
**ОТЧЕТ № 153 от 26.04.2022 г.
ОБ ОЦЕНКЕ АКЦИЙ
АО «ДАЛЬСВЯЗЬСТРОЙ»**

Адрес:

Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, д.1

Дата оценки: 31 марта 2022 года

Дата составления отчета: 26 апреля 2022 года

ЗАКАЗЧИК:

АО «Дальсвязьстрой»

Россия, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, д.1

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «Краевой центр оценки»

Приморский край, г. Владивосток, ул. Фонтанная, 15, оф. 1

Апрель 2022 г.

Россия, г. Владивосток

Генеральному директору
АО «Дальсвязьстрой»
Никитин В. В.

Уважаемый Владимир Валентинович!

В соответствии с Договором № 12/04/2022 от 12.04.2022 г, ООО «Краевой центр оценки» провело оценку наиболее вероятной рыночной стоимости:

1 (Одной) обыкновенной именной акции Акционерного общества «Дальсвязьстрой» (АО «Дальсвязьстрой»), ОГРН 1022701190445, ИНН 2702010677, адрес: 680015, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, д.1) номинальной стоимостью 500 (Пятьсот) руб.

В процессе выполнения задачи мы использовали ретроспективную информацию о финансовом состоянии и деятельности компании, опираясь на бухгалтерские документы за период с 31.12.2018 г. по 31.03.2022 г. Расчеты проведены на основании изучения представленной документации, проведенного анализа рынка объекта оценки, а также анализа внешних факторов, не относящихся непосредственно к оцениваемому объекту, но влияющих на его стоимость.

Анализ исходной информации, рыночных данных представлен в соответствующих разделах настоящего отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Целью оценки является определение рыночной стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной акции Акционерного общества «Дальсвязьстрой» в текущих рыночных условиях по состоянию на 31 марта 2022 года.

Предполагаемое использование результатов оценки: Определение цены выкупа обыкновенных именных акций АО «Дальсвязьстрой» в соответствии с требованиями главы IX Федерального закона Российской Федерации «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 г. №208-ФЗ.

При оценке мы исходили из предположения, что оцениваемое имущество не заложено и не обременено долговыми обязательствами и ограничениями.

Обращаем внимание, что письмо не является Отчетом об оценке, а только предваряет отчет №153 от 26.04.2022 г.

В результате рассмотрения возможных подходов к оценке, на основе фактов, анализа и прогнозов, а также с учетом вероятностной природы рыночной стоимости, оценщиками определена рыночная стоимость:

1 (Одной) обыкновенной именной акции Акционерного общества «Дальсвязьстрой» (АО «Дальсвязьстрой»), ОГРН 1022701190445, ИНН 2702010677, адрес: 680015, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, д.1) номинальной стоимостью 500 (Пятьсот) руб., по состоянию на **31 марта 2022 года** составляющая округленно **5 310 (Пять тысяч триста десять) руб.**

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Данная работа выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, а также Федеральными стандартами оценки ФСО №№ 1-3, утвержденными приказами Минэкономразвития России №№ 297-299 от 20.05.2015 г., ФСО №8, утвержденным приказом Минэкономразвития России №326 от 01.06.2015 г.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,
Директор
ООО «Краевой центр оценки»



/Оленникова Е.Н./

О Г Л А В Л Е Н И Е

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.	9
2.1. Задание на оценку.	9
2.2. Сведения о заказчике оценки и оценщике.	10
2.3. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор. .	10
2.4. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки.....	11
2.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.	12
2.6. Применяемые общие понятия и определения.	13
2.7. Определение вида стоимости.	14
2.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.	15
2.9. Содержание и объем работ, осуществленных при проведении оценки.....	18
2.10 оцениваемые права.....	19
2.11. Заявление о соответствии.....	20
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.	21
3.1. Итоги социально-экономического развития Российской Федерации.....	21
3.2. Анализ среды местоположения объекта оценки.	25
3.3. Состояние и перспективы развития отрасли, в которой функционирует АО «Дальсвязьстрой».....	28
4. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ.....	41
4.1. Анализ балансов и отчетов о финансовых результатах.....	42
4.2. Заключение о финансовом состоянии АО «Дальсвязьстрой»	56
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ).	57
5.1. Общие положения	57
5.2. Затратный подход.....	58
5.3. Сравнительный подход.....	59
5.4. Доходный подход.....	59
5.5. Заключение по теории оценки	61
6. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	62
6.1. Общие положения	62
6.2. Выбор капитализируемой величины дохода	62
6.3 определение ставки дисконтирования.....	65
7. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА (МЕТОД ЧИСТЫХ АКТИВОВ).....	69
7.1. Общие положения	69
7.2. Определение рыночной стоимости активов и обязательств компании.....	69
7.3. Определение стоимости собственности по затратам.....	76
8. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ.....	77
8.1. Заключение об оценке АО «Дальсвязьстрой»	77
8.2 Определение стоимости привилегированных и обыкновенных акций.....	78
8.3 Определение окончательных корректировок	78

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Правоустанавливающие документы: Устав АО «Дальсвязьстрой», утвержден Решением Общего собрания акционеров Открытого Акционерного общества «Дальсвязьстрой» от 13 мая 2019 г. Протокол от 14 мая 2019 г. №14

Правоподтверждающие документы: Справка Сведения о лицах, имеющих 2 более % УК АО «Дальсвязьстрой» по состоянию на дату 03.02.2022 г.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:

Таблица 1

Объект оценки	1 (Одной) обыкновенной именной акции Акционерного общества «Дальсвязьстрой» (АО «Дальсвязьстрой», ОГРН 1022701190445, ИНН 2702010677, адрес: 680015, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, д.1) номинальной стоимостью 500 (Пятьсот) руб.
Выпуски акций данных категорий	Вид, категория (тип): акции обыкновенные Государственный регистрационный № выпуска акций: 1-02-30662-F от 19.09.2003 г. Количество размещенных акций: 22 412 штук Номинальная стоимость одной акции: 500 руб. Доля обыкновенных акций в уставном капитале: 75%
Местонахождение объекта оценки	680015, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, д.1
Уставный капитал	14 941 000 (четырнадцать миллионов девятьсот сорок одна тысяча)
Участники общества (собственники объекта оценки)	Сведения о лицах, имеющих 2 и более % УК - Никитин Владимир Валентинович Количество ЦБ: 6720 акций, - Беляева Дарья Юрьевна Количество ЦБ: 6720 акций, - Зубцова Елена Владимировна Количество ЦБ: 4 569 акций
Существующие ограничения (обременения) прав	Не зарегистрированы
Основной государственный регистрационный номер	1022701190445 присвоен 30 сентября 2002 г.
Дата государственной регистрации	13.01.1993 г.
Виды деятельности	Основным видом деятельности АО «Дальсвязьстрой» является 68.20.2 Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом
Форма собственности	Частная
Руководитель	Генеральный директор Никитин Владимир Валентинович

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

Таблица 2

Используемые подходы	Стоимость объекта оценки	Весовой коэффициент	Стоимость с учетом весового коэффициента, руб.
1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	224 034 000	0,6	134 420 000
2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	Не применялся		
3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	121 293 000	0,4	48 517 000
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ:			182 937 000

В результате расчёта определена стоимость 100%-го участия в акционерном капитале АО «Приморский завод», по состоянию на дату оценки (31.03.2022 г.) составляющая округленно **182 937 000 (Сто восемьдесят два миллиона девятьсот тридцать семь тысяч) руб.** при стоимости 1 обыкновенной акции – **5 310 (Пять тысяч триста десять) руб.**

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 31 марта 2022 г. составляла округленно **5 310 (Пять тысяч триста десять) руб.**

Основание для проведения оценки: Договор на информационно-консультационные услуги по оценке имущества №12/04/2022 от 12.04.2022 г.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости: Определение цены выкупа обыкновенных именных акций АО «Дальсвязьстрой» в соответствии с требованиями главы IX Федерального закона Российской Федерации «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 г. №208-ФЗ.

2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.

2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Объект оценки:	1 (Одной) обыкновенной именной акции Акционерного общества «Дальсвязьстрой» (АО «Дальсвязьстрой», ОГРН 1022701190445, ИНН 2702010677, адрес: 680015, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, д.1) номинальной стоимостью 500 (Пятьсот) руб.
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	Собственность
Обременения (ограничения) прав:	Отсутствуют.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки – 31 марта 2022 г.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Определение цены выкупа обыкновенных именных акций АО «Дальсвязьстрой» в соответствии с требованиями главы IX Федерального закона Российской Федерации «Об акционерных обществах» от 26.12.1995 г. №208-ФЗ.
Вид стоимости:	Рыночная стоимость
Дата оценки:	31 марта 2022 года
Срок проведения оценки:	В течение 30 рабочих дней с момента предоставления Заказчиком необходимой для проведения оценки документации
Дата обследования (осмотра) объекта оценки:	Обследование не производилось в связи с бездокументарным характером оцениваемого имущества.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Оценка пакета акций производилась для действующей компании. Это условие предполагает, что администрация компании и в дальнейшем будет следовать лишь таким финансовым и управленческим стратегиям, которые максимизируют стоимость капитала, и у нее нет неопределённости относительно будущего развития компании. Иные допущения и ограничения указаны в пункте 2.3 данного Отчета.

2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ.

Заказчик: Акционерное общество «Дальсвязьстрой» (АО «Дальсвязьстрой») ОГРН 1022701190445 присвоен 30.09.2002 г., ИНН 2702010677, Адрес: Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, д.1.

Юридическое лицо – исполнитель:

Общество с ограниченной ответственностью «Краевой центр оценки» (ООО «Краевой центр оценки», ИНН/КПП 2540106140/254001001, ОГРН 1042504366992 присвоен 23.09.2004 г., наименование регистрирующего органа: инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Фрунзенскому району г. Владивостока).

Адрес: 690091, Российская Федерация, Приморский край, г. Владивосток, ул. Фонтанная, 15, оф. 1.

ООО «Краевой центр оценки» соответствует требованиям ст. 15.1 Закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ в редакции Федеральных Законов №157-ФЗ от 27.07.2006 г. и №129-ФЗ от 13.07.2007 г. Договор страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор №433-502-000635/21 сроком действия с 03.02.2021 г. по 02.02.2022 г. заключен с ОСАО «Ингосстрах».

Информация об оценщиках, состоящих в штате организации:

Оленникова Елена Николаевна – член саморегулируемой организации оценщиков «Ассоциация «Русское общество оценщиков» (включена в реестр оценщиков за рег. №02002 18.12.2007 г.). Саморегулируемая организация оценщиков Ассоциация «Русское общество оценщиков» (г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, оф. 15) является правопреемником Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 09.07.2007 г. за №0003.

Профессиональную подготовку получила на курсах по переподготовке оценщиков в Дальневосточном государственном техническом университете (г. Владивосток) – Диплом о профессиональной переподготовке серия ПП №280477 выдан 23.06.2000 г.

Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №025502-1 от 15.07.2021 г.; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» №023924-3 от 08.07.2021 г.; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 022383-2 от 18.06.2021 г. Деятельность оценщика застрахована – Договор (страховой полис) №433-121121/20/0325R/776/00001/21-002002 от 10 декабря 2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика, заключенный с ОСАО «Ингосстрах». Период страхования: с 01.01.2022 по 30.06.2023 г. Стаж работы в оценочной деятельности – 20 лет.

Тел.: +7 (423) 2-432-000, эл. адрес почты: kco-2004@list.ru.

Фурсов Сергей Андреевич – действительный член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (включен в реестр оценщиков за рег. №008855 27.12.2013 г.). Профессиональную подготовку получил на курсах по переподготовке оценщиков в Дальневосточном государственном техническом университете (г. Владивосток) – Диплом о профессиональной переподготовке серия ПП-I №155224 выдан 15.03.2011 г. Деятельность оценщика застрахована – договор (страховой полис) №433-121121/18/0321R/776/00001/21 от 10 декабря 2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика заключенному с Общероссийской общественной организацией «Российское общество оценщиков» и ОСАО «Ингосстрах» (Состраховщик-1), ОАО «АльфаСтрахование» (Состраховщик-2). Период страхования: с 01.01.2022 по 30.06.2023 г. Стаж работы в оценочной деятельности – 18 лет.

Стаж работы в оценочной деятельности – 10 лет.

Место нахождения оценщиков: г. Владивосток, ул. Уткинская, 30

Оценщики, принимавшие участие в работе: Оленникова Елена Николаевна.

Сведения обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах. Иные организации и специалисты к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.

2.3. НЕЗАВИСИМОСТЬ ОЦЕНЩИКА И ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР.

Статья 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ

Оценка объекта оценки не может проводиться оценщиком, если он является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Проведение оценки объекта оценки не допускается, если:

- в отношении объекта оценки оценщик имеет вещные или обязательственные права вне договора;

- оценщик является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика либо такое юридическое лицо является кредитором или страховщиком оценщика.

Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Юридическое лицо не вправе заключать договор на проведение оценки с заказчиком в случаях, если оно имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) является аффилированным лицом заказчика, а также в иных случаях, установленных законодательством Российской Федерации.

Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не может зависеть от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Оценщиком были соблюдены все условия, указанные в статье 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 №135-ФЗ.

2.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

Нижеследующие существенные для оценки допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета, подразумевают их полное и однозначное понимание оценщиками и заказчиком, а также то, что все положения, результаты и заключения, не оговоренные в тексте, не имеют силы.

Отчет сделан при следующих общих допущениях:

1. В соответствии с заданием на оценку оценщики не проводили иное установление или экспертизу оцениваемых прав на объект собственности, кроме как *в соответствии с заявлением заказчика*. Оценщики не принимают на себя ответственности за описание правового состояния объекта и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов оцениваемых прав. Рассматриваемые в отчете имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательных и нормативных документов федерального и местного уровня кроме случаев, когда подобные несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете. При этом оценщики исходят из того, что все соответствующие документы достоверны, необходимые лицензии, ордера, решения законодательных и исполнительных органов местного или федерального уровня и т.п. существуют или могут быть получены (или обновлены) для исполнения любых предполагаемых функций оцениваемой собственности. Юридические права рассматриваются свободными от иных обременений и ограничений, кроме тех, что специально указаны, определены и рассмотрены в отчете.

2. Обязанность по идентификации оцениваемого в отчете объекта лежит на заказчике. Расчеты стоимости выполнены оценщиками на основании предоставленных заказчиком данных, проверка которых нами не проводилась. Оценщики не несут ответственности за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

3. Оценщики исходили из того, что все исходные данные, использованные ими, были получены из надежных источников, являются точными и достоверными, и не проводили их проверки. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность и принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому, там, где возможно, делаются ссылки на источник информации.

4. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению или в случае обнаружения подобных факторов, если их невозможно обнаружить иным путем, кроме как изучением различного рода документации или в некоторых случаях путем обычного визуального осмотра.

5. Оценщики предполагали ответственное отношение собственника к объекту оценки и должное управление им как в период проведения оценки, так и в будущем.

6. Оценщики не проводили каких-либо специальных, не предусмотренных заданием на оценку, исследований, например, исследований экологической, санитарной или экономической и политической ситуаций и т.п. Если подобные данные встречаются в отчете, то их приведение основано на общедоступной информации, полученной из средств массовой информации, периодических изданий или специальной литературы.

Отчет характеризуется следующими общими ограничительными условиями:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях, принимая во внимание все приведенные ограничения и допущения. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом. Ни заказчик, ни оценщики не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено в нем по тексту и прописано в договоре. Заключение о стоимости, приведенное в отчете, относится к объекту целиком и любое разделение объекта оценки на отдельные части и установление их стоимости путем пропорционального деления неверно, также как неверно

определение стоимости рассматриваемого объекта путем простого суммирования независимо определенных величин стоимости каждой из составляющих его частей, если такое проводилось.

2. Стороны обязуются не воспроизводить и не распространять настоящий отчет в любой форме и в любом объеме без письменного согласия между ними. Оценщики сохраняют конфиденциальность в отношении информации и документов, полученных от заказчика, а также в отношении результатов оценки. Обязательства конфиденциальности не касаются общедоступной информации и не распространяются на обязанность оценщиков предоставить информацию в соответствии с законодательством России.

3. Мнение оценщиков относительно рыночной стоимости имущества является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете, и базируется на текущей ситуации, существующей на эту дату. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или законодательные изменения, равно как и факты безответственного отношения собственника к объекту оценки, которые могут произойти после этой даты, отразиться на факторах, определяющих оценку, и, таким образом, повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно рыночной стоимости собственности. Это не является гарантией того, что собственность будет продана по цене, равной величине стоимости, указанной в отчете.

5. Заказчик принимает условие заранее освободить и защитить оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска к заказчику третьих лиц, вследствие легального использования ими настоящего отчета, если в судебном порядке окончательно не будет определено, что данный иск является следствием мошенничества, общей халатности и умышленных неправомерных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения настоящей работы.

6. От оценщиков не требуется проведение дополнительных работ, кроме представленных в отчете, или дачи показаний и присутствия в суде в связи с юридическими правами, связанными с объектом, иначе как по официальному вызову суда или в результате добровольного собственного решения.

7. Результаты оценки полностью зависят от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого полученные величины стоимости носят вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражены ли они одним числом, или в виде диапазона.

8. Все расчеты, выполненные в отчете, округлены. Любая проверка расчетов должна учитывать округление расчетов.

9. Копии документов, используемых оценщиками и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, к отчету не прикладываются. Копии документов хранятся в архиве оценщиков и могут быть предоставлены в установленных законодательством случаях.

10. Данные по рынку, сделки и предложения до события (пандемия COVID-19), могут не отражать те же рыночные условия, наступившие после него.

11. После даты оценки определенная величина стоимости может существенно измениться. Определенную в отчете об оценке величину стоимости следует рассматривать в качестве рекомендуемой в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев (135-ФЗ ст.12).

12. Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству или качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с событием (пандемия COVID-19).

2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.

Работа выполнена в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО №№ 1-3, утвержденными приказами Минэкономразвития России №№ 297-299 от 20.05.2015 г., ФСО №8, утвержденным приказом Минэкономразвития России №326 от 01.06.2015 г., а также Сводом Стандартов и Правил Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015), вступившим в действие с 1 января 2016 г.

Федеральные стандарты оценки №№ 1, 2, 3, 8 разработаны с учетом международных стандартов оценки и являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности в Российской Федерации. Свод Стандартов и правил Российского Общества Оценщиков (ССО РОО 2015) введен в качестве Системы Стандартов РОО как внутренний документ РОО. В соответствии с заданием на проведение оценки, необходимо определить рыночную стоимость 1 обыкновенной именной акции АО «Дальсвязьстрой». Таким образом, при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта, оценщиками непосредственно применялись стандарты:

- «ССО РОО 1-01-2015. Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»;
- «ССО РОО 1-02-2015. Цель оценки и виды стоимости»;
- «ССО РОО 1-03-2015. Требования к отчету об оценке»;
- «ССО РОО 1-08-2015. Оценка бизнеса»;
- «СНМД РОО 04-070-2015. Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами».

2.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.

Применяемые в Отчете общие понятия и определения соответствуют общим понятиям и определениям, обязательным к применению (см. ФСО №1, раздел II, ФСО №2 пп. 7-10, ФСО №8 пп. 2-3):

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.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Инвестиционная стоимость – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

Ликвидационная стоимость – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях,

не соответствующих рыночным.

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Под бизнесом понимается предпринимательская деятельность организации, направленная на извлечение экономических выгод.

При определении стоимости бизнеса определяется наиболее вероятная расчетная величина, являющаяся денежным выражением экономических выгод от предпринимательской деятельности организации.

2.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ.

Для установленного предполагаемого использования результатов оценки в соответствии с заданием на оценку в работе требуется определить *рыночную стоимость* объекта.

Согласно ст. 3 Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ *«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».

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

А) Открытые источники информации:

- Министерство экономического развития РФ. О текущей ситуации в российской экономике декабрь 2021-январь 2022 г
<https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>
- Доклад «Социально-экономическое положение Хабаровского края», январь-март 2022.
<https://habstat.gks.ru/folder/66942>
- Складской сегмент: коррекция без паники, 21 марта 2022 г. <https://www.bfm.ru/news/495539f>
- Арендаторы в зоне комфорта: обзор рынка складских помещений Приморья, март 2022
<https://primamedia.ru/news/1261817/?ysclid=132bdbg7qy>

Б) Специальная литература:

- Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и инновации. - М.: Информационно-издательский дом «Филинь», 1997. - 336с.
- Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. Курс лекций. Санкт-Петербург, 1997.- 172с.
- Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. Учебно-практическое пособие. - М.: Дело, 1998. - 224 с.
- Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятия: теория и практика. - М.: Инфра-М, 1997.-320с.
- Демин А.С. Практика оценки предприятия в случаях банкротства или реструктуризации / Вопросы оценки.- № 2, 1997.- с.37-41.
- Десмонд Гленн М. И Келли Ричард Э. Руководство по оценке бизнеса / пер. с англ. - М.: Российское общество оценщиков, 1994.-272 с.
- Каганова О.З. Современные методы оценки на российской сцене: игры, в которые мы играем./ Российский оценщик.- №6, 1997.-с.8-11.
- Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов: Учебно-методическое пособие /М.: Финстатинформ, 1997.- 175с.
- Леонтьев Б.Б. Методология и параметры оценки нематериальных активов в Российской Федерации. // Вопросы оценки. - № 3, 1998.- с. 51-57.
- Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А. Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 1998. - 512 с.
- Пратт Шеннон П. Оценка бизнеса: анализ и оценка закрытых компаний /пер. с англ./2-е изд. - М., 1995.
- Руднев Ю.А., Саприцкий Э.Б. Модели амортизационной политики предприятий и оценка имущества // Вопросы оценки. - № 3, 1998.- с. 13-23.
- Дж. Хитчнер «Премии и скидки при оценке стоимости бизнеса», М.:«Маросейка» 2008.–103с
- Томас Л. Уэст, Джеффри Д. Джонс. Пособие по оценке бизнеса. – М.: ЗАО «Квинто-консалтинг», 2003. – 746 с.
- Дамодаран А. Инвестиционная оценка: инструменты и методы оценки любых активов. Пер. с англ. – М.:Альпина Бизнес Букс, 2006. – 1341 с.
- Кузнецов Д.Д., Озеров Е.С. Аналитический метод определения величины прибыли предпринимателя в затратном методе оценки недвижимости. «Вопросы оценки», №2, 1998
- Бабенко Р.В. «Техника оценки офисной и промышленной недвижимости» - Ростов н/д, НПО «Лаборатория экономического инжиниринга», 2007 г. – 336 с.
- Фишмен Джейн, Пратт Шеннон, Гриффит Клиффорд, Уилсон Кейт. Руководство по оценке стоимости бизнеса. М: ЗАО «КВИНТО-КОНСАЛТИНГ», 2000
- С.Б. Диев. Расчет поправки на степень контроля пакета акций на основе анализа структуры акционерного капитала // Вопросы оценки №4, 2003
- Ю.В. Козырь. К вопросу о стоимости контроля // Вопросы оценки №3, 2003
- Козлов В.В. Оценка пакетов акций. Часть 2. Логико-математическое моделирование метода АСАК // Вопросы оценки №4, 2003

В) Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (Копии документов хранятся в архиве оценщика и могут быть предоставлены в установленных законодательством случаях):

- Устав АО «Дальсвязьстрой», утвержден решением общего собрания акционеров АО «Дальсвязьстрой» от 13 мая 2019 г., протокол №14 от 14 мая 2019 г.,
- Справка Сведения о лицах, имеющих 2 более % УК АО «Дальсвязьстрой» по состоянию на дату 03.02.2022 г.,
- Годовой отчет компании за 2018 г., 2019 г., 2020 г., 2021 г.,

- Бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах за 2018 г, 2019 г., 2020 г., 1 квартал 2021 г., 2021 г., 1 квартал 2022 г.
- Ведомость амортизации основных средств за 2018 г., 2019 г., 2020 г., 1 квартал 2021 г., 2021 г., 1 квартал 2022 г.,
- Расшифровка стр. 11506 на 31.12.2019 г., 31.12.2021 г.,
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 08.03 за 2019 г., 1 квартал 2021 г., 2021 г., 1 квартал 2022 г.,
- Расшифровка долгосрочных финансовых вложений в материальные ценности на 31.12.2021 г.,
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 10 за 2019 г., 1 квартал 2021 г., 2021 г., 1 квартал 2022 г.,
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 41 ДА за 2021 г., 1 квартал 2022 г.,
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 58.03 за 1 квартал 2021 г., 1 квартал 2022 г.,
- Расшифровка стр. 1230 баланса (дебиторская задолженность) на 31.12.2018 г., 31.12.2019 г., 31.12.2020 г., 31.03.2021 г., 31.12.2021 г., 1 квартал 2022 г.,
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 97 за 2019 г., 2021 г.,
- Расшифровка стр. 1520 баланса (кредиторская задолженность) на 31.12.2018 г., 31.12.2019 г., 31.12.2020 г., 31.03.2021 г., 31.12.2021 г., 1 квартал 2022 г.,
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 23 за 2018 г., 2019 г., 2020 г., 1 квартал 2021 г., 2021 г., 1 квартал 2022 г.,
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 26 за 2018 г., 2019 г., 2020 г., 1 квартал 2021 г., 2021 г., 1 квартал 2022 г.,
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 91.01 за 2018 г., 2019 г., 2020 г., 2021 г., 1 квартал 2022 г.,
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 91.02 за 2018 г., 2019 г., 2020 г., 2021 г., 1 квартал 2022 г.,

Документы, содержащие информацию об объектах недвижимости

г. Владивосток

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости № от 25.01.2022 г.
- Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/373205499 от 01.02.2021 г.
- Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/373207403 от 01.02.2021 г.
- Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/373206181 от 01.02.2021 г.
- Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/373207608 от 01.02.2021 г.
- Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/373208133 от 01.02.2021 г.
- Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/373208602 от 01.02.2021 г.
- Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/373204778 от 01.02.2021 г.
- Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/373208168 от 01.02.2021 г.
- Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/373209041 от 01.02.2021 г.
- Технический паспорт на здание «Контора прорабского участка», Лит. А, составленный по состоянию на 23.02.2017 г.
- Технический паспорт на здание «Котельная», лит. Б, составленный по состоянию на 08.07.2003 г.
- Планы реконструкции здания «Котельная», лит. Б.
- Технический паспорт на здание «Учебный комбинат», лит. Ж, составленный по состоянию на 08.07.2003 г.
- Технический паспорт на здание «Гараж №3», лит. В, составленный по состоянию на 08.07.2003 г.
- Технический паспорт на здание «Гараж с ремонтными боксами», лит. Г, составленный по состоянию на 08.07.2003 г.
- Технический паспорт на здание «Материальный склад», лит. Д, составленный по состоянию на 08.07.2003 г.
- Технический паспорт на здание «Цех ЖБИ с полигоном», лит. Е, составленный по состоянию на 08.07.2003 г.
- Технический паспорт на здание «Гараж для стоянки автомашин», лит. З, составленный по состоянию на 08.07.2003 г.
- Технический паспорт на здание «Склад ГСМ», лит. И, составленный по состоянию на 08.07.2003 г.
- Акты осмотра объектов недвижимости от 31.03.2022 г.

г. Хабаровск

- Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости №99/2022/457074178 от 24.03.2022 г.
- Договор о купле-продаже земельного участка №3448 от 29.12.2011 г.
- Свидетельство о государственной регистрации права серия 27 АА №022462 от 22.07.2002 г.
- Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/457157246 от 24.03.2021 г.
- Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/457033868 от 24.03.2021 г.
- Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/457028396 от 24.03.2021 г.
- Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/457028396 от 24.03.2021 г.
- Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости №99/2021/457029711 от 24.03.2021 г.

- Технический паспорт на здание «Проходная», лит. А, составленный по состоянию на 27.06.2011 г.
- Технический паспорт на здание «Токарный цех», лит. К, составленный по состоянию на 27.06.2011 г.
- Технический паспорт на здание «Цех», лит. З, составленный по состоянию на 27.06.2011 г.
- Технический паспорт на здание «Склад», лит. Б, составленный по состоянию на 27.06.2011 г.
- Технический паспорт на здание «Цех тяжелой техники», лит. М, составленный по состоянию на 27.06.2011 г.
- Паспорт объекта незавершенного строительством, лит. 32, 33, 34, составленный по состоянию на 12.11.2012 г.
- Технический план здания от 05.10.2020 г.
- Разъяснения, связанные с определением кадастровой стоимости №РЗ-27/2021/0000026 от 23.03.2021 г.
- Акты осмотра объектов недвижимости от 27.03.2022 г.
г. Комсомольск-на-Амуре
- Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости №99/2022/457024872 от 24.03.2022 г.
- Договор купли-продажи №538 от 01.12.2011 г.
- Выписка из ЕГРН о характеристиках объекта недвижимости №99/2022/457022052 от 24.03.2022 г.
- Технический паспорт на здание «Производственная база (лит. А)», составленный по состоянию на 10.10.2007 г.
- Акт осмотра объекта недвижимости от 25.03.2022 г.

2.9. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЕННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 гл. V Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, которая включает (пп. 6-8 раздела III ФСО №8):
 - информацию о состоянии и перспективах развития отрасли, в которой функционирует организация, ведущая бизнес, в том числе информацию о положении организации, ведущей бизнес, в отрасли и другие рыночные данные, используемые в последующих расчетах для установления стоимости объекта оценки.
 - информацию, характеризующую деятельность организации, ведущей бизнес, в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки, в том числе:
 - а) информацию о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования организации, ведущей бизнес;
 - б) информацию о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах, информацию о результатах производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период (под репрезентативным периодом понимается период, на основе анализа которого возможно сделать вывод о наиболее вероятном характере будущих показателей деятельности организации);
 - в) финансовую информацию, включая годовую и промежуточную (в случае необходимости) финансовую (бухгалтерскую) отчетность организации, ведущей бизнес, информацию о результатах финансово-хозяйственной деятельности за репрезентативный период;
 - г) прогнозные данные, включая бюджеты, бизнес-планы и иные внутренние документы организации, ведущей бизнес, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки.
 - информацию об объекте оценки, в том числе:
 - а) информацию о структуре уставного (складочного) капитала организации, ведущей бизнес, в частности, номинальную стоимость и количество размещенных и голосующих обыкновенных акций, номинальную стоимость и количество голосующих и неголосующих привилегированных акций;
 - б) информацию о структуре распределения уставного капитала организации, ведущей бизнес, на дату оценки между акционерами, владеющими более 5% акций;
 - в) информацию о правах, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес, в отношении владельцев обыкновенных и привилегированных акций;
 - г) информацию о распределении прибыли организации, ведущей бизнес, в частности, о дивидендной истории (дивидендных выплатах) организации за репрезентативный период;
 - д) сведения о наличии и условиях корпоративного договора, в случае если такой договор определяет объем правомочий участника акционерного общества, отличный от объема правомочий, присущих его доле согласно законодательству.
- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление отчета об оценке.

При выполнении настоящей работы объем исследования включал в себя стандартный набор процедур, которые принято осуществлять в процессе оценки бизнеса:

1. Проводился сбор информации и последующий анализ состояния и развития отечественной экономики, в том числе и на региональном уровне. Изучалось положение дел в отрасли и перспективы ее развития.

2. Изучались документы, предоставленные Заказчиком и опубликованные в открытых источниках информации, на которые мы полагались как на достоверные и точно отражающие финансово-экономическое состояние предприятия.

3. Осуществлялся анализ финансово-экономического состояния предприятия по состоянию на дату исследования.

4. Определялась структура будущих денежных потоков, которая основывалась на прогнозах доходов, расходов и инвестиций.

5. Производился анализ и оценка рисков, связанных с извлечением предполагаемых доходов.

б. Изучалось предприятие как имущественный комплекс. Проводился анализ и оценка активов и обязательств фирмы.

2.10 ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Оценка имущества в данном отчёте – определение по состоянию на дату оценки – 31 марта 2022 г. наиболее вероятной рыночной стоимости 1 (Одной) обыкновенной именной акции Акционерного общества « Дальсвязьстрой» номинальной стоимостью 500 руб.

Имущественные права на объект, которые были оценены в настоящем отчете, установлены в соответствии с заявлением заказчика и представляют собой право собственности, т.е. согласно ГК РФ, ч.1, ст.209, право владения, пользования и распоряжения имуществом. Иными словами, собственник вправе самостоятельно совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц. В частности, он вправе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. Имущественные права, связанные с объектом оценки, установлены в соответствии с заявлением Заказчика и в основном документально подтверждены. Объект оценки оценивается свободным от права его удержания, от долговых обязательств, от наложения на него ареста, сервитутов и прочих ограничений и обременений.

