ налогообложения:		
принимается обычная система налогообложения (не УСН)	20%	65 055 835р.
$V = [CF \cdot (1 + g)] / (R - g)$		
Ставка капитализации (по ПП РФ от 22.11.1997г. № 1470 с комментариями)		
Ставка капитализации для данной инвестиционной сделки (R).		
расчётная ставка корреспондируется с данным RWAY; принимается расчётное значение)		9,6%
Долгосрочные (макроэкономические) тенденции (g), связанные с рынком недвижимости расцениваются Оценщиком как "ВСТРЕЧНОЕ ДВИЖЕНИЕ": тенденций "роста" мирового рынка недвижимости и эмпирических данных об обратном "процессе" - инфляции "мировой" валюты - доллара США (плюс/минус 3-4% годовых) или аналогичная "ПАРА" для России - 15-25% годовых, что не вписывается в применяемую модель Гордона в принципе. По этой причине долгосрочные (макроэкономические) тенденции (g) принимаются для данного объекта равными НУЛЮ.		
расчётная модель, имеющаяся на сегодня, не позволяет использовать в России этот параметр		0%
Стоимость по доходам бизнеса (дела) (FVr), в рублях и в эквиваленте		
		680 027 000р.
Фактор года (коэффициент приведения стоимости к "текущей" дате)		
		1,0
"Текущая" рыночная стоимость объекта, по доходам от его коммерческой эксплуатации		
		680 000 000р.
1 кв.м.		5 300р.

3

Ставки дисконта и капитализации

(1) Расчёт ставок дисконта и капитализации для последующего расчёта стоимости по доходам от коммерческой эксплуатации объектов недвижимости или оценки бизнеса

(2) Корректировка на риск конкретного региона России

Вводится в соответствии с экспертным мнением (п.8 ПП №1470):
Поправка на риск проекта определяется по данным следующей таблицы:

Величина риска	Пример цели проекта	Процент
Низкий	вложения при интенсификации производства на базе освоенной техники	3-5
Средний	увеличение объема продаж существующей продукции	8-10
Высокий	производство и продвижение на рынок нового продукта	13-15
Очень выс.	вложения в исследования и инновации	18-20

Определение ставок *дисконта и капитализации* для расчёта стоимости по доходам от эксплуатации объектов недвижимости или оценки бизнеса:

1. По модели оценки капитальных активов (*валютная ставка*)

☐ Rf - "безрисковая" ставка дохода	(за 30 лет фондового рынка США)	
☐ b - коэф-т "бэтта" (мера систематического риска для операций с недвиж.)		
☐ Rm - среднерыночная ставка дохода	(по рынку России в целом)	
☐ S1 - поправка за размер компании		
☐ S2 - поправка за риск инвестиций именно в эту компанию		
☐ C1 - возможная поправка на "страновой" риск		
☐ C2 - поправка на "региональный" риск	(для МО)	0,925

1

$$R = R_f + b \cdot (R_m - R_f) + S_1 + S_2 + C_1 \cdot C_2 =$$

0,00%

ИСТОЧНИКИ:

- ☐ Rf - издательства "ДЕЛО" АНХ при Правительстве РФ (серия "Экономика", 1999 год)
- ☐ b - информационная баз «AK&M-List»
- ☐ Rm - аналит. мат-лы издат. домов: "Коммерсантъ", "Эксперт", "Рынок ценных бумаг"
- ☐ S1 - компания является малой по размеру, с малыми фондами
- ☐ S2 - компания не является "лучшей в отрасли"
- ☐ C1 - аналит. мат-лы издат. домов: "Коммерсантъ", "Эксперт", "Рынок ценных бумаг"
- ☐ C2 - аналит. мат-лы издат. домов: "Коммерсантъ", "Эксперт", "Рынок ценных бумаг"

2. Методом кумулятивного построения (*валютная ставка*)

Рупр.	риски качества управления или ключевой фигуры в бизнесе	
Ркап.	риски, связанные со структурой капитала	
Ртов.	риски, связанные с товарной (производственной) диверсификацией	
Ркл.	риски, связанные с диверсификацией клиентуры ("качество" клиентуры)	
Рпр.	риски, связанные с прогнозируемостью величины прибыли	

2

$$R = R_f + R_{\text{упр.}} + R_{\text{кап.}} + R_{\text{тов.}} + R_{\text{кл.}} + R_{\text{пр.}} + S_1 + S_2 + C_1 \cdot C_2 =$$

0,00%

3. По Постановлению Правительства РФ от 22.11.1997г. № 1470 "Об утверждении Порядка предоставления государственных гарантий на конкурсной основе за счет средств Бюджета развития Российской Федерации и Положения об оценке эффективности инвестиционных проектов" (*рубли́вая ставка*):

Шаг 1	Ставка рефинансирования ЦБ РФ на дату оценки	8,25%
Шаг 2	Темп инфляции, объявленный Правительством РФ	6,4%
Шаг 3	Поправка на риск конкретного проекта (п. 8)	5,0%
Шаг 4	Коэффициент дисконтирования (п. 7) (<i>для России в целом</i>)	6,74%
Шаг 5	Поправка на "региональный" риск	0,925

3

$$\text{Скорр-ный коэффициент дисконтирования (для МО)}$$

6,23%

Средневзвешенная величина ставки дисконтирования (*для бизнеса*):

R 1	Вес R1	R 2	Вес R2	R 3	Вес R3	R итоговая
0,00%	0%	0,00%	0%	6,23%	100%	6,2%
						6,23%

Определение итогового значения ставки капитализации (*для недвиж.*):

Средневзвешенная величина ставки дисконтирования		6%
Норма возврата инвестированного капитала, рассчитанная методом "здоровых смыслов и типичных предпринимательских мотиваций"	30	3,3%
Итоговое значение ставки капитализации		9,6%
Округлённо		9,6%

Рейтинговое агентство "Эксперт РА": рейтинг инвестиционной привлекательности регионов (инвестиционный риск российских регионов) в 2010-2011 годах; размещение в Интернет по адресу: http://expert.ru/ratings/investitsionnyij-risk-rossijskih-regionov-v-2010-2011-gg/			
Субъект федерации (по алфавиту)	Изменение индекса риска, 2010-2011 годы к 2009-2010 годам, увеличение (+), снижение (-)	Средневзвешен- ный индекс риска (Россия=1)	
		2009-2010	2010-2011
Алтайский край	-0,066	1,187	1,121
Амурская область	-0,050	1,124	1,074
Архангельская область	-0,023	1,091	1,068
Астраханская область	-0,048	1,139	1,091
Белгородская область	-0,011	0,883	0,872
Брянская область	-0,025	0,937	0,912
Владимирская область	0,005	0,955	0,960
Волгоградская область	0,007	0,866	0,873
Вологодская область	-0,022	0,923	0,901
Воронежская область	0,000	0,8	0,800
Еврейская автономная область	-0,047	1,409	1,362
Забайкальский край	-0,008	1,413	1,405
Ивановская область	-0,050	1,161	1,111
Иркутская область	-0,020	1,321	1,301
Кабардино-Балкарская Рес-ка	0,014	1,217	1,231
Калининградская область	-0,023	1,551	1,528
Калужская область	-0,015	0,863	0,848
Камчатский край	-0,009	1,463	1,454
Карачаево-Черкесская Республика	-0,002	1,786	1,784
Кемеровская область	-0,041	1,142	1,101
Кировская область	-0,038	1,305	1,267
Костромская область	-0,020	1,16	1,140
Краснодарский край	-0,016	0,835	0,819
Красноярский край	-0,038	1,094	1,056
Курганская область	-0,007	1,122	1,115
Курская область	-0,004	0,911	0,907
Ленинградская область	-0,018	1,152	1,134
Липецкая область	-0,012	0,74	0,728
Магаданская область	-0,043	1,521	1,478
Москва	0,002	0,899	0,901
Московская область	-0,032	0,957	0,925
Мурманская область	-0,032	1,051	1,019
Ненецкий автономный округ	-0,001	1,592	1,591
Нижегородская область	0,018	0,984	1,002
Новгородская область	-0,003	0,987	0,984
Новосибирская область	-0,009	1,165	1,156
Омская область	-0,025	0,967	0,942
Оренбургская область	-0,003	1,002	0,999
Орловская область	-0,016	1,058	1,042
Пензенская область	0,020	0,839	0,859
Пермский край	-0,013	1,138	1,125

Приморский край	-0,029	1,174	1,145
Псковская область	0,010	1	1,010
Республика Адыгея	-0,033	0,953	0,920
Республика Алтай	-0,072	1,175	1,103
Республика Башкортостан	0,026	0,954	0,980
Республика Бурятия	-0,023	1,143	1,120
Республика Дагестан	0,007	1,453	1,460
Республика Ингушетия	-0,102	2,394	2,292
Республика Калмыкия	-0,013	1,885	1,872
Республика Карелия	0,017	1,157	1,174
Республика Коми	-0,008	0,976	0,968
Республика Марий Эл	-0,006	1,135	1,129
Республика Мордовия	0,037	0,95	0,987
Республика Саха (Якутия)	-0,023	1,125	1,102
Республика Сев. Осетия — Алания	-0,057	1,266	1,209
Республика Татарстан	0,009	0,902	0,911
Республика Тыва	-0,071	1,688	1,617
Республика Хакасия	-0,012	1,157	1,145
Ростовская область	-0,063	0,753	0,690
Рязанская область	-0,004	0,886	0,882
Самарская область	-0,059	1,008	0,949
Санкт-Петербург	-0,010	0,808	0,798
Саратовская область	-0,016	0,912	0,896
Сахалинская область	-0,006	1,362	1,356
Свердловская область	-0,001	1,137	1,136
Смоленская область	-0,008	0,98	0,972
Ставропольский край	-0,084	0,861	0,777
Тамбовская область	0,004	0,815	0,819
Тверская область	-0,006	1,009	1,003
Томская область	-0,031	1,055	1,024
Тульская область	0,014	0,951	0,965
Тюменская область	0,023	1,045	1,068
Удмуртская Республика	0,016	1,047	1,063
Ульяновская область	-0,025	0,899	0,874
Хабаровский край	-0,085	1,298	1,213
Ханты-Мансийский авт. округ — Югра	0,021	1,009	1,030
Челябинская область	-0,016	1,132	1,116
Чеченская Республика	-0,062	1,739	1,677
Чувашская Республика	0,013	1,051	1,064
Чукотский автономный округ	0,055	1,745	1,800
Ямало-Ненецкий автономный округ	-0,002	1,068	1,066
Ярославская область	-0,019	0,923	0,904

инфляция в россии по го x Таблица Месячной и Год x

уровень-инфляции.рф/таблица_инфляции.aspx

Уровень Инфляции в Российской Федерации

Главная Таблица Графики Калькуляторы Обратная Связь

Реклама от Google Инфляция России

Таблица Инфляции

Ниже представлена таблица месячной и годовой инфляции России с 1991 года по настоящее время, выраженной в % относительно предыдущего периода. Инфляция рассчитывается на основе индексов потребительских цен, публикуемых Федеральной службой государственной статистики.

	Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноя	Дек	Год
2014	0,59	0,70	1,02	0,90	0,90								4,18
2013	0,97	0,56	0,34	0,51	0,66	0,42	0,82	0,14	0,21	0,57	0,56	0,51	6,45
2012	0,50	0,37	0,58	0,31	0,52	0,89	1,23	0,10	0,55	0,46	0,34	0,54	6,58
2011	2,37	0,78	0,62	0,43	0,48	0,23	-0,01	-0,24	-0,04	0,48	0,42	0,44	6,10
2010	1,64	0,86	0,63	0,29	0,50	0,39	0,36	0,55	0,84	0,50	0,81	1,08	8,78
2009	2,37	1,65	1,31	0,69	0,57	0,60	0,63	0,00	-0,03	0,00	0,29	0,41	8,80
2008	2,31	1,20	1,20	1,42	1,35	0,97	0,51	0,36	0,80	0,91	0,83	0,69	13,28
2007	1,68	1,11	0,59	0,57	0,63	0,95	0,87	0,09	0,79	1,64	1,23	1,13	11,87
2006	2,43	1,66	0,82	0,35	0,48	0,28	0,67	0,19	0,09	0,28	0,63	0,79	9,00
2005	2,62	1,23	1,34	1,12	0,80	0,64	0,46	-0,14	0,25	0,55	0,74	0,82	10,91
2004	1,75	0,99	0,75	0,99	0,74	0,78	0,92	0,42	0,43	1,14	1,11	1,14	11,74
2003	2,40	1,63	1,05	1,02	0,80	0,80	0,71	-0,41	0,34	1,00	0,96	1,10	11,99
2002	3,09	1,16	1,08	1,16	1,69	0,53	0,72	0,09	0,40	1,07	1,61	1,54	15,06
2001	2,8	2,3	1,9	1,8	1,8	1,6	0,5	0,0	0,6	1,1	1,4	1,6	18,8
2000	2,3	1,0	0,6	0,9	1,8	2,6	1,8	1,0	1,3	2,1	1,5	1,6	20,1
1999	8,4	4,1	2,8	3,0	2,2	1,9	2,8	1,2	1,5	1,4	1,2	1,3	36,6
1998	1,5	0,9	0,6	0,4	0,5	0,1	0,2	3,7	38,4	4,5	5,7	11,6	84,5
1997	2,3	1,5	1,4	1,0	0,9	1,1	0,9	-0,1	-0,3	0,2	0,6	1,0	11,0
1996	4,1	2,8	2,8	2,2	1,6	1,2	0,7	-0,2	0,3	1,2	1,9	1,4	21,8
1995	17,8	11,0	8,9	8,5	7,9	6,7	5,4	4,6	4,5	4,7	4,6	3,2	131,6
1994	17,9	10,8	7,4	8,5	6,9	6,0	5,3	4,6	8,0	15,0	14,6	16,4	214,8
1993	25,8	24,7	20,1	18,7	18,1	19,9	22,4	26,0	23,0	19,5	16,4	12,5	840,0
1992	245,3	38,0	29,9	21,7	11,9	19,1	10,6	8,6	11,5	22,9	26,1	25,2	2508,8
1991	6,2	4,8	6,3	63,5	3,0	1,2	0,6	0,5	1,1	3,5	8,9	12,1	160,4

Уровень Инфляции в России, %
Инфляция по месяцам. Инфляция по годам.

Примечание:
* Данные до 2002 года округлены до одного десятичного знака.
** Красным цветом в таблице обозначена дефляция.
*** Инфляция по месяцам складывается в годовую неалгебраически. Для расчета инфляции за произвольный период используйте [Инфляционные Калькуляторы](#).

В настоящих расчётах в качестве показателя "Темп инфляции, объявленный Правительством РФ" используются "фактические" темпы инфляции, "объявленные", по результатам своих "статистических наблюдений", профильным государственным органом управления, Госкомстатом России, что расценивается оценщиком вполне адекватным и обоснованным замещением такого показателя, как "Темпы инфляции, объявленные Правительством РФ". Иными словами, оценщик исходит из предположения, что то, что "объявляет" Госкомстат России, является "объявленным" Правительством России.

Источник расположен в сети Интернет, по адресу: "уровень-инфляции.рф/таблица_инфляции.aspx"

Доходный подход	
Оценка доходного недвижимого имущества через анализ чистых доходов (выгод), которые это имущество способно генерировать	
Настоящими исследованиями устанавливается соответствие используемых для расчётов ФАКТИЧЕСКИХ данных, полученных на объекте, их среднерыночным значениям (требование пункта 12, ФСО-3: "...в отчете об оценке должен быть проведен анализ данного значения на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка")	
4	Метод сопоставления

Анализ "РЫНОЧНОСТИ" ставки капитализации, полученной расчётным путём
(источник сравнительной информации бюллетень RWAY № 241 за апрель 2015 года)

SUMMARY

Московский регион	Офисы*	Торговля (ТЦ)*	Склады*
Объем площадей по итогам I квартала 2015 г. ¹ , млн кв.м	14,7–16,4	10,3–10,7 (5,1–5,7)	10,3
Диапазоны цен предложений, руб./кв.м (без учета НДС)	125 000–500 000	–	40 000–48 000
Диапазоны запрашиваемых ставок аренды, руб./кв.м/год ²	13 000–50 000	6000–165 000	3000–6000
Операционные расходы ³ , руб./кв.м/год (без учета НДС)	3000–7000	4000–12 000	1000–1500
Ставки капитализации, %	10–11	10,5–11	12–13

* Данные представлены для качественных объектов коммерческой недвижимости Москвы.

¹ Предварительные данные.

² Для офисов – без учета НДС; для торговых центров – без учета НДС и операционных расходов; для складов – без учета НДС, операционных расходов и коммунальных платежей.

³ Операционные расходы, помимо эксплуатационных расходов (коммунальных платежей, расходов на техническое обслуживание здания, уборку, охрану и т.д.), включают в себя платежи за земельный участок, расходы на страхование здания, налог на имущество и расходы на управление.

Динамика ставок капитализации по сегментам коммерческой недвижимости России. 2013–2015 гг., %

Субъекты	Офисы			Торговые центры			Склады		
	2013 г.*	2014 г.*	Февраль 2015 г.	2013 г.*	2014 г.*	Февраль 2015 г.	2013 г.*	2014 г.*	Февраль 2015 г.
CBRE									
Москва	8,5	9,5–10,0	9,5–10,0	9,0	9,75–10,25	9,75–10,25	11,0	12,5–13,0	12,5–13,0
Санкт-Петербург	11,0	12,25	12,25	11,0	12,0	12,0	12,5	13,75	13,75
Регионы	10,5–11,5	12,0–14,0	12,0–14,0	11,0–13,0	12,25–14,25	12,25–14,25	13,0–14,0	15,0–17,0	15,0–17,0
Cushman & Wakefield									
Москва	8,5	11,0	н/д	9,0	11,0	н/д	11,5	13,0	н/д
Санкт-Петербург	10,0	12,5	н/д	н/д	н/д	н/д	12,0	14,5	н/д
JLL									
Москва	8,75	10,0	н/д	9,0	10,25	н/д	11,0	11,75	н/д
Санкт-Петербург	10,0	11,0	н/д	10,0	10,75	н/д	13,0	13,25	н/д
Praedium									
Москва	8,5	10–13	12	9,5–10	9	9	11–13	13	н/д

* На конец года.

RWAY по данным компаний

Настоящим анализом делается попытка выявления среднерыночных затрат на (1) содержание (коммерческое обслуживание) и (2) эксплуатацию (техническое обслуживание), в процентах от выручки, получаемой от целесообразной коммерческой эксплуатации каждого из указанных доходных объектов-аналогов (все данные 2012 года):

Представленные ниже объекты-аналоги взяты из Интернет или иных "открытых" источников. Это объекты, в отношении которых было проведено подробное стоимостное исследование. Все данные проверены Оценщиком посредством личного или телефонного интервью. Доверие результатам высокое. Еще одним источником стоимостной информации приняты аналитические данные RWAY, практически единственного в России профессионального, а не "глянцевого" издания о рынке недвижимости. Оценщик счёл возможным и целесообразным представить также и собственную статистику, основанную на личном много летнем опыте наблюдений и анализа основных стоимостных соотношений на объектах разного типа и вида.

Объект количественной информации о затратах			Доля затрат в выручке			Комментарий
№	Название аналога	Местоположение объекта и контакты источников качественной и количественной информации	ОТ	ДО	Среднее	
1	Офисный бизнес-центр «HI-TEC HOUSE»	127299, Москва, ул. Большая Академическая, д. 5А (м. "Войковская"), тел.: (495) 980-6003, факс: (495) 980-6004, e-mail: office@academpolis.ru; контактное лицо: Архангельская Елена Борисовна: +7(916)222-88-12.			46%	Недавно <u>реконструируемое</u> коренным образом здание под бизнес-центр
2	Офисный бизнес-центр «СИБИРСКИЙ АЛЬЯНС»	115114, МОСКВА, ЛЕТНИКОВСКАЯ УЛИЦА, 16; контактные лица: Лилия Яковлевна (моб. тел.: 8-903-795-95-12) и Хмелевская Наталья (моб. тел.: 8-903-795-75-06)			30%	<u>Вновь</u> построенное доходное здание, которое строилось как бизнес-центр
3	Офисное здание ООО «Фирма «СОЮЗКОМИНТ»	Москва, ул. Нарвская, вл. 1А; контактные лица: управляющий объектом недвижимости Алексей Иосифович Фейгинов, конт. Тел.: +7(903)599-99-15; главный бухгалтер офисного здания «Фирма «СОЮЗКОМИНТ» Наталья Александровна, конт. Тел.: +7(903)713-68-42,			46%	<u>Старое</u> здание (1932 года) без реконструкции.
4	Аналитические материалы бюллетеня RWAY, № 213 за декабрь 2012 года (стр.93)			30%	30%	Для <u>вновь построенных</u> или <u>недавно реконструируемых</u> коренным образом доходных зданий затраты могут составлять менее 30% от выручки. Однако, для старых зданий (категория "С"), затраты на эксплуатацию = 40-50% от выручки - это, практически, норма
5	Собственная статистика, основанная на личном 18-ти летнем опыте наблюдений и анализа основных стоимостных соотношений на объектах разного типа и вида.		30%	50%	40%	
					38%	
Если освободиться от вновь построенных или недавно реконструируемых коренным образом доходных зданий а также оставить из двух представленных интервалов только их максимальные значения, то есть оставляем только показатели для старых и очень старых зданий низких классов (максимум от "В-", минимум до "Д"), которые требуют гораздо больших затрат на своё поддержание, ремонт, менеджмент и маркетинг (включая рекламу).					Среднее	Таким образом, настоящим исследованием ОБОСНОВАННО , что для сегмента со средними ценовыми характеристиками величин ставок аренды, а таких строений <u>подавляющее большинство</u> только в России, но и в Москве, доля затрат в выручке, полученной от "девелоперского бизнеса", является около 45% от выручки.
					46%	
					40%	
					50%	
					45%	

Затраты

theproperty.ru/12016407/

10-448 АРЕНДА 2-888 ПРОДАЖА 302 БИЗНЕС-ЦЕНТРЫ 18 ТЦ И ТРК

theproperty
коммерческая недвижимость

Объект находится в архиве и неактивен.

Аренда помещения под склад — г. Химки, мкр. Сходня, ул. Некрасова, д. 2, Москва ☆

КВ.М В МЕСЯЦ **366 руб. / 6 \$ / 6 €**

ОБЪЕКТ

Метро, ориентир м. Пятницкое шоссе — 10,7 км

Площадь 4 000 м²
Этаж не указан/не указано
Высота потолков 12,00 м
Тип сделки от собственника

Здание
Всего этажей не указано
Водоснабжение нет
Электроснабжение нет
Отопление нет
Канализация нет
Охрана видеонаблюдение

На карте

Дополнительная информация

Склад класса Б.
Общая площадь склада 4000 м².
Арендуемая площадь - любая.
Возможно разграничение.
Неотапливаемый склад. Высота потолков 12м. Напольное и паллетное хранение.
Стеллажи, 3 погрузчика от 1.5 до 4 тонн.
Склад находится в 10 км от МКАД по Ленинградскому шоссе. МО, г. Химки
Видео-наблюдение, круглосуточная охрана. Время работы склада: возможно круглосуточно.
Фото есть на сайте
<http://skladi.su>, цены

<http://skladi.su/prais-list.html>

Аренда склада

1. Ответственное хранение товара на складе - паллетное и напольное
2. Погрузочно-разгрузочные работы: механизированные и ручные
3. Перегрузка (кросс-докинг)
4. Транспортировка по Москве и Московской области собственным транспортом
5. Оформление необходимой документации
6. Обработка входящих/исходящих грузов
7. Инвентаризация и учет товара
8. Сортировка и комплектация заказов
9. Обработка товара по

специальным требованиям заказчика:

- а) распаковка;
 - б) проверка;
 - в) сборка;
 - г) переупаковка.
10. Предпродажная подготовка:
- а) упаковка;
 - б) маркировка;
 - в) вложение документации.

Контактная информация

Шевелев Алексей Вячеславович

тел.: 8 (495) 638-09-96,

8 (926) 100-00-06

эл. почта: info@skladi.su

веб сайт: skladi.su

компания: Склад в Химках

www.arendask.ru/kontakt.html

8 (903) 974-52-64, 8 (495) 574-22-33

СХОДНЯ-ИНЖИНИРИНГ

АРЕНДА СКЛАДСКИХ И ПРОИЗВОДСТВЕННЫХ ПОМЕЩЕНИЙ, ОФИСЫ

О компании
Аренда складов
Аренда производства
Аренда открытых площадок
Аренда офисов
Аренда торговых площадей
Снять нежилое помещение
Схема проезда
Контакты

Обратная связь
Как Вас называть:
Как с Вами связаться:
Обращение:

Наш офис
Контактный телефон : 8 (903) 974-52-64 | 8 (495) 574-22-33
e-mail: arenda9745264@yandex.ru
Адрес: 141420, Московская обл, г.Химки, мкр. Сходня, ул. Некрасова, 2

Адреса площадок
Сходня: г.Химки, мкр. Сходня, ул. Некрасова, 2 [Схема проезда](#)



Помещение	Стоимость
Аренда офисов	от 500 руб/м2/мес с НДС*
Отапливаемые помещения	от 250 руб/м2/мес с НДС
Неотапливаемые помещения	от 242 руб/м2/мес с НДС
Открытые площадки с твердым покрытием	от 100 руб/м2/мес с НДС
Открытые площадки без покрытия	от 70 руб/м2/мес с НДС

*Коммунальные платежи в цену не включены

http://www.arendask.ru/arenda_office.html

Предлагаются в аренду офисные помещения от 50 до 3000 кв.м.



http://www.arendask.ru/arenda_skladov.html

Площадка Сходня и Аренда складов от 500 до 5000 кв.м.



Помещение	Стоимость
Отапливаемые помещения	от 250 руб/м2/мес с НДС
Неотапливаемые помещения	от 242 руб/м2/мес с НДС
Открытые площадки с твердым покрытием	от 100 руб/м2/мес с НДС
Открытые площадки без покрытия	от 70 руб/м2/мес с НДС

*Коммунальные платежи в цену не включены

Выписка из Федерального закона
от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ
"Об оценочной деятельности в Российской Федерации"
(в редакции от 27.07.2006 № 157-ФЗ):

Статья 4. Субъекты оценочной деятельности:

Субъектами оценочной деятельности признаются **физические лица**, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики).

Оценщик может осуществлять оценочную деятельность самостоятельно, занимаясь **частной практикой**, а также на основании трудового договора **между оценщиком** и юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 настоящего Федерального закона.

Статья 15. Обязанности оценщика:

Оценщик обязан:

- **быть членом** одной из саморегулируемых организаций оценщиков;
- ...представлять заказчику информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков;
- ...представлять **по требованию заказчика** страховой полис и подтверждающий получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности документ об образовании;
- ...по требованию заказчика предоставлять заверенную саморегулируемой организацией оценщиков выписку из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков, членом которой он является.

Необходимые разъяснения по изменениям в законодательстве по оценке сделаны;
все необходимые сведения Заказчику предоставлены
на этапе преддоговорных отношений.

ВНИМАНИЕ: С 01 января 2008 года рынок оценочных услуг в России перешёл из стадии государственного регулирования (лицензирование отменено) в стадию саморегулирования – членство в саморегулируемой организации оценщиков (СРО)

НИЖЕ ПРЕДОСТАВЛЯЮТСЯ:

- КОПИЯ ОСНОВНОГО ПРОФЕССИОНАЛЬНОГО ДОКУМЕНТА ОЦЕНЩИКА – СВИДЕТЕЛЬСТВА О ЧЛЕНСТВЕ В СРО ОЦЕНЩИКОВ, С НОМЕРОМ РЕЕСТРА ЭТОЙ ОРГАНИЗАЦИИ,
- А ТАКЖЕ КОПИИ СТРАХОВОГО ПОЛИСА ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

- КОПИИ РЕТРО СЕРТИФИКАТОВ ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ КВАЛИФИКАЦИИ

ДЕЛОВОЙ СОЮЗ
ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Яковлев Владимир Иванович

Паспорт выдан: Отделом внутренних дел «Даниловский»
города Москвы

Зарегистрирован: Москва, Восточная ул., д.2, корп.3, кв.50

Является членом
Некоммерческого партнерства
СРО «Деловой Союз Оценщиков»

Свидетельство № 495
Дата выдачи: 09 июня 2012 г.

Председатель Президиума
Саморегулируемой организации
НП «Деловой Союз Оценщиков»
Ворончихин Д.В.



**ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-026213/15**

«22» апреля 2015 г.

г. Москва

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:**
1.1. **Яковлев Владимир Иванович**
Паспортные данные: 4506, 621640, ОВД Даниловский, 06.05.2004 г.
- 2. СТРАХОВЩИК:**
2.1. Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**
3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 04.04.2007 (Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**
4.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**
5.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):**
6.1. С «03» мая 2015 года по «02» мая 2016 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
- 7. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:**
7.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
- 8. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:**
8.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:**
9.1. Лимит ответственности по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 300.000 (Триста тысяч)**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **Рублей 100.000 (Сто тысяч)**.
- 10. ФРАНШИЗА:**
По настоящему Договору франшиза не установлена
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**
Рублей 1.400 (Одна тысяча четыреста) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **03.06.2015г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Яковлев Владимир Иванович

Страхователь:



СТРАХОВЩИК:
ОСАО «Ингосстрах»

От Страховщика: _____
(Зам. начальника отдела - Заведующий сектором московских продаж
Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 3943733-
3/15 от 19.02.2015 г.)





ГУ МВД РОССИИ ПО ГОРОДУ МОСКВЕ

(наименование лицензирующего органа)

ЛИЦЕНЗИЯ

ЧД №002009

№ 9307

от « 21 » ноября 2012 г.

на осуществление частной детективной (сыскной) деятельности

Настоящая лицензия предоставлена:

Яковлев Владимир Иванович

(основатель бизнеса, член общества (при наличии))

индивидуального предпринимателя)

Основной государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации
индивидуального предпринимателя 304770000237258

Идентификационный номер налогоплательщика 772504747871

Настоящая лицензия предоставлена на срок до « 21 » ноября 2017 г.
на основании решения лицензирующего органа от « 21 » ноября 2012 г. № 9307

Заместитель начальника полиции

ГУ МВД России по г. Москве

(должность уполномоченного лица)

(подпись, М.П.)

В.А. Козлов

(Ф.И.О.)

Действие настоящей лицензии продлено на срок до « » 20 г.
на основании решения лицензирующего органа от « » 20 г. №

(должность уполномоченного лица)

(подпись, М.П.)

(Ф.И.О.)





Орган сертификации персонала «СЕРТИНК»
при МГТУ им. Н.Э. Баумана



Аккредитован
Германской головной организацией по аккредитации
(Trägergemeinschaft für Akkreditierung)
в соответствии с ISO/IEC 17024

СЕРТИФИЦИРОВАННЫЙ ОЦЕНЩИК НЕДВИЖИМОСТИ

Яковлев Владимир Иванович

успешно сдал(а) квалификационный экзамен в Экзаменационном центре
"Европейский институт сертификации" в соответствии с Руководством
по качеству органа сертификации персонала «СЕРТИНК» и требованиями
системы «Approved by TEGoVA» Европейской группы ассоциаций
оценщиков (TEGoVA).

Настоящий сертификат подтверждает компетентность его владельца в
области оценки рыночной стоимости недвижимости согласно
Европейским стандартам оценки.

Неотъемлемой составной частью настоящего сертификата является
декларация сертифицированного оценщика.

Директор ОС «СЕРТИНК»

Руководитель
Экзаменационного центра

Регистрационный № 0039/ОН-2005

Выдан «31» ОКТЯБРЯ 2005г.



Действителен до «31» ОКТЯБРЯ 2010г.



РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ

ВЫДАН ДЕЙСТВИТЕЛЬНОМУ ЧЛЕНУ РОО

Яковлеву Владимиру Ивановичу

В ТОМ, ЧТО ЕМУ В СООТВЕТСТВИИ С "ПОЛОЖЕНИЕМ ОБ УРОВНЯХ КВАЛИФИКАЦИИ ЧЛЕНОВ
РОССИЙСКОГО ОБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ И ОБ АТТЕСТАЦИОННОЙ КОМИССИИ РОО", ПО РЕШЕНИЮ
АТТЕСТАЦИОННОЙ КОМИССИИ ОТ 24 СЕНТЯБРЯ 1996 ГОДА ПРИСВОЕНА ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ КВАЛИФИКАЦИЯ:

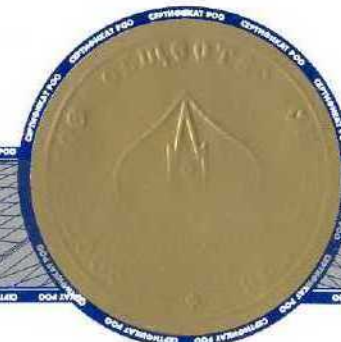
**СЕРТИФИЦИРОВАННЫЙ ОЦЕНЩИК
НЕДВИЖИМОСТИ**

Данный Аттестат является собственностью РОО и должен быть возвращен в случае прекращения членства

Аттестат № 20
Выдан 24 сентября 1996 г.



Президент РОО
И.Л.Артеменков



Данный сертификат действителен только при предъявлении сертификационной карточки.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«РОССИЙСКАЯ КОЛЛЕГИЯ ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Настоящим подтверждается, что по результатам экспертизы и сертификации работ,
проводимых НП РКО на основании «Положения об экспертизе и сертификации работ членов НП РКО»,
Предпринимателю без образования юридического лица

Яковлеву Владимиру Ивановичу

присваивается квалификация

«ЭКСПЕРТ - ОЦЕНЩИК»

Основание: Решение Экспертного совета НП РКО (Протокол №040218 от 18.02.2004 г.), утвержденное Решением
Правления НП РКО (Протокол №13 от 19.02.2004 г.)

Председатель
НП «Российская коллегия оценщиков»



Регистрационный номер №062 от 19 февраля 2004 года

В.В. Крутиков

Срок действия свидетельства до 19 февраля 2007 года

**ОЦЕНКА ВЫПОЛНЕНА В СООТВЕТСТВИИ
С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РОССИИ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ,
ПРАКТИКОЙ РОССИЙСКОГО СООБЩЕСТВА ОЦЕНЩИКОВ, А ТАКЖЕ ОСНОВНЫМИ МЕТОДОЛОГИЧЕСКИМИ
ПОЛОЖЕНИЯМИ ЕВРОПЕЙСКИХ И МЕЖДУНАРОДНЫХ СТАНДАРТОВ И ПРАКТИКИ ОЦЕНКИ**

ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
3. Оценщик не обязан, но может, приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту недвижимости. Все рисунки в отчете включены исключительно для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.
4. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в отчете или приложениях к нему указываются источники информации.
6. Если впоследствии будет установлено, что на объекте недвижимости или на любой соседней земле загрязнение существует, или что недвижимость использовалась или используется с загрязнением окружающей среды, то это может уменьшить стоимость, указанную в отчете. Для целей настоящей оценки мы исходим из допущений об отсутствии загрязнений или о незначительном влиянии издержек по устранению влияния загрязнений на стоимость.
7. Мнение оценщика относительно рыночной или иной стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную или иную стоимость объекта.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно оцениваемой стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

СЕРТИФИКАТ СТОИМОСТИ (ЗАЯВЛЕНИЕ ПРОФЕССИОНАЛЬНЫХ ОЦЕНЩИКОВ)

Мы, нижеподписавшиеся, удостоверяем, что:

- ◆ изложенные в настоящем отчете факты правильны и соответствуют действительности;
- ◆ сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализом, мнениями и выводами;
- ◆ мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем, какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчета ни в настоящее время, ни в течение последних 24 месяцев, а также к заинтересованным, или имеющим к нему отношение Сторонам в течение последних 24 месяцев;
- ◆ наше вознаграждение не связано: с объявлением заранее определенной стоимости или тенденции в определении стоимости в пользу клиента (с достижением заранее оговоренного результата) или с последующими событиями, связанными с оцениваемой стоимостью;
- ◆ ни одно лицо, кроме нас, не оказывало профессионального содействия в оценке, кроме опосредованного влияния на наши выводы результатов консультаций у специалистов по областям знаний;
- ◆ наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен, в соответствии с законодательством России об оценочной деятельности, а также Европейскими и Международными Стандартами Профессиональной Практики Оценки;
- ◆ использование данного отчета регулируется требованиями законодательства России и Российского общества оценщиков в отношении его проверки должным образом уполномоченными на то представителями уполномоченного государственного органа или профессионального сообщества;
- ◆ расчетная стоимость признается нами действительной по состоянию на указанную дату оценки, с указанным периодом актуальности и нашим прогнозом относительно сроков возможной сделки.

Яковлев Владимир Иванович

(без собственноручной подписи профессиональных оценщиков недействительно)

- ⇒ Оценщик Первой категории (**20 лет профессиональной оценочной практики**),
- ⇒ Диплом ИП № 064474, Институт переподготовки кадров по финансово-банковским
- ⇒ специальностям Финансовой академии при Правительстве РФ, регистрационный № 270/2000,
- ⇒ Свидетельства о повышении квалификации в НОУ ИПО (г. Москва), рег. №№ 262/2003 и 0322/2006,
- ⇒ Полис страхования ответственности оценщика в Страховом акционерном обществе "ИНГОССТРАХ",
- ⇒ Член **НП «ДСО»**, реестровый № 495 от 09.06.2012 года.