



302028, г. Орел, ул. Брестская, д.12, ИНН 5751032340, ОГРН 1075742000542, тел./факс (4862) 763-888



ОТЧЕТ

О результатах определения рыночной стоимости имущественного комплекса
АО «Петушинский металлический завод»

Дата определения стоимости: 30 сентября 2016 года

Заказчик: АО «Петушинский металлический завод»

Оценщик: ЗАО «Фонд «Содействие»

Порядковый номер отчета:

№ 19/1-09-16

Дата составления отчета:

14 октября 2016 г.

ОРЕЛ 2016 г.

Уважаемый Игорь Евгеньевич!

В соответствии с заключенным между нами договором ЗАО «Фонд «Содействие» произведена оценка рыночной стоимости **имущественного комплекса АО «Петушинский металлический завод» с целью формирования первоначальной стоимости для продажи имущества с торгов в рамках процедуры банкротства.**

Результаты оценки представлены в настоящем отчете, в котором содержатся описание объекта оценки, основные этапы расчетов и выводы относительно рыночной стоимости объекта оценки.

Расчеты проведены по состоянию на **30 сентября 2016 года**. Исследования и анализ, приведенные в отчете были проведены за период с 20.09.2016 года по 14.10.2016 года.

ЗАО «Фонд «Содействие» осуществляет оценочную деятельность в порядке, предусмотренном Федеральным законом № 135-ФЗ в действующей редакции.

Оценку производит:

- Широков Николай Владимирович, член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». Регистрационный номер в реестре саморегулируемой организации оценщиков 967 от 18 сентября 2007 г. (стаж работы в оценке с 2003 года).

Профессиональная деятельность Оценщика, выполнившего работы по оценке, застрахована:

Широков Н.В. - СПАО «Ингосстрах», страховой полис № 433-521-042623/16, лимит ответственности 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей, срок действия страхового полиса - с 28.08.2016 г. по 27.08.2017 г.

Оценка проведена с соблюдением требований:

1. Федеральных стандартов оценки, утверждаемых органом, осуществляющим нормативно-правовое регулирование оценочной деятельности:

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

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298,

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299,

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611,

- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 8), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326,

- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО № 10), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328,

2. Свода стандартов и правил оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» 2015, утвержденных Советом РОО от 23 декабря 2015 г., протокол № 07-Р.

3. Характеристика объектов оценки, анализ социально-экономического состояния Владимирской области, необходимая информация и расчеты представлены в отчете об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключении и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа публикаций в периодической печати и иных средствах массовой информации, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе

которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчета приведены в соответствующих разделах отчета.

Нами не проводилась как часть работы аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Вами информации, используемой в настоящем отчете, поэтому мы не принимаем на себя ответственность за надежность этой информации.

Таким образом, основываясь на доступной нам информации, опыте и профессиональных знаниях, в результате проведенного анализа и расчетов мы пришли к следующему заключению:

Рыночная стоимость оцениваемого имущественного комплекса АО «Петушинский металлический завод» по состоянию на 30 сентября 2016 года составляет с учетом округления:

3 411 355 000 руб. 00 коп.

Три миллиарда четыреста одиннадцать миллионов триста пятьдесят пять тысяч рублей 00 коп.

Без учета НДС

В том числе:

1) Финансовые вложения

Рыночная стоимость доли в ООО «Дмитровка» балансовой (номинальной) стоимостью 1 982 832 000,00 руб. составляет: **1 рубль;**

Рыночная стоимость доли в ООО «ИМПУЛЬС» балансовой (номинальной) стоимостью 158 974 736,31 руб. составляет: **132 440 000 рублей;**

Рыночная стоимость доли в ООО «ПЕГАС» балансовой (номинальной) стоимостью 375 254 708,49 руб. составляет: **304 405 000 рублей;**

Общая рыночная стоимость финансовых вложений, принадлежащих АО «Петушинский металлический завод» составляет: **436 845 001 рублей.**

2) Нематериальные активы

№ п/п	Нематериальные активы, наименование, назначение и краткая характеристика	Документ о регистрации			Дата постановки на учет	Рыночная стоимость, руб.
		наименование	дата	номер	фактически по данным первичных документов	
1	Патент "Профиль армирующий" №66394 до 31.05.2017	патент	10.09.2007	66394	сен.07	28 650
2	Патент импульсивный индуктивный обратногоходный корректор коэфф мощ с ток вых №115091 до 26.10.21г	патент	20.04.2012	115091	апр.12	224 812
3	Патент: "Автоматический преобразователь интерфейсов USB/RS-485 № 127564 до 19.11.22г	патент	27.04.2013	127564	апр.13	21 835 600
4	Патент: Решетчатая панель ячеистого подвесного потолка № 125223 до 19.10.22г	патент	27.02.2013	125223	фев.13	54 900
5	Патент: Уст-во упр. уличным и внутренним освещением №141039 до 30.07.23 г	патент	18.04.2014	141039	апр.14	224 231
6	Патент: Устройство для рег мощности, циркулирующей в сист элект блоков №123972 до 22.05.22 г	патент	10.01.2013	123972	январ.13	52 695,43
7	Патент: Электронная нагрузка для высокочастотных балластов для люминесц ламп № 128340 до 22.06.22 г	патент	20.05.2013	128340	май.13	64 027,08
8	Свидетельство о регистрации ПО для	свидетельство	29.05.2014	20146156	май.14	113 267,26

№ п/п	Нематериальные активы, наименование, назначение и краткая характеристика	Документ о регистрации			Дата постановки на учет	Рыночная стоимость, руб.
		наименование	дата	номер	фактически по данным первичных документов	
	ЭВМ: Управление освещением на базе энергоэфф. светодиодных светиль			43		
9	Товарный знак "Милано" св-во № 526935 до 21.12.22	свидетельство	18.11.2014	526935	ноя.14	810 841
	Итого:					23 409 023

3) Дебиторская задолженность

Наименование дебитора	Балансовая стоимость дебиторской задолженности, руб.	Рыночная стоимость дебиторской задолженности, руб. (округленно)
Общество с ограниченной ответственностью "1983"	365,4	108
ALPI AYDINLATMA ALPASLAN NAZLI LS	0	0
ANPING COUNTY HUIJIN WIRE MESH CO.,LTD	0	0
CIMEX сырье	0	0
TRIGON	0	0
WENZHOU CHEM PACKAGING MATERIAL CO.,LTD	0	0
YALDING	0	0
ООО "АйТек"	0	0
Закрытое акционерное общество "Алкоа СМЗ"	95 000	28 097
ООО "Компания Альфа Макси"	9 741	5 762
ООО "Барус"	0	0
Березкина Наталья Николаевна	15 600	4 614
ООО "Велд"	48 018	14 202
ООО "Велд"	2 498	739
Вискова Галина Федоровна	73	22
ООО "Владимир Втора Клининг"	137 050,00	40 534
УФК по Владимирской области (ФБУ "Владимирский ЦСМ", л/с 20286X12010)	0	0
"ООО "Владимиртеплогаз"	42 753,79	12 645
ОАО "ВымпелКом"	0	0
АО "Газпром газораспределение Владимир"	0	0
Общество с ограниченной ответственностью "Газпром межрегионгаз Владимир"	0	0
ООО "Галилео тур"	6 080,00	3 596
ГЕТРОК ФАЙНАНС ЛИМИТЕД	1 982 832 000,00	1 172 895 539
ООО "ГлавДоставка-МСП"	6 979,00	4 128
Глухова Галина Владимировна	34 800,00	20 585
ООО "ДМИТРОВКА"	374 965 762,07	110 900 891
Муниципальное казенное учреждение культуры "Культурно-досуговый центр города Петушки" Петушинского района Владимирской области	61,81	37
ООО "Дорподряд"	0,04	0
ООО "Е Д Логистика"	4	1
ООО "Евромост"	0,01	0
Общество с ограниченной ответственностью "Еврострой" г. Ярославль (нов).	0,32	0
Жигалова Мария Ильинична		0
ОАО МКБ "Замоскворецкий"	4 584 410,26	2 711 795
Общество с ограниченной ответственности "ИМПУЛЬС"	651 118,00	192 576
Общество с ограниченной ответственности "ИМПУЛЬС"	15 582,34	4 609
Общество с ограниченной ответственностью "ИнтерСвет"	18 866,98	11 160
Индивидуальный предприниматель Фролов Виктор Сергеевич	0	0
Индивидуальный предприниматель Фролов Виктор Сергеевич	0	0
Общество с ограниченной ответственностью "Кирелис"	146,08	43
ООО "Клевер"	0	0
ООО "Клевер Электроникс"	8 532	5 047
Закрытое Акционерное Общество "Комплекс Про"	130 396,47	77 133
Закрытое Акционерное Общество "Комплекс Про"	153 583,00	90 848
ООО "Аудиторская фирма "Консультант-Аудит"	0	0
Копунова Ирина Ювенальевна	220,49	65
ООО "КРЕПМИКС"	0	0

Наименование дебитора	Балансовая стоимость дебиторской задолженности, руб.	Рыночная стоимость дебиторской задолженности, руб. (округленно)
Кузнецов Владимир Петрович	74,16	22
ЗАО "ЛАЙНЕР"	4 534 568,16	1 341 156
Общество с ограниченной ответственностью "ЛАЙТЭЛЕКТРОСНАБ"	1 153 637,26	341 203
Общество с ограниченной ответственностью "Луч Фортуны"	34 107,36	10 088
Общество с ограниченной ответственностью "Торговый Дом Люмсвет"	2 474 357,94	1 463 646
Малов Александр Витальевич		0
ООО "Мастер-Сервис"	26 198,00	15 497
Морской Акционерный Банк (ОАО)	3 100,00	1 834
Ненашев Олег Вячеславович	0,01	0
Общество с ограниченной ответственностью "Новый Формат"	4 539,99	2 686
Общество с ограниченной ответственностью "НорсНэт"	0	0
ООО "ОЛИМП Электроникс"	0	0
Общество с ограниченной ответственностью "ОМАКС Групп"	0	0
Общество с ограниченной ответственностью "ОПТИМА ПЛЮС"	72 684,39	42 995
Орлов Геннадий Викторович	3 515,00	2 079
ИП Осипов Роман Сергеевич	10 000,00	5 915
ООО "ТФ "Отекс-М"	676 173,72	399 974
Филиал ФГУП "Охрана" МВД России по Владимирской области	0	0
ООО "Оценка-Консалтинг"	0	0
ООО "ПЕГАС"	33 203,43	9 820
ООО "ПЛАТЭК"	4 103,98	2 428
УФПС Московской области-филиала ФГУП "Почта России"	12 747,90	7 541
ООО ПКФ "ПромТехКомплект"	20 415,60	12 076
ЗАО "Региональный Сетевой Информационный Центр"	0	0
РОССЕЛЬХОЗБАНК АО Владимирский РФ	0	0
ОАО "Российские железные дороги "	250,05	148
ЗАО "Сатурн-Екатеринбург"	0,03	0
Общество с ограниченной ответственностью "Светотехническая компания"	0,06	0
ООО "СибАльянс"	292 040,00	172 749
Общество с ограниченной ответственности "Сибвормет"	0,8	0
ООО "Скартел"	364,84	216
ООО "СМД-Трейд"	800	237
Московский филиал ООО КБ "Смоленский Банк"	24 264,11	14 353
Спирин Евгений Павлович	173,34	51
ООО "СТА Логистик"	160 268,53	94 803
ООО "Стройресурс"	0	0
ООО Компания "Суплер"	0	0
ООО "Такском"	12 800,00	7 572
ЗАО "Терна Полимер"	45 700,00	27 033
ООО "ТехноТрейд"	0	0
Общество с ограниченной ответственностью "ТехСвет"	3 576 266,00	2 115 452
Общество с ограниченной ответственностью "ТК"	0	0
Акционерное общество "ТД ТРАКТ"	0	0
ООО "Трафарет Дизайн"	0	0
Общество с ограниченной ответственностью "Т-СТО"	0	0
ООО "ТФН-Сервис"	0	0
ООО "УК" ВОСХОД"	6 055 404,53	1 790 963
ООО "УПАКОВКА И СЕРВИС"	351 517,29	207 931
УФК МФ РФ (ИФНС РФ № 7 по г. Москве)	3 000,00	1 775
УФК по Владимирской области (Межрайонная ИФНС России №12 Владимирской области)	4 000,00	2 366
УФК МФ РФ (ИФНС РФ № 1 по г. Москве)	4 000,00	2 366
УФК по г. Москве (ИФНС России №13 по г. Москве)	3 000,00	1 775
УФК по г.Москве (ИФНС №8 по г.Москве, л/сч 40100770008)	51 922,05	30 713
УФК по Свердловской области (МРИ ФНС России № 24 по Свердловской области)	10 000,00	5 915
УФК по Свердловской области (ИФНС РФ по Ленинскому району г. Екатеринбурга)	22 271,12	13 174
УФПС Владимирской области - филиал ФГУП "Почта России"	5 581,40	3 302
Общество с ограниченной ответственностью "Торговый дом "Файнбер"	166 390,00	98 424
ООО "Компания Фортисфлекс"	0	0
Межрегиональное операционное УФК (ФТС России) (Владивостокская таможня)	0,01	0

Наименование дебитора	Балансовая стоимость дебиторской задолженности, руб.	Рыночная стоимость дебиторской задолженности, руб. (округленно)
Межрегиональное операционное УФК (ФТС России) (Московская таможня)	257 190,69	152 135
УФК по Владимирской области (ФФБУЗ ЦГиЭ в Петушинском и Собинском районах л/с 20286U43240)	18 592,08	10 998
ЗАО "Чип и Дип"	21 408,79	12 664
Шаймердянов Хусяин	317,24	94
ООО "ШМОЛЦ+БИКЕНБАХ"	21 502,66	12 719
Общество с ограниченной ответственностью "ТД Шэли"	240 000,00	141 966
ООО "Экобезопасность М"	32 500,00	19 225
Общество с ограниченной ответственностью "ЭКО-СТРОЙ"	8 000,00	2 366
Общество с ограниченной ответственностью "Торговый дом "Элегия"	120 933,58	35 768
ООО "Торговый Дом Электроизделия"	1 068 832,83	316 121
ООО "Электроналадка"	1 120,00	331
Общество с ограниченной ответственностью "Энергия "	149 112,40	88 204
ООО "ТД"Энергоцентр"	0	0
Общество с ограниченной ответственностью "Юнион"	0	0
Ассоциация автоматической идентификации "ЮНИСКАН/ТС1 РУС"	15 000,00	4 436
Итого		1 296 072 079

4) Здания и сооружения

п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Стоимость оборудования не в составе имущественного комплекса в целом, руб.
	Объекты, находящиеся в залоге у банка ВТБ		
1	Здание инструментального цеха	1 144,50	3 043 143
2	Здание котельной на три котла	810,2	3 190 788
3	Здание арматурного цеха	795,1	1 736 535
4	Здание автогаража	933,5	1 589 814
5	Здание проходной	67,6	540 412
6	Здание пожарного депо	215,6	1 077 780
7	Здание административного корпуса и цеха	5 489,20	23 318 816
8	Здание пластмассового цеха	4 630,30	12 283 643
9	Здание склада готовой продукции	722,4	1 351 481
10	Здание (1618,5 кв.м.)	1 618,50	4 677 234
11	Грузовой терминал с железнодорожными подкрановыми путями и складом навесом	9 217,50	5 359 315
12	Производственно-складской корпус К-11	2 049,40	8 918 804
13	Здание (К-3)	5 585,70	33 957 344
14	Здание склада хранения бумаги, картона	1 450,40	4 146 667
15	Здание ЦРП	81,8	396 342
16	Здание распределительного пункта	112,6	528 983
17	Земельный участок	185 518,00	47 925 882
18	Складской корпус К-7	3 731,80	13 546 526
19	Внутризаводская тепловая сеть (котельная)	-	9 621 910
20	Внутризаводские автомобильные дороги	17 035,70	3 062 616
21	Внутриплощадочные эл.сети	-	111 436
22	Забор фабрики	280,2	111 393
23	Забор фабрики (2237п.м)	2237	332 060
24	Забор фабрики (500м)	500	43 509
25	Водонапорная башня с артскважиной	78,8	41 872
	Итого по залоговому имуществу		180 914 305
	Объекты без обременения		
1	Здание склада материалов (РАЗРУШЕНО)	514,5	83 231
2	Здание цехов (РАЗРУШЕНО)	6 347,30	603 599
3	Земельный участок 1051 кв.м.	1 051,00	339 928
4	Ограждение фабрики (170п.м)	170	31 964
5	Ограждение фабрики (500кв.м)	500	251 780
6	Проходная (10,5 кв.м.)	10,5	73 745
7	Земельный участок (985 кв.м.) (под клуб-ст)	985	318 582
	Итого по не залоговому имуществу		1 702 829
	ИТОГО по всем объектам недвижимости		182 617 134

5) Технологическое оборудование

№ п/п	Наименование	Стоимость оборудования не в составе имущественного комплекса в целом, руб.
1	Технологическое оборудование находящееся в залоге у АО «ЮниКредит банк»	260 351 257
2	Технологическое оборудование находящееся в залоге у ПАО «МДМ-Банк»	224 324 031
3	Технологическое оборудование находящееся в залоге у ФКБ «Петрокоммерц»	135 521 595
4	Технологическое оборудование (не заложенное)	9 758 399
	Итого	629 955 282

6) Товарно-материальные ценности

Рыночная стоимость товарно-материальных ценностей, принадлежащих АО «Петушинский металлический завод», в количестве 1492 порядковых номера без НДС (18%) составляет: **358 429 629,33** (Триста пятьдесят восемь миллионов четыреста двадцать девять тысяч шестьсот двадцать девять) рублей 33 копейки

Настоящая оценка рекомендуется для целей совершения сделки с объектом оценки в течение периода не более 6 месяцев с даты составления отчета.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,

Специалист-оценщик, к. э. н.



Н.В. Широков

СОДЕРЖАНИЕ

<i>Сопроводительное письмо</i>	2
1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	9
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	17
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	18
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ	19
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	21
6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	28
7. ПРОЧАЯ СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ	29
8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
9. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	35
10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ (МЕТОДОВ) ОЦЕНКИ	47
11. ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА (МЕТОД СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ)	50
12. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ	69
ПРИЛОЖЕНИЯ	74

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1.1. Объект оценки

Объектом оценки является имущественный комплекс АО «Петушинский металлический завод».

В состав объекта оценки входят объекты внеоборотных и оборотных активов Акционерного общества «Петушинский металлический завод». Данные о составе объекта оценки представлены в таблицах далее.

Таблица 1.1. Здания и сооружения (без обременения)

№ п/п	Наименование ОС	Инв. номер
1	Здание склада материалов (РАЗРУШЕНО)	М-0000692/223
2	Здание цехов (РАЗРУШЕНО)	М-0000693/51
3	Земельный участок 1051 кв.м.	М-0000709/790
4	Ограждение фабрики (170п.м)	6273/403
5	Ограждение фабрики (500кв.м)	4190/730
6	Проходная (10,5 кв.м.)	М-0000687/161
7	Земельный участок (985 кв.м.) (под клуб-ст)	М-0000734/437

Таблица 1.2. Здания и сооружения (с обременением, в залоге у банка ВТБ)

№ п/п	Наименование ОС	Инв. №
1	Здание инструментального цеха	М-0000689
2	Здание котельной на три котла	М-0000698
3	Здание арматурного цеха	М-0000690
4	Здание автогаража	М-0000702
5	Здание проходной	М-0000701
6	Здание пожарного депо	М-0000700
7	Здание административного корпуса и цеха	М-0000696
8	Здание пластмассового цеха	М-0000688
9	Здание склада готовой продукции	М-0000705
10	Здание (1618,5кв.м.)	М-0000686
11	Грузовой терминал с железнодорожными подкрановыми путями и складом навесом	М-0000704
12	Производственно-складской корпус К-11	М-0000695
13	Здание (К-3)	М-0000694
14	Здание склада хранения бумаги, картона	М-0000703
15	Здание ЦРП	М-0000697
16	Здание распределительного пункта	М-0000699
17	Земельный участок	М-0000710
18	Складской корпус К-7	М-0000691/27
19	Внутризаводская тепловая сеть (котельная)	М-0000110/313
20	Внутризаводские автомобильные дороги	М-0000708/179
21	Внутриплощадочные эл.сети	М-0000720/101
22	Забор фабрики	М-0000707/720
23	Забор фабрики (2237п.м)	4517.1/97
24	Забор фабрики (500м)	4178.1/604
25	Водонапорная башня с артскважиной	М-0000706/532

Таблица 1.3. Нематериальные активы

№ п/п	Нематериальные активы, наименование, назначение и краткая характеристика	Документ о регистрации			Дата постановки на учет	Стоимость, руб. коп.
		наименование	дата	номер		
1	2	3	4	5	6	7
1	Патент "Профиль армирующий" №66394 до 31.05.2017	патент	10.09.2007	66394	сен.07	28 650,00
2	Патент импульсивный индуктивный	патент	20.04.201	115091	апр.12	240 185,17

№ п/п	Нематериальные активы, наименование, назначение и краткая характеристика	Документ о регистрации			Дата постановки на учет	Стоимость, руб. коп.
		наименование	дата	номер	фактически по данным первичных документов	по данным бухгалтерского учета
1	2	3	4	5	6	7
	обратноходовый корректор коэфф мощ с ток вых №115091 до 26.10.21г		2			
3	Патент: "Атоматический преобразователь интерфейсов USB/RS-485 № 127564 до 19.11.22г	патент	27.04.2013	127564	апр.13	20 798 650,00
4	Патент: Решетчатая панель ячеистого подвесного потолка № 125223 до 19.10.22г	патент	27.02.2013	125223	фев.13	54 900,00
5	Патент: Уст-во упр. уличным и внутренним освещением №141039 до 30.07.23 г	патент	18.04.2014	141039	апр.14	199 391,43
6	Патент: Устройство для рег мощности, циркулирующей в сист элект блоков №123972 до 22.05.22 г	патент	10.01.2013	123972	январ.13	52 695,43
7	Патент: Электронная нагрузка для высокочастотных балластов для люминесц ламп № 128340 до 22.06.22 г	патент	20.05.2013	128340	май.13	64 027,08
8	Свидетельство о регистрации ПО для ЭВМ: Управление освещением на базе энергоэфф. светодиодных светиль	свидетельство	29.05.2014	2014615643	май.14	113 267,26
9	Товарный знак "Милано" св-во № 526935 до 21.12.22	свидетельство	18.11.2014	526935	ноя.14	726 708,00

Таблица 1.4. Финансовые вложения

А) Доля в ООО «Дмитровка» балансовой (номинальной) стоимостью 1 982 832 000,00 руб.
Б) Доля в ООО «ИМПУЛЬС» балансовой (номинальной) стоимостью 158 974 736,31 руб.
В) Доля в ООО «ПЕГАС» балансовой (номинальной) стоимостью 375 254 708,49 руб.

Таблица 1.5. Дебиторская задолженность

Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Номер счета	Сумма по балансу, руб. коп.			
		всего	в том числе задолженность		
			подтвержденная дебиторами	не подтвержденная дебиторами	Реальная к взысканию дебиторская задолженность
1	2	3	4	5	6
Общество с ограниченной ответственностью "1983"	62.01	365,40	365,40	просрочка	365,40
ALPI AYDINLATMA ALPASLAN NAZLI LS	60.22	3,29	3,29	просрочка	0
ANPING COUNTY HUIJIN WIRE MESH CO.,LTD	60.22	40 602,36	40 602,36	просрочка	0
CIMEX сырье	76.25	206 722,89	206 722,89	просрочка	0
TRIGON	76.25	398 417,88	398 417,88	просрочка	0
WENZHOU CHEM PACKAGING MATERIAL CO.,LTD	60.22	9 961,48	9 961,48	просрочка	0
YALDING	76.25	0,63	0,63	просрочка	0
ООО "АйТек"	60.02	5 950,00	5 950,00	долг закрыт на настоящий момент	0
Закрытое акционерное общество "Алкоа СМЗ"	76.02	95 000,00	95 000,00	просрочка	95 000
ООО "Компания Альфа Макси"	60.02	9 741,10	9 741,10		9 741
ООО "Барус"	60.02	30 720,00	30 720,00	долг закрыт на настоящий момент	0
Березкина Наталья Николаевна	76.05	15 600,00	15 600,00	просрочка	15 600

Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Номер счета	Сумма по балансу, руб. коп.			
		всего	в том числе задолженность		
			подтвержденная дебиторами	не подтвержденная дебиторами	Реальная к взысканию дебиторская задолженность
1	2	3	4	5	6
ООО "Велд"	60.02	48 018,00	48 018,00	просрочка	48 018
ООО "Велд"	76.05	2 498,20	2 498,20	просрочка	2 498
Вискова Галина Федоровна	62.01	73,04	73,04	просрочка	73
ООО "Владимир Втора Клининг"	60.02	137 050,00	137 050,00	просрочка	137 050,00
УФК по Владимирской области (ФБУ "Владимирский ЦСМ", л/с 20286X12010)	60.02	35 507,71	35 507,71	долг закрыт на настоящий момент	0
"ООО "Владимиртеплогаз"	62.01	2 500 865,31	2 500 865,31	просрочка	42 753,79
ОАО "ВымпелКом"	60.02	42 753,79	42 753,79	долг закрыт на настоящий момент	0,00
АО "Газпром газораспределение Владимир"	60.02	3 902,35	3 902,35	долг закрыт на настоящий момент	0,00
Общество с ограниченной ответственностью "Газпром межрегионгаз Владимир"	60.02	9 501,86	9 501,86	долг закрыт на настоящий момент	0,00
ООО "Галилео тур"	60.02	6 080,00	6 080,00	закрыт частично	6 080,00
ГЕТРОК ФАЙНАНС ЛИМИТЕД	76.05	1 982 832 000,00	1 982 832 000,00		1 982 832 000,00
ООО "ГлавДоставка- МСП"	60.02	6 979,00	6 979,00		6 979,00
Глухова Галина Владимировна	76.05	34 800,00	34 800,00		34 800,00
ООО "ДМИТРОВКА"	62.01	374 965 762,07	374 965 762,07	просрочка	374 965 762,07
Муниципальное казенное учреждение культуры "Культурно-досуговый центр города Петушки" Петушинского района Владимирской области	62.01	61,81	61,81		61,81
ООО "Дорподряд"	60.02	0,04	0,04	просрочка	0,04
ООО "Е Д Логистика"	62.01	4,00	4,00	просрочка	4,00
ООО "Евромост"	60.02	0,01	0,01	просрочка	0,01
Общество с ограниченной ответственностью "Еврострой" г. Ярославль (нов).	62.01	0,32	0,32	просрочка	0,32
Жигалова Мария Ильинична	76.05	19 200,00	19 200,00	закрыт	
ОАО МКБ "Замоскворецкий"	76.05	4 584 410,26	4 584 410,26		4 584 410,26
Общество с ограниченной ответственности "ИМПУЛЬС"	60.02	651 118,00	651 118,00	просрочка	651 118,00
Общество с ограниченной ответственности "ИМПУЛЬС"	76.05	15 582,34	15 582,34	просрочка	15 582,34
Общество с ограниченной ответственностью "ИнтерСвет"	62.01	18 866,98	18 866,98	просрочка	18 866,98
Индивидуальный предприниматель Фролов Виктор Сергеевич	62.01	3 600,00	3 600,00	долг закрыт на настоящий момент	0
Индивидуальный предприниматель Фролов Виктор Сергеевич	76.05	66 477,43	66 477,43	долг закрыт на настоящий момент	0
Общество с ограниченной	60.02	146,08	146,08	просрочка	146,08

Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Номер счета	Сумма по балансу, руб. коп.			
		всего	в том числе задолженность		
			подтвержденная дебиторами	не подтвержденная дебиторами	Реальная к взысканию дебиторская задолженность
1	2	3	4	5	6
ответственностью "Кирелис"					
ООО "Клеввер"	60.02	228 484,02	228 484,02	долг закрыт на настоящий момент	0
ООО "Клеввер Электроникс"	60.02	17 494,30	17 494,30		8 532
Закрытое Акционерное Общество "Комплекс Про"	60.02	130 396,47	130 396,47		130 396,47
Закрытое Акционерное Общество "Комплекс Про"	62.01	153 583,00	153 583,00		153 583,00
ООО "Аудиторская фирма "Консультант-Аудит"	60.02	110 000,00	110 000,00	долг закрыт на настоящий момент	0,00
Копунова Ирина Ювенальевна	62.01	220,49	220,49	просрочка	220,49
ООО "КРЕПМИКС"	60.02	10 408,50	10 408,50	долг закрыт на настоящий момент	0
Кузнецов Владимир Петрович	62.01	74,16	74,16	просрочка	74,16
ЗАО "ЛАЙНЕР"	62.01	4 534 568,16	4 534 568,16	просрочка	4 534 568,16
Общество с ограниченной ответственностью "ЛАЙТЭЛЕКТРОСНАБ"	62.01	1 153 637,26	1 153 637,26	просрочка	1 153 637,26
Общество с ограниченной ответственностью "Луч Фортуны"	62.01	34 107,36	34 107,36	просрочка	34 107,36
Общество с ограниченной ответственностью "Торговый Дом Люмсвет"	62.01	2 474 357,94	2 474 357,94		2 474 357,94
Малов Александр Витальевич	76.05	6 000,00	6 000,00	закрыт	
ООО "Мастер-Сервис"	60.02	26 198,00	26 198,00		26 198,00
Морской Акционерный Банк (ОАО)	60.02	3 100,00	3 100,00		3 100,00
Ненашев Олег Вячеславович	62.01	0,01	0,01		0,01
Общество с ограниченной ответственностью "Новый Формат"	62.01	4 539,99	4 539,99		4 539,99
Общество с ограниченной ответственностью "НорсНэт"	60.02	27 500,00	27 500,00	долг закрыт на настоящий момент	0
ООО "ОЛИМП Электроникс"	60.02	95 394,77	95 394,77	долг закрыт на настоящий момент	0
Общество с ограниченной ответственностью "ОМАКС Групп"	60.02	47 147,00	47 147,00	долг закрыт на настоящий момент	0
Общество с ограниченной ответственностью "ОПТИМА ПЛЮС"	62.01	72 684,39	72 684,39		72 684,39
Орлов Геннадий Викторович	62.01	3 515,00	3 515,00		3 515,00
ИП Осипов Роман Сергеевич	60.02	10 000,00	10 000,00		10 000,00
ООО "ТФ "Отекс-М"	62.01	676 173,72	676 173,72		676 173,72
Филиал ФГУП "Охрана" МВД России по Владимирской области	60.02	838,87	838,87	долг закрыт на настоящий момент	0
ООО "Оценка-	60.02	130 000,00	130 000,00	долг закрыт на	0

Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Номер счета	Сумма по балансу, руб. коп.			
		всего	в том числе задолженность		
			подтвержденная дебиторами	не подтвержденная дебиторами	Реальная к взысканию дебиторская задолженность
1	2	3	4	5	6
Консалтинг"				настоящий момент	
ООО "ПЕГАС"	76.05	33 203,43	33 203,43	просрочка	33 203,43
ООО "ПЛАТЭК"	60.02	4 103,98	4 103,98		4 103,98
УФПС Московской области-филиала ФГУП "Почта России"	60.02	12 747,90	12 747,90		12 747,90
ООО ПКФ "ПромТехКомплект"	60.02	20 415,60	20 415,60	долг закрыт на настоящий момент	20 415,60
ЗАО "Региональный Сетевой Информационный Центр"	60.02	6 250,00	6 250,00		0
РОССЕЛЬХОЗБАНК АО Владимирский РФ	60.02	1 972,00	1 972,00		0
ОАО "Российские железные дороги "	60.02	250,05	250,05		250,05
ЗАО "Сатурн- Екатеринбург"	62.01	0,03	0,03		0,03
Общество с ограниченной ответственностью "Светотехническая компания"	62.01	0,06	0,06		0,06
ООО "СибАльянс"	62.01	292 040,00	292 040,00		292 040,00
Общество с ограниченной ответственности "Сибвормет"	62.01	0,80	0,80		0,80
ООО "Скартел"	60.02	364,84	364,84		364,84
ООО "СМД-Трейд"	60.02	800,00	800,00	просрочка	800,00
Московский филиал ООО КБ "Смоленский Банк"	76.05	24 264,11	24 264,11		24 264,11
Спирин Евгений Павлович	62.01	173,34	173,34	просрочка	173,34
ООО "СТА Логистик"	60.02	160 268,53	160 268,53		160 268,53
ООО "Стройресурс"	60.02	8 500,00	8 500,00	долг закрыт на настоящий момент	0
ООО Компания "Суплер"	62.01	190 690,00	190 690,00	долг закрыт на настоящий момент	0
ООО "Таксом"	60.02	12 800,00	12 800,00		12 800,00
ЗАО "Терна Полимер"	62.01	45 700,00	45 700,00		45 700,00
ООО "ТехноТрейд"	60.02	4 060,00	4 060,00	долг закрыт на настоящий момент	0
Общество с ограниченной ответственностью "ТехСвет"	62.01	3 576 266,00	3 576 266,00		3 576 266,00
Общество с ограниченной ответственностью "ТК"	60.02	5 397,00	5 397,00	долг закрыт на настоящий момент	0
Акционерное общество "ТД ТРАКТ"	60.02	4 688,14	4 688,14	долг закрыт на настоящий момент	0
ООО "Трафарет Дизайн"	60.02	8 481,02	8 481,02	долг закрыт на настоящий момент	0
Общество с ограниченной ответственностью "Т- СТО"	60.02	20 000,00	20 000,00	долг закрыт на настоящий момент	0
ООО "ТФН-Сервис"	60.02	7 898,15	7 898,15	долг закрыт на настоящий момент	0
ООО "УК" ВОСХОД"	62.01	6 055 404,53	6 055 404,53	просрочка	6 055 404,53

Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Номер счета	Сумма по балансу, руб. коп.			
		всего	в том числе задолженность		
			подтвержденная дебиторами	не подтвержденная дебиторами	Реальная к взысканию дебиторская задолженность
1	2	3	4	5	6
ООО "УПАКОВКА И СЕРВИС"	60.02	351 517,29	351 517,29		351 517,29
УФК МФ РФ (ИФНС РФ № 7 по г. Москве)	76.05	3 000,00	3 000,00		3 000,00
УФК по Владимирской области (Межрайонная ИФНС России №12 Владимирской области)	76.05	4 000,00	4 000,00		4 000,00
УФК МФ РФ (ИФНС РФ № 1 по г. Москве)	76.05	4 000,00	4 000,00		4 000,00
УФК по г. Москве (ИФНС России №13 по г. Москве)	76.05	3 000,00	3 000,00		3 000,00
УФК по г. Москве (ИФНС №8 по г. Москве, л/сч 40100770008)	76.05	51 922,05	51 922,05		51 922,05
УФК по Свердловской области (МРИ ФНС России № 24 по Свердловской области)	76.05	10 000,00	10 000,00		10 000,00
УФК по Свердловской области (ИФНС РФ по Ленинскому району г. Екатеринбурга)	76.05	22 271,12	22 271,12		22 271,12
УФПС Владимирской области - филиал ФГУП "Почта России"	60.02	5 581,40	5 581,40		5 581,40
Общество с ограниченной ответственностью "Торговый дом "Файнбер"	62.01	166 390,00	166 390,00		166 390,00
ООО "Компания Фортисфлекс"	60.02	63 856,50	63 856,50	долг закрыт на настоящий момент	0
Межрегиональное операционное УФК (ФТС России) (Владивостокская таможня)	76.05	0,01	0,01		0,01
Межрегиональное операционное УФК (ФТС России) (Московская таможня)	76.05	257 190,69	257 190,69		257 190,69
УФК по Владимирской области (ФФБУЗ ЦГиЭ в Петушинском и Собинском районах л/с 20286U43240)	60.02	18 592,08	18 592,08		18 592,08
ЗАО "Чип и Дип"	60.02	21 408,79	21 408,79		21 408,79
Шаймердянов Хусяин	62.01	317,24	317,24	просрочка	317,24
ООО "ШИМОЛЦ+БИКЕНБАХ"	60.02	21 502,66	21 502,66		21 502,66
Общество с ограниченной ответственностью "ТД Шэнли"	62.01	240 000,00	240 000,00		240 000,00
ООО "Экобезопасность М"	60.02	32 500,00	32 500,00		32 500,00
Общество с ограниченной ответственностью "ЭКО- СТРОЙ"	76.05	8 000,00	8 000,00	просрочка	8 000,00
Общество с ограниченной ответственностью "Торговый дом "Элегия"	62.01	120 933,58	120 933,58		120 933,58
ООО "Торговый Дом Электронизация"	62.01	1 068 832,83	1 068 832,83	просрочка	1 068 832,83
ООО "Электронладка"	60.02	1 120,00	1 120,00	просрочка	1 120,00
Общество с ограниченной	62.01	149 112,40	149 112,40		149 112,40

Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Номер счета	Сумма по балансу, руб. коп.			
		всего	в том числе задолженность		
			подтвержденная дебиторами	не подтвержденная дебиторами	Реальная к взысканию дебиторская задолженность
1	2	3	4	5	6
ответственностью "Энергия "					
ООО "ТД"Энергоцентр"	60.02	49 916,53	49 916,53	долг закрыт на настоящий момент	0
Общество с ограниченной ответственностью "Юнион"	60.02	37 640,00	37 640,00	долг закрыт на настоящий момент	0
Ассоциация автоматической идентификации "ЮНИСКАН/ГС1 РУС"	60.02	15 000,00	15 000,00	просрочка	15 000,00
Итого		2 389 973 111,72	2 389 973 111,72		

Таблица 1.6. Товарно-материальные ценности

В количестве 1492 порядковых номера.

Таблица 1.7. Технологическое оборудование

В количестве 597 порядковых номера.

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

Право собственности.

1.3. Цель оценки

Цель оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки. Основание проведения оценки - Договор об оценке стоимости имущества № 19/1-09-16 от 20 сентября 2016 года.

1.4. Предполагаемое использование и связанные с этим ограничения

В соответствии с информацией, полученной от Заказчика, результаты оценки будут использоваться с целью формирования первоначальной стоимости для продажи имущества с торгов в рамках процедуры банкротства. Исполнитель и Оценщик не располагают информацией об ограничениях, которые могут возникнуть в связи с использованием результатов оценки.

1.5. Вид стоимости

Оценке подлежит рыночная стоимость. Определение рыночной стоимости, используемое в Отчете соответствует определению, приведенному в ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ (ред. от 13.07.2015 г.) «Об оценочной деятельности в РФ»:

«...под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.»

1.6. Дата оценки

Дата оценки – 30 сентября 2016 года.

1.7. Допущения, на которых основывается оценка

1. Оценщик утверждает, что проведенная работа соответствует признанным профессиональным стандартам.

2. В своих действиях Оценщик поступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходил из того, что предоставленная им информация являлась точной и правдивой, и не проводили её проверку.

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

4. Оценщик не несёт ответственности за оценку состояния объекта, которые невозможно обнаружить иным путём, кроме как обычного визуального осмотра.

5. Права собственности на объект оценки предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства, если не оговорено специально.

6. Оценщик исходит из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете.

7. Материалы, использованные Оценщиком и изложенные в отчете, представлены исключительно в целях помощи пользователям отчета визуально вообразить себе описываемые объекты.

8. Информация, предоставленная Оценщику сторонними специалистами, представляется надёжной. Тем не менее, Оценщик не представляет гарантии или иных форм подтверждения её полной достоверности.

9. Рыночная стоимость определяется при условии использования объекта оценки согласно их функциональному назначению, проведения планового технического обслуживания и текущего ремонта.

10. Расчеты, приведенные в данном отчете, проводились с использованием программы EXCEL, где возможны разные варианты округления. Поэтому результаты пересчета вручную могут незначительно (в пределах разницы в округлении) отличаться от приведенных расчетных данных.

11. Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объектов оценки.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящий Отчет был выполнен с применением следующих стандартов оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету по оценке (ФСО № 3)», обязательный к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», обязательный к применению при осуществлении оценки недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», обязательный к применению при осуществлении оценки недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», обязательный к применению при осуществлении оценки недвижимости, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 328;
- Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р;
- Свод стандартов и правил оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» 2015, утвержденный Советом РОО от 23 декабря 2015 г., протокол № 07-Р.

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов.

Применение Свода стандартов и правил оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» обоснованно тем, что Оценщик является членом данной саморегулируемой организации, и они наиболее полно и точно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по определению рыночной стоимости различного вида имущества.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Оценщик утверждает, что проведенная работа соответствует признанным профессиональным стандартам.

2. В своих действиях Оценщик поступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходил из того, что предоставленная им информация являлась точной и правдивой, и не проводили её проверку.

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

4. Оценщик не несёт ответственности за оценку состояния объекта, которые невозможно обнаружить иным путём, кроме как обычного визуального осмотра.

5. Права собственности на объект оценки предполагается полностью соответствующим требованиям законодательства, если не оговорено специально.

6. Оценщик исходит из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете.

7. Материалы, использованные Оценщиком и изложенные в отчете, представлены исключительно в целях помощи пользователям отчета визуально вообразить себе описываемые объекты.

8. Информация, предоставленная Оценщику сторонними специалистами, представляется надёжной. Тем не менее, Оценщик не представляет гарантии или иных форм подтверждения её полной достоверности.

9. Рыночная стоимость определяется при условии использования объекта оценки согласно их функциональному назначению, проведения планового технического обслуживания и текущего ремонта.

10. Расчеты, приведенные в данном отчете, проводились с использованием программы EXCEL, где возможны разные варианты округления. Поэтому результаты пересчета вручную могут незначительно (в пределах разницы в округлении) отличаться от приведенных расчетных данных.

11. Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки приводится без суждения о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться рыночная стоимость объектов оценки.

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

4.1. Заказчик оценки объекта оценки

Таблица 4.1. Заказчик оценки объекта оценки

Организационно-правовая форма	Акционерное общество
Полное наименование	Акционерное общество «Петушинский металлический завод»
Краткое наименование	АО «Петушинский металлический завод»
Юридический адрес	141002, Московская область, г. Мытищи, проезд 4530, д. 3, корпус 1
Местоположение	141002, Московская область, г. Мытищи, проезд 4530, д. 3, корпус 1
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1023301106619
Дата присвоения ОГРН	09 июня 1997 г.
ИНН/КПП	3321001604/502901001

Источник: Информация Заказчика

4.2. Оценщик, подписавший Отчет об оценке

Таблица 4.2. Оценщик, подписавший Отчет об оценке

Фамилия, Имя, Отчество	Широков Николай Владимирович
Местоположение	302028, Орловская обл., г. Орел, ул. Брестская, д. 12, лит. А, пом. 47
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков», включен в реестр оценщиков 18 сентября 2007 года, регистрационный № 000967
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной подготовке ПП № 203631 от 28.01.2003 г., рег. № 633, выдан Орловским государственным техническим университетом; Свидетельство о повышении квалификации от 11.11.2005 г., рег. № 991, выдано Орловским государственным техническим университетом; Свидетельство о повышении квалификации от 10.10.2008 г., рег. № 1306, выдано Орловским государственным техническим университетом; Удостоверение о повышении квалификации от 05.06.2015 г., рег. № 1530, выдано ФГБОУ ВПО «Госуниверситет-УНПК»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 433-521-042623/16 СПАО «Ингосстрах», срок действия с 28.08.2016 г. по 27.08.2017 г., страховая сумма 30 млн. руб.
Стаж работы в оценочной деятельности	13 лет

Источник: Документы Оценщика

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

Таблица 4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Организационно-правовая форма	Закрытое акционерное общество
Полное наименование	Закрытое акционерное общество «Фонд «Содействие»
Краткое наименование	ЗАО «Фонд «Содействие»
Юридический адрес	302028, Орловская обл., г. Орел, ул. Брестская, д. 12, лит. А, пом. 47
Местоположение	302028, Орловская обл., г. Орел, ул. Брестская, д. 12, лит. А, пом. 47
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1075742000542
Дата присвоения ОГРН	19 февраля 2007 г.
ИНН/КПП	5751032340/575301001
Банковские реквизиты	Р/С 40702810403400000229 ПАО «МИНБанк» г. Москва К/С 3010181030000000600 БИК 044525600

Источник: Документы Оценщика

4.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Сторонние организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Основание для проведения Оценщиком оценки объекта оценки

Основанием для проведения Оценщиком оценки объекта оценки является Договор № 19/1-09-16 г. от 20.09.2016 г., заключенным между АО «Петушинский металлический завод», в лице конкурсного управляющего Овчинникова И.Е., действующего на основании Решения Арбитражного суда Московской области от 28.04.2016 г. по делу № А41-21198/15, с одной стороны, и ЗАО «Фонд «Содействие», в лице генерального директора Широкова Н.В., действующего на основании Устава, с другой стороны.

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки является имущественный комплекс АО «Петушинский металлический завод».

В состав объекта оценки входят объекты внеоборотных и оборотных активов Акционерного общества «Петушинский металлический завод». Данные о составе объекта оценки представлены в таблицах далее.

Таблица 5.1. Здания и сооружения (без обременения)

№ п/п	Наименование ОС	Инв. номер
1	Здание склада материалов (РАЗРУШЕНО)	М-0000692/223
2	Здание цехов (РАЗРУШЕНО)	М-0000693/51
3	Земельный участок 1051 кв.м.	М-0000709/790
4	Ограждение фабрики (170п.м)	6273/403
5	Ограждение фабрики (500кв.м)	4190/730
6	Проходная (10,5 кв.м.)	М-0000687/161
7	Земельный участок (985 кв.м.) (под клуб-ст)	М-0000734/437

Таблица 5.2. Здания и сооружения (с обременением, в залоге у банка ВТБ)

№ п/п	Наименование ОС	Инв №
1	Здание инструментального цеха	М-0000689
2	Здание котельной на три котла	М-0000698
3	Здание арматурного цеха	М-0000690
4	Здание автогаража	М-0000702
5	Здание проходной	М-0000701
6	Здание пожарного депо	М-0000700
7	Здание административного корпуса и цеха	М-0000696
8	Здание пластмассового цеха	М-0000688
9	Здание склада готовой продукции	М-0000705
10	Здание (1618,5 кв.м.)	М-0000686
11	Грузовой терминал с железнодорожными подкрановыми путями и складом налесом	М-0000704
12	Производственно-складской корпус К-11	М-0000695
13	Здание (К-3)	М-0000694
14	Здание склада хранения бумаги, картона	М-0000703
15	Здание ЦРП	М-0000697
16	Здание распределительного пункта	М-0000699
17	Земельный участок	М-0000710
18	Складской корпус К-7	М-0000691/27
19	Внутризаводская тепловая сеть (котельная)	М-0000110/313
20	Внутризаводские автомобильные дороги	М-0000708/179
21	Внутриплощадочные эл.сети	М-0000720/101
22	Забор фабрики	М-0000707/720
23	Забор фабрики (2237п.м)	4517.1/97
24	Забор фабрики (500м)	4178.1/604
25	Водонапорная башня с артскважиной	М-0000706/532

Таблица 5.3. Нематериальные активы

№ п/п	Нематериальные активы, наименование, назначение и краткая характеристика	Документ о регистрации			Дата постановки на учет	Стоимость, руб. коп.
		наименование	дата	номер	фактически по данным первичных документов	по данным бухгалтерского учета
1	2	3	4	5	6	7
1	Патент "Профиль армирующий" №66394 до 31.05.2017	патент	10.09.2007	66394	сен.07	28 650,00
2	Патент импульсивный индуктивный обратноходовый корректор коэфф мощ с ток вых №115091 до 26.10.21г	патент	20.04.2012	115091	апр.12	240 185,17
3	Патент: "Атоматический преобразователь интерфейсов USB/RS- 485 № 127564 до 19.11.22г	патент	27.04.2013	127564	апр.13	20 798 650,00
4	Патент: Решетчатая панель ячеистого подвесного потолка № 125223 до 19.10.22г	патент	27.02.2013	125223	фев.13	54 900,00
5	Патент: Уст-во упр. уличным и внутренним освещением №141039 до 30.07.23 г	патент	18.04.2014	141039	апр.14	199 391,43
6	Патент: Устройство для рег мощности, циркулирующей в сист элект блоков №123972 до 22.05.22 г	патент	10.01.2013	123972	январ.13	52 695,43
7	Патент: Электронная нагрузка для высокочастотных балластов для люминесц ламп № 128340 до 22.06.22 г	патент	20.05.2013	128340	май.13	64 027,08
8	Свидетельство о регистрации ПО для ЭВМ:Управление освещением на базе энергоэфф. светодиодных светиль	свидетельство	29.05.2014	20146156 43	май.14	113 267,26
9	Товарный знак "Милано" св-во № 526935 до 21.12.22	свидетельство	18.11.2014	526935	ноя.14	726 708,00

Таблица 5.4. Финансовые вложения

А) Доля в ООО «Дмитровка» балансовой (номинальной) стоимостью 1 982 832 000,00 руб.
Б) Доля в ООО «ИМПУЛЬС» балансовой (номинальной) стоимостью 158 974 736,31 руб.
В) Доля в ООО «ПЕГАС» балансовой (номинальной) стоимостью 375 254 708,49 руб.

Таблица 5.5. Дебиторская задолженность

Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Номер счета	Сумма по балансу, руб. коп.			
		всего	в том числе задолженность		
			подтвержденная дебиторами	не подтвержденная дебиторами	Реальная к взысканию дебиторская задолженность
1	2	3	4	5	6
Общество с ограниченной ответственностью "1983"	62.01	365,40	365,40	просрочка	365,40
ALPI AYDINLATMA ALPASLAN NAZLI LS	60.22	3,29	3,29	просрочка	0
ANPING COUNTY HUIJIN WIRE MESH CO.,LTD	60.22	40 602,36	40 602,36	просрочка	0
CIMEX сырье	76.25	206 722,89	206 722,89	просрочка	0
TRIGON	76.25	398 417,88	398 417,88	просрочка	0
WENZHOU CHEM PACKAGING MATERIAL CO.,LTD	60.22	9 961,48	9 961,48	просрочка	0
YALDING	76.25	0,63	0,63	просрочка	0
ООО "АйТек"	60.02	5 950,00	5 950,00	долг закрыт на настоящий момент	0
Закрытое акционерное общество "Алкоа СМЗ"	76.02	95 000,00	95 000,00	просрочка	95 000
ООО "Компания Альфа Макси"	60.02	9 741,10	9 741,10		9 741
ООО "Барус"	60.02	30 720,00	30 720,00	долг закрыт на	0

Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Номер счета	Сумма по балансу, руб. коп.			
		всего	в том числе задолженность		
			подтвержденная дебиторами	не подтвержденная дебиторами	Реальная к взысканию дебиторская задолженность
1	2	3	4	5	6
				настоящий момент	
Березкина Наталья Николаевна	76.05	15 600,00	15 600,00	просрочка	15 600
ООО "Велд"	60.02	48 018,00	48 018,00	просрочка	48 018
ООО "Велд"	76.05	2 498,20	2 498,20	просрочка	2 498
Вискова Галина Федоровна	62.01	73,04	73,04	просрочка	73
ООО "Владимир Втора Клининг"	60.02	137 050,00	137 050,00	просрочка	137 050,00
УФК по Владимирской области (ФБУ "Владимирский ЦСМ", л/с 20286X12010)	60.02	35 507,71	35 507,71	долг закрыт на настоящий момент	0
"ООО "Владимиртеплогаз"	62.01	2 500 865,31	2 500 865,31	просрочка	42 753,79
ОАО "ВымпелКом"	60.02	42 753,79	42 753,79	долг закрыт на настоящий момент	0,00
АО "Газпром газораспределение Владимир"	60.02	3 902,35	3 902,35	долг закрыт на настоящий момент	0,00
Общество с ограниченной ответственностью "Газпром межрегионгаз Владимир"	60.02	9 501,86	9 501,86	долг закрыт на настоящий момент	0,00
ООО "Галилео тур"	60.02	6 080,00	6 080,00	закрыт частично	6 080,00
ГЕТРОК ФАЙНАНС ЛИМИТЕД	76.05	1 982 832 000,00	1 982 832 000,00		1 982 832 000,00
ООО "ГлавДоставка- МСП"	60.02	6 979,00	6 979,00		6 979,00
Глухова Галина Владимировна	76.05	34 800,00	34 800,00		34 800,00
ООО "ДМИТРОВКА"	62.01	374 965 762,07	374 965 762,07	просрочка	374 965 762,07
Муниципальное казенное учреждение культуры "Культурно-досуговый центр города Петушки" Петушинского района Владимирской области	62.01	61,81	61,81		61,81
ООО "Дорподряд"	60.02	0,04	0,04	просрочка	0,04
ООО "Е Д Логистика"	62.01	4,00	4,00	просрочка	4,00
ООО "Евромост"	60.02	0,01	0,01	просрочка	0,01
Общество с ограниченной ответственностью "Еврострой" г. Ярославль (нов).	62.01	0,32	0,32	просрочка	0,32
Жигалова Мария Ильинична	76.05	19 200,00	19 200,00	закрыт	
ОАО МКБ "Замоскворецкий"	76.05	4 584 410,26	4 584 410,26		4 584 410,26
Общество с ограниченной ответственностью "ИМПУЛЬС"	60.02	651 118,00	651 118,00	просрочка	651 118,00
Общество с ограниченной ответственностью "ИМПУЛЬС"	76.05	15 582,34	15 582,34	просрочка	15 582,34
Общество с ограниченной ответственностью "ИнтерСвет"	62.01	18 866,98	18 866,98	просрочка	18 866,98
Индивидуальный предприниматель Фролов Виктор Сергеевич	62.01	3 600,00	3 600,00	долг закрыт на настоящий момент	0

Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Номер счета	Сумма по балансу, руб. коп.			
		всего	в том числе задолженность		
			подтвержденная дебиторами	не подтвержденная дебиторами	Реальная к взысканию дебиторская задолженность
1	2	3	4	5	6
Индивидуальный предприниматель Фролов Виктор Сергеевич	76.05	66 477,43	66 477,43	долг закрыт на настоящий момент	0
Общество с ограниченной ответственностью "Кирелис"	60.02	146,08	146,08	просрочка	146,08
ООО "Клевер"	60.02	228 484,02	228 484,02	долг закрыт на настоящий момент	0
ООО "Клевер Электроникс"	60.02	17 494,30	17 494,30		8 532
Закрытое Акционерное Общество "Комплекс Про"	60.02	130 396,47	130 396,47		130 396,47
Закрытое Акционерное Общество "Комплексе Про"	62.01	153 583,00	153 583,00		153 583,00
ООО "Аудиторская фирма "Консультант-Аудит"	60.02	110 000,00	110 000,00	долг закрыт на настоящий момент	0,00
Копунова Ирина Ювенальевна	62.01	220,49	220,49	просрочка	220,49
ООО "КРЕПМИКС"	60.02	10 408,50	10 408,50	долг закрыт на настоящий момент	0
Кузнецов Владимир Петрович	62.01	74,16	74,16	просрочка	74,16
ЗАО "ЛАЙНЕР"	62.01	4 534 568,16	4 534 568,16	просрочка	4 534 568,16
Общество с ограниченной ответственностью "ЛАЙТЭЛЕКТРОСНАБ"	62.01	1 153 637,26	1 153 637,26	просрочка	1 153 637,26
Общество с ограниченной ответственностью "Луч Фортуны"	62.01	34 107,36	34 107,36	просрочка	34 107,36
Общество с ограниченной ответственностью "Торговый Дом Люмисвет"	62.01	2 474 357,94	2 474 357,94		2 474 357,94
Малов Александр Витальевич	76.05	6 000,00	6 000,00	закрыт	
ООО "Мастер-Сервис"	60.02	26 198,00	26 198,00		26 198,00
Морской Акционерный Банк (ОАО)	60.02	3 100,00	3 100,00		3 100,00
Ненашев Олег Вячеславович	62.01	0,01	0,01		0,01
Общество с ограниченной ответственностью "Новый Формат"	62.01	4 539,99	4 539,99		4 539,99
Общество с ограниченной ответственностью "НорсНэт"	60.02	27 500,00	27 500,00	долг закрыт на настоящий момент	0
ООО "ОЛИМП Электроникс"	60.02	95 394,77	95 394,77	долг закрыт на настоящий момент	0
Общество с ограниченной ответственностью "ОМАКС Групп"	60.02	47 147,00	47 147,00	долг закрыт на настоящий момент	0
Общество с ограниченной ответственностью "ОПТИМА ПЛЮС"	62.01	72 684,39	72 684,39		72 684,39
Орлов Геннадий Викторович	62.01	3 515,00	3 515,00		3 515,00
ИП Осипов Роман Сергеевич	60.02	10 000,00	10 000,00		10 000,00
ООО "ТФ "Отекс-М"	62.01	676 173,72	676 173,72		676 173,72

Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Номер счета	Сумма по балансу, руб. коп.			
		всего	в том числе задолженность		
			подтвержденная дебиторами	не подтвержденная дебиторами	Реальная к взысканию дебиторская задолженность
1	2	3	4	5	6
Филиал ФГУП "Охрана" МВД России по Владимирской области	60.02	838,87	838,87	долг закрыт на настоящий момент	0
ООО "Оценка- Консалтинг"	60.02	130 000,00	130 000,00	долг закрыт на настоящий момент	0
ООО "ПЕГАС"	76.05	33 203,43	33 203,43	просрочка	33 203,43
ООО "ПЛАТЭК"	60.02	4 103,98	4 103,98		4 103,98
УФПС Московской области-филиала ФГУП "Почта России"	60.02	12 747,90	12 747,90		12 747,90
ООО ПКФ "ПромТехКомплект"	60.02	20 415,60	20 415,60	долг закрыт на настоящий момент	20 415,60
ЗАО "Региональный Сетевой Информационный Центр"	60.02	6 250,00	6 250,00		0
РОССЕЛЬХОЗБАНК АО Владимирский РФ	60.02	1 972,00	1 972,00		0
ОАО "Российские железные дороги "	60.02	250,05	250,05		250,05
ЗАО "Сатурн- Екатеринбург"	62.01	0,03	0,03		0,03
Общество с ограниченной ответственностью "Светотехническая компания"	62.01	0,06	0,06		0,06
ООО "СибАльянс"	62.01	292 040,00	292 040,00		292 040,00
Общество с ограниченной ответственности "Сибвтормет"	62.01	0,80	0,80		0,80
ООО "Скартел"	60.02	364,84	364,84		364,84
ООО "СМД-Трейд"	60.02	800,00	800,00	просрочка	800,00
Московский филиал ООО КБ "Смоленский Банк"	76.05	24 264,11	24 264,11		24 264,11
Спирин Евгений Павлович	62.01	173,34	173,34	просрочка	173,34
ООО "СТА Логистик"	60.02	160 268,53	160 268,53		160 268,53
ООО "Стройресурс"	60.02	8 500,00	8 500,00	долг закрыт на настоящий момент	0
ООО Компания "Суплер"	62.01	190 690,00	190 690,00	долг закрыт на настоящий момент	0
ООО "Такском"	60.02	12 800,00	12 800,00		12 800,00
ЗАО "Терна Полимер"	62.01	45 700,00	45 700,00		45 700,00
ООО "ТехноТрейд"	60.02	4 060,00	4 060,00	долг закрыт на настоящий момент	0
Общество с ограниченной ответственностью "ТехСвет"	62.01	3 576 266,00	3 576 266,00		3 576 266,00
Общество с ограниченной ответственностью "ТК"	60.02	5 397,00	5 397,00	долг закрыт на настоящий момент	0
Акционерное общество "ТД ТРАКТ"	60.02	4 688,14	4 688,14	долг закрыт на настоящий момент	0
ООО "Трафарет Дизайн"	60.02	8 481,02	8 481,02	долг закрыт на настоящий момент	0
Общество с ограниченной ответственностью "Т- СТО"	60.02	20 000,00	20 000,00	долг закрыт на настоящий момент	0

Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Номер счета	Сумма по балансу, руб. коп.			
		всего	в том числе задолженность		
			подтвержденная дебиторами	не подтвержденная дебиторами	Реальная к взысканию дебиторская задолженность
1	2	3	4	5	6
ООО "ТФН-Сервис"	60.02	7 898,15	7 898,15	долг закрыт на настоящий момент	0
ООО "УК" ВОСХОД"	62.01	6 055 404,53	6 055 404,53	просрочка	6 055 404,53
ООО "УПАКОВКА И СЕРВИС"	60.02	351 517,29	351 517,29		351 517,29
УФК МФ РФ (ИФНС РФ № 7 по г. Москве)	76.05	3 000,00	3 000,00		3 000,00
УФК по Владимирской области (Межрайонная ИФНС России №12 Владимирской области)	76.05	4 000,00	4 000,00		4 000,00
УФК МФ РФ (ИФНС РФ № 1 по г. Москве)	76.05	4 000,00	4 000,00		4 000,00
УФК по г. Москве (ИФНС России №13 по г. Москве)	76.05	3 000,00	3 000,00		3 000,00
УФК по г.Москве (ИФНС №8 по г.Москве, л/сч 40100770008)	76.05	51 922,05	51 922,05		51 922,05
УФК по Свердловской области (МРИ ФНС России № 24 по Свердловской области)	76.05	10 000,00	10 000,00		10 000,00
УФК по Свердловской области (ИФНС РФ по Ленинскому району г. Екатеринбурга)	76.05	22 271,12	22 271,12		22 271,12
УФПС Владимирской области - филиал ФГУП "Почта России"	60.02	5 581,40	5 581,40		5 581,40
Общество с ограниченной ответственностью "Торговый дом "Файнбер"	62.01	166 390,00	166 390,00		166 390,00
ООО "Компания Фортисфлекс"	60.02	63 856,50	63 856,50	долг закрыт на настоящий момент	0
Межрегиональное операционное УФК (ФТС России) (Владивостокская таможня)	76.05	0,01	0,01		0,01
Межрегиональное операционное УФК (ФТС России) (Московская таможня)	76.05	257 190,69	257 190,69		257 190,69
УФК по Владимирской области (ФФБУЗ ЦГиЭ в Петушинском и Собинском районах л/с 20286U43240)	60.02	18 592,08	18 592,08		18 592,08
ЗАО "Чип и Дип"	60.02	21 408,79	21 408,79		21 408,79
Шаймердянов Хусяин	62.01	317,24	317,24	просрочка	317,24
ООО "ШМОЛЦ+БИКЕНБАХ"	60.02	21 502,66	21 502,66		21 502,66
Общество с ограниченной ответственностью "ТД Шэнли"	62.01	240 000,00	240 000,00		240 000,00
ООО "Экобезопасность М"	60.02	32 500,00	32 500,00		32 500,00
Общество с ограниченной ответственностью "ЭКО- СТРОЙ"	76.05	8 000,00	8 000,00	просрочка	8 000,00
Общество с ограниченной ответственностью "Торговый дом "Элегия"	62.01	120 933,58	120 933,58		120 933,58

Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Номер счета	Сумма по балансу, руб. коп.			
		всего	в том числе задолженность		
			подтвержденная дебиторами	не подтвержденная дебиторами	Реальная к взысканию дебиторская задолженность
1	2	3	4	5	6
ООО "Торговый Дом Электроизделия"	62.01	1 068 832,83	1 068 832,83	просрочка	1 068 832,83
ООО "Электроналадка"	60.02	1 120,00	1 120,00	просрочка	1 120,00
Общество с ограниченной ответственностью "Энергия "	62.01	149 112,40	149 112,40		149 112,40
ООО "ТД"Энергоцентр"	60.02	49 916,53	49 916,53	долг закрыт на настоящий момент	0
Общество с ограниченной ответственностью "Юнион"	60.02	37 640,00	37 640,00	долг закрыт на настоящий момент	0
Ассоциация автоматической идентификации "ЮНИСКАН/ТС1 РУС"	60.02	15 000,00	15 000,00	просрочка	15 000,00
Итого		2 389 973 111,72	2 389 973 111,72		

Таблица 5.6. Товарно-материальные ценности

В количестве 1492 порядковых номера.

Таблица 5.7. Технологическое оборудование

В количестве 597 порядковых номера.

5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

Для оценки рыночной стоимости имущественного комплекса был использован затратный подход.

По итогам реализации перечисленных подходов к оценке рыночной стоимости объектов оценки получены следующие результаты.

Таблица 5.8. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость, полученная по доходному подходу, руб.	Стоимость, полученная по затратному подходу, руб.	Стоимость, полученная по сравнительному подходу, руб.
1	Имущественный комплекс	Обоснованный отказ	3 411 356 000	Обоснованный отказ

Источник: Расчеты Оценщика

5.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

По итогам, полученным при проведении оценки, получена рыночная стоимость имущественного комплекса АО «Петушинский металлический завод», с учетом сделанных допущений и ограничивающих условий, по состоянию на 30 сентября 2016 г. равная 3 411 356 000 руб. (без учета НДС).

5.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

В соответствии с информацией, полученной от Заказчика, результаты оценки будут использоваться с целью формирования первоначальной стоимости для продажи имущества с торгов в рамках процедуры банкротства. Исполнитель и Оценщик не располагают информацией об ограничениях, которые могут возникнуть в связи с использованием результатов оценки.

6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный Отчет Оценщик (далее Оценщик) настоящим удостоверяет:

- Приведенные в Отчёте факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

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

- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в объекте оценки и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

- Вознаграждение Оценщика никаким образом не связано с полученной величиной стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями.

- Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с:

- Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»,

- Стандартами, утвержденными Приказами Министерства экономического развития и торговли РФ № 297-299 «Об утверждении федерального стандарта оценки» от 20.05.2015 г., № 611 от 25.09.2014 г., № 326, № 328 от 01.06.2015 г.

- Сводами стандартов и правил оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» 2015, утвержденных Советом РОО от 23 декабря 2015 г., протокол № 07-Р.

Оценщик, Широков Николай Владимирович, имеет образование в соответствии с необходимыми требованиями. Документы об образовании Оценщика:

- Диплом о профессиональной подготовке ПП № 203631 от 28.01.2003 г., рег. № 633, выдан Орловским государственным техническим университетом;

- Свидетельство о повышении квалификации от 11.11.2005 г., рег. № 991, выдано Орловским государственным техническим университетом;

- Свидетельство о повышении квалификации от 10.10.2008 г., рег. № 1306, выдано Орловским государственным техническим университетом;

- Удостоверение о повышении квалификации от 05.06.2015 г., рег. № 1530, выдано ФГБОУ ВПО «Госуниверситет-УНПК».

- Опыт Оценщика в сфере профессиональной деятельности по оценке имущества составляет 13 лет.

- Осмотр объекта оценки произведен Оценщиком Широковым Н.В. 30 сентября 2016 года.

- Никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Специалист-оценщик, к. э. н.



Н.В. Широков

7. ПРОЧАЯ СУЩЕСТВЕННАЯ ИНФОРМАЦИЯ

7.1. Документы и информация, применяемые при составлении Отчета

Основные нормативные акты Российской Федерации, регламентирующие оценочную деятельность

Гражданский кодекс РФ от 21.10.94. Часть 1-2.

Федеральный закон РФ от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ».

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. № 297.

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. № 298.

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 20.05.2015 г. № 299.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 25.09.2014 г. № 611.

Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 01.06.2015 г. № 326.

Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ от 01.06.2015 г. № 328.

Профессиональные стандарты оценки и методическая литература, использованные при проведении оценки

Свод стандартов и правил РОО 2015, утвержденный решением Совета РОО от 23 декабря 2015 г., протокол № 07-Р.

Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Маросейка, 2009.

Тепман Л.Н. Оценка недвижимости. – М.: Юнити-Дана, 2005.

Аленичева Е.В. Методы оценки объектов недвижимости. – ТГТУ, 2005.

Федотова М.А. Оценка недвижимости. – М.: Финансы и статистика. 2005.

Управление земельными ресурсами. Учебно-практическое пособие / Под ред. д.э.н., проф. Л.И. Кошкина. – М.: ВШПП, 2004. – 520 с.

Андрианов Ю.В. Оценка автотранспортных средств. – М.: Издательство «Дело», 2002.

Ковалев А.П. Ценообразование на рынке машин и оборудования. Учебное пособие. – М.: Крокос, 2012.

Асаул А.Н., Старинский В.Н., Бездудная А.Г., Старовойтов М.К. Оценка машин, оборудования и транспортных средств. – С.-Петербург, 2011.

Кошкина В.И. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). – М.: «ИКФ «ЭКМОС», 2002.

Грязнова А.Г., Федотова М.А. Оценка бизнеса: Учебник. – М.: Финансы и статистика, 1999.

Ковалев А.П. Оценка машин, оборудования и транспортных средств. – М.: Академия оценки, 1996.

Методические основы оценки машин и оборудования. Институт профессиональной оценки. Учебно-методическое пособие, Москва, 1999.

Оценка машин и оборудования. Учебные материалы, подготовленные для семинаров ИЭР Всемирного Банка Робертом Б.Подвальным и Эдвардом В.Рэтэром.

Ефимова О.В. Финансовый анализ. – М.: Бухгалтерский учет, 1996.

- Шеремет А.Д., Сейфулин Р.С. Методика финансового анализа. – М.: ИНФРА-М, 1995.
- Ковалев В.В. Финансовый анализ: Управление капиталом. Выбор инвестиций. Анализ отчетности. – М.: Финансы и статистика, 1997.
- Ковалев В.В. Введение в финансовый менеджмент. – М.: Финансы и статистика, 2001.
- Руководство по оценке бизнеса. Под редакцией д.э.н В. М. Рутгайзера, ЗАО «Квинто-Консалтинг», 2000.
- Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия. – М.: ЮНИТА-ДАНА, 2001.
- Григорьев В.В., Островкин М.В. Оценка предприятий имущественный подход. – М., «Дело», 1998.
- Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов. – М., «Финстатинформ», 1997.
- Лукаевич И.Я. Анализ финансовых операций. – М.: Финансы, ЮНИТИ, 1998.
- Ш. Пратт. Оценка бизнеса. Скидки и премии. – М.: ЗАО «Квинто-Менеджмент», 2005.

Документы и информация, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

- Выписка из ЕГРЮЛ от 30.09.2016 г.
- Акт инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами от 30.06.2016 г.
- Бухгалтерский баланс АО «ПМЗ» по состоянию на 31 декабря 2014 г.
- Отчет о финансовых результатах АО «ПМЗ» за январь-декабрь 2014 г.
- Бухгалтерский баланс ООО «ПЕГАС» по состоянию на 31 декабря 2015 г.
- Отчет о финансовых результатах ООО «ПЕГАС» 08.06.2015 – декабрь 2015 г.
- Бухгалтерский баланс ООО «ИМПУЛЬС» по состоянию на 31 декабря 2015 г.
- Отчет о финансовых результатах ООО «ИМПУЛЬС» 12.05.2015 – декабрь 2015 г.
- Бухгалтерский баланс ООО «ДМИТРОВКА» по состоянию на 31 декабря 2014 г.
- Отчет о финансовых результатах ООО «ДМИТРОВКА» за январь-декабрь 2014 г.
- Справка о затратах на создание объектов НМА.
- Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей от 30.06.2016 г.
- Свидетельство ОГРН.
- Свидетельство ИНН.
- Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-71749/15-78-400 «Б» от 19 июля 2016 г.

Использованные при проведении оценки данные и источники их получения

Информация специализированных интернет-порталов: <http://www.rosreestr.ru>, <http://www.avito.ru>, <http://www.cbr.ru>, <http://www.gks.ru> и другие.

7.2. Идентификация объекта оценки

В соответствии со статьей 132 Гражданского кодекса Российской Федерации, Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги

(коммерческое обозначение, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

7.3. Общие понятия и определения

Согласно ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

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

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

7.4. Содержание работ, использованных при проведении оценки

Согласно ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- 1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке.

8. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Описание объекта оценки

Объектом оценки является имущественный комплекс АО «Петушинский металлический завод» (АО «ПМЗ»). ОГРН 1023301106619, дата присвоения ОГРН 02 июля 2013 г., ИНН/КПП 3321001604/502901001, размер уставного капитала на дату оценки составляет 180 000 рублей).

Завод Люмсвет (Петушинский металлический завод) одно из первых в России предприятий, которое начало производство реечных алюминиевых потолков, кассетных потолков, ячеистых потолков Грильято и подвесной системы для кассетного потолка. Завод работает успешно в этой сфере более 7 лет, продукция Люмсвет широко представлена во всех уголках России, и хорошо знакома многим.

Завод производит реечные потолки открытого типа (со вставками) и закрытого типа. Потолки Люмсвет изготавливаются из качественного отечественного сырья на зарубежном оборудовании. Реечные потолки выпускаются нескольких дизайнов и различных цветов. Продукция Люмсвет полностью сертифицирована и имеет соответствующие документы.

Люмсвет также производит кассетные потолки нескольких видов, которые могут быть с перфорацией или сплошные. Отдельное место в линейке продукции занимают потолки Грильято, которые завод производит в большом количестве на всю страну. Здесь представлены все виды ячеек, различной высоты профиля и стандартных цветов.

Предприятие Люмсвет производит подвесную систему для кассетных потолков, которая также подойдет и для модульных плитных потолков (стандартная система Armstrong). Подвесная система производится двух основных типов — Т-24 и Т-15, и имеет несколько цветовых решений — кроме белого имеется цвет металлик, хром и золото.

Еще одним направлением в деятельности завода Люмсвет, является производство встраиваемых светильников для стандартной подвесной системы (595*595 мм) и светильников для потолков Грильято (588*588).

Продукция Люмсвет отличается долговечностью и невысокой ценой по сравнению с другими российскими и зарубежными аналогами, она абсолютно точно подойдет для бюджетных объектов и может быть использована там, где требуется установить потолок хорошего качества за разумную цену.

Все потолки Люмсвет имеют стандартные европейские размеры, и поэтому универсальны. Кассетные потолки SKY-24, SKY-TY Вы можете использовать в сочетании с любой подвесной системой Т-24 (Armstrong). Все потолки Люмсвет абсолютно экологически безопасны и могут использоваться для установки на объектах любого назначения. Большая часть потолков изготавливается из алюминия, а значит они, 100% влагостойки, есть возможность использования реечных потолков на улице, в помещениях с ветровыми нагрузками.

Выводы:

1. Ситуация в экономике РФ остается достаточно сложной, чтобы правильно спрогнозировать перспективы строительной отрасли – основного потребителя изделий, производимых на оцениваемом оборудовании.

2. Продукция, производимая на оцениваемом оборудовании, является современной и востребованной строительной отраслью.

На дату проведения оценки оцениваемое предприятие (как имущественный комплекс) является банкротом и находится в стадии ликвидации.

8.2. Основные факторы и характеристики, влияющие на стоимость оцениваемого объекта

Деятельность оцениваемой компании всецело зависит от следующих факторов и характеристик:

- Уровень прибыли компании и ее реальный денежный поток;
- Реальное финансовое положение;
- Фактические и прогнозируемые риски деятельности оцениваемого предприятия,

перспективы развития;

- Структура активов оцениваемого предприятия;
- Ценность активов компании, стоимостная оценка собственного капитала;
- Деловая репутация и клиентские связи;
- Общее положение экономики страны в целом и отрасли к которой принадлежит предприятие.

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

Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

Выписка из ЕГРЮЛ от 30.09.2016 г.

Акт инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами от 30.06.2016 г.

Бухгалтерский баланс АО «ПМЗ» по состоянию на 31 декабря 2014 г.

Отчет о финансовых результатах АО «ПМЗ» за январь-декабрь 2014 г.

Бухгалтерский баланс ООО «ПЕГАС» по состоянию на 31 декабря 2015 г.

Отчет о финансовых результатах ООО «ПЕГАС» 08.06.2015 – декабрь 2015 г.

Бухгалтерский баланс ООО «ИМПУЛЬС» по состоянию на 31 декабря 2015 г.

Отчет о финансовых результатах ООО «ИМПУЛЬС» 12.05.2015 – декабрь 2015 г.

Бухгалтерский баланс ООО «ДМИТРОВКА» по состоянию на 31 декабря 2014 г.

Отчет о финансовых результатах ООО «ДМИТРОВКА» за январь-декабрь 2014 г.

Справка о затратах на создание объектов НМА.

Инвентаризационная опись товарно-материальных ценностей от 30.06.2016 г.

Свидетельство ОГРН.

Свидетельство ИНН.

Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-71749/15-78-400 «Б» от 19 июля 2016 г.

Все документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки представлены в приложение к настоящему отчету – «Копии документов, предоставленных заказчиком».

8.4. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки

По мнению Оценщика, основным элементом, не являющимся объектом оценки, но входящим в него – это активы оцениваемого имущественного комплекса в отдельности от него. Все необходимые их ценовые и качественные характеристики представлены в документах от Заказчика и таблицах по тексту ниже.

8.5. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Других факторов и характеристик, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость Оценщиком не обнаружено.

8.6. Анализ финансово-хозяйственной деятельности предприятия

Финансовый анализ - это ключевой этап оценки, так как он служит основой понимания истинного положения предприятия и степени финансовых рисков. Результаты финансового анализа непосредственно влияют на прогнозирование доходов и расходов предприятия; на

определение ставки дисконта, применяемой в методе дисконтированных денежных потоков. В данном отчете финансовый анализ оценщиком не производился, так как на основании выписки из ЕГРЮЛ от 30 сентября 2016 г. получена информация, что АО «Петушинский металлический завод» является банкротом и находится в процессе ликвидации.

9. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ

9.1. Социально-экономическое положение России в январе-августе 2016 г.

В соответствии с Порядком разработки и представления данных по ВВП, Федеральной службой государственной статистики осуществлена первая оценка ВВП за II квартал 2016г. и I полугодие 2016 года. Объем ВВП России за II квартал 2016г. составил в текущих ценах 19979,4 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно II квартала 2015г. составил 99,4%. Индекс-дефлятор ВВП за II квартал 2016г. по отношению к ценам II квартала 2015г. составил 104,2%. Объем ВВП России за I полугодие 2016г. составил в текущих ценах 38540,7 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I полугодия 2015г. составил 99,1%. Индекс-дефлятор ВВП за I полугодие 2016г. по отношению к ценам I полугодия 2015г. составил 103,7%.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в августе 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,6%, в январе-августе 2016г. - 99,4%.

Индекс промышленного производства в августе 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,7%, в январе-августе 2016г. - 100,4%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в августе 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,8%, в январе-августе 2016г. - 102,4%.

По данным обследования деловой активности в сентябре 2016г., в котором приняли участие 194 организации, осуществляющие добычу полезных ископаемых (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило (-1%).

Индекс производства в августе 2016г. по сравнению с августом 2015г. по виду деятельности "Добыча топливно-энергетических полезных ископаемых" составил 101,6%, по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых, кроме топливно-энергетических" - 103,9%, в январе-августе 2016г. - 102,6% и 101,5% соответственно.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в августе 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,1%, в январе-августе 2016г. - 99,2%.

По данным обследования деловой активности в сентябре 2016г., в котором приняли участие 2461 организация обрабатывающих производств (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило (-5%).

Производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака. Индекс производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака в августе 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,2%, в январе-августе 2016 г. - 102,4%.

Индекс текстильного и швейного производства в августе 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,6%, в январе-августе 2016г. - 104,0%.

Индекс производства кожи, изделий из кожи и производства обуви в августе 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,9%, в январе-августе 2016г. - 109,3%.

Индекс по обработке древесины и производству изделий из дерева в августе 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,0%, в январе-августе 2016г. - 101,5%.

Индекс целлюлозно-бумажного производства, издательской и полиграфической деятельности в августе 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,6%, в январе-августе 2016г. - 102,9%.

Индекс производства кокса и нефтепродуктов в августе 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,2%, в январе-августе 2016г. - 96,3%.

Глубина переработки нефтяного сырья в январе-августе 2016г. составила 79,2% (в январе-августе 2015г. - 74,0%).

Индекс химического производства в августе 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,8%, в январе-августе 2016г. - 104,9%.

Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в августе 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,4%, в январе-августе 2016г. - 105,9%.

Индекс производства прочих неметаллических минеральных продуктов в августе 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 100,3%, в январе-августе 2016г. - 91,5%.

Индекс металлургического производства и производства готовых металлических изделий в августе 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 94,5%, в январе-августе 2016г. - 97,2%.

Индекс производства машин и оборудования в августе 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,4%, в январе-августе 2016г. - 103,6%.

Индекс производства электрооборудования, электронного и оптического оборудования в августе 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,9%, в январе-августе 2016г. - 97,4%.

Индекс производства транспортных средств и оборудования в августе 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 90,4%, в январе-августе 2016г. - 94,9%.

Индекс производства по прочим производствам в августе 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,3%, в январе-августе 2016г. - 92,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды" в августе 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,3%, в январе-августе 2016г. - 100,6%.

По данным обследования деловой активности в сентябре 2016г., в котором приняли участие 431 организация, осуществляющая производство и распределение электроэнергии, газа и воды (без малых предприятий), значение индекса предпринимательской уверенности составило 6%, в сентябре 2015г. - 3%, в августе 2016г. - 2%.

Доля электроэнергии, произведенной тепловыми электростанциями, в общей выработке электроэнергии уменьшилась с 64,9% в январе-августе 2015г. до 64,3% в январе-августе 2016г., атомными электростанциями - с 18,7% до 17,8% соответственно, гидроэлектростанциями - увеличилась с 16,4% до 17,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в августе 2016г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 686,3 млрд.рублей, в январе-августе 2016г. - 2746,0 млрд.рублей.

На 20 сентября 2016г., по данным Минсельхоза России, в хозяйствах всех категорий (сельхозорганизации, фермеры, население) зерна в первоначально оприходованном весе намолочено 106,4 млн.тонн, что на 22,0% больше, чем к этому времени в предыдущем году. Сахарной свеклы накопано 12,6 млн.тонн, или на 4,8% больше. Подсолнечник обмолочен с 14,4% посевов (год назад к этому времени - с 13,7%), лен-долгунец вытереблен с 81,9% площадей (55,2%).

На конец августа 2016г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 19,7 млн.голов (на 2,1% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 8,4 млн. (на 2,1% меньше), свиней - 23,3 млн. (на 5,3% больше), овец и коз - 27,0 млн. (на 1,0% меньше). В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 44,3% поголовья крупного рогатого скота, 16,6% свиней, 46,3% овец и коз (на конец августа 2015г. - соответственно 45,6%, 18,4%, 46,1%).

В сельскохозяйственных организациях на конец августа 2016г. по сравнению с соответствующей датой 2015г. сократилось поголовье крупного рогатого скота на 0,7%, коров -

на 1,3%, овец и коз - на 1,9%, поголовье свиней выросло на 7,6%, птицы - на 0,2%. В январе-августе 2016г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 8,3 млн.тонн, молока - 21,4 млн.тонн, яиц - 29,4 млрд.штук.

В сельскохозяйственных организациях в августе 2016г. по сравнению с августом 2015г. производство скота и птицы на убой (в живом весе) выросло на 5,3% (в августе 2015г. по сравнению с августом 2014г. - на 8,7%), яиц - на 1,8% (на 0,8%), молока - сократилось на 0,1% (увеличилось на 2,4%). Надой молока на 1 корову в сельскохозяйственных организациях (кроме субъектов малого предпринимательства) в январе-августе 2016г. составили 4048 килограммов против 3892 килограммов в январе-августе 2015г., яйценоскость кур-несушек - 203 штуки яиц против 207 штук год назад. В январе-августе 2016г. в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе) отмечалось увеличение удельного веса производства свиней на убой по сравнению с предыдущим годом.

В январе-августе 2016г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года возросла продажа сельхозорганизациями основных продуктов сельского хозяйства.

За этот период реализовано по всем каналам 26,6 млн.тонн зерна, 6,6 млн.тонн скота и птицы (в живом весе), 9,8 млн.тонн молока, 20,0 млрд.штук яиц.

Оборот организаций с основным видом деятельности "Рыболовство и рыбоводство" в августе 2016г. составил 26,4 млрд.рублей, что в действующих ценах на 27,1% больше, чем в соответствующем периоде предыдущего года, в январе-августе 2016г. - на 16,3% больше.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в августе 2016г. составил 559,8 млрд.рублей, или 98,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-августе 2016г. - 3391,0 млрд. рублей, или 95,4%.

По данным обследования деловой активности строительных организаций, проведенного по состоянию на 10 августа 2016г., индекс предпринимательской уверенности в строительстве в III квартале 2016г. составил (-16%).

Положительное значение индекса предпринимательской уверенности в III квартале 2016г. отмечалось в Калининградской, Омской, Тверской и Тульской областях. Самое низкое значение индекса предпринимательской уверенности (-59%) зафиксировано в Магаданской области. Основными факторами, сдерживающими деятельность строительных организаций, являются: высокий уровень налогов (на этот фактор указали 37% опрошенных руководителей организаций), высокая стоимость материалов, конструкций, изделий (33%), неплатежеспособность заказчиков (31%).

В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой, утвержденной Минэкономразвития России на 2016г. (с уточнениями на 1 сентября 2016г.), выделены ассигнования в размере 643,5 млрд.рублей, из них из федерального бюджета - 621,7 млрд.рублей на строительство 1715 объектов капитального строительства, приобретение объектов недвижимости и реализацию мероприятий (укрупненных инвестиционных проектов) (далее - объекты). Из общего количества объектов по 482 объектам было намечено провести только проектные и изыскательские работы. Из 508 объектов, намеченных к вводу в 2016г., в январе-августе 2016г. введено в эксплуатацию 22 объекта, из них 20 - на полную мощность, 2 объекта - частично.

На 1 сентября 2016г. на 393 объектах (без объектов, по которым проводятся проектные и изыскательские работы для строительства будущих лет) техническая готовность составляла от 51,0% до 99,9%.

В счет годового лимита в январе-августе 2016г. профинансировано из федерального бюджета 261,0 млрд.рублей (42,0%), из них на объекты транспорта и связи - 197,1 млрд.рублей (57,1%), сельского хозяйства - 3,7 млрд.рублей (51,9%), здравоохранения и предоставления социальных услуг - 16,2 млрд.рублей (39,3%), образования - 8,2 млрд.рублей (23,1%), государственного управления и обеспечения военной безопасности, социального страхования - 10,8 млрд.рублей (22,3%), строительства - 0,9 млрд.рублей (7,2%). Из бюджетов субъектов Российской Федерации и прочих источников профинансировано 12,5 млрд.рублей. На 1 сентября 2016г. полностью профинансировано 526 объектов.

В августе 2016г. построено 81,3 тыс. новых квартир, в январе-августе 2016г. - 602,8 тыс. квартир.

Индивидуальными застройщиками построено 18,7 млн.кв.метров общей площади жилых домов, или 43,6% от общего объема жилья, введенного в январе-августе 2016 года.

Оборот розничной торговли в августе 2016г. составил 2435,9 млрд.рублей, что в сопоставимых ценах составляет 94,9% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-августе 2016г. - 17932,6 млрд.рублей, или 94,3%.

В августе 2016г. оборот розничной торговли на 92,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 7,3% (в августе 2015г. - 92,2% и 7,8% соответственно).

В августе 2016г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 47,7%, непродовольственных товаров - 52,3% (в августе 2015г. - 47,6% и 52,4% соответственно).

В III квартале 2016г. в обследовании конъюнктуры и деловой активности приняли участие руководители 3715 организаций розничной торговли, включая малые предприятия (без микропредприятий). Доля респондентов, считающих, что экономическая ситуация в розничной торговле по сравнению с предыдущим кварталом осталась без изменений, увеличилась с 68% до 69%, доля тех, кто отметил ухудшение ситуации, уменьшилась с 20% до 17%.

Индекс предпринимательской уверенности, характеризующий деловой климат в розничной торговле, в III квартале 2016г. сохранил положительное значение и составил 2%.

В III квартале 2016г. по сравнению со II кварталом 2016г. увеличение индекса предпринимательской уверенности было отмечено в 36 субъектах Российской Федерации. В 34 субъектах Российской Федерации указанный индекс снизился, в 15 субъектах - остался практически на том же уровне. Основными факторами, ограничивающими активность организаций розничной торговли, в III квартале 2016г. остаются недостаточный платежеспособный спрос населения и высокий уровень налогов.

В августе 2016г. оборот оптовой торговли составил 4423,1 млрд.рублей, или 101,8% к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 32,1% оборота оптовой торговли.

В августе 2016г. оборот оптовой торговли на 78,5% формировался организациями оптовой торговли, оборот которых составил 3471,4 млрд.рублей, или 101,2% к августу 2015 года.

Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России¹⁾ (по методологии платежного баланса), в июле 2016г. составил (в фактически действовавших ценах) 38,6 млрд.дол- ларов США (2480,5 млрд.рублей), в том числе экспорт - 22,5 млрд.долларов (1449,0 млрд.рублей), импорт - 16,0 млрд.долларов (1031,5 млрд.рублей).

Сальдо торгового баланса в июле 2016г. сложилось положительное, 6,5 млрд.долларов (в июле 2015г. - положительное, 10,6 млрд.долларов).

В июле 2016г. внешнеторговый оборот России со странами дальнего зарубежья составил в текущих ценах 33,8 млрд.долларов США (2175,9 млрд.рублей) и по сравнению с соответствующим месяцем 2015г. снизился на 10,9%, с государствами-участниками СНГ - 4,7 млрд.дол- ларов США (304,6 млрд.рублей) и снизился на 22,2%.

В августе 2016г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,0%, в том числе на продовольственные товары - 99,4%, непродовольственные товары - 100,4%, услуги - 100,3%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключаящий изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в августе 2016г. составил 100,4%, с начала года - 104,3% (в августе 2015г. - 100,8%, с начала года - 110,7%).

В августе 2016г. цены на продовольственные товары снизились на 0,6% (в августе 2015г. - на 0,7%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в

среднем по России в конце августа 2016г. составила 14013,2 рубля. За месяц его стоимость снизилась на 0,2% (с начала года - выросла на 4,6%).

Индекс цен производителей промышленных товаров¹⁾ в августе 2016г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 98,6%, в том числе в добыче полезных ископаемых - 93,2%, в обрабатывающих производствах - 99,7%, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды - 102,9%.

Объем доходов федерального бюджета в январе-июле 2016г. составил 50,7% от прогнозируемого на 2016г. объема, утвержденного Федеральным законом "О федеральном бюджете на 2016 год".

Процентные платежи (обслуживание государственного и муниципального долга) в январе-июле 2016г. составили 334,1 млрд.рублей, их удельный вес в общем объеме произведенных расходов федерального бюджета составил 4,0%.

Дефицит федерального бюджета в январе-июле 2016г. сложился в сумме 1442,0 млрд. рублей.

Поступление нефтегазовых доходов в федеральный бюджет в январе-июле 2016г. составило 2553,6 млрд.рублей, в том числе налог на добычу полезных ископаемых в виде углеводородного сырья - 1521,2 млрд.рублей, вывозные таможенные пошлины на нефть сырую, газ природный и товары, выработанные из нефти - 1032,4 млрд.рублей.

Совокупный объем средств Резервного фонда (в рублях и иностранной валюте) на 1 августа 2016г. составил 2560,3 млрд.рублей и по сравнению с 1 июля 2016г. увеличился на 4,2%, Фонда национального благосостояния - соответственно 4842,0 млрд.рублей и 3,6%.

В январе-июле 2016г. в консолидированный бюджет Российской Федерации поступило федеральных налогов и сборов на сумму 7253,7 млрд.рублей (88,3% от общей суммы налоговых доходов), региональных - 482,7 млрд.рублей (5,9%), местных - 106,0 млрд.рублей (1,3%), налогов со специальным налоговым режимом - 372,1 млрд.рублей (4,5%).

По оперативным данным Федеральной налоговой службы, задолженность по налогам и сборам, учитываемая с момента ее возникновения (без учета задолженности по единому социальному налогу, уплате пеней и налоговых санкций), в консолидированный бюджет Российской Федерации на 1 августа 2016г. составила 991,6 млрд.рублей.

В I полугодии 2016г. поступления в государственные внебюджетные социальные фонды составили 5706,4 млрд.рублей, или 14,8% от объема ВВП (в I полугодии 2015г. - 13,7%). По сравнению с I полугодием 2015г. объем поступлений увеличился на 11,1%.

Основной объем поступивших средств в государственные внебюджетные социальные фонды приходился на долю Пенсионного фонда Российской Федерации - 66,4%. Доля Фонда социального страхования Российской Федерации составила 5,5%, Федерального фонда обязательного медицинского страхования - 14,1%, территориальных фондов обязательного медицинского страхования - 14,0%.

Расходы государственных внебюджетных социальных фондов в I полугодии 2016г. составили 5615,1 млрд.рублей, или 14,6% от объема ВВП (в I полугодии 2015г. - 14,9%). По сравнению с I полугодием 2015г. расходы увеличились на 0,5%.

Раздел подготовлен по данным сайта: http://www.gks.ru/free_doc/doc_2016/social/osn-08-2016.pdf

9.2. Социально-экономическое положение Центрального федерального округа в I полугодии 2016 г.

Центральный федеральный округ занимает 3,8% территории России, на его долю приходится 26,7% населения страны.

Оборот организаций федерального округа по всем видам деятельности в I полугодии 2016г. составил 26,9 трлн.рублей, или 103,2% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Индекс промышленного производства по видам экономической деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды" по сравнению с I полугодием 2015г. составил 104,0%.

Индекс цен производителей промышленных товаров составил 104%.

Индекс производства продукции сельского хозяйства составил 105,3% по сравнению с I полугодием 2015 года.

Доля Центрального федерального округа в общем объеме производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей России (сельскохозяйственные организации, крестьянские /фермерские/ хозяйства, индивидуальные предприниматели, хозяйства населения) составила 25,6% в I полугодии 2016 года.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции составил 97,0%.

Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в I полугодии 2016г. составил 607,4 млрд.рублей, или 99,4% к уровню I полугодия 2015 года. Доля округа в общероссийском объеме работ, выполненных собственными силами по строительству, составила 26,5%.

В I полугодии 2016г. предприятиями и организациями всех форм собственности введено 9,0 млн.кв.метров общей площади жилых домов, что составило 93,1% к уровню I полугодия 2015 года.

Индекс цен производителей на строительную продукцию составил 101,6%.

Оборот розничной торговли в I полугодии 2016г. уменьшился в товарной массе по сравнению с соответствующим периодом 2015г. на 7,1% и составил 4456,6 млрд.рублей. В расчете на душу населения было реализовано товаров на 114,0 тыс.рублей (в среднем по России – на 89,8 тыс.рублей).

В I полугодии 2016г. населению было оказано платных услуг на 1359,6 млрд.рублей, индекс физического объема по сравнению с соответствующим периодом 2015г. составил 100,7%.

Индекс потребительских цен составил 103,7%, в том числе на продовольственные товары – 103,9%, непродовольственные товары – 104,1%, услуги – 103,1%.

Оборот оптовой торговли организаций оптовой торговли в I полугодии 2016г. составил 9,7 трлн.рублей и сократился по сравнению с I полугодием 2015г. на 8,2% в сопоставимых ценах.

Внешнеторговый оборот в I квартале 2016г. характеризовался положительным торговым сальдо – 7,2 млрд.долларов США (экспорт – 29,0 млрд.долларов США, импорт – 21,9 млрд.долларов США) и составил 52,3% общероссийского внешнеторгового оборота.

На развитие экономики и социальной сферы Центрального федерального округа в I полугодии 2016г. использовано 1268,1 млрд.рублей инвестиций в основной капитал, или 102,0% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Объем инвестиций в округ составил 23,9% всех инвестиций России. Удельный вес инвестиций за счет собственных средств составил 51,3%, привлеченных средств – 48,7%, в том числе 8,4% – за счет средств федерального бюджета.

Общий объем финансовых вложений в I квартале 2016г. составил 18698,0 млрд.рублей. В структуре финансовых вложений, поступивших в Центральный федеральный округ за истекший период, 94,5% составляют краткосрочные финансовые вложения.

Консолидированный бюджет субъектов Центрального федерального округа в I полугодии 2016г. исполнен с профицитом 175,7 млрд.рублей. Расходы составили 1363,1 млрд.рублей, доходы – 1538,8 млрд.рублей.

По оперативным данным ФНС России, по Центральному федеральному округу поступление налогов, сборов и иных обязательных платежей в I полугодии 2016г. по сравнению с соответствующим периодом 2015г. увеличилось на 3,8% и составило 2090,2 млрд.рублей. Задолженность по налогам и сборам в консолидированный бюджет Российской Федерации по состоянию на 1 июля 2016г. в целом по округу составила 398,8 млрд.рублей и по сравнению с данными на 1 января 2016г. увеличилась на 14,4%.

В целом по округу число умерших превысило число родившихся в 1,2 раза; коэффициент естественной убыли населения составил -2,2‰. Миграционный прирост населения составил 85,2 тыс.человек, полностью компенсировав естественную убыль и превысив ее на 99,7%.

Численность рабочей силы по данным выборочного обследования рабочей силы во II квартале 2016 г. составила 21,3 млн.человек, или 71,4% общей численности населения округа.

Не имели занятия, но активно его искали 774,0 тыс.человек, или 3,6% общей численности рабочей силы (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные). В государственных учреждениях службы занятости населения в качестве безработных на конец июня 2016г. было зарегистрировано 185,1 тыс.человек, или 0,9% рабочей силы.

Уровень благосостояния населения определяется, прежде всего, денежными доходами населения, которые в расчете на душу населения в целом по Центральному федеральному округу составили 37344 рубля в месяц (в целом по России – 28156 рублей в месяц).

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций в I полугодии 2016 г. составила 44665 рублей и возросла по сравнению с I полугодием 2015г. на 9,6%, реальная начисленная заработная плата увеличилась на 0,9%.

Раздел подготовлен по данным сайта:

http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/statistics/publications/catalog/doc_1140086420641

9.3. Социально-экономическое положение Владимирской области в январе-августе 2016 г.

Индекс промышленного производства в январе-августе 2016г. по сравнению с январем-августом 2015г. составил 90,0%, в августе 2016г. по сравнению с августом 2015г. –110,4%, по сравнению с июлем 2016г. – 121,1%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в январе-августе 2016г. по сравнению с январем-августом 2015г. составил 99,8%, в августе 2016г. по сравнению с августом 2015г. – 91,8%, с июлем 2016г. –103,3%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в январе-августе 2016г. по сравнению с январем-августом 2015г. составил 88,7%, в августе 2016г. по сравнению с августом 2015г. – 111,2%, с июлем 2016г. –122,7%.

Индекс производства пищевых продуктов, включая напитки, в январе-августе 2016г. по сравнению с январем-августом 2015г. составил 107,8%, в августе 2016г. по сравнению с августом 2015г. –108,1%, с июлем 2016г. –103,9%.

Индекс производства текстильной и швейной продукции в январе-августе 2016г. по сравнению с январем-августом 2015г. составил 100,1%, в августе 2016г. по сравнению с августом 2015г. –97,0%, с июлем 2016г. –90,3%.

Индекс производства кожи, изделий из кожи и производства обуви в январе-августе 2016г. по сравнению с январем-августом 2015г. составил 124,9%, в августе 2016 по сравнению с августом 2015г. –137,2%, с июлем 2016г. –118,3%.

Индекс по обработке древесины и производству изделий из дерева в январе-августе 2016г. по сравнению с январем-августом 2015г. составил 111,3%, в августе 2016г. по сравнению с августом 2015г. –116,6%, с июлем 2016г. –123,8%.

Индекс производства по виду деятельности «Целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность» в январе-августе 2016г. по сравнению с январем-августом 2015г. составил 97,9%, в августе 2016г. по сравнению с августом 2015г. – 91,3%, с июлем 2016г. –99,6%.

Индекс химического производства в январе-августе 2016г. по сравнению с январем-августом 2015г. составил 90,1%, в августе 2016г. по сравнению с августом 2015г. – 92,2%, с июлем 2016г. –118,7%.

Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в январе-августе 2016г. по сравнению с январем-августом 2015г. составил 104,8%, в августе 2016г. по сравнению с августом 2015г. –114,7%, с июлем 2016г. –95,4%.

Индекс производства прочих неметаллических минеральных продуктов в январе-августе 2016г. по сравнению с январем-августом 2015г. составил 101,8%, в августе 2016г. по сравнению с августом 2015г. –198,7%, с июлем 2016г. –185,6%.

Металлургическое производство и производство готовых металлических изделий. Индекс производства металлургического производства и производства готовых металлических изделий в январе-августе 2016г. по сравнению с январем-августом 2015г. составил 103,2%, в августе по сравнению с августом 2015г. –94,8%, с июлем 2016г. –95,3%.

Индекс производства машин и оборудования в январе-августе 2016г. по сравнению с январем-августом 2015г. составил 78,4%, в августе 2016г. по сравнению с августом 2015г. – 81,1%, с июлем 2016г. – 139,8%.

Индекс производства электрооборудования, электронного и оптического оборудования в январе-августе 2016г. по сравнению с январем-августом 2015г. составил 58,5%, в августе 2016г. по сравнению с августом 2015г. – 93,2%, с июлем 2016г. – 115,9%.

Индекс производства транспортных средств и оборудования в январе-августе 2016г. по сравнению с январем-августом 2015г. составил 93,0%, в августе 2016г. по сравнению с августом 2015г. – 125,5%, с июлем 2016г. – 96,8%.

Индекс производства по прочим обрабатывающим производствам в январе-августе 2016г. по сравнению с январем-августом 2015г. составил 94,1%, в августе 2016г. по сравнению с августом 2015г. – 101,8%, с июлем 2016г. – 118,5%.

Индекс производства по виду деятельности «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в январе-августе 2016г. по сравнению с январем-августом 2015г. составил 102,9%, в августе 2016г. по сравнению с августом 2015г. – 100,9%, с июлем 2016г. – 99,6%.

В хозяйствах всех категорий на 1 сентября 2016г., по расчетам, зерновые и зернобобовые культуры (без кукурузы) обмолочены на площади 67,8 тыс. гектаров (на 20% больше, чем на 1 сентября 2015г.).

Зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) намолочено 161,1 тыс. тонн (в первоначально-оприходованном весе), или на 7,2% больше, чем на аналогичную дату прошлого года. Картофеля накопано 141,7 тыс. тонн (на 1,1 % меньше, чем на 1 сентября 2015г.), собрано 80,1 тыс. тонн овощей открытого и защищенного грунта (на 4,5 % меньше).

Основная часть зерновых и зернобобовых культур (без кукурузы) (96,0%) выращена в сельскохозяйственных организациях, картофеля и овощей – в хозяйствах населения (92,8% и 88,3 % соответственно).

В ходе уборки урожая по состоянию на 1 сентября сельскохозяйственными организациями области (с учетом досчета на прочие подсобные хозяйства несельскохозяйственных организаций) скошено 64,6 тыс. гектаров зерновых и зернобобовых культур (на 22,0% больше скошенной площади к этому времени год назад), что составляет 69,9% от площади посева зерновых и зернобобовых культур.

Зерна намолочено 1384,0 тыс. центнеров в весе после доработки, что на 6,9% больше, чем к этому времени в прошлом году. В среднем с 1 гектара получено 21,4 центнера зерновых (24,4 центнера год назад).

Картофель выкопан с 428 гектаров, что составляет 13,0% от площади посадки. Накопано 73,7 тыс. центнеров картофеля (на 45,8% меньше уровня прошлого года), с 1 гектара получено 172 центнера картофеля против 187 центнеров в прошлом году.

Овощи убраны на 7,6 гектарах, или 2,1% от площади посадки. Всего собрано 72,4 тыс. центнеров овощей (на 16,2% меньше, чем в прошлом году), в том числе 1,4 тыс. центнеров овощей открытого грунта (на 90,6% меньше).

Озимые на зерно и зеленый корм посеяны на площади 11,6 тыс. гектаров, в 2015 году – на 10,6 тыс. гектаров.

Поголовье крупного рогатого скота на 1 сентября 2016г. в хозяйствах всех категорий, по расчетным данным, (включая подсобные хозяйства, не состоящие на самостоятельном балансе) насчитывало 133,8 тыс. голов (на 1,5% больше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 58,1 тыс. (на 1,2% больше), поголовье свиней – 111,9 тыс. (на 31,0% меньше), овец и коз – 23,8 тыс. (на 4,8% больше), птицы – 4166,7 тыс. голов (на 1,1% меньше).

В сельскохозяйственных организациях к началу сентября 2016г. по сравнению с соответствующей датой 2015г. поголовье крупного рогатого скота увеличилось на 1,1%, коров – на 1,1%, поголовье свиней сократилось на 32,1%, овец и коз, птицы сократилось соответственно на 10,8% и 0,3%.

В январе - августе 2016г. в хозяйствах всех категорий (включая подсобные хозяйства, не состоящие на самостоятельном балансе) произведено мяса (реализовано на убой в живом весе) 47,2 тыс. тонн, молока – 250,1 тыс. тонн, яиц – 353,4 млн. штук.

Удельный вес хозяйств населения и крестьянских (фермерских) хозяйств в общем объеме производства мяса составил 9,6%, молока – 7,7%, яиц – 7,8%.

В сельскохозяйственных организациях в январе-августе 2016г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года производство мяса (в живом весе) увеличилось на 6,4% (в январе-августе 2015г. по сравнению с январем-августом 2014г. сократилось на 1,3%), молока – увеличилось на 3,9% (увеличилось на 3,4%), яиц – увеличилось на 2,7% (сократилось на 1,3%).

В январе-августе 2016г. в сельскохозяйственных организациях на одну корову надоено в среднем 4405 килограммов, что на 117 килограмм (на 2,7%) больше, чем в январе-августе 2015г.

Средняя яйценоскость в птицеводческих хозяйствах в январе-августе 2016 г. увеличилась по сравнению с январем-августом 2015г. на 0,5% и составила 208 шт. яиц, за этот период прошлого года – 207 шт.

Продовольственные ресурсы и их использование. В январе-июне 2016г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года зерновые ресурсы увеличились на 0,2%. В формировании зерновых ресурсов доля ввоза, включая импорт, за этот период составила 34,5%.

В использовании зерновых ресурсов переработка зерна в целом на пищевые и кормовые цели в сельхозорганизациях и у населения сократилась на 9,5%, на перерабатывающих предприятиях – на 3,1%.

К 1 июля 2016г. запасы зерна в сельскохозяйственных организациях по сравнению с 1 июля 2015г. сократились на 27,0%, в заготовительных организациях и перерабатывающих предприятиях – увеличились на 2,7%.

Среднедушевое потребление мяса и мясных продуктов в январе-июне 2016г. составило 28 килограмм, молока и молокопродуктов 92 килограмма, в январе-июне 2015г. соответственно 28 килограмм и 78 килограмм.

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство» (включая работы, выполненные хозяйственным способом), в августе 2016г. составил 3250,1 млн. рублей, 88,8% к августу 2015г., 112,3% к июлю 2016г., в январе - августе 2016г. соответственно 18468,8 млн. рублей, 105,3% к январю - августу 2015г. (в сопоставимой оценке).

Организациями, не относящимися к субъектам малого предпринимательства, средняя численность работников которых превышает 15 человек, в январе-августе 2016г. выполнено хозяйственным способом строительно-монтажных работ на 119,1 млн. рублей, 113,3% к январю – августу 2015г.

В соответствии с федеральной адресной инвестиционной программой на 2016г. предусматривается выделение государственных инвестиций на строительство 18 объектов.

По состоянию на 1 сентября 2016г. техническую готовность (без проектных и изыскательских работ) до 50% имели 5 объектов, 51-70% - 1 объект, 91-99,9% - 1 объект. На 1 объекте, предусмотренном инвестиционной программой, в январе – августе 2016г. строительство не велось.

В счет годового лимита в январе – августе 2016г. профинансировано из федерального бюджета 399,2 млн. рублей государственных инвестиций, в том числе на объекты сельского хозяйства, охоты и предоставления услуг в этих областях 1,8 млн. рублей, вспомогательной и дополнительной транспортной деятельности – 65,9 млн. рублей, на научные исследования и разработки – 53,9 млн. рублей, на объекты по предоставлению прочих видов услуг – 31,2 млн. рублей, на государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное страхование – 5,2 млн. рублей, на здравоохранение и предоставление социальных услуг – 241,2 млн. рублей.

На 1 сентября 2016г. полностью профинансировано 14 объектов.

В январе-августе 2016г. организациями всех форм собственности, включая индивидуальных застройщиков, построено 3155 квартир общей площадью 297,3 тыс. кв. метров, 94,8 % к январю-августу 2015г.

В январе-августе 2016г. в 10 городских округах и муниципальных районах области объемы построенного жилья превысили уровень января-августа 2015г. Среди них: г. Владимир (123,8%), Ковровский (134,7%), Суздальский (125,7%), Камешковский (116,2%), Гороховецкий (112,3%), Киржачский (110,5%), Вязниковский (107,7%) и другие районы.

Индекс потребительских цен в августе 2016г. составил 100,1%, в том числе на продовольственные товары – 99,7%, непродовольственные товары – 100,5%, услуги – 100,1%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен на отдельные товары и услуги, подверженные влиянию факторов, которые носят административный, а также сезонный характер, в августе 2016г. составил 100,5%, с начала года – 104,1% (в августе 2015г. – 100,6%, с начала года – 110,7%).

Стоимость фиксированного набора потребительских товаров и услуг для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения в расчете на месяц в среднем по области в конце августа 2016г. составила 13939,7 рубля. За месяц его стоимость снизилась на 0,6% (с начала года – увеличилась на 5%).

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по области в конце августа 2016г. составила 3612,5 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 4,9% (с начала года – увеличилась на 5,7%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в августе 2016г., по предварительным данным, составил 100,7%, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 98,8%, обрабатывающих производств – 100,3% производства и распределения электроэнергии, газа и воды – 104,7%.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции в августе 2016г. составил 100,7%, в том числе в растениеводстве – 97,3%, в животноводстве – 101,1%.

Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения в августе 2016 г. составил 100,5%, в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию – 100,6%, индекс цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения – 100,4%, на прочую продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения – 100,9%.

Оборот розничной торговли в январе-августе 2016г. составил 129739,8 млн. рублей, что в товарной массе на 4% меньше, чем в январе-августе 2015г. В августе 2016г. оборот розничной торговли составил 17344,4 млн. рублей, больше, чем в июле 2016г. на 0,1% и меньше на 4,9%, чем в августе 2015г.

В январе-августе 2016г. оборот розничной торговли на 94,7% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 5,3% (в январе-августе 2015г. соответственно 94,5% и 5,5%).

В структуре оборота розничной торговли в январе-августе 2016г. удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 51,8%, непродовольственных – 48,2% (в январе-августе 2015г. соответственно 51,5% и 48,5%). Пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий за этот период населению продано на 67208,5 млн. рублей, непродовольственных – на 62531,3 млн. рублей. В товарной массе это составило соответственно 98% и 93,9% к январю-августу 2015г.

На 1 сентября 2016г. объем товарных запасов в организациях розничной торговли составил 8004,1 млн. рублей. Уровень запасов составил 30 дней.

Оборот общественного питания в январе-августе 2016г. составил 6366 млн. рублей, что меньше на 5,1%, чем в январе-августе 2015г. В августе 2016г. оборот общественного питания составил 804,4 млн. рублей, что меньше на 6,2%, чем в июле 2016г. и – на 12,6%, чем в августе 2015г.

В январе-августе 2016 г. населению области оказано платных услуг во всех секторах реализации на 43975,4 млн. рублей, что на 5,0 % меньше, чем в январе-августе 2015г. В августе

2016г. объем платных услуг населению составил 5416,2 млн. рублей, на 2,2 % больше, чем в июле 2016г. и на 7,5 % меньше, чем в августе 2015г.

Объем платных услуг населению на 86,3% формировался организациями, доля услуг, оказанных физическими лицами, составила 13,7%.

В январе-августе 2016г. населению области оказано услуг бытового характера на 4045,1 млн. рублей, что на 35,5 % меньше, чем в январе-августе 2015г. В августе 2016г. объем бытовых услуг населению составил 503,8 млн. рублей, на 4,1 % меньше, чем в июле 2016г. и на 45,9 % меньше, чем в августе 2015г.

В структуре формирования объема бытовых услуг населению удельный вес услуг, оказанных организациями, составил 50,2%, услуг, оказанных физическими лицами – 49,8%.

В январе-августе 2016г. оборот оптовой торговли организаций всех видов деятельности составил 138564,7 млн. рублей, на 3,5 % больше, чем в январе-августе 2015г, в августе 2016г. – 20215,8 млн. рублей, 107,6 % к июлю 2016г., и 121,1 % к августу 2015г.

Организации с основным видом деятельности «оптовая торговля, включая торговлю через агентов, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами» в январе-августе 2016г. продали продукции 97768,8 млн. рублей, на 2,9 % больше, чем в январе-августе 2015г., в августе 2016г. – 13122,9 млн. рублей, 98,2 % к августу 2016г., и 109,5 % к августу 2015г.

По данным Управления Федеральной налоговой службы по Владимирской области на 1 августа 2016г. в консолидированный бюджет области было собрано налогов и других обязательных платежей на 8,6% больше, чем на соответствующую дату 2015 г.

Задолженность по федеральным налогам и сборам на 1 августа 2016г. составила 6522,9 млн. рублей (78,8% от задолженности в бюджеты всех уровней), а по региональным и местным налогам и сборам (с учетом долгов, перешедших с прошлого года) – 1429,9 млн. рублей (17,3% от задолженности в бюджеты всех уровней). Недоимка из задолженности по региональным и местным налогам и сборам составила 1226,2 млн. рублей.

В январе-июле 2016г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций области (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций) в действующих ценах составил 22260,6 млн. рублей: 349 организаций получили прибыль в размере 26638 млн. рублей и 185 организаций имели убыток на сумму 4377,4 млн. рублей.

В январе-июле 2016г. доля убыточных организаций составила 34,6% и увеличилась по сравнению с январем-июлем 2015г. на 0,1 процентных пункта.

На начало августа 2016г. суммарная задолженность по обязательствам (кредиторская, задолженность по кредитам банков и займам) организаций области (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций) составила 261569,9 млн. рублей, из нее просроченная – 7543,3 млн. рублей, или 2,9 % от общей суммы задолженности (на 1 августа 2015г. – 2,6 %).

Кредиторская задолженность организациям области (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций) на 1 августа 2016г. составила 135143,3 млн. рублей, из нее просроченная – 7394,3 млн. рублей, или 5,5% от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 августа 2015г. – 4,5%). Просроченная краткосрочная кредиторская задолженность составила 6957,1 млн. рублей или 94,1% от суммы просроченной кредиторской задолженности.

В структуре просроченной кредиторской задолженности в январе-июле 2016г. на долю задолженности поставщикам приходилось 82,1% , в бюджеты всех уровней – 3,8%, по платежам в государственные внебюджетные фонды – 8,7%.

Задолженность по полученным кредитам банков и займам организаций на 1 августа 2016г. составила 126426,5 млн. рублей, из нее просроченная – 149 млн. рублей, или 0,1% от общего объема задолженности по полученным кредитам и займам (на 1 августа 2015г. – 0,5%).

Общая дебиторская задолженность организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых и бюджетных организаций) составила на 1 августа 2016г. – 125037,2 млн. рублей, в том числе просроченная – 10449,1 млн. рублей, или 8,4% от общего объема дебиторской задолженности (на 1 августа 2015г. – 7,1%). Краткосрочная

просроченная дебиторская задолженность составила 10223,5 млн. рублей, или 97,8% от объема просроченной дебиторской задолженности.

В январе-июле 2016г. в структуре просроченной дебиторской задолженности на долю задолженности покупателей приходилось 93,8%.

В январе-июле 2016 г. в обращении участвовали векселя, обеспечивающие задолженность покупателей на сумму 2,6 млн. рублей, задолженность поставщикам – на 56,4 млн. рублей, из них не были погашены в срок покупателями – 0,1 млн. рублей (2,8% от общей суммы задолженности, обеспеченной векселями) и поставщикам – 23 млн. рублей (40,7%).

В январе-июне 2016 г. денежные доходы населения сложились в сумме 184326,5 млн. рублей и увеличились по сравнению с январем-июнем 2015 г. на 2,1%, денежные расходы составили 185991,6 млн. руб. и увеличились на 0,8%. Превышение денежных расходов населения над денежными доходами составило 1665,1 млн. рублей.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в январе-июне 2016 г. по сравнению с январем-июнем 2015 г., по предварительной оценке, снизились на 6%.

Денежные доходы на душу населения в январе-июне 2016 г. составили в среднем 21988,1 руб. в месяц, в июне – 22549,7 руб., денежные расходы на душу населения – 22186,7 руб. и 24268,6 руб. соответственно.

Среднедушевые располагаемые ресурсы (по итогам выборочного обследования домашних хозяйств) во 2 квартале 2016 года составили 22594,4 рубля в месяц, и увеличились по сравнению со 2 кварталом 2015 года на 7,5%. На городского жителя приходится в среднем 24693,4 рубля, что на 7,9% больше чем во 2 квартале 2015 года, на сельского – 15177,7 рубля, что на 4,5% больше.

Денежные доходы в располагаемых ресурсах составляют 91,7%, натуральные – 2,5%, и 5,8% приходится на израсходованные сбережения и займы.

Денежные доходы обследуемого населения превысили денежные расходы, что повлияло на прирост финансовых активов, который составил 2982,6 рубля в месяц на члена домохозяйства.

Доходы определяют потребительское поведение различных слоев населения. Потребительские расходы домашних хозяйств являются частью денежных расходов, которые направляются на приобретение потребительских товаров и услуг. Потребительские расходы домашних хозяйств во 2 квартале 2016 года составили 13587 рублей в среднем за месяц на члена домашнего хозяйства, что на 9,3% выше, чем во 2 квартале 2015 года. Величина среднедушевых потребительских расходов в городских домашних хозяйствах в 1,8 раза превышает их величину в домохозяйствах сельской местности.

Среднедушевые денежные расходы на покупку продуктов питания во 2 квартале 2016 года составили 4877 рублей в среднем за месяц и увеличились по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 2,2%.

В расходах семей на покупку продуктов питания большую часть составляют затраты на покупку мяса и мясопродуктов – 31,8%, молока и молочных продуктов – 18,3%, хлеба и хлебобулочных изделий – 13,7%, овощей и бахчевых – 6,8%, рыбы и рыбных продуктов – 6,7%.

Во 2 квартале 2016 года в среднем на 1 члена обследуемого домохозяйства расходы на непродовольственные товары составили 4623,2 рубля в месяц и увеличились по сравнению с соответствующим периодом прошлого года в 1,2 раза.

Расходы на оплату услуг - третья по значимости статья потребительских расходов. Во 2 квартале 2016 года они составили 3537,1 рубля в месяц на человека. Доля их в структуре потребительских расходов составила 26% (во 2 квартале 2015 года – 28,4%).

По сравнению с 1 кварталом 2016 г. величина прожиточного минимума возросла для всего населения, для трудоспособного населения и детей на 2,2%, для пенсионеров - на 2%. При этом стоимость продуктов питания потребительской корзины увеличилась на 2,5%, непродовольственных товаров – на 1,7%, услуг – на 2,1%.

Раздел подготовлен по данным официального сайта Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Владимирской области:

http://vladimirstat.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_ts/vladimirstat/ru/publications/official_publications/

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ (МЕТОДОВ) ОЦЕНКИ

Оценку бизнеса осуществляют с позиции трех подходов: доходного, затратного и сравнительного. Каждый подход позволяет подчеркнуть определенные характеристики объекта оценки.

Затратный подход рассматривает стоимость предприятия с точки зрения понесенных издержек. Данный подход представлен двумя методами: *методом стоимости чистых активов* и *методом ликвидационной стоимости*.

Метод стоимости чистых активов основан на анализе активов и пассивов предприятия. Данный метод используется при оценке действующего предприятия в случае невозможности достаточно точного определения прибыли или денежного потока в будущем или при оценке вновь возникшего предприятия, не имеющего ретроспективных данных о прибылях, а также обладающего значительными материальными и финансовыми активами.

Метод ликвидационной стоимости позволяет оценить сумму, которую можно получить в случае ликвидации предприятия, например, распродажи его по частям.

От размера оперируемого пакета зависит возможность влияния акционера на развитие предприятия, дивидендную политику компании. В таблице приведены данные о размерах пакетов акций, существенных возможностях их использования, а также указаны методы оценки, предпочтительные для каждого конкретного случая.

Таблица 10.1. Данные о размерах пакетов акций

Размер пакета акций, %	Возможности держателя пакета акций	Предпочтительные подходы оценки
Менее 10	Контроль за деятельностью предприятия практически отсутствует, возможно, лишь получение дивидендов или продажа пакета	Дивидендный подход (Сравнимых продаж – если есть котировки на фондовом рынке)
От 10 до 25	Способность блокирования некоторых решений, касающихся развития предприятия, при взаимодействии с другими акционерам, возможность стать инициатором собрания	Дивидендный подход (Сравнимых продаж – если есть котировки на фондовом рынке)
От 25 до 51	Возможность самостоятельно блокировать некоторые решения, касающиеся развития предприятия. В большинстве случаев право выдвижения кандидата в совет директоров	Оценка на основе доходности акций и анализа их распыленности, метод сравнимых продаж (при наличии котировок на фондовом рынке)
От 51 до 75	Возможность проведения на собрании обычных решений, действенный контроль за деятельностью предприятия и советом директоров.	Оценка на основе будущих денежных поступлений, метод чистых активов, метод сравнимых продаж (при наличии котировок на фондовом рынке)

Сравнительный подход базируется на утверждении, что рыночная стоимость компаний находящихся в одной стране и относящихся к одной отрасли, а также имеющих сходные производственные и финансовые характеристики, будет различаться незначительно. Информация об аналогах может браться как с отечественного, так и с зарубежного фондового рынка, но в случае использования зарубежных аналогов в расчетах должна быть учтена поправка на различный уровень странового риска.

Метод предусматривает использование информации по открытым компаниям, акции которых обращаются на фондовом рынке, или информации о сделках купли-продажи бизнеса целиком.

В рамках данного подхода используются следующие методы оценки предприятия:

метод рынка капитала - основан на ценах на акции сходных компаний на отечественном и зарубежном фондовом рынке;

метод сделок - основан на ценах приобретения контрольных пакетов акций в сходных компаниях;

метод отраслевой оценки - основан на специальных формулах или ценовых показателях, используемых в различных отраслях.

В основе **доходного подхода** лежит прогнозирование дохода и риска, связанного с получением данного дохода. Чем выше риск, тем большую отдачу вправе ожидать инвестор. Анализ «риск-доходность» является на сегодняшний день самым современным и наиболее эффективным при выборе объекта инвестирования.

В качестве дохода могут выступать: денежный поток, прибыль, дивиденды. В российской практике наиболее обоснованным выглядит использование в качестве показателя дохода денежного потока. Связано это с тем, что прибыль является, во-первых, показателем сильно меняющимся, и, во-вторых, возможно сильно заниженным.

При использовании доходного подхода могут быть использованы два метода: метод капитализации и метод дисконтирования денежных потоков. Каждый из методов имеет особенности применения.

Метод капитализации базируется на прогнозировании величины дохода на один год вперед. После чего, определяется уровень риска, связанный с получением данной величины потока, который находит свое отражение в коэффициенте капитализации. Делением дохода на данный коэффициент определяется рыночная стоимость предприятия. На первый взгляд, данный метод может быть легко использован в России, поскольку долгосрочное прогнозирование затруднено постоянными изменениями в законодательной базе, сложной экономической обстановкой в стране, нестабильностью политической ситуации и т.д. Однако метод капитализации может быть использован только в случае, если доход предприятия является относительно стабильной значительной положительной величиной, и будет оставаться на том же уровне, что в условиях экономической нестабильности встречается крайне редко. Кроме того, составление прогноза по методу капитализации базируется на динамике денежного потока в предыдущие года. В развитых странах анализируются тренды за 5-7 лет. В нашей стране это невозможно, хотя бы потому, что высокие темпы инфляция и кризис 1998 г. сильно исказили финансовую информацию. Таким образом, динамика денежного потока и небольшая глубина ретроспективных данных не благоприятствуют использованию метода капитализации.

Метод капитализации дивидендов. Суть данного метода заключается в том, что стоимость акций компании, у которых выплачиваемые дивиденды не растут, просто равна капитализированной стоимости годового дивиденда. Чтобы найти капитализированную стоимость дивидендов, надо разделить годовой дивиденд на требуемую норму доходности, которая действительно является нормой капитализации.

Метод дисконтирования денежных потоков основывается на более сложном подходе к прогнозированию. Прогноз охватывает период от трех до пяти лет. В зарубежной практике на ближайшие пять лет рассчитываются конкретные величины дохода, на последующие пять лет определяются темпы развития предприятия (в случае их отличия от среднеотраслевой тенденции) и, наконец, на весь последующий срок существования предприятия закладываются среднеотраслевые темпы роста. В России и этот метод неприменим в таком классическом варианте. В связи с изменчивостью деловой среды, отсутствием планов развития на предприятиях, а также отсутствием долгосрочных отраслевых прогнозов, приходится сокращать период конкретного планирования, а в качестве темпов роста предприятия в постпрогнозный период брать прогнозируемые темпы роста экономики в целом и накладывать на них ограничения, связанные с конкретным предприятием. Несмотря на это, метод дисконтированных денежных потоков позволяет в большей степени, чем метод капитализации, учесть особенности развития предприятия и тем самым более точно спрогнозировать будущее компании.

Оценка стоимости имущества предприятия несколькими подходами очерчивает границы обоснованной рыночной стоимости. При этом оценщик не обязан использовать все имеющиеся подходы. Можно ограничиться лишь теми подходами, которые более всего соответствуют ситуации.

На этапе сбора информации для применения сравнительного подхода оценщиками были проанализированы источники информации как общероссийского (АК&М, РТС), так и местного уровней.

Учитывая то обстоятельство, что акции оцениваемого имущественного комплекса на рынке не котируются, а также принимая во внимание тот факт, что информация по ценам сделок аналогичных компаний (имущественных комплексов) закрыта, в настоящей работе Оценщики сочли необходимым и достаточным применить затратный подход с использованием метода чистых активов. Сравнительный и доходный подходы не применялись.

11. ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВЕННОГО КОМПЛЕКСА В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА (МЕТОД СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ)

Метод чистых активов позволяет оценить предприятие с точки зрения издержек на его создание при условии, что предприятие останется действующим. Суть данного метода заключается в том, что все активы предприятия (здания, сооружения, машины и оборудование, запасы, дебиторская задолженность, финансовые вложения и т.д.) оценивают по рыночной стоимости. Далее из полученной суммы вычитают стоимость обязательств предприятия. Итоговая величина показывает рыночную стоимость всего собственного капитала (100 % акций).

Для проведения адекватной оценки этим методом необходимо внести поправки в баланс предприятия, проведя предварительную оценку обоснованной рыночной стоимости каждого актива в отдельности.

В рамках данного метода оценка стоимости производилась в соответствии с Приказом Министерства финансов РФ № 84н от 28.08.2014 «Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов».

Общий подход к оценке пакета акций включает в себя следующие этапы:

- определение стоимости всего предприятия (100%-й доли) методом скорректированных чистых активов;
- определение величины скидок, если таковые необходимы, вычитаемых из пропорциональной данному пакету доли в стоимости предприятия (на недостаточную степень контроля и на низкую ликвидность).

В основу метода чистых активов положен анализ и перестройка балансового отчета предприятия. Данный метод предусматривает суммирование чистой стоимости активов предприятия с последующим вычитанием из этой суммы его обязательств. Результат показывает оценочную стоимость собственного капитала. В ряде случаев возможна корректировка некоторых статей балансов с целью более точного отражения в них стоимости активов.

Порядок оценки стоимости чистых активов акционерных обществ:

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

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

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

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

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

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

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

- краткосрочные обязательства по займам и кредитам;

- кредиторская задолженность;

- задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов;

- резервы предстоящих расходов;
- прочие краткосрочные обязательства.

Оценка статей баланса, участвующих в расчете стоимости чистых активов, производится в валюте Российской Федерации по состоянию на 30 сентября 2016 года.

Данный метод расчета стоимости предприятия соответствует международным принципам бухгалтерского учета и широко используется при определении стоимости чистых активов предприятий.

Ниже представлен алгоритм реализации метода:

I. Суммируются активы предприятия:

1. Нематериальные активы;
2. Основные средства;
3. Незавершенное строительство;
4. Доходные вложения в материальные ценности;
5. Долгосрочные финансовые вложения;
6. Отложенные налоговые активы;
7. Прочие внеоборотные активы;
8. Запасы;
9. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям;
10. Дебиторская задолженность;
11. Краткосрочные финансовые вложения;
12. Денежные средства;
13. Прочие оборотные активы;
14. Итого активы, принимаемые к расчёту (сумма данных пунктов 1-13).

II. Суммируются пассивы предприятия:

15. Займы и кредиты (долгосрочные);
16. Отложенные налоговые обязательства;
17. Прочие долгосрочные обязательства;
18. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам;
19. Кредиторская задолженность;
20. Задолженность перед участниками (учредителями) по выплате доходов;
21. Доходы будущих периодов;
22. Резервы предстоящих расходов;
23. Прочие краткосрочные обязательства.
24. Итого пассивы, принимаемые к расчёту (сумма данных пунктов 15-23).
25. Стоимость чистых активов акционерного общества (стр. 14 – стр. 24).

Применяется метод стоимости чистых активов в случае, если:

- Компания обладает значительными материальными активами;
- Ожидается, что компания по-прежнему будет действующим предприятием.

Показатель стоимости чистых активов введен первой частью Гражданского кодекса РФ для оценки степени ликвидности организаций.

Чистые активы — это величина, определяемая путем вычитания из суммы активов акционерного общества, принимаемых к расчету, суммы его обязательств, принимаемых к расчету.

Проведение оценки с помощью методики чистых активов основывается на анализе финансовой отчетности. Она является индикатором финансового состояния предприятия на дату оценки, действительной величины чистой прибыли, финансового риска и рыночной стоимости материальных и нематериальных активов.

Основные документы финансовой отчетности, анализируемые в процессе оценки:

- бухгалтерский баланс;
- отчет о финансовых результатах;
- отчет о движении денежных средств;
- приложения к ним и расшифровки.

Кроме того, могут использоваться и другие официальные формы бухгалтерской отчетности, а также внутренняя отчетность предприятия.

Предварительно эксперт оценщик проводит инфляционную корректировку, цель которой — приведение ретроспективной информации за прошедшие периоды к сопоставимому виду; учет инфляционного изменения цен при составлении прогнозов денежных потоков и ставок дисконта.

Простейшим способом корректировки является переоценка всех статей баланса по изменению курса рубля относительно курса более стабильной валюты, например, американского доллара.

Отличительной особенностью затратного подхода при оценке стоимости предприятия является то, что для целей оценки активы предприятия разбивают на группы, оценивают каждую часть, затем суммируют полученные стоимости.

Алгоритм данного подхода следующий:

► На первом этапе производят анализ активов предприятия и выделяют составные части, оценка стоимости которых будет производиться. Например, при оценке стоимости предприятия могут быть выделены следующие составные части: земля, здания, коммуникации, нематериальные активы, финансовые активы, сырье, материалы, машины и оборудование и т.п. В каждой группе активов можно выделить подгруппы.

► На втором этапе эксперт оценщик выбирает наиболее приемлемый метод оценки для каждой группы (подгруппы) активов, выполняет необходимые расчеты.

► Определяется итоговая величина стоимости предприятия.

Ликвидационная стоимость предприятия представляет собой разность между суммарной стоимостью всех активов предприятия и затратами на его ликвидацию.

В данной работе применяется метод чистых активов.

В соответствии с заданием на оценку Заказчиком не ставилась задача по определению стоимости АО «Петушинский металлический завод» как бизнеса. Данная задача состоит в определении стоимости имущественного комплекса АО «Петушинский металлический завод» и поэтому итоговая стоимость оцениваемого объекта будет составлять только суммарную стоимость активов предприятия.

Переоценка строки баланса «Основные средства»

Основные средства оцениваемой компании представляю собой оборудование и недвижимое имущество. Данная строка баланса была переоценена в приложениях к настоящему отчету, а именно:

Приложение № 3 «Оценка рыночной стоимости технологического оборудования»;

Приложение № 4 «Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества».

В таблицах ниже, представлены результаты переоценки основных средств АО «Петушинский металлический завод».

Таблица 11.1. Результаты переоценки зданий и сооружений

п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Согласованная рыночная стоимость без НДС, руб.
	Объекты, находящиеся в залоге у банка ВТБ		
1	Здание инструментального цеха	1 144,50	4 440 988
2	Здание котельной на три котла	810,2	4 656 453
3	Здание арматурного цеха	795,1	2 534 199
4	Здание автогаража	933,5	2 320 084
5	Здание проходной	67,6	788 646
6	Здание пожарного депо	215,6	1 572 851
7	Здание административного корпуса и цеха	5 489,20	34 030 144
8	Здание пластмассового цеха	4 630,30	17 926 045
9	Здание склада готовой продукции	722,4	1 972 274
10	Здание (1618,5кв.м.)	1 618,50	6 825 687
11	Грузовой терминал с железнодорожными подкрановыми путями и складом навесом	9 217,50	7 821 078
12	Производственно-складской корпус К-11	2 049,40	13 015 592

13	Здание (К-3)	5 585,70	49 555 403
14	Здание склада хранения бумаги, картона	1 450,40	6 051 408
15	Здание ЦРП	81,8	578 399
16	Здание распределительного пункта	112,6	771 967
17	Земельный участок	185 518,00	69 940 286
18	Складской корпус К-7	3 731,80	19 769 024
19	Внутризаводская тепловая сеть (котельная)	-	14 041 664
20	Внутризаводские автомобильные дороги	17 035,70	4 469 407
21	Внутриплощадочные эл.сети	-	162 623
22	Забор фабрики	280,2	162 560
23	Забор фабрики (2237п.м)	2237	484 590
24	Забор фабрики (500м)	500	63 494
25	Водонапорная башня с артскважиной	78,8	61 106
Итого по залоговому имуществу			264 015 972
Объекты без обременения			
1	Здание склада материалов (РАЗРУШЕНО)	514,5	121 462
2	Здание цехов (РАЗРУШЕНО)	6 347,30	880 858
3	Земельный участок 1051 кв.м.	1 051,00	496 072
4	Ограждение фабрики (170п.м)	170	46 647
5	Ограждение фабрики (500кв.м)	500	367 433
6	Проходная (10,5 кв.м.)	10,5	107 619
7	Земельный участок (985 кв.м.) (под клуб-ст)	985	464 920
Итого по незалоговому имуществу			2 485 011
ИТОГО по всем объектам недвижимости			266 500 983

Таблица 11.2. Результаты переоценки технологического оборудования

№ п.п.	Наименование Объекта оценки	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Технологическое оборудование находящееся в залоге у АО «ЮниКредит банк»	379 941 709
2	Технологическое оборудование находящееся в залоге у ПАО «МДМ-Банк»	327 365 640
3	Технологическое оборудование находящееся в залоге у ФКБ «Петрокоммерц»	197 772 452
4	Технологическое оборудование (не заложенное)	14 240 849
Итого		919 320 650

Итоговая стоимость основных средств в составе общего имущественного комплекса АО «ПМЗ» составит с учетом округления 1 185 822 тыс. руб.

Учет потери стоимости низко ликвидных активов, а именно основных средств при их возможной реализации вне имущественного комплекса.

По мнению Оценщика и как показывает практика реализации активов компаний, реальная стоимость активов обладающих низкой ликвидностью при реализации их в отдельности, несколько ниже, чем стоимость аналогичных активов при продаже их в составе имущественного комплекса. К таким активам смело можно отнести основные средства предприятий (здания, земельные участки, сооружения, оборудование...). Исходя из вышесказанного, оценщиком принято решение рассчитать ликвидационную стоимость оцениваемых основных средств и учесть ее как действующую величину стоимости данных активов вне имущественного комплекса. Изначально рассчитанная стоимость недвижимости и оборудования, не учитывающая увеличенный срок экспозиции будет учтена при расчете имущественного комплекса АО «ПМЗ» в целом.

Основой возникновения ликвидационной стоимости является наличие чрезвычайных или условно чрезвычайных обстоятельств, приводящих к нарушению рыночных факторов. К таким обстоятельствам относится фактор ограниченности времени продажи и фактор вынужденности продажи.

Типичные случаи возникновения ликвидационной стоимости представлены в таблице ниже.

Таблица 11.3. Типичные случаи возникновения ликвидационной стоимости

Ликвидация предприятия, в том числе при процедуре банкротства	Реализация объектов залога
Ускоренная реализация иного имущества	

При ликвидации имущества возникает необходимость в уменьшении сроков экспозиции (предпродажных мероприятий и самой продажи), которые сильно ограничены в силу необходимости достаточно быстрого освобождения от активов. Именно вопрос наличного времени играет в данном случае решающую роль в величине стоимости (при прочих равных условиях).

В свою очередь продолжительность временного периода определяется условиями каждого конкретного случая ликвидации. При этом необходимо иметь в виду, что само решение о ликвидации может быть, как добровольным (то есть имеет место запланированная акция), так и вынужденным. Как правило, первый случай дает большую вариативность в принятии решений и позволяет разработать более эффективные планы ликвидации.

Факторы, определяющие величину «ликвидационной» скидки, представлены в следующей таблице.

Таблица 11.4. Факторы, определяющие величину «ликвидационной» скидки

Факторы	Рыночная стоимость	Ликвидационная стоимость при планомерной ликвидации		Ликвидационная стоимость при вынужденной ликвидации	
		Продавец	Покупатель	Продавец	Покупатель
Добровольность продажи/покупки	Добровольно	Добровольно	Добровольно	Вынужден продать	Добровольно
Срочность продажи/покупки	Не срочно	Срок ограничен	Срок ограничен	Срочно	Срочно
Информированность об объекте продажи	Информированы	Информирован	Возможность получения информации	Информирован	Недостаток информации
Достаточность маркетингового периода	Достаточен	Недостаточен	Недостаточен	Недостаточен	Недостаточен

Таким образом, продавец обязан продать имущество в короткие сроки, а покупатель испытывает недостаток информации об объекте сделки. Период для проведения маркетингового исследования ограничен для обеих сторон. При планомерной ликвидации, по сравнению с вынужденной, у продавца есть запас времени на поиск более выгодных условий сделки, а у покупателя – для получения более полной информации об объекте сделки.

Для расчета ликвидационной стоимости оценщиками использовались Методические рекомендации по оценке имущества и имущественных прав в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции (на базе метода Галасюков (GMLV- Galasyuks' Method of Liquidating Value evaluation)¹

Определение ликвидационной стоимости объекта в условиях вынужденной реализации и сокращенного периода экспозиции

Ликвидационная стоимость объектов определяется на основе их рыночной стоимости в соответствии с концепцией вынужденности и ускоренности реализации объектов.

Ликвидационная стоимость объекта определяется на основе его рыночной стоимости по формуле:

$$V_L = V_m \times k_L = V_m \times \frac{K_e}{\left(1 + \frac{i}{m}\right)^{t_d \times m}},$$

где

V_L – ликвидационная стоимость объекта оценки, соответствующая фиксированному периоду его экспозиции (t_d), который короче разумно долгого периода экспозиции;

V_m – рыночная стоимость объекта оценки;

k_L – коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости объекта оценки;

t_d – период дисконтирования (мес.);

¹ Источник информации <http://www.appraiser.ru/info/method/index.htm#n8>

m – количество периодов начисления процентов в течении года;

i – годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (выраженная как десятичная дробь);

K_e – коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта оценки.

Определение периода дисконтирования

Вычисление периода дисконтирования осуществляется по формуле:

$$t_d = t_r - t_f,$$

где

t_r – разумно долгий период экспозиции объекта оценки (мес.);

t_f – фиксированный период экспозиции объекта оценки (мес.).

Основываясь на данных ведущих риэлтерских агентств, оценщиком выявлен разумно долгий период экспозиции, обычный для аналогичных объектов, на которые не распространяются условия обязательной ускоренной продажи. Величина t_r составляет от 8 до 12 месяцев. В расчетах Оценщиком использована величина t_r равная 12 месяцам.

Фиксированный срок экспозиции объекта, меньший чем разумно долгий срок экспозиции для аналогичных объектов, но обязательный для отчуждения оцениваемого имущества (срок экспозиции для продажи по ликвидационной стоимости).

При определении фиксированного периода экспозиции Оценщик ориентировался на следующее. В соответствии с «Требования ОАО «Россельхозбанк» к отчетам об оценке имущества, передаваемого в залог» (Приложение 2 к Порядку взаимодействия ОАО «Россельхозбанк» и аккредитованных оценщиков), расчёт ликвидационной стоимости объекта оценки должен производиться при сроке экспозиции имущества не превышающем три месяца.

Таким образом, t_f – фиксированный период экспозиции объекта оценки принят равным 3 месяцам или 0,25 года.

Тогда t_d – период дисконтирования – составит: 12 мес. – 3 мес. = 9 мес. или в годах 1,00 года – 0,25 года = 0,75 года.

Определение годовой ставки дисконта

Если объект оценки является объектом залога, и залогодержателем выступает банк, то годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (i), принимается на уровне годовой ставки по банковским кредитам, которая определяется по рыночным данным.

В других случаях годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости (i), принимается на уровне годовой ставки по банковским депозитам, которая определяется по рыночным данным.

В данном отчете Оценщик использовал официальную информацию Банка России о средневзвешенных процентных ставках по кредитам, предоставленным организациям в рублях в течение года² (см. таблицу далее).

Таблица 11.5. Ставки по кредитам нефинансовым организациям и депозитам физических лиц в российских рублях в 2015-2016 годах*.

Год	2015 год									2016 год			Среднее значение
Месяц	Июнь 2015	Июль 2015	Август 2015	Сентябрь 2015	Октябрь 2015	Ноябрь 2015	Декабрь 2015	Январь 2016	Февраль 2016 г.	Март 2016	Апрель 2016	Май 2016	
По кредитам нефинансовым организациям	15,62	14,70	14,33	14,03	13,72	13,83	13,89	13,48	13,48	13,33	13,06	13,17	13,887

² Источник информации: http://cbr.ru/statistics/?PrId=int_rat

http://www.cbr.ru/statistics/print.aspx?file=b_sector/rates_cr-no-r_14.htm&pid=procstavnew&sid=ITM_60399

* По операциям кредитных организаций на срок до 1 года, по России в целом без учета ОАО "Сбербанк России".

Полученное среднее значение 13,887% использовано Оценщиком в дальнейших расчетах.

Определение количества периодов начисления процентов в течение года

Для унификации расчетов количество периодов начисления процентов в течение года (m) принимается равным 12.

Определение коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене

Для определения коэффициента, учитывающего влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта (K_e), используется следующая таблица.

Таблица 11.6. Информация для определения коэффициента K_e

Количество потенциальных покупателей объекта	Степень специализации объекта	Подтип спроса	Значение коэффициента K_e
Значительное	Незначительная	Абсолютно эластичный	1
	Средняя	Сильно-эластичный	1
	Значительная	Средне-эластичный	0,94
Среднее	Незначительная	Слабо-эластичный	0,85
	Средняя	С единичной эластичностью	0,76
	Значительная	Слабо-неэластичный	0,68
Незначительное	Незначительная	Средне-неэластичный	0,46
	Средняя	Сильно-неэластичный	0,16
	Значительная	Абсолютно неэластичный	нет рынка

В данном отчете Оценщик счёл возможным использовать коэффициент K_e , равный 0,85, основываясь на предположении, что Объект оценки имеет среднее количество потенциальных покупателей и незначительную степень специализации.

Расчет ликвидационной стоимости

На основании представленной выше формулы, Оценщик произвел расчет ликвидационной стоимости оцениваемых основных средств (в следующей таблице – расчёт коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости):

Таблица 11.7. Определение коэффициента соотношения ликвидационной и рыночной стоимости

Коэффициент, учитывающий влияние эластичности спроса по цене на ликвидационную стоимость объекта, K_e	0,76
Годовая ставка дисконта, используемая при расчете ликвидационной стоимости в виде десятичной дроби, i	0,13887
Количество периодов начисления процентов в течении года, m	12
Период дисконтирования (мес.), td ($td = tr - tf$)	9
Разумно долгий период экспозиции объекта оценки (мес.), tr	12
Фиксированный период экспозиции объекта оценки (мес.), tf	3
Коэффициент соотношения ликвидационной и рыночной стоимости	0,68524

В таблицах ниже, рассчитана стоимость основных средств вне имущественного комплекса.

Таблица 11.8. Расчет стоимости оборудования вне имущественного комплекса

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость технологического оборудования в составе имущественного комплекса, без учета НДС, руб.	Коэффициент соотношения рыночной и ликвидационной стоимости	Рыночная стоимость технологического оборудования не в составе имущественного комплекса, без учета НДС, руб.
1	Технологическое оборудование находящееся в залоге у АО «ЮниКредит банк»	379 941 709	0,68524	260 351 257

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость технологического оборудования в составе имущественного комплекса, без учета НДС, руб.	Коэффициент соотношения рыночной и ликвидационной стоимости	Рыночная стоимость технологического оборудования не в составе имущественного комплекса, без учета НДС, руб.
2	Технологическое оборудование находящееся в залоге у ПАО «МДМ-Банк»	327 365 640	0,68524	224 324 031
3	Технологическое оборудование находящееся в залоге у ФКБ «Петрокоммерц»	197 772 452	0,68524	135 521 595
4	Технологическое оборудование (не заложенное)	14 240 849	0,68524	9 758 399
	Итого	919 320 650		629 955 282

Таблица 11.9. Расчет стоимости недвижимости вне имущественного комплекса

п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Согласованная рыночная стоимость в составе имущественного комплекса, без НДС, руб.	Коэффициент соотношения рыночной и ликвидационной стоимости	Стоимость недвижимости не в составе имущественного комплекса в целом, руб.
Объекты, находящиеся в залоге у банка ВТБ				0,68524	
1	Здание инструментального цеха	1 144,50	4 440 988		3 043 143
2	Здание котельной на три котла	810,2	4 656 453		3 190 788
3	Здание арматурного цеха	795,1	2 534 199		1 736 535
4	Здание автогаража	933,5	2 320 084		1 589 814
5	Здание проходной	67,6	788 646		540 412
6	Здание пожарного депо	215,6	1 572 851		1 077 780
7	Здание административного корпуса и цеха	5 489,20	34 030 144		23 318 816
8	Здание пластмассового цеха	4 630,30	17 926 045		12 283 643
9	Здание склада готовой продукции	722,4	1 972 274		1 351 481
10	Здание (1618,5 кв.м.)	1 618,50	6 825 687		4 677 234
11	Грузовой терминал с железнодорожными подкрановыми путями и складом навесом	9 217,50	7 821 078		5 359 315
12	Производственно-складской корпус К-11	2 049,40	13 015 592		8 918 804
13	Здание (К-3)	5 585,70	49 555 403		33 957 344
14	Здание склада хранения бумаги, картона	1 450,40	6 051 408		4 146 667
15	Здание ЦРП	81,8	578 399		396 342
16	Здание распределительного пункта	112,6	771 967		528 983
17	Земельный участок	185 518,00	69 940 286		47 925 882
18	Складской корпус К-7	3 731,80	19 769 024		13 546 526
19	Внутризаводская тепловая сеть (котельная)	-	14 041 664		9 621 910
20	Внутризаводские автомобильные дороги	17 035,70	4 469 407		3 062 616
21	Внутриплощадочные эл.сети	-	162 623		111 436
22	Забор фабрики	280,2	162 560		111 393
23	Забор фабрики (2237 п.м.)	2237	484 590		332 060
24	Забор фабрики (500 м)	500	63 494		43 509
25	Водонапорная башня с артскважиной	78,8	61 106		41 872
Итого по заложенному имуществу			264 015 972		180 914 305
Объекты без обременения					
1	Здание склада материалов (РАЗРУШЕНО)	514,5	121 462		83 231
2	Здание цехов (РАЗРУШЕНО)	6 347,30	880 858		603 599
3	Земельный участок 1051 кв.м.	1 051,00	496 072		339 928
4	Ограждение фабрики (170 п.м.)	170	46 647		31 964
5	Ограждение фабрики (500 кв.м.)	500	367 433		251 780
6	Проходная (10,5 кв.м.)	10,5	107 619		73 745
7	Земельный участок (985 кв.м.) (под клуб-ст) Здание цехов (РАЗРУШЕНО)	985,00	464 920		318 582
Итого по незаложенному имуществу			2 485 011		1 702 829
ИТОГО по всем объектам недвижимости			266 500 983		182 617 134

Переоценка строки баланса «Дебиторская задолженность»

Данная строка баланса переоценена в Приложении 2 «Переоценка строки баланса «Дебиторская задолженность» к настоящему отчету.

Вся дебиторская задолженность АО «Петушинский металлический завод» разделена на текущую, просроченную и безнадежную. Скорректированная стоимость данной строки баланса составляет 1 296 072 079 руб.

Переоценка строки баланса «Финансовые вложения»

Одной из основных строк баланса оцениваемой компании как имущественного комплекса являются финансовые вложения. Они представляют собой вложения в уставные капиталы следующих компаний:

А) Доля в ООО «Дмитровка» балансовой (номинальной) стоимостью 1 982 832 000,00 руб.

Б) Доля в ООО «ИМПУЛЬС» балансовой (номинальной) стоимостью 158 974 736,31 руб.

В) Доля в ООО «ПЕГАС» балансовой (номинальной) стоимостью 375 254 708,49 руб.

АО «Петушинский металлический завод» владеет 100%-ми долями указанных выше компаний.

Суть переоценки данной строки баланса заключается в расчете рыночной стоимости вкладов в УК методом капитализации прибыли и методом чистых активов по каждой представленной компании. Заказчиком была представлена бухгалтерская отчетность (баланс и отчет о прибылях и убытках) на эти предприятия. Данные документы представлены в приложении к данному отчету.

На основании Решения Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-71749/15-78-400 «Б» от 19 июля 2016 г., представленного в Приложении № 5 «Информация, предоставленная заказчиком» к настоящему отчету, ООО «ДМИТРОВКА» признано банкротом и в реестр требований кредиторов данной компании включена сумма требований в размере 5 437 648 682,09 рублей, что гораздо превышает балансовую стоимость активов ООО «ДМИТРОВКА». На основании сказанного выше, Оценщиком принято решение принять рыночную стоимость ООО «ДМИТРОВКА» в минимально возможное, разумное значение в 1 рубль.

Для остальных компаний доходный подход исключен из расчетов, так как по ним имеется наличие убытка.

Чистые активы компаний, вложения в которых осуществила оцениваемая компания, рассчитываются следующим образом:

В основу метода чистых активов положен анализ и реструктуризация формы балансового отчета предприятия. Данный метод предусматривает суммирование стоимости активов предприятия с последующим вычитанием из этой суммы его обязательств. Результат в размере чистых активов предприятия показывает оценочную стоимость собственного капитала. Расчеты проводятся по формуле:

$$C = C_{\text{акт}} - O$$

где

C – стоимость предприятия, рассчитанная затратным подходом;

$C_{\text{акт}}$ – стоимость всех активов предприятия;

O – суммарная величина всех долговых обязательств предприятия.

В состав активов, принимаемых к расчету, включаются:

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

- оборотные активы, отражаемые во втором разделе бухгалтерского баланса (запасы, налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения, денежные средства, прочие оборотные активы), за исключением стоимости в сумме фактических затрат на выкуп собственных акций,

выкупленных акционерным обществом у акционеров для их последующей перепродажи или аннулирования, и задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

В состав пассивов, принимаемых к расчету, включаются:

- долгосрочные обязательства по займам и кредитам и прочие долгосрочные обязательства;
- краткосрочные обязательства по займам и кредитам;
- кредиторская задолженность;
- задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов;
- резервы предстоящих расходов;
- прочие краткосрочные обязательства.

В таблице ниже представлен расчет скорректированной стоимости финансовых вложений оцениваемой компании.

Таблица 11.10. Расчет стоимости финансовых вложений

ООО "ИМПУЛЬС"		ООО "ПЕГАС"	
Наименование	Тыс. руб.	Наименование	Тыс. руб.
Чистая прибыль за второе полугодие 2015 г. тыс. руб.	-2 693	Чистая прибыль за второе полугодие 2015 г. тыс. руб.	-16 057
Распределенные дивиденды	0	Распределенные дивиденды	0
Итого годовой (предполагаемый денежный поток)	-2 693	Итого годовой (предполагаемый денежный поток)	-16 057
Прогнозируемые темпы роста цен, %		Прогнозируемые темпы роста цен, %	
Прогнозируемая чистая прибыль, тыс. руб.		Прогнозируемая чистая прибыль, тыс. руб.	
Ставка дисконтирования, %		Ставка дисконтирования, %	
Долгосрочные темпы роста, %		Долгосрочные темпы роста, %	
Коэффициент капитализации, %		Коэффициент капитализации, %	
Предварительная стоимость вложений, руб.	не используется	Предварительная стоимость вложений, руб.	не используется
Итоговая стоимость вложения в рамках доходного подхода, тыс. руб.	0	Итоговая стоимость вложения в рамках доходного подхода, тыс. руб.	0
Весовой коэффициент Методу капитализации прибыли	0	Весовой коэффициент Методу капитализации прибыли	0
Итого по Активу баланса	157 602	Итого по Активу баланса	363 068
Обязательства, тыс. руб.	1 323	Обязательства, тыс. руб.	3 870
Долгосрочные обязательства, тыс. руб.	245	Долгосрочные обязательства, тыс. руб.	550
Краткосрочные обязательства, тыс. руб.	1 078	Краткосрочные обязательства, тыс. руб.	3 320
Чистые активы, тыс. руб.	156 279	Чистые активы, тыс. руб.	359 198
Весовой коэффициент Методу чистых активов	1	Весовой коэффициент Методу чистых активов	1
Итоговая стоимость вложений в УК, тыс. руб.	156 279	Итоговая стоимость вложений в УК, тыс. руб.	359 198
			561 196
	132 440		304 405
			436 845

Переоценка строки баланса «Нематериальные активы»

Нематериальные активы АО «Петушинский металлический завод» представлены следующими объектами:

Таблица 11.11. Объекты интеллектуальной собственности, подлежащие переоценке

№ п/п	Нематериальные активы, наименование, назначение и краткая характеристика	Документ о регистрации			Дата постановки на учет	Стоимость, руб. коп.
		наименова ние	дата	номер	фактически по данным первичных документов	по данным бухгалтерского учета
1	2	3	4	5	6	7
1	Патент "Профиль армирующий" №66394 до 31.05.2017	патент	10.09.2007	66394	сен.07	28 650,00
2	Патент импульсивный индуктивный обратноходовый корректор коэфф мош с ток вых №115091 до 26.10.21г	патент	20.04.2012	115091	апр.12	240 185,17
3	Патент: "Атоматический преобразователь интерфейсов USB/RS-485 № 127564 до 19.11.22г	патент	27.04.2013	127564	апр.13	20 798 650,00
4	Патент: Решетчатая панель ячеистого подвесного потолка № 125223 до 19.10.22г	патент	27.02.2013	125223	фев.13	54 900,00
5	Патент: Уст-во упр. уличным и внутренним освещением №141039 до 30.07.23 г	патент	18.04.2014	141039	апр.14	199 391,43
6	Патент: Устройство для рег мощности, циркулирующей в сист элект блоков №123972 до 22.05.22 г	патент	10.01.2013	123972	январ.13	52 695,43
7	Патент: Электронная нагрузка для высоочастотных балластов для люминесц ламп № 128340 до 22.06.22 г	патент	20.05.2013	128340	май.13	64 027,08
8	Свидетельство о регистрации ПО для ЭВМ: Управление освещением на базе энергоэфф. светодиодных светиль	свидетельс тво	29.05.2014	20146156 43	май.14	113 267,26
9	Товарный знак "Милано" св-во № 526935 до 21.12.22	свидетельс тво	18.11.2014	526935	ноя.14	726 708,00

Основные принципы и методы оценки объектов интеллектуальной собственности

Можно выделить следующие основные группы взаимосвязанных принципов оценки:

- Основанные на представлениях собственника;
- Связанные с эксплуатацией собственности;
- Обусловленные действием рыночной среды.

Принципы, связанные с взаимоотношением элементов собственности:

- Вклада;
- Сбалансированности;
- Возрастающих и уменьшающих доходов.

Принципы, связанные с рыночной средой:

- Конкуренции;
- Соответствия;
- Предложения и спроса;
- Изменения цены с течением времени.

Принципы, основанные на представлениях пользователя:

- Полезности;
- Замещения;
- Ожидания.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования:

Согласно международным стандартам оценки для имущества принцип наилучшего и наиболее эффективного использования определяется как наиболее вероятное использование, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной и его использование будет:

1. Физически возможным;
2. Разумно оправданным;
3. Юридически законным;
4. Осуществимо с финансовой точки зрения.

Принцип наилучшего и наиболее эффективного использования рассматривается отдельно для каждого конкретного случая на основе учета соизмерения и учета таких факторов как степень универсальности имущества, его автономии, транспортабельности, степени эксплуатационной загрузки, в рамках данного технологического процесса и т.д.

Основными принципами при оценке интеллектуальной собственности являются:

• **принцип полезности** - любой объект обладает стоимостью лишь в том случае, когда он может быть полезен собственнику;

• **принцип замещения** - максимальная стоимость объекта для пользователя определяется наименьшей ценой, по которой может быть приобретен другой аналогичный объект, замещающий данную собственность;

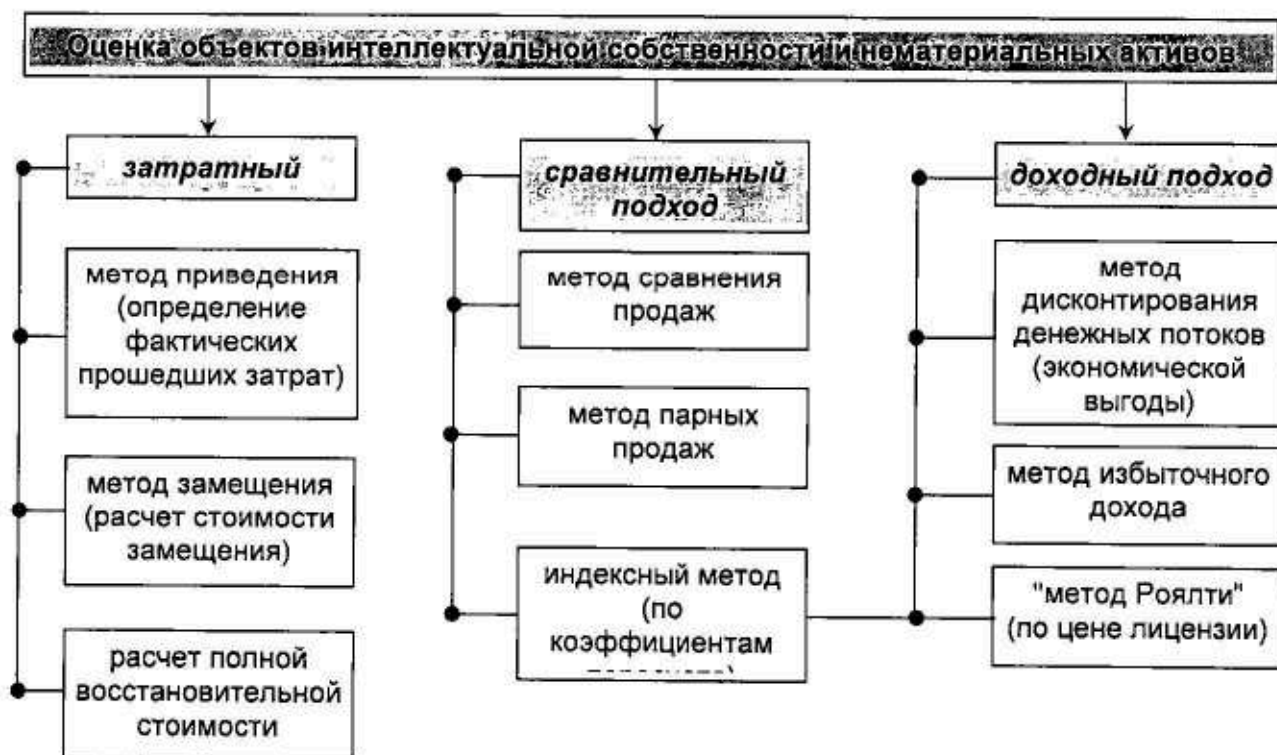
• **принцип предвидения** - пользователю важнее не тот доход, что уже получен, а тот, который будет получен в будущем;

• **принцип возмещения затрат** и получения доходов от реализации объектов;

• **принцип сбалансированности** спроса и предложения.

Методы стоимостной оценки ОИС определяются целями оценки, характеристикой типа стоимости ОИС и планируемым использованием результата оценки.

Подходы и методы оценки объектов интеллектуальной собственности представлены на ниже следующем рисунке.



Сравнительный анализ позволяет взвесить все достоинства и недостатки каждого из методов, определить их значимость для решения требуемых задач и установить окончательную оценку объекта собственности на основании тех методов, которые расценены как наиболее надежные и значимые.

Затратный подход – отражает стоимость объекта с точки зрения прошлых затрат и необходимость для продавца определения нижней границы продажи. Использование затратного подхода предполагает определение стоимости воспроизводства или стоимость замещения объекта с учетом его износа на дату оценки.

В данном подходе исходят из того, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Затратный подход имеет два возможных варианта применения, один из которых может быть использован при оценке рыночной стоимости. При этом, в приложении к оценке рыночной стоимости ОИС, часть параметров метода берутся из данных реального рынка – затраты на рекламу и продвижение, объем произведенной продукции, затраты на внедрение новых технологий и др.

Таким образом, положительным моментом данного подхода является отражение зависимости рыночной ситуации на рынке и стоимости ОИС с учетом затрат на создание и внедрение объекта оценки.

Сравнительный подход – отражает реальную ситуацию, которая сложилась на рынке. При данном подходе выявляется информация о сделках по аналогичным объектам или в случае метода парных продаж – выявляются идентичные сделки, которые сходятся по всем основным параметрам, кроме одного – исследуемого. Затем цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым сравниваемые объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Недостатками данного подхода можно считать то, что данные о продажах основаны на прошлом, и не учитывают перспективы развития в будущем. Процесс получения информации от предприятий-аналогов затруднителен, при этом полученные данные требуют проведения сложных корректировок и внесения различных поправок. Кроме того, в настоящее время Российский рынок купли-продажи ОИС только развивается. Имеющиеся данные по рынку продаж аналогичных объектов ограничены и отражают конкретные условия сделок купли-продажи и отличаются многообразием по научно-техническим характеристикам ОИС, правовым, коммерческим условиям, при этом реальная информация по сделкам является конфиденциальной и не разглашается. Все это не позволяет установить аналоги на ОИС и ограничивает применение данного подхода в нашем случае.

Доходный подход - отражает полезность объекта в будущем для пользователя, при этом ставки дисконта и капитализации отражают реальную ситуацию, сложившуюся на рынке. Доходный подход основывается на принципе предвидения. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем. Учитывая, что рынок, на котором возможно использование Объекта оценки в России, не сформирован и находится в стадии развития, к недостатку данного подхода можно отнести сложность прогнозирования потенциальных доходов (прибыли) от эксплуатации объекта оценки на длительный период.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- прогноз потенциальных доходов (прибыли) на основе анализа текущих рыночных условий;

- пересчет дохода (денежных потоков) в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от особенностей использования объекта оценки и исходной информации о рынке.

Заказчиком не предоставлена информация по финансовым показателям доходности переоцениваемых объектов интеллектуальной собственности - доходный подход не применим.

Объекты нематериальных активов

В соответствии с п. 4 Положения по бухгалтерскому учету "Учет нематериальных активов" (ПБУ 14/2007) (утверждено Приказом Министерства Финансов Российской

Федерации от 27.12.2007г. № 153н) к нематериальным активам (при соблюдении условий, содержащихся в п. 3 ПБУ 14/2007) могут быть отнесены следующие объекты:

- произведения науки, литературы и искусства;
- программы для ЭВМ;
- изобретения;
- полезные модели;
- селекционные достижения;
- секреты производства (ноу-хау);
- товарные знаки и знаки обслуживания

Расчет рыночной стоимости объектов интеллектуальной собственности

Расчет стоимости объектов интеллектуальной собственности (и прав пользования ими) заключается в оценке дополнительной прибыли, создаваемой объектом такой собственности, или фактически произведенных затрат на создание объекта собственности.

При расчете стоимости объектов интеллектуальной собственности по фактически произведенным затратам оцениваются следующие критерии:

- правовая защита объекта собственности;
- срок действия охранного документа;
- затраты на разработку объекта собственности;
- затраты на правовую охрану объекта собственности;
- затраты на рекламу, маркетинг объекта собственности и др.

При расчете стоимости объектов интеллектуальной собственности по прибыли, создаваемой объектом такой собственности, оцениваются следующие критерии:

- среднегодовой выпуск продукции;
- стоимость единицы продукции;
- срок действия лицензионного соглашения или срок реализации продукции;
- период освоения предмета лицензии;
- норма прибыли;
- правовая защита продукции;
- среднегодовая ставка процента на кредит.

Расчёт рыночной стоимости объектов интеллектуальной собственности затратным подходом

В рамках данного подхода в качестве основы для определения рыночной стоимости объектов интеллектуальной собственности используется информация о затратах на создание объекта интеллектуальной собственности и его продвижение на рынок.

В данном подходе исходят из того, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

Затратный подход заключается в расчёте величины полных затрат на производство оцениваемой интеллектуальной собственности в текущих ценах с учётом износа (морального устаревания). Прибыли, закладываемой в калькуляцию в качестве поощрительных средств за создание актива, и всех невозмещаемых налогов и обязательных платежей.

Затратный подход предполагает, что рыночная стоимость прав на ОИС определяется его полезностью и предложением подобных объектов на рынке. Предложение будет иметь место тогда, когда стоимость выше затрат производителя. Таким образом, затраты являются важным критерием в формировании рыночной стоимости актива, особенно при создании нового оригинального актива. Не исключён и такой вариант, когда инвестор сам готов создать интересующий его объект и нести некоторые расходы, которые и будут отражать стоимость такого объекта. Все эти положения лежат в основе затратного подхода к оценке стоимости прав на объекты интеллектуальной собственности.

Собственные объекты промышленной собственности, которые являются частью нематериальных активов предприятия, оцениваются на основе приведённых затрат, включающих затраты на создание, опытно-экспериментальную отработку в составе объектов техники и технологии, где они применены, пошлины за поддержание в силе патентов на изобретения, промышленные образцы и свидетельств на другие ОПС, затраты на рекламу и маркетинг.

Методы затратного подхода используются для целей инвентаризации созданных и/или приобретённых объектов интеллектуальной собственности, балансового учёта в действующем предприятии, а также для определения минимальной цены лицензии, на передачу прав использования оцениваемой интеллектуальной собственности, ниже которой сделка для её правообладателя становится невыгодной.

В данном отчете Оценщиком принято решение применить Затратный подход к оценке объектов интеллектуальной собственности, так как имеются достоверные рыночные данные по формированию расходов на создание оцениваемых объектов интеллектуальной собственности. По тем объектам интеллектуальной собственности по которым данные по формированию затрат не предоставлены, скорректированная стоимость учитывается по балансовой стоимости.

Затратный подход включает:

- метод исходных (начальных) затрат;
- метод восстановительной стоимости;
- метод стоимости замещения.

Методы Затратного подхода

Метод исходных (начальных) затрат основан на определении стоимости создания оцениваемого объекта интеллектуальной собственности. Используется, если есть документально подтвержденные сведения о расходах, которые понесла компания при создании оцениваемого объекта.

Метод восстановительной стоимости воспроизводства используется, когда есть возможность выявить все затраты, необходимые при создании оцениваемого объекта, но нет точных финансовых данных об этих затратах. Данный метод основан на определении стоимости воссоздания оцениваемого объекта интеллектуальной собственности как суммы расходов, необходимых для создания точной копии оцениваемого объекта. Эти затраты (себестоимость) рассчитываются в действующих на дату оценки ценах на сырье и материалы, полуфабрикаты (комплектующие), энергоносители, рабочую силу, другие производственные затраты, такие же, как у оцениваемого объекта, обязательные платежи и сборы, налоги и акцизы, предполагаемую прибыль (по норме прибыли) - все, что необходимо для создания и оформления актива, доведения его до коммерческого использования и получения прибыли.

Метод стоимости замещения основан на определении стоимости аналога оцениваемого актива с идентичными потребительскими и функциональными свойствами. Используется, если есть возможность на основе подтвержденных данных о расходах определить минимальную цену, которую надо заплатить при покупке нематериального актива аналогичной полезности. Эта стоимость называется рыночной стоимостью оцениваемого актива. Актив-аналог должен иметь максимальную эквивалентность функциональных возможностей, вариантов его использования, потребительской полезности. Расчет данным методом производится суммированием всех затрат, предполагаемой прибыли, платежей и налогов. Сюда входят затраты на приобретение или создание актива и доведение его до коммерческой пригодности. Расчеты необходимо произвести в двух или нескольких вариантах и принять среднее значение в качестве стоимости НМА.

Проанализировав полученные от заказчика данные, оценщиком принято решение применить метод исходных (начальных) затрат в рамках затратного подхода.

Метод исходных (начальных) затрат основан на определении стоимости создания оцениваемого объекта интеллектуальной собственности. Используется, если есть документально подтвержденные сведения о расходах, которые понесла компания при создании оцениваемого объекта.

Метод заключается в выполнении следующих процедур:

- в корректировки затрат по существу: анализа полученной информации, выделении суммы расходов, которые пошли на разработку данного нематериального актива;
- в корректировки затрат по времени (индексация): анализа изменения стоимости денег во времени, переводе всех понесенных затрат в текущую стоимость с помощью специальных индексов (индекс-дефлятор, индексы потребительских цен, отраслевые индексы).

Стоимость ОИС определяется в последовательности:

1) выявляются все фактические затраты, связанные с созданием и введением в действие активов, суммы и даты, когда эти затраты произведены (все расходы, связанные с созданием или приобретением ОИС и доведением их до коммерческого применения, налоги и сборы, таможенные, патентные и другие пошлины и т.д.);

2) производится корректировка затрат на величину индекса цен по дате оценки. Алгоритм пересчета аналогичен алгоритму корректировки материальных затрат на величину индекса цен. Затраты, произведенные до 15-го числа, относят на начало месяца, 15-го и позже - на конец (начало следующего) месяца;

3) определяется величина износа ОИС, рассчитывается остаточная стоимость затрат:

$$З_{ТЕС} = З_{ОСТ} \times k_A$$

где

$$k_A = \frac{T_{ост}}{T_{общ}} - \text{коэффициент устаревания,}$$

$T_{ост}$ - оставшийся срок действия прав на объекты НМА,

$T_{общ}$ - общий срок действия объектов НМА

Графически время действия патента можно представить следующим образом:

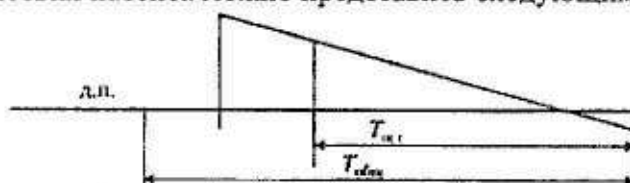


Рисунок. Время действия патента

Определяется текущая стоимость объекта интеллектуальной собственности: сначала скорректированная общая величина затрат; к скорректированной величине затрат добавляется $(1 + \%нп + \% \text{ налог})$, где $\%нп$ - разумная предпринимательская прибыль, $\% \text{ налог}$ - налоги, обязательные платежи, которые предстоит выплатить;

$$C_{Точ} = \sum_{p=1}^n \left(Z_p \times \prod_{p=1}^n k_{рмме} \times \prod_{p=1}^n k_{ред} \times \frac{T}{T_{общ}} \times (1 + \%нп + \%налог) \right)$$

В таблице ниже, представлена сводная таблица затрат на воссоздание оцениваемого объекта интеллектуальной собственности за все ретроспективные периоды.

Таблица 11.12. Затраты на создание объекта интеллектуальной собственности

Показатель	Стоимость, руб.
пошлина за регистрацию товарного знака и выдачу свидетельства	12 000,00
пошлина за регистрацию заявки и принятие решения по результатам формальной экспертизы	2 000,00
пошлина за проведение экспертного рассмотрения обозначения, заявленного в качестве товарного знака, и принятие решения по результатам	8 500
Итого пошлина:	22 500
Разработка товарного знака	20 125,00
Итого общие затраты на создание товарного знака	42 625,00
Итого за период, руб.	42 625

Оставшийся срок действия оцениваемых нематериальных активов определяется как разница общего срока жизни объекта интеллектуальной собственности и его фактическим сроком службы.

Используя все перечисленные показатели, рассчитывается накопленный износ как отношение фактического возраста оцениваемого объекта к общему сроку действия объектов интеллектуальной собственности.

После приведения затрат на воссоздание объектов интеллектуальной собственности к текущей дате проведения оценки и учета износа, возникает необходимость учета величина прибыли предпринимателя и НДС.

Приведение затрат к текущей дате оценки производится на основании официальных данных по индексам цен Федеральной службы Государственной статистики (индексы потребительских цен на товары и услуги). Источник информации: http://www.gks.ru/free_doc/new_site/prices/potr/tab-potr1.htm. В таблице ниже, представлены значения данных индексов.

Таблица 11.13. Индексы потребительских цен на товары и услуги

к концу предыдущего месяца	2012	2013	2014	2015	2016
январь	100,5%	100,97%	100,59%	103,85%	100,96%
февраль	100,4%	100,56%	100,70%	102,22%	100,63%
март	100,58%	100,34%	101,02%	101,21%	100,46%
апрель	100,31%	100,51%	100,90%	100,46%	100,44%
май	100,52%			100,35%	100,41%
июнь	100,89%	100,42%	100,62%	100,19%	100,36%
июль	101,23%	100,82%	100,49%	100,80%	100,54%
август	100,10%	100,14%	100,24%	100,35%	100,01%
сентябрь	100,55%	100,21%	100,65%	100,57%	
октябрь	100,46%	100,57%	100,82%	100,74%	
ноябрь	100,34%	100,56%	101,28%	100,75%	
декабрь	100,54%	100,51%	102,62%	100,77%	
декабрь	106,57%	106,47%	111,35%	112,91%	103,88

Прибыль предпринимателя принимается к расчетам в размере 20% (среднеотраслевое значение по бытовому сектору рынка).

Ставка НДС составляет 18% на дату проведения оценки.

В таблице ниже, представлен расчет стоимости объектов нематериальных активов в рамках затратного подхода.

Таблица 11.14. Расчет стоимости оцениваемых объектов интеллектуальной собственности затратным подходом

Показатель	Патент импульсивный индуктивный обратный корректор коэфф мош с ток вых №115091 до 26.10.21г	Патент: "Автоматический преобразователь интерфейсов USB/RS-485 № 127564 до 19.11.22г	Патент: Уст-во упр. уличным и внутренним освещением №141039 до 30.07.23	Товарный знак "Милано" св-во № 526935 до 21.12.22
Стоимость разработки (затраченные материалы + з.п. сотрудника), руб.	236 885,17		193 141,43	
Вознаграждение ЗАО "ТоргСервис" за отчуждение исключительного права на патент, руб.		20 772 000,00		
Вознаграждение агента за регистрацию права, руб.		25 000,00	3 000,00	36 200,00
Вознаграждение ФИНТАР ЛЛП за передачу прав на использование товарного знака, руб.				690 508,00
Госпошлина, руб.	3 300,00	1 650,00	3 250,00	
Итого:	240 185	20 798 650,00	199 391,43	726 708,00
Дата регистрации	20.04.2012	27.04.2013	28.04.2014	18.11.2014

Показатель	Патент импульсивный индуктивный обратноходовый корректор коэфф мощ с ток вых №115091 до 26.10.21г	Патент: "Автоматический преобразователь интерфейсов USB/RS-485 № 127564 до 19.11.22г	Патент: Уст-во упр. уличным и внутренним освещением №141039 до 30.07.23	Товарный знак "Милано" св-во № 526935 до 21.12.22
Дата проведения оценки	20.09.2016	20.09.2016	20.09.2016	20.09.2016
Индекс потребительских цен на товары и услуги от момента возникновения затрат к дате проведения оценки	145,61%	135,76%	126,50%	120,35%
Итого с учетом индекса цен, руб.	349 734	28 236 247	252 230	874 593
Общий срок действия свидетельства, лет	9,5	9,6	9,3	8,1
Дата прекращения действия	26.10.2021	19.11.2022	30.07.2023	21.12.2022
Дата начала действия	20.04.2012	27.04.2013	28.04.2014	18.11.2014
Дата проведения оценки	20.09.2016	20.09.2016	20.09.2016	20.09.2016
Фактический возраст, лет	4,4	3,4	2,4	1,8
Оставшийся срок действия ОИС, лет	5,1	6,2	6,9	6,3
Износ ОИС, %	46,43%	35,56%	25,92%	22,74%
Стоимость ОИС с учетом износа, руб.	187 343	18 196 333	186 859	675 701
Дополнительные платежи, руб.	0,00р.	0,00р.	0,00р.	0,00р.
Норма прибыли, руб.	20%	20%	20%	20%
НДС, 18%	18%	18%	18%	18%
Стоимость ОИС в рамках затратного подхода, руб.	265 278	25 766 008	264 593	956 792
Стоимость ОИС в рамках затратного подхода, без НДС (18%), руб.	224 812	21 835 600	224 231	810 841

В таблице ниже, представлены данные по величине балансовой стоимости объектов нематериальных активов, по которым не была предоставлена информация. Данные величины балансовой стоимости принимаются к расчетам итоговой стоимости объектов нематериальных активов.

Таблица 11.15. Балансовая стоимость объектов нематериальных активов, значения которых учитывается в расчете без НДС (18%)

Патент "Профиль армирующий" № 66394 до 31.05.2017 г. (нет исходных данных, принимается к расчету по балансовой стоимости), руб.	Патент "Решетчатая панель ячеистого подвесного потолка" № 125223 до 19.10.2022 г. (нет исходных данных, принимается к расчету по балансовой стоимости), руб.	Патент: Устройство для рег мощности, циркулирующей в сист элект блоков №123972 до 22.05.22 г (нет исходных данных, принимается к расчету по балансовой стоимости), руб.	Патент: Электронная нагрузка для высокочастотных балластов для люминесц ламп № 128340 до 22.06.22 г (нет исходных данных, принимается к расчету по балансовой стоимости), руб.	Свидетельство о регистрации ПО для ЭВМ: Управление освещением на базе энергоэфф. светодиодных светиль(нет исходных данных, принимается к расчету по балансовой стоимости), руб.
28 650	54 900	52 695,43	64 027,08	113 267,26

Скорректированная стоимость объектов нематериальных активов, принадлежащих АО «Петушинский металлический завод» без НДС (18%) составляет **23 409 023** рублей.

Переоценка строки баланса «Запасы»

Запасы АО «Петушинский металлический завод» представляют собой товарно-материальные ценности, полный перечень которых представлен в приложении к настоящему отчету. Данная строка баланса принимается по остаточной стоимости на основании инвентаризационной описи товарно-материальных ценностей от 30.06.2016 г. (см. Приложение № к настоящему отчету «Информация, предоставленная заказчиком»). По данной описи балансовая стоимость товарно-материальных ценностей АО «Петушинский металлический завод» без НДС (18%) составляет **358 429 629,33** рублей.

Расчет скорректированных чистых активов оцениваемой компании

В таблице ниже, представлен расчет скорректированных чистых активов оцениваемой компании.

Таблица 11.16. Расчет скорректированных чистых активов оцениваемой компании

Активы, входящие в состав имущественного комплекса	Остаточная стоимость на 31.12.2014 г., тыс. руб.	Скорректированная стоимость на дату оценки, тыс. руб.
I. Внеоборотные активы		
Нематериальные активы	167 517	23 409
Основные средства	1 628 580	1 185 822
Долгосрочные финансовые вложения	1 982 832	436 845
Отложенные налоговые обязательства	95 519	95 519
Итого по разделу I	3 874 448	1 741 595
II. Оборотные активы		
Запасы	462 720	358 430
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям ³	20 421	0
Дебиторская задолженность	627 521	1 296 072
Денежные средства	11 737	11 737
Прочие оборотные активы	3 522	3 522
Итого по разделу II	1 125 921	1 669 761
Баланс	5 000 369	3 411 355

Таблица 11.17. Стоимость активов, входящих в состав имущественного комплекса, с расшифровкой стоимости основных средств.

Активы, входящие в состав имущественного комплекса	Скорректированная стоимость на дату оценки, тыс. руб.
Нематериальные активы	23 409
Основные средства, в т.ч.:	1 185 822
технологическое оборудование находящееся в залоге у АО «ЮниКредит банк»	379 942
технологическое оборудование находящееся в залоге у ПАО «МДМ-Банк»	327 366
технологическое оборудование находящееся в залоге у ФКБ «Петрокоммерц»	197 772
технологическое оборудование (не заложенное)	14 241
объекты недвижимости, находящиеся в залоге у банка ВТБ	264 016
объекты недвижимости без обременения	2 485
Долгосрочные финансовые вложения	436 845
Отложенные налоговые обязательства	95 519
Запасы (товарно-материальные ценности)	358 430
Дебиторская задолженность	1 296 072
Денежные средства	11 737
Прочие оборотные активы	3 522
Итого:	3 411 355

Согласование результатов оценки

В процессе расчета стоимости имущественного комплекса АО «Петушинский металлический завод» оценщиком был применен затратный подход – согласование не требуется.

³ Так как стоимость всего имущественного комплекса и отдельных групп активов рассчитывалась без НДС, налог на добавленную стоимость при определении скорректированной стоимости чистых активов не учитывался.

12. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ

На основании проведенных расчетов мы пришли к выводу, что рыночная стоимость оцениваемого имущественного комплекса АО «Петушинский металлический завод», по состоянию на 30 сентября 2016 года составляет с учетом округления:

3 411 355 000 руб. 00 коп.

Три миллиарда четыреста одиннадцать миллионов триста пятьдесят шесть тысяч рублей 00 коп.

Без учета НДС

В том числе:

1) Финансовые вложения

Рыночная стоимость доли в ООО «Дмитровка» балансовой (номинальной) стоимостью 1 982 832 000,00 руб. составляет: **1 рубль;**

Рыночная стоимость доли в ООО «ИМПУЛЬС» балансовой (номинальной) стоимостью 158 974 736,31 руб. составляет: **132 440 000 рублей;**

Рыночная стоимость доли в ООО «ПЕГАС» балансовой (номинальной) стоимостью 375 254 708,49 руб. составляет: **304 405 000 рублей;**

Общая рыночная стоимость финансовых вложений, принадлежащих АО «Петушинский металлический завод» составляет: **436 845 001 рублей.**

2) Нематериальные активы

№ п/п	Нематериальные активы, наименование, назначение и краткая характеристика	Документ о регистрации			Дата постановки на учет	Рыночная стоимость, руб.
		наименование	дата	номер	фактически по данным первичных документов	
1	Патент "Профиль армирующий" №66394 до 31.05.2017	патент	10.09.2007	66394	сен.07	28 650
2	Патент импульсивный индуктивный обратногоходный корректор коэфф мощ с ток вых №115091 до 26.10.21г	патент	20.04.2012	115091	апр.12	224 812
3	Патент: "Автоматический преобразователь интерфейсов USB/RS-485 № 127564 до 19.11.22г	патент	27.04.2013	127564	апр.13	21 835 600
4	Патент: Решетчатая панель ячеистого подвесного потолка № 125223 до 19.10.22г	патент	27.02.2013	125223	фев.13	54 900
5	Патент: Уст-во упр. уличным и внутренним освещением №141039 до 30.07.23 г	патент	18.04.2014	141039	апр.14	224 231
6	Патент: Устройство для рег мощности, циркулирующей в сист элект блоков №123972 до 22.05.22 г	патент	10.01.2013	123972	январ.13	52 695,43
7	Патент: Электронная нагрузка для высокочастотных балластов для люминесц ламп № 128340 до 22.06.22 г	патент	20.05.2013	128340	май.13	64 027,08
8	Свидетельство о регистрации ПО для ЭВМ: Управление освещением на базе энергоэфф. светодиодных светиль	свидетельство	29.05.2014	20146156 43	май.14	113 267,26
9	Товарный знак "Милано" св-во № 526935 до 21.12.22	свидетельство	18.11.2014	526935	ноя.14	810 841
	Итого:					23 409 023

3) Дебиторская задолженность

Наименование дебитора	Балансовая стоимость дебиторской задолженности, руб.	Рыночная стоимость дебиторской задолженности, руб. (округленно)
Общество с ограниченной ответственностью "1983"	365,4	108
ALPI AYDINLATMA ALPASLAN NAZLI LS	0	0
ANPING COUNTY HUIJIN WIRE MESH CO.,LTD	0	0
CIMEX сырье	0	0
TRIGON	0	0
WENZHOU CHEM PACKAGING MATERIAL CO.,LTD	0	0
YALDING	0	0
ООО "АйТек"	0	0
Закрытое акционерное общество "Алкоа СМЗ"	95 000	28 097
ООО "Компания Альфа Макси"	9 741	5 762
ООО "Барус"	0	0
Березкина Наталья Николаевна	15 600	4 614
ООО "Велд"	48 018	14 202
ООО "Велд"	2 498	739
Вискова Галина Федоровна	73	22
ООО "Владимир Втора Клинин"	137 050,00	40 534
УФК по Владимирской области (ФБУ "Владимирский ЦСМ", л/с 20286X12010)	0	0
"ООО "Владимиртеплогаз"	42 753,79	12 645
ОАО "ВымпелКом"	0	0
АО "Газпром газораспределение Владимир"	0	0
Общество с ограниченной ответственностью "Газпром межрегионгаз Владимир"	0	0
ООО "Галилео тур"	6 080,00	3 596
ГЕТРОК ФАЙНАНС ЛИМИТЕД	1 982 832 000,00	1 172 895 539
ООО "ГлавДоставка-МСП"	6 979,00	4 128
Глухова Галина Владимировна	34 800,00	20 585
ООО "ДМИТРОВКА"	374 965 762,07	110 900 891
Муниципальное казенное учреждение культуры "Культурно-досуговый центр города Петушки" Петушинского района Владимирской области	61,81	37
ООО "Дорподряд"	0,04	0
ООО "Е Д Логистика"	4	1
ООО "Евромост"	0,01	0
Общество с ограниченной ответственностью "Еврострой" г.Ярославль (нов.)	0,32	0
Жигалова Мария Ильинична		0
ОАО МКБ "Замоскворецкий"	4 584 410,26	2 711 795
Общество с ограниченной ответственности "ИМПУЛЬС"	651 118,00	192 576
Общество с ограниченной ответственности "ИМПУЛЬС"	15 582,34	4 609
Общество с ограниченной ответственностью "ИнтерСвет"	18 866,98	11 160
Индивидуальный предприниматель Фролов Виктор Сергеевич	0	0
Индивидуальный предприниматель Фролов Виктор Сергеевич	0	0
Общество с ограниченной ответственностью "Кирелис"	146,08	43
ООО "Клевер"	0	0
ООО "Клевер Электроникс"	8 532	5 047
Закрытое Акционерное Общество "Комплекс Про"	130 396,47	77 133
Закрытое Акционерное Общество "Комплекс Про"	153 583,00	90 848
ООО "Аудиторская фирма "Консультант-Аудит"	0	0
Копунова Ирина Ювенальевна	220,49	65
ООО "КРЕПМИКС"	0	0
Кузнецов Владимир Петрович	74,16	22
ЗАО "ЛАЙНЕР"	4 534 568,16	1 341 156
Общество с ограниченной ответственностью "ЛАЙТЭЛЕКТРОСНАБ"	1 153 637,26	341 203
Общество с ограниченной ответственностью "Луч Фортуны"	34 107,36	10 088
Общество с ограниченной ответственностью "Торговый Дом Люмсвет"	2 474 357,94	1 463 646
Малов Александр Витальевич		0
ООО "Мастер-Сервис"	26 198,00	15 497
Морской Акционерный Банк (ОАО)	3 100,00	1 834
Ненашев Олег Вячеславович	0,01	0
Общество с ограниченной ответственностью "Новый Формат"	4 539,99	2 686
Общество с ограниченной ответственностью "НорсНэт"	0	0
ООО "ОЛИМП Электроникс"	0	0
Общество с ограниченной ответственностью "ОМАКС Групп"	0	0

Наименование дебитора	Балансовая стоимость дебиторской задолженности, руб.	Рыночная стоимость дебиторской задолженности, руб. (округленно)
Общество с ограниченной ответственностью "ОПТИМА ПЛЮС"	72 684,39	42 995
Орлов Геннадий Викторович	3 515,00	2 079
ИП Осипов Роман Сергеевич	10 000,00	5 915
ООО "ТФ "Отекс-М"	676 173,72	399 974
Филиал ФГУП "Охрана" МВД России по Владимирской области	0	0
ООО "Оценка-Консалтинг"	0	0
ООО "ПЕГАС"	33 203,43	9 820
ООО "ПЛАТЭК"	4 103,98	2 428
УФПС Московской области-филиала ФГУП "Почта России"	12 747,90	7 541
ООО ПКФ "ПромТехКомплект"	20 415,60	12 076
ЗАО "Региональный Сетевой Информационный Центр"	0	0
РОССЕЛЬХОЗБАНК АО Владимирский РФ	0	0
ОАО "Российские железные дороги "	250,05	148
ЗАО "Сатурн-Екатеринбург"	0,03	0
Общество с ограниченной ответственностью "Светотехническая компания"	0,06	0
ООО "СибАльянс"	292 040,00	172 749
Общество с ограниченной ответственности "Сибвормет"	0,8	0
ООО "Скартел"	364,84	216
ООО "СМД-Трейд"	800	237
Московский филиал ООО КБ "Смоленский Банк"	24 264,11	14 353
Спирин Евгений Павлович	173,34	51
ООО "СТА Логистик"	160 268,53	94 803
ООО "Стройресурс"	0	0
ООО Компания "Суплер"	0	0
ООО "Таксом"	12 800,00	7 572
ЗАО "Терна Полимер"	45 700,00	27 033
ООО "ТехноТрейд"	0	0
Общество с ограниченной ответственностью "ТехСвет"	3 576 266,00	2 115 452
Общество с ограниченной ответственностью "ТК"	0	0
Акционерное общество "ТД ТРАКТ"	0	0
ООО "Трафарет Дизайн"	0	0
Общество с ограниченной ответственностью "Т-СТО"	0	0
ООО "ТФН-Сервис"	0	0
ООО "УК" ВОСХОД"	6 055 404,53	1 790 963
ООО "УПАКОВКА И СЕРВИС"	351 517,29	207 931
УФК МФ РФ (ИФНС РФ № 7 по г. Москве)	3 000,00	1 775
УФК по Владимирской области (Межрайонная ИФНС России №12 Владимирской области)	4 000,00	2 366
УФК МФ РФ (ИФНС РФ № 1 по г. Москве)	4 000,00	2 366
УФК по г. Москве (ИФНС России №13 по г. Москве)	3 000,00	1 775
УФК по г.Москве (ИФНС №8 по г.Москве, л/сч 40100770008)	51 922,05	30 713
УФК по Свердловской области (МРИ ФНС России № 24 по Свердловской области)	10 000,00	5 915
УФК по Свердловской области (ИФНС РФ по Ленинскому району г. Екатеринбурга)	22 271,12	13 174
УФПС Владимирской области - филиал ФГУП "Почта России"	5 581,40	3 302
Общество с ограниченной ответственностью "Торговый дом "Файнбер"	166 390,00	98 424
ООО "Компания Фортисфлекс"	0	0
Межрегиональное операционное УФК (ФТС России) (Владивостокская таможня)	0,01	0
Межрегиональное операционное УФК (ФТС России) (Московская таможня)	257 190,69	152 135
УФК по Владимирской области (ФФБУЗ ЦГиЭ в Петушинском и Собинском районах л/с 20286U43240)	18 592,08	10 998
ЗАО "Чип и Дип"	21 408,79	12 664
Шаймердянов Хусяин	317,24	94
ООО "ШМОЛЦ+БИКЕНБАХ"	21 502,66	12 719
Общество с ограниченной ответственностью "ТД Шэнли"	240 000,00	141 966
ООО "Экобезопасность М"	32 500,00	19 225
Общество с ограниченной ответственностью "ЭКО-СТРОЙ"	8 000,00	2 366
Общество с ограниченной ответственностью "Торговый дом "Элегия"	120 933,58	35 768
ООО "Торговый Дом Электроизделия"	1 068 832,83	316 121
ООО "Электроналадка"	1 120,00	331

Наименование дебитора	Балансовая стоимость дебиторской задолженности, руб.	Рыночная стоимость дебиторской задолженности, руб. (округленно)
Общество с ограниченной ответственностью "Энергия"	149 112,40	88 204
ООО "ТД"Энергоцентр"	0	0
Общество с ограниченной ответственностью "Юнион"	0	0
Ассоциация автоматической идентификации "ЮНИСКАН/ТС1 РУС"	15 000,00	4 436
Итого		1 296 072 079

4) Здания и сооружения

п/п	Наименование	Общая площадь, кв.м.	Стоимость оборудования не в составе имущественного комплекса в целом, руб.
Объекты, находящиеся в залоге у банка ВТБ			
1	Здание инструментального цеха	1 144,50	3 043 143
2	Здание котельной на три котла	810,2	3 190 788
3	Здание арматурного цеха	795,1	1 736 535
4	Здание автогаража	933,5	1 589 814
5	Здание проходной	67,6	540 412
6	Здание пожарного депо	215,6	1 077 780
7	Здание административного корпуса и цеха	5 489,20	23 318 816
8	Здание пластмассового цеха	4 630,30	12 283 643
9	Здание склада готовой продукции	722,4	1 351 481
10	Здание (1618,5 кв.м.)	1 618,50	4 677 234
11	Грузовой терминал с железнодорожными подкрановыми путями и складом навесом	9 217,50	5 359 315
12	Производственно-складской корпус К-11	2 049,40	8 918 804
13	Здание (К-3)	5 585,70	33 957 344
14	Здание склада хранения бумаги, картона	1 450,40	4 146 667
15	Здание ЦРП	81,8	396 342
16	Здание распределительного пункта	112,6	528 983
17	Земельный участок	185 518,00	47 925 882
18	Складской корпус К-7	3 731,80	13 546 526
19	Внутризаводская тепловая сеть (котельная)	-	9 621 910
20	Внутризаводские автомобильные дороги	17 035,70	3 062 616
21	Внутриплощадочные эл.сети	-	111 436
22	Забор фабрики	280,2	111 393
23	Забор фабрики (2237 п.м)	2237	332 060
24	Забор фабрики (500м)	500	43 509
25	Водонапорная башня с артскважиной	78,8	41 872
Итого по залоговому имуществу			180 914 305
Объекты без обременения			
1	Здание склада материалов (РАЗРУШЕНО)	514,5	83 231
2	Здание цехов (РАЗРУШЕНО)	6 347,30	603 599
3	Земельный участок 1051 кв.м.	1 051,00	339 928
4	Ограждение фабрики (170 п.м)	170	31 964
5	Ограждение фабрики (500 кв.м)	500	251 780
6	Проходная (10,5 кв.м.)	10,5	73 745
7	Земельный участок (985 кв.м.) (под клуб-ст)	985	318 582
Итого по не залоговому имуществу			1 702 829
ИТОГО по всем объектам недвижимости			182 617 134

5) Технологическое оборудование

№ п.п.	Наименование Объекта оценки	Стоимость оборудования не в составе имущественного комплекса в целом, без НДС (18%), руб.
1	Технологическое оборудование находящееся в залоге у АО «ЮниКредит банк»	260 351 257
2	Технологическое оборудование находящееся в залоге у ПАО «МДМ-Банк»	224 324 031
3	Технологическое оборудование находящееся в залоге у ФКБ «Петрокоммерц»	135 521 595
4	Технологическое оборудование (не заложенное)	9 758 399
Итого		629 955 282

6) Товарно-материальные ценности

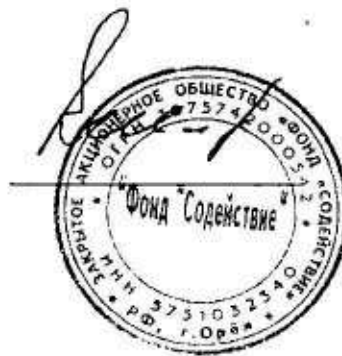
Рыночная стоимость товарно-материальных ценностей, принадлежащих АО «Петушинский металлический завод», в количестве 1492 порядковых номера без НДС (18%) составляет: 358 429 629,33 (Триста пятьдесят восемь миллионов четыреста двадцать девять тысяч шестьсот двадцать девять) рублей 33 копейки

Настоящая оценка рекомендуется для целей совершения сделки с объектом оценки в течение периода не более 6 месяцев с даты составления отчета.

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,

Специалист-оценщик, к. э. н.



Н.В. Широков

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Приложение № 1 «Копии документов, позволяющих заниматься оценочной деятельностью».
2. Приложение № 2 «Переоценка строки баланса «Дебиторская задолженность».
3. Приложение № 3 «Оценка рыночной стоимости технологического оборудования».
4. Приложение № 4 «Оценка рыночной стоимости недвижимого имущества».
5. Приложение № 5 «Информация, предоставленная заказчиком»