2.11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Мы, подписавшие настоящий отчет оценщики, настоящим удостоверяем, что:

- ❶ Все факты, содержащиеся в отчете, изложены верно и соответствуют действительности.
- ❷ Приведенные в отчете анализ, мнения и выводы ограничены только оговоренными в нем допущениями и ограничительными условиями, действительны исключительно в пределах данных допущений и условий, являются нашими персональными профессиональными анализом, мнением и выводами.
- ❸ Мы не имеем ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действуем непредвзято и без личных предубеждений к какой-либо из сторон.
- ❹ Величина нашего вознаграждения никак не зависит от итоговой величины стоимости оцениваемого имущества, а также тех действий или событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами анализа, мнений, расчетов и выводов, содержащихся в отчете. Наши действия являются действиями независимых исполнителей, а задание на оценку не основывалось на требованиях определения какой-либо заранее оговоренной величины стоимости.
- ❺ Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями:
 - I. Федерального Закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 № 135-ФЗ;
 - II. Федеральных стандартов оценки ФСО №№ 1-3, утвержденных приказами Минэкономразвития России №№ 297-299 от 20.05.2015 г., ФСО №8, утвержденного приказом Минэкономразвития России №326 от 01.06.2015 г.;
 - III. Свода стандартов и правил Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015), вступившего в действие с 1 января 2016 г.
- ❻ Выводы и расчеты, содержащиеся в отчете, основаны на фактах и документах, собранных нами с наибольшей степенью использования наших профессиональных знаний, опыта, умения, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок. Информация, ее источники, анализ и методика расчетов, использованные для оценки, приведены в соответствующих разделах отчета.
- ❼ Рассчитанная стоимость объекта является действительной на 31 марта 2022 г.
- ❽ Ответственность за содержание настоящего отчета несем только мы, подписавшие его оценщики. Наши образовательные и квалификационные сертификаты, документы о страховании гражданской ответственности, а также о членстве в саморегулируемых организациях оценщиков приведены в виде копий в приложениях к отчету.

Дата _____ Подпись _____
Оленникова Елена Николаевна
Оценщик


3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.

3.1. ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ЗА ДЕКАБРЬ 2021-ЯНВАРЬ 2022 ГОДА¹.

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре

Вклад в восстановление экономики в 2021 г. внесли как производственные отрасли, так и отрасли, ориентированные на потребительский спрос.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3% (после падения на -2,1% годом ранее). Вклад в рост внесли как добывающая, так и обрабатывающая промышленность (+4,8% и +5,0% соответственно). При этом добыча полезных ископаемых в целом по итогам года до конца не отыграла снижение 2020 г. (-6,5%), что связано с действующими ограничениями в рамках сделки ОПЕК+. Выпуск обрабатывающей промышленности в течение всего 2021 года уверенно превышал уровни двухлетней давности, а к концу года его рост к аналогичным месяцам 2019 г. превысил 10% (декабрь: 14,2%).

Объем строительных работ по итогам года вырос на 6,0% (после роста в 2020 году на 0,7%). В годовом выражении темпы роста в ноябре–декабре существенно ускорились (до 8,7% г/г и 8,4% г/г соответственно).

Грузооборот транспорта по итогам 2021 года увеличился на 5,3% (2020 г.: -4,7%). Восстановление было обеспечено как показателями трубопроводного транспорта (в условиях планового увеличения добычи нефти и роста внутреннего и внешнего спроса на газ), так и прочими видами транспорта.

Единственной крупной отраслью, которая в 2021 г. продемонстрировала спад, стало **сельское хозяйство** (-0,9% после +1,3% в 2020 году). Снижение выпуска сельхозпродукции связано, в первую очередь, с сокращением урожая ряда культур (зерновые, картофель и овощи), а также замедлением роста производства животноводческой продукции (по мясу, молоку и яйцам в целом за 2021 год зафиксирована околонулевая динамика). Вместе с тем в конце года отставание от уровня 2020 г. сократилось (4 кв. 2021 г.: +6,7% г/г), что было обусловлено сдвигом уборочной кампании на более поздние сроки из-за погодных условий в прошедшем году.

Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку **реальным денежным доходам населения**, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) в 2021 г. оказывала динамика кредитования. Кредит экономике в декабре вырос на 16,2% г/г (ноябрь: 15,2% г/г, 4 кв. 2021 г.: 15,5%). Продолжился рост **корпоративного кредитования** (12,7% г/г в

¹ Министерство экономического развития РФ. О текущей ситуации в российской экономике декабрь 2021-январь 2022 г. <https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>

декабре, 11,8% г/г в ноябре) и **потребительского кредитования** (19,4% г/г в декабре, 19,0% г/г в ноябре). **Ипотечное кредитование** в декабре выросло на 26,5% г/г (на 25,0% г/г в ноябре).

Расходы бюджетной системы за январь–декабрь превысили уровень 2020 г. на +11,6%, или +4,9 трлн рублей (к 2019 г.: +27,2% или +10,1 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики росли и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +26,9% или +10,2 трлн рублей; к 2019 г.: +22,8% или +8,9 трлн рублей), в том числе нефтегазовые (прирост к 2020 г. +19,5% или +6,4 трлн рублей; к 2019 г.: +25,0% или +7,8 трлн рублей). По итогам исполнения бюджетов за январь–декабрь 2021 г. профицит бюджетной системы составил 1,0 трлн рублей, что значительно лучше прошлого года (в январе–декабре 2020 г. бюджетная система исполнена с дефицитом 4,3 трлн рублей), однако ниже аналогичного показателя в 2019 г. (профицит – 2,1 трлн рублей).

Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года (как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с увеличением реальных объемов экспорта и умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (120,3 млрд долл. США в январе–декабре 2021 г. по сравнению с 36,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 65,4 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

Таблица 4

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Экономическая активность													
ВВП ¹	4,6	1,8	4,8	3,1	4,3	4,6	5,3	4,9	4,3	10,5	-0,7	-2,7	2,2
Сельское хозяйство	-0,9	0,4	6,7	3,3	1,3	1,6	12,0	4,9	-6,0	-0,3	0,0	1,3	4,3
Строительство	6,0	6,7	6,4	9,6	8,4	12,8	8,7	1,7	3,7	10,6	2,9	0,7	2,1
Розничная торговля	7,3	3,9	4,3	2,5	5,4	3,1	3,1	4,3	5,5	23,6	-1,4	-3,2	1,9
Платные услуги населению	17,6	0,2	14,0	2,1	11,8	1,6	15,5	15,1	18,0	52,4	-3,2	-14,8	0,6
Общественное питание	23,5	-4,4	13,7	-6,7	17,4	-8,3	10,6	12,8	20,8	102,4	-5,0	-22,6	4,9
Грузооборот транспорта	5,3	0,3	4,1	2,3	2,8	1,5	3,7	5,7	6,8	10,1	0,5	-4,7	0,7
Инвестиции в основной капитал	7,6 ²	4,3 ²	-	-	-	-	-	-	7,8	11,0	2,0	-0,5	2,1
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1	3,4
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5	3,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3	3,6
Рынок труда и доходы населения													
Реальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	2,8 ³	5,0 ³	-	-	-	-	3,4	0,6	2,0	5,5	1,6	3,8	4,8
Номинальная заработная плата в % к соотв. периоду предыдущего года	9,5 ³	15,5 ³	-	-	-	-	12,1	8,8	9,0	11,8	7,2	7,3	9,5
Реальные денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,4	2,0	0,8	1,3	-	-	-	-	8,1	7,9	-3,7	-1,4	1,7
Реальные располагаемые денежные доходы в % к соотв. периоду предыдущего года	3,1	1,0	0,5	0,4	-	-	-	-	8,8	6,8	-3,9	-2,0	1,0
Численность рабочей силы в % к соотв. периоду предыдущего года	0,6	-0,1	0,5	-0,4	0,6	-0,3	0,1	0,7	0,5	0,9	0,4	-0,6	-1,0
млн чел.	75,3	-	75,6	-	75,7	-	75,4	75,5	75,6	75,3	75,0	74,9	75,4
млн чел. (SA)	-	-	75,1	-	75,1	-	75,0	75,3	75,3	75,5	75,5	-	-
в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт.21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Численность занятых в % к соотв. периоду предыдущего года	1,6	-0,3	2,4	-0,1	2,4	0,1	2,1	2,8	2,6	2,0	-0,6	-1,9	-0,8
млн чел.	71,7	-	72,3	-	72,5	-	72,2	72,3	72,2	71,5	70,8	70,6	71,9
млн чел. (SA)	-	-	71,9	-	72,0	-	71,8	72,0	71,8	71,7	71,4	-	-
Численность безработных в % к соотв. периоду предыдущего года	-16,0	4,8	-29,2	-7,0	-27,4	-7,3	-29,9	-30,3	-29,7	-16,7	21,4	24,7	-5,3
млн чел.	3,6	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,7	4,2	4,3	3,5
млн чел. (SA)	-	-	3,2	-	3,2	-	3,2	3,3	3,4	3,8	4,1	-	-
Уровень занятости в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	-	59,7	-	59,8	-	59,6	59,8	59,5	59,3	58,9	-	-
Уровень безработицы в % к рабочей силе	4,8	-	4,3	-	4,3	-	4,3	4,3	4,4	4,9	5,6	5,8	4,6
SA	-	-	4,3	-	4,2	-	4,3	4,3	4,5	5,0	5,5	-	-

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

¹Оценка Минэкономразвития России.

²9 месяцев 2021 г.

³11 месяцев 2021 г.

Показатели промышленного производства

в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт. 21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
Промышленное производство	5,3	3,1	7,1	6,2	6,1	10,0	7,6	7,6	6,0	9,6	-1,4	-2,1
Добыча полезных ископаемых	4,8	-2,0	10,5	2,4	10,0	3,4	10,7	10,8	9,0	7,5	-7,0	-6,5
добыча угля	7,6	0,9	8,8	3,1	6,1	5,5	11,4	8,8	5,1	7,2	9,3	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	-5,5	8,4	-2,3	8,1	-2,5	8,6	8,6	7,8	5,4	-9,4	-8,0
добыча металлических руд	0,9	3,3	2,2	5,7	3,1	7,4	2,0	1,6	1,8	-0,5	-0,1	2,4
добыча прочих полезных ископаемых	10,8	-4,2	-10,6	-10,2	-19,6	-23,3	-18,7	8,1	13,9	55,6	2,3	-13,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	17,6	22,8	39,4	42,6	44,4	54,7	40,5	31,8	19,5	12,3	-4,2	4,4
Обрабатывающие производства	5,0	6,4	5,2	8,7	4,3	14,2	6,1	5,3	3,6	10,8	0,7	1,3
пищевая промышленность	3,9	6,9	6,3	6,6	7,3	7,8	7,9	3,8	4,9	3,5	0,6	2,8
в т.ч.												
пищевые продукты	3,2	6,4	5,4	6,1	7,5	8,0	6,7	2,2	4,0	3,7	-0,7	3,1
напитки	8,6	10,2	13,5	11,2	9,3	10,8	18,2	13,4	11,7	2,6	6,8	1,5
табачные изделия	1,9	4,3	-0,7	-0,2	-3,7	-8,0	-2,7	3,7	-1,1	2,8	7,0	2,4
легкая промышленность	6,0	7,4	2,2	5,7	0,6	7,9	2,8	3,1	1,1	18,3	4,3	1,3
в т.ч.												
текстильные изделия	7,5	17,9	2,2	17,0	4,4	21,9	-0,1	2,2	2,8	15,6	11,7	9,7
одежда	3,0	3,3	-0,8	-1,0	-6,2	-2,5	2,6	1,3	-3,2	15,0	1,8	0,3
кожа и изделия из нее	11,4	-1,9	10,6	2,1	12,7	10,9	9,0	9,9	9,8	32,7	-3,0	-11,9
деревообрабатывающий комплекс	8,7	10,3	9,3	13,7	9,7	15,3	11,3	6,9	8,6	14,9	2,3	1,5
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из нее	7,9	6,1	4,8	9,5	3,5	8,5	8,6	2,6	5,5	18,6	3,8	-1,7
бумага и бумажные изделия	9,2	14,8	10,5	17,4	12,1	18,4	10,5	8,9	8,6	13,8	3,8	5,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	9,1	6,6	17,2	11,7	18,2	23,2	21,6	11,8	16,8	8,3	-6,6	-2,3
производство кокса и нефтепродуктов	3,6	-1,6	8,7	-1,4	7,0	-1,1	7,5	11,9	5,1	8,5	-6,6	-5,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	2021	2021 / 2019	IVкв21	IVкв21 / IVкв19	дек.21	дек.21 / дек.19	нояб.21	окт. 21	IIIкв21	IIкв21	Iкв21	2020
химический комплекс	7,1	16,8	5,4	19,4	3,7	26,7	5,8	8,0	4,0	9,1	10,9	9,0
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	6,0	13,7	5,1	15,6	4,3	16,9	5,6	5,5	4,3	8,9	5,7	7,3
лекарственные средства и медицинские материалы	11,5	34,8	9,5	42,9	-0,1	77,0	9,1	27,0	3,4	-0,1	39,4	20,9
резиновые и пластмассовые изделия	7,7	14,4	3,5	15,6	4,6	21,9	3,7	2,3	3,5	17,4	7,9	6,2
производство прочей неметаллической минеральной продукции	7,5	7,2	9,7	13,9	7,7	16,0	11,3	9,9	7,1	13,8	-2,3	-0,3
металлургический комплекс	2,0	0,9	3,3	2,7	5,5	5,1	3,8	1,1	1,1	8,3	-4,3	-1,0
в т.ч.												
металлургия	1,5	-1,2	4,2	3,8	6,8	5,0	6,5	-0,2	1,7	2,1	-2,6	-2,7
готовые металлические изделия	3,4	7,7	0,4	-0,7	1,6	5,2	-4,6	5,1	-0,6	27,2	-9,5	4,2
машиностроительный комплекс	9,7	12,3	4,7	18,0	6,2	32,6	7,7	3,8	3,0	28,1	12,7	2,4
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	7,9	11,5	11,4	17,4	12,1	43,3	34,6	-10,3	-5,4	21,9	7,4	3,3
электрооборудование	6,3	5,4	5,5	9,3	10,4	20,7	6,8	-1,6	0,6	14,0	6,7	-0,8
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	13,8	24,7	16,6	32,3	25,4	50,2	3,0	19,6	16,0	18,3	2,7	9,6
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	13,8	0,0	-7,5	0,2	2,8	17,5	-7,6	-17,2	0,3	72,3	15,3	-12,1
прочие транспортные средства и оборудование	7,9	15,1	-0,2	22,8	-7,8	25,8	-1,8	19,0	4,8	19,2	22,2	6,7
прочие производства	2,2	12,4	-4,8	12,2	-8,7	20,8	-0,5	-1,0	-1,6	16,9	4,8	9,9
в т.ч.												
мебель	14,1	21,7	-2,5	12,7	-5,4	16,2	0,0	-1,7	6,1	48,7	21,3	6,7
прочие готовые изделия	4,2	6,4	-0,9	9,1	6,2	21,1	-7,8	-1,5	-3,1	14,9	10,7	2,1
ремонт и монтаж машин и оборудования	-0,7	11,1	-5,9	12,4	-11,8	21,1	0,6	-0,7	-3,1	10,2	0,2	11,9
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	6,8	4,2	4,5	4,7	1,9	8,0	4,0	8,5	7,8	7,0	8,3	-2,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	15,8	18,3	8,9	21,9	9,6	24,8	10,1	7,0	13,7	29,5	12,6	2,2

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Показатели кредитной активности и финансовых рисков

	дек.21	ноя.21	окт.21	IIIкв21	сен.21	авг.21	июл.21	IIкв21	Iкв21	2020	2019
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	72,9	80,0	81,7	71,2	72,5	68,3	72,8	67,2	60,0	41,4	63,9
Курс доллара (в среднем за период)	73,7	72,6	71,5	73,5	72,9	73,6	73,9	74,2	74,3	71,9	64,7
Ключевая ставка (на конец периода)	8,50	7,50	7,50	6,75	6,75	6,50	6,50	5,50	4,50	4,25	6,25
Процентные ставки (в % годовых)											
По рублевым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)		8,5	8,7	8,1	8,4	8,4	7,7	7,3	7,1	7,6	9,3
По рублевым жилищным кредитам	7,8	7,8	7,7	7,7	7,7	7,8	7,7	7,2	7,2	7,8	9,9
По рублевым депозитам физлиц (свыше 1 года)	7,4	6,5	6,1	5,6	5,9	5,8	5,1	4,6	4,2	4,6	6,5
Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)											
Кредит экономике	16,2	15,2	15,1	14,1	14,6	13,7	13,8	12,5	9,4	8,2	9,8
Кредиты организациям	12,7	11,8	11,7	10,1	10,9	9,6	9,8	8,9	7,1	5,0	4,9
Жилищные кредиты	26,5	25,0	25,2	27,6	26,6	27,7	28,6	27,2	22,4	17,9	22,5
Потребительские кредиты	19,4	19,0	18,3	16,9	17,8	16,9	16,2	13,7	7,5	12,0	20,9
Выдачи жилищных рублевых кредитов (в % г/г)	14,4	3,7	-8,3	3,6	-5,4	6,1	12,9	108,5	43,2	51,0	-2,3

3.2. АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**Итоги социально-экономического развития Хабаровского края в январе-марте 2022 г.²**

Основные показатели развития экономики Хабаровского края в % к предыд. году, в сопоставимой оценке

Таблица 7

Наименование показателя	Март 2022г.	Март 2022 г. в % к марту 2021г.	Январь март 2022г. в % к январю-марту 2021г.	Справочно январь-март 2021г. в % к январю-марту 2020г.
Индекс промышленного производства ¹	-	116,3	110,1	96,2
Оборот розничной торговли, млн руб.	37426,2	101,5 ²	101,5 ²	102,6 ²
Объем платных услуг населению, млн руб.	10842,2	84,1 ²	84,8 ²	98,0 ²
Индекс потребительских цен	-	114,4	109,1 ³	101,3 ⁴
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁵	-	112,9	112,6 ³	114,2 ⁴
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек	4,8	53,1	40,8	в 2,0 р.

Промышленное производство

Индекс промышленного производства в марте 2022г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 116,3%, в январе-марте 2022г. – 110,1%.

Индексы производства по основным видам деятельности:

Таблица 8

Наименование показателя	Март 2022г. в % к марту 2021г.	Январь-март 2022г. в % к январю-марту 2021г.
Добыча полезных ископаемых	106,7	93,4
в том числе по видам:		
добыча угля	81,3	72,4
добыча металлических руд	122,5	104,0
добыча прочих полезных ископаемых	82,8	78,1
Обрабатывающие производства	122,1	120,0
в том числе по видам:		
производство пищевых продуктов	106,5	111,8
производство напитков	87,4	97,7
производство текстильных изделий	159,6	113,5
производство одежды	91,8	84,4
обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения	133,0	136,0
производство бумаги и бумажных изделий	142,7	116,1
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	91,7	94,4
производство кокса и нефтепродуктов	103,0	104,1
производство химических веществ и химических продуктов	130,8	113,8
производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях	75,9	71,5
производство резиновых и пластмассовых изделий	90,1	93,3
производство прочей неметаллической минеральной продукции	102,5	115,7
производство металлургическое	95,8	106,8
производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования	123,0	110,0
производство электрического оборудования	99,6	99,7
производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки	в 6,9 р.	в 3,5 р.
производство прочих транспортных средств и оборудования	117,4	137,6
производство мебели	99,5	98,0
производство прочих готовых изделий	102,9	105,3
Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	108,5	107,6
в том числе по видам:		
производство, передача и распределение электроэнергии	111,1	114,8
производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха	97,4	97,4
Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	135,8	116,3

³ Доклад «Социально-экономическое положение Хабаровского края»<https://habstat.gks.ru/folder/66942>

Сельское хозяйство

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2022г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 712,4 млн рублей, в январе-марте 2022г. – 2605,7 млн рублей.

Животноводство. На конец марта 2022г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий, по расчетам, составило 15,1 тыс. голов (на 1,4% меньше по сравнению с аналогичной датой предыдущего года), из него коров – 6,0 тыс. голов (на 1,3% меньше), поголовье свиней – 5,2 тыс. голов (на 52,4% меньше), птицы – 1526,5 тыс. голов (на 1,6% больше), овец и коз – 5,4 тыс. голов (на 9,6% меньше).

В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 42,6% поголовья крупного рогатого скота, 67,4% свиней, 79,6% овец и коз (на конец марта 2021г. соответственно 43,8%, 69,2% и 75,1%).

В сельскохозяйственных организациях на конец марта 2022г. по сравнению с соответствующей датой 2021г. увеличилось поголовье крупного рогатого скота на 0,9%, из него коров снизилось на 0,3%, овец и коз, птицы увеличилось на 13,0% и 1,8% соответственно, свиней снизилось на 45,0%.

В январе-марте 2022г. в хозяйствах всех категорий, по расчетам, произведено **скота и птицы на убой** (в живом весе) – 3,1 тыс. тонн, **молока** – 5,1 тыс. тонн, **яиц** – 83,9 млн штук.

В сельскохозяйственных организациях в марте 2022г., по сравнению с мартом 2021г., производство молока увеличилось на 37,3%, производство скота и птицы на убой (в живом весе) - на 12,4%, яиц - на 1,0%.

В январе-марте 2022г. надой молока на одну корову в сельскохозяйственных организациях составил 1069 кг (в январе-марте 2021г. – 730 кг), яйценоскость кур-несушек увеличилась по сравнению с январем-мартом 2021 г. на 5,3%.

В январе-марте 2022г. в хозяйствах всех категорий в структуре производства скота и птицы на убой (в живом весе), по расчетам, по сравнению с январем-мартом 2021 г. увеличился удельный вес производства крупного рогатого скота с 40,5% до 45,1%, свиней снизился с 48,5% до 42,6%, овец и коз увеличился с 1,4% до 1,9%, птицы увеличился с 9,1% до 9,9%.

Реализация продукции. В январе-марте 2022г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года сократилась реализация сельскохозяйственными организациями яиц (на 0,6%). Реализация мяса и молока увеличилась (на 22,8% и 46,6% соответственно).

Строительство

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных собственными силами по виду экономической деятельности «Строительство», в марте 2022г. составил 7526,9 млн рублей, или 65,2% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-марте 2022г. – 19086,6 млн рублей, или 79,8%.

Жилищное строительство. В марте 2022г. построено 272 новые квартиры, в январе-марте 2022г. – 901 квартира.

Розничная торговля

Оборот розничной торговли в марте 2022г. составил 37426,2 млн рублей, что в сопоставимых ценах составляет 101,5% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-марте 2022г. – 102618,0 млн рублей, или 101,5%.

В марте 2022г. оборот розничной торговли на 99,4% формировался **торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями**, осуществляющими деятельность вне рынка, доля **розничных рынков и ярмарок** составила 0,6% (в марте 2021г. – 99,4% и 0,6% соответственно).

В марте 2022г. в структуре оборота розничной торговли удельный вес **пищевых продуктов, напитков и табачных изделий** составил 56,7%, **непродовольственных товаров** – 43,3% (в марте 2021г. – 59,4% и 40,6% соответственно).

Рестораны, кафе и бары

Оборот общественного питания в марте 2022г. составил 1862,7 млн рублей, что в сопоставимых ценах составляет 95,2% к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-марте 2022г. – 5430,5 млн рублей или 98,9%.

Рынок платных услуг населению

В марте 2022г., по предварительным данным, населению было оказано **платных услуг** на 10842,2 млн рублей, что составило 84,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-марте 2022г. - на 31368,6 млн рублей или 84,8%.

Таблица 9

Индексы цен и тарифов (на конец периода, в процентах)

Наименование показателя	Март 2022г. к		
	февралю 2022г.	декабрю 2021г.	Марту 2021г.
Индекс потребительских цен	107,1	109,1	114,4
Индекс цен производителей промышленных товаров ¹	102,1	112,6	112,9
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения	107,5	110,4	120,1
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции	99,5	108,6	101,3
Индекс тарифов на грузовые перевозки	100,1	106,0	106,0

¹ Промышленные товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке.

В марте 2022г. **индекс потребительских цен** составил 107,1%, в том числе на продовольственные товары – 106,5%, непродовольственные товары – 112,0%, услуги – 100,9%.

В марте 2022г. цены на **продовольственные товары** повысились на 6,5%.

Стоимость минимального набора продуктов питания в среднем по краю в конце марта 2022г. составила 7878,39 рублей в расчете на месяц.

Цены на **непродовольственные товары** в марте 2022г. выросли на 12,0%.

Цены и тарифы на **услуги** в марте 2022г. повысились на 0,9%. **Индекс цен производителей промышленных товаров** в марте 2022г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил 102,1%, в том числе индекс цен на продукцию добычи полезных ископаемых – 100,2%, обрабатывающих производств – 102,3%, обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха – 101,8%.

Уровень жизни населения

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в феврале 2022г. составила 56763 рубля и по сравнению с февралем 2021г. увеличилась на 6,5%.

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций (без субъектов малого предпринимательства) в феврале 2022г. составила 66757 рублей. По сравнению с февралем 2021г. она увеличилась на 9,7%, с январем 2022г. уменьшилась на 3,4%.

Просроченная задолженность по заработной плате, по сведениям, представленным организациями (не относящимися к субъектам малого предпринимательства). Суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности на 1 апреля 2022г. составила 54,5 млн рублей (на 1 марта 2022г. – 0,9 млн рублей).

Занятость и безработица

В феврале 2022г. численность штатных работников (без учета совместителей) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, составила 319,2 тыс. человек. На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 14,7 тыс. человек (в эквиваленте полной занятости). Число замещенных рабочих мест работниками списочного состава, совместителями и лицами, выполнявшими работы по договорам гражданско-правового характера, в организациях (без субъектов малого предпринимательства) в феврале 2022г. составило 333,9 тыс. человек.

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в государственных учреждениях службы занятости населения. К концу марта 2022г. в государственных учреждениях службы занятости населения состояли на учете 9,8 тыс. человек не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 4,8 тыс. человек имели статус безработного, в том числе 3,2 тыс. человек получали пособие по безработице.

3.3. СОСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВЫ РАЗВИТИЯ ОТРАСЛИ, В КОТОРОЙ ФУНКЦИОНИРУЕТ АО «ДАЛЬСВЯЗЬСТРОЙ»

3.3.1. ОБЗОР РЫНКА АРЕНДЫ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ³

Компания АО «Дальсвязьстрой» имеет в качестве основного вида деятельность - аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом.

В частности, компания имеет в собственности промышленные базы, которые компания сдает в аренду. В большей степени данные базы сдаются в аренду в качестве складских площадей.

На российском рынке сильно не хватает складских площадей, а стоимость аренды все время растет: после 2021 года ставки аренды ушли в плюс на 32%. По словам экспертов, «на рынке складской недвижимости России по-прежнему наблюдается дефицит качественных площадей».

Все последние годы склады называли «новой нефтью» рынка недвижимости, запах которой радовал девелоперов и инвесторов несказанно. Согласно статистике компании Knight Frank, общий объем складских площадей в России по итогам 2021 года составил более 35 млн квадратных метров. При этом за год было введено 2,43 млн квадратных метров (+27% по сравнению с 2020 годом), из которых 53% было введено в Москве, 6% — в Санкт-Петербурге и 41% — в остальных регионах страны.

Стоит отметить, что объем введенных складских площадей в регионах (без учета Московского региона, Санкт-Петербурга и Ленинградской области) по итогам прошлого года вырос на 30% по сравнению с 2020 годом и побил рекорд конца 2015 года, став максимальным за всю историю наблюдений на российском рынке.

Исполнительный директор компании Radius Group Захар Вальков согласен с определением 2021 года как рекордного для складского рынка по целому ряду параметров. По его данным, «возросший спрос на индустриальную недвижимость по всей России привел к заключению сделок почти на 4,5 млн квадратных метров площадей — это исторический показатель. Так же обстояло дело и с новым предложением: 2,43 млн квадратных метров площадей стали рекордными».

Конечно, по оценкам экспертов Knight Frank, половина введенных складов — это проекты формата built-to-suit, доля которых в общей структуре ввода выросла по сравнению с 2020 годом на 37 процентных пунктов. Доля площадей для сдачи в аренду, наоборот, сократилась на 30 процентных пунктов и составила 30%, и еще 20% было введено под нужды собственников.

«На фоне рекордно высокого спроса на складскую недвижимость доля вакантных площадей класса А и В в регионах России по итогам 2021 года достигла 2,2%, что на 2,3 процентных пункта меньше, чем в 2020 году. При этом доля готовых вакантных площадей в складских объектах класса А составляет 1,8%: хотя уровень вакансии варьируется в зависимости от региона, в каждом из них ощущается острый дефицит качественных складских площадей», — подчеркивают в компании.

Еще один результат 2021 года — рост стоимости арендных ставок, который наблюдался как в Московском регионе, так и на других региональных рынках. Низкий уровень вакансии, наличие стабильного спроса, рост затрат на строительство складов — и в итоге ставки аренды ушли в плюс на 32%. В частности, средневзвешенная ставка аренды на готовую к въезду складскую недвижимость класса А в регионах России составила 4900 рублей/квadrатный метр/год без НДС и ОПЕХ.

По словам регионального директора, директора департамента индустриальной и складской недвижимости Knight Frank Константина Фомиченко, «на рынке складской недвижимости России по-прежнему наблюдается дефицит качественных площадей, продолжающийся рост стоимости строительства и финансирования проектов. Дальнейшее активное развитие отрасли очень зависит от этих факторов. На основании данных о ставках в будущих проектах можно ожидать, что стоимость аренды на готовые к въезду складские площади еще не достигла своего пика и по итогам 2022 года ее рост продолжится во всех регионах России».

О продолжающемся росте складских ставок, в том числе в столице и ее окрестностях, в своем выступлении на одной из профильных конференций говорил и партнер, руководитель департамента исследований и аналитики компании Cushman & Wakefield Денис Соколов*.

«В январе-феврале 2022 года ставки аренды на складские площади класса А в Московском регионе продолжили активный рост и дифференциацию в зависимости от степени готовности и уда-

³ Складской сегмент: коррекция без паники, 21 марта 2022 г.
<https://www.bfm.ru/news/495539>

ленности объектов от города. Различие в запрашиваемых ставках аренды доходило до двух с половиной раз. Игроки рынка столкнулись с тем, что классический среднерыночный индикатор не отражал стоимости реально существующего предложения на рынке, но продолжал выступать индикатором рыночного здоровья. К началу марта индикатор зафиксировался на 6 600 рублей за квадратный метр в год (+20% к индикатору на конец 2021 года). Мы ожидаем, что до конца года мы увидим инфляционный рост ставок аренды до 7 000 рублей за квадратный метр в год, несмотря на «заморозку» текущих бизнес-процессов. Коррекция вниз ожидается только в 2023 году», — считает эксперт.

Несмотря на слабеющий потребительский рынок, в условиях сохраняющегося роста ставок аренды на складские объекты в краткосрочной перспективе ретейлеры в текущем году будут осторожны в сжатии. По мнению Дениса Соколова, наиболее активный выход на рынок свободных площадей мы увидим во второй половине года и к концу декабря получим вакансию в размере 3-4% с перспективой роста в 2023 году.

Профессионалы рынка, с которыми побеседовала Business FM, в целом едины в своем мнении: позитивный настрой сохраняется и о падении складского рынка с пьедестала предыдущих лет речь не идет; при этом экономическая неопределенность, разрыв цепочек поставок, пока до конца непонятный формат ухода с российского рынка ряда зарубежных игроков и столь же непонятный формат возможного прихода на их место новых, рост стоимости строительства и стоимости его финансирования, потребительская апатия — еще не полный список факторов, заставляющих каждого игрока сегмента активно пересматривать стратегии, искать варианты оптимизации издержек и менять планы на будущее.

Анастасия Корневич, директор департамента логистической недвижимости компании Accent Capital:

«Склады — один из самых устойчивых сегментов рынка коммерческой недвижимости. Пока мы не фиксируем резких изменений. Мы понимаем, что многие компании поставили на паузу планы развития. Разрыв цепочек поставок влияет на всех участников рынка, от арендаторов до девелоперов. Из-за падения покупательной способности, вероятно, у некоторых арендаторов возникнет запрос на сдачу в субаренду помещений под развитие, однако в условиях низкой вакансии мы не прогнозируем значительного изменения в ставках аренды. По причине удорожания импортных строительных материалов, а также роста стоимости фондирования новое строительство большинства складских объектов, скорее всего, будет заморожено. Это еще одна причина, по которой текущие ставки аренды сохранятся. При этом на рынке есть проекты, которые строятся без долга, со своими мощностями. В целом мы не прогнозируем на нашем рынке каких-то глобальных изменений, ставки аренды, скорее всего, сохранятся, даже могут вырасти. Вакансия незначительно вырастет, но это не приведет к серьезным изменениям».

Андрей Постников, генеральный директор компании «Ориентир»:

«Складской рынок вошел в кризис в состоянии интенсивного роста, с высоким уровнем заинтересованности со стороны инвесторов и заказчиков. С начала марта произошло два больших изменения, которые привели к отмене части новых проектов и реструктуризации недавних сделок. Во-первых, резкий рост ключевой ставки сделал невозможным финансирование новых проектов за счет банковских кредитов. Во-вторых, разрыв логистических цепочек, а также ограничения на поставку инженерного оборудования и компонентов привели к частичной или порой полной приостановке строительства. У компании «Ориентир» в настоящий момент на этапе строительства находятся только проекты, финансируемые заказчиками без привлечения кредитов, в том числе по схеме договоров купли-продажи и генерального подряда. Главной задачей, над решением которой мы работаем в настоящий момент, является замещение необходимых для строительства компонентов, которые невозможно получить по привычным каналам импорта. Несмотря на некоторые затруднения, компания планирует вернуться к привычному темпу строительства в ближайшее время, найдя как альтернативных поставщиков вне России, так и возможности для импортозамещения. Пока сложно определенно говорить относительно возможного роста вакансии на складском рынке, так как, с одной стороны, существует риск снижения спроса на помещения, появление предложения на субаренду излишков площадей, а с другой стороны, пока строительство новых проектов резко сократилось и

вывод новых, свободных объемов будет минимальным. Вакансия была близка к нулю, и даже в случае, например, освобождения таких объемов, как 300-500 тысяч квадратных метров, в Московском регионе это всего лишь 2-3% дополнительной вакансии, что не позволит говорить о принципиальном изменении баланса. Отдельно стоит отметить, что международные компании, которые сделали заявление о закрытии бизнеса на территории РФ, не объявляли о каких-либо изменениях в отношении арендуемых ими складских помещений. В целом мы сохраняем позитивный взгляд на перспективы сектора: есть все предпосылки, чтобы склады и производственная недвижимость демонстрировали высокую устойчивость к сегодняшнему кризису».

Захар Вальков, исполнительный директор компании Radius Group:

«На сегодняшний день в складах все спокойно. Все ждали, что 2022 год станет для складов не менее знаковым в плане развития, чем 2021-й: только в Московском регионе планировалось к вводу почти 2 млн квадратных метров высококлассных площадей: были заявлены как спекулятивные проекты, так и проекты формата built-to-suit. Когда ключевая ставка ЦБ поднялась до 20%, часть стройматериаловкратно подорожала, а другая часть стала просто недоступна для отгрузки в Россию, стало понятно, что планы в заявленном объеме осуществить не удастся. Даже если до конца года произойдет корректировка ставки ЦБ и, при позитивном сценарии, показатель снизится до 17-18%, это все равно сотрет девелоперскую доходность. В наиболее сложном положении оказались склады, реализуемые с заемным финансированием и находящиеся на начальной стадии строительства: некоторые стройки пока поставлены на паузу и, возможно, возобновятся после окончания спецоперации, про некоторые уже можно забыть, особенно это касается спекулятивного девелопмента. Конечно, в течение года какой-то объем новых проектов выйдет на рынок, но пока сложно даже предположить, насколько меньше он будет от заявленных ранее цифр. Спрос тоже ждет корректировка, но сильного спада в 2022-м пока не ожидается. Рынок складской недвижимости последние годы оставался рынком продавца, спрос в разы превышал предложение, наблюдался дефицит качественных индустриальных площадей. Приведу в пример Московский регион, где девелоперы просто не успевали строить в том объеме, который нужен рынку: в 2019-м совокупный объем ввода составил более 900 тысяч квадратных метров, а показатель спроса — 1,8 млн квадратных метров (именно такой объем сделок был закрыт на рынке качественной складской недвижимости), в 2020-м также был перекося сторону спроса — 2,3 млн против 850 тысяч квадратных метров нового предложения. Прошлый год не стал исключением, а лишь еще больше подтвердил тренд на увеличивающийся спрос. Площадей нет, и, несмотря на то что сейчас мы слышим о массовом уходе иностранных игроков, важно отметить, что вакансия держится на прежнем уровне: многие не разрывают контракты аренды, оставляя за собой помещения, а также не увольняют сотрудников, выплачивают зарплату и ожидают улучшения политического фона. Вообще уход с рынка — это довольно долгий, дорогой и трудоемкий процесс, поэтому в одночасье не стоит ожидать высвобождения площадей. И скорее всего, как только обстановка стабилизируется, часть компаний возобновит свою деятельность».

В частности, как рассказывает Захар Вальков, в их парке «Южные Врата» на сегодняшний день 550 000 квадратных метров складов и 24 резидента, крупные российские и иностранные компании. И вакансия — 0%, то есть свободных блоков нет.

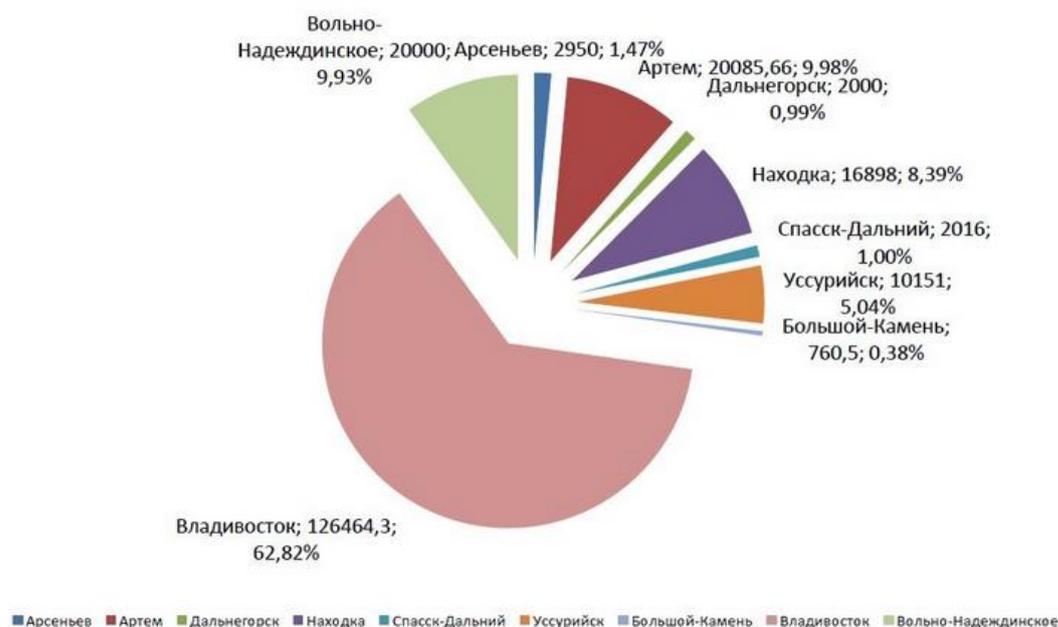
«Нашей управляющей компании не поступало уведомлений о прекращении деятельности на территории России, арендаторы ведут свой операционный бизнес в стандартном режиме. В проектах Radius Group запрашиваемый уровень ставок на стандартные складские помещения — от 6 000 рублей за квадратный метр в год triple net, и сейчас мы не видим объективных рыночных оснований для снижения, наоборот, очередное повышение себестоимости строительства, вызванное увеличением цен на строительные материалы, ростом заработных плат работников и, конечно, увеличением стоимости кредитования, толкают эти уровни вверх», — поясняет эксперт, по мнению которого в сегодняшней ситуации склады в целом будут наименее пострадавшим сегментом рынка коммерческой недвижимости.

Арендаторы в зоне комфорта: обзор рынка складских помещений Приморья март 2022⁴

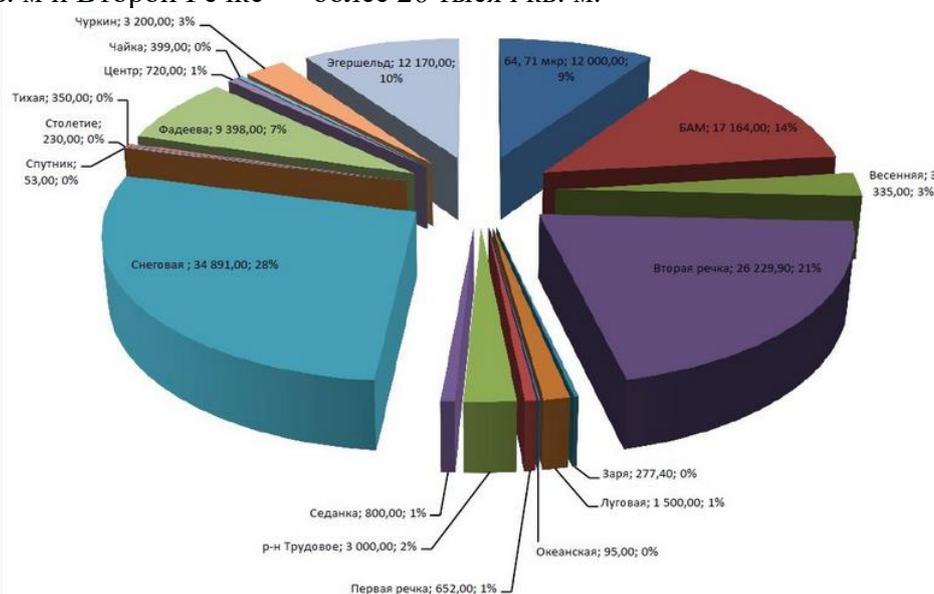
На рынке складских помещений Приморского края в начале 2022 году сложилась непростая ситуация. По мнению экспертов, опрошенных ИА PrimaMedia, продолжается сегментирование рынка. С одной стороны, хранилища первой категории полностью заполнены, с другой — помещения класса С, устаревшие морально и физически, зачастую не востребованы. Ставки аренды за последние месяцы увеличились незначительно.

Рынок покупателя

Сертифицированный аналитик-консультант рынка недвижимости (САКРН), директор ООО "ИНДУСТРИЯ-Р" Сергей Дымченко считает, что за прошедший год ситуация на рынке изменилась в сторону "незначительного роста средней ставки аренды". Ситуация более комфортна со стороны арендатора (то есть, рынок складских помещений Приморья сегодня — это рынок покупателя). Предложение достаточно разнообразно, появляются новые объекты, характеризующиеся большими площадями и продуманной логистикой.



Объем предложения на рынке аренды складских помещений Приморского края в феврале 2022 года составил более 200 тысяч кв. м. при средней ставке 359 руб. за квадратный метр в месяц (медиана — 350 руб. за "квадрат" в месяц). Лидирующее место занимает Владивосток с объемом предложения около 126 тысяч кв. м. (это 62,82 % от всего объема по краю) при средней ставке 404 рубля. Среди районов Владивостока больше всего складских помещений предлагается на Снеговой — более 34 тысяч кв. м и Второй Речке — более 26 тысяч кв. м.

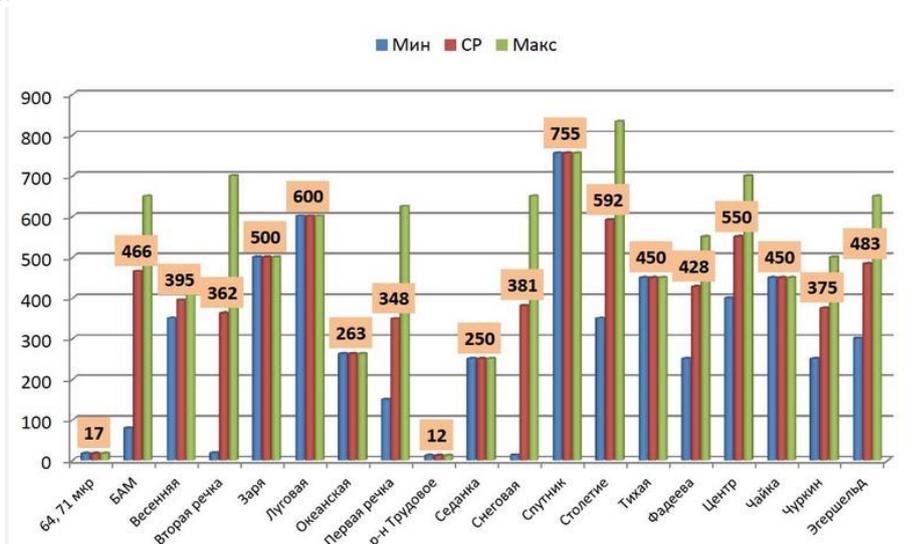


⁴ <https://primamedia.ru/news/1261817/?ysclid=l32bdbg7qy>

Среди других муниципалитетов Приморья, кроме Владивостока, на рынке наиболее активны Артем и Надеждинский район, на которые приходится 9,98 и 9,93 % от объема рынка. Одни из крупнейших городов после столицы Приморского края, Находка и Уссурийск, занимают 8,39 и 5,04 % от объема рынка. Средняя ставка аренды в Артеме — 299, в Вольно-Надеждинском — 70, в Находке — 188, в Уссурийске — 278 рублей. Для сравнения, в других городах Приморского края (Арсеньев, Большой Камень, Дальнегорск, Спасск-Дальний), плата за аренду квадратного метра составляет в среднем 257, 220, 200 и 500 рублей соответственно.

Арендаторам складов во Владивостоке выбирать проще всего — ведь есть площади, которые можно снять буквально за десятки рублей/квадратный метр в месяц. Максимальная ставка — 833 рублей. Дешевые помещения имеются также в Артеме и Уссурийске, а вот во многих других городах выбирать особо не из чего, и арендодатели цены держат.

Между тем, складские помещения в Артеме и Надеждинском районе уже составляют серьезную конкуренцию тем объектам, которые находятся во Владивостоке. Путь в столицу Приморья от Надеждинского района по низководному мосту займет 30 минут. Это тот же временной промежуток, который занимает доставка в центр города с Чуркина и меньше, чем требуется для привоза груза с Эгершельда.



Что касается конкуренции между складами, находящимися во Владивостоке, вблизи столицы Приморского края и теми, что развиваются в соседних муниципальных образованиях, то пока ее не наблюдается. Поскольку в таких городах, как Находка, Большой Камень, склады строят под конкретного клиента (по системе built-to-suit). Их площади заранее заняты, а не сдаются в аренду по окончании строительства.

Директор ООО "Авиаполис Янковский" (входит в группу компаний "DNS Девелопмент") Ольга Мудренко обрисовала следующую картину на предприятии: загруженность комплекса — 100%, вакантных площадей нет.

"Спрос связан в первую очередь с отсутствием конкуренции, в регионе мало современных качественных складов, где бизнес может организовать эффективную автоматизированную систему адресного хранения, учета и сортировки товара. Пандемия коронавируса внесла свои корректировки в работу индустриально-логистического парка. Весной 2021 года многие арендаторы обратились с просьбой пересмотреть коммерческие условия в связи с тем, что "стояла логистика", — говорит Мудренко.

Площадей не хватает

Однако, в целом товарооборот в Приморье и на Дальнем Востоке растет, считает директор авиаполиса. Об этом свидетельствует тот факт, что клиенты "Янковского" увеличивают площадь арендуемых складов. Например, компания "Спортмастер Россия" в 2021 году переехала из помещения площадью 4000 кв. м. в складской комплекс площадью 12 тысяч кв. м. Один из крупнейших ритейлеров бытовой и цифровой техники компания DNS также увеличила площадь арендуемых площадей в "Авиаполисе Янковский" в прошлом году.

"Оживление всегда связано с определенными сегментами рынка, — указывает генеральный директор ООО "Центр развития инвестиций" Марина Макеева. — Не на каждый сегмент рынка

придет сегодня арендатор. Склады первой категории заполнены полностью. Почему "Дилан" открыл новые склады в районе Соловей Ключа? Не потому же, что некуда девать средства, в действительности, не хватало помещений. В условиях пандемии и бесконечных праздников склады для алкогольной продукции всегда будут востребованы. В любой период заполнены комплексы под охлажденную продукцию. Потому-то так много проектов по реконструкции холодильников".

Как отмечает Марина Макеева, пустуют помещения класса С. Это склады под какие-то непродовольственные товары, материалы, по которым оборот особо не увеличивается. В данном сегменте могут наблюдаться проблемы.

Бизнесу плохо, хранить нечего?

"Янковский" и "Дилан" — хорошие примеры, но упадок ощущают многие арендодатели, ориентировавшиеся на сферу малого бизнеса, и зачастую они вынуждены демпинговать.

"Спрос на складские помещения серьезно упал, — уверен учредитель ООО "ДВР "ЗИП" Николай Гутиков. — В 2021 году мы сдавали "квадрат" по 1000 рублей, в нынешнем — по 400. Звонят, интересуются, но до съема не доходит. Связано это с тем, что бутиков и складов настроили большое количество. Но объемы внешней торговли, особенно, китайское направление, серьезно сократилось, грузы стоят на границе. Внутреннее производство также уменьшилось. Наблюдается сокращение коммерческой, хозяйственной деятельности. Товаров в целом меньше. Допустим, долгое время наши помещения арендовала компания "Эркор" — сеть, которая реализует товары из ассортимента ЗОЖ, активного отдыха, рыбалки и охоты. Закупки шли в основном в Китае, а сейчас они отдали нам целый этаж, хранить нечего".

"Малый бизнес чувствует себя все хуже, — считает генеральный директор ОАО "АКСО" Юрий Корсаков. — На потребительском рынке рост наблюдается за счет роста цен, а не увеличения объемов продукции. Поддержка малого бизнеса заключается в сносе ларьков, что власти ставят себе в заслугу. Торговых мест меньше, землю не выделяют, коммерция сворачивается. Кому нужны складские помещения?"

"Востребованность складских помещений — это оценка бизнеса склада. Зачастую хромает управление объектом. На складских помещениях проблемы с бизнесом заметны более явно", — считает Марина Макеева.

Складов меньше не станет

"Ценовая вилка" будет расширяться, поскольку в регионе продолжается сегментирование рынка на новые и устаревшие склады.

"Большинство компаний при выборе арендных площадей делают акцент на нагрузку на полы и высоту склада, ведь это напрямую связано с объемом хранения, — указывает Ольга Мудренко. — В складах класса "В+" и "А" такие требования со стороны заказчиков учитывают еще на этапе проектирования. Чего не скажешь о классе "С".

"Не скажу, что в Приморье избыток складских помещений, скорее, ощущается недостаток. Этот рынок будет развиваться, будет происходить дальнейшая унификация услуг в данной сфере. С окончанием пандемии бизнесу станет легче, а без складов в портовом городе никуда не уйти. Учитывая, что территория портов ограничена, зажата городской застройкой, придется строить склады за их пределами", — объясняет Марина Макеева.

Нынешние тенденции на рынке складской недвижимости получают свое развитие. Хотя, безусловно, свои корректировки внесут такие непредсказуемые по времени и степени влияния факторы, как сокращение внешнеэкономической деятельности в результате новых санкций и контрсанкций.

3.4. ИНФОРМАЦИЯ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНИВАЕМОЙ КОМПАНИИ

Полное наименование: *Акционерное общество «Дальсвязьстрой»*

Сокращенное наименование: *АО «Дальсвязьстрой»*

ИНН/КПП 2702010677/272301001

ОГРН 1022701190445

Дата регистрации: *13.01.1993 г.*

Дата присвоения ОГРН: *30.09.2002 г.*

Форма собственности: *Частная*

Адрес регистрации: *680015, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, д.1.*

Почтовый адрес: *680015, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, д.1.*

Код отраслевой принадлежности (ОКВЭД):

68.20.2 (основной) - Аренда и управление собственным или арендованным нежилым недвижимым имуществом

42.22.1 - Строительство междугородних линий электропередачи и связи.

42.22.2 - Строительство местных линий электропередачи и связи

43.12 - Подготовка строительной площадки

43.99 - Работы строительные специализированные, не включенные в другие группировки

49.41 - Деятельность автомобильного грузового транспорта

49.42 - Предоставление услуг по перевозкам

77.11 - Аренда и лизинг легковых автомобилей и легких автотранспортных средств

77.12 - Аренда и лизинг грузовых транспортных средств

77.32 - Аренда и лизинг строительных машин и оборудования

Основные виды деятельности (согласно Уставу)

Основными видами деятельности АО «Дальсвязьстрой» являются:

- аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом;
- аренда и лизинг строительных машин и оборудования;
- аренда и лизинг грузовых транспортных средств;
- аренда и лизинг легковых автомобилей и легких автотранспортных средств;
- деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам;
- строительство местных линий электропередачи и связи;
- строительство междугородних линий электропередачи и связи;
- работы строительные специализированные, в том числе по расчистке территорий;
- производство земляных работ.

История создания и развития предприятия.

14 декабря 1977 года в Хабаровске был организован Государственный специализированный строительно-монтажный трест «Дальсвязьстрой» в составе Главного управления по строительству сооружений связи (Главсвязьстрой) (приказ Министерства связи СССР № 587 от 14.12.77).

В подчинение созданной структуры согласно того же приказа Министерства связи СССР были переданы следующие подразделения:

Передвижная механизированная колонна №1 в г. Благовещенске (бывшая ПМК Амурского ПТУС, организованная согласно приказа № 72 от 21.05.73 Начальника Амурского ПТУС). Передвижная механизированная колонна №2 в г. Хабаровске (бывшая ПМК-802 Хабаровского краевого ПТУС, организованная согласно приказа Хабаровского ПТУС № 231 от 08.05.73г.). Строительно-монтажное управление №3 в г. Хабаровске (бывшее СМУ-17 треста «Межгорсвязьстрой», организованное согласно приказа Министра связи СССР № 156 от 07 марта 1962 г.). Строительно-монтажное управление №4 в г. Владивостоке (бывшее Владивостокское СМУ треста «Союзтелефонстрой» организованное согласно приказа Министра связи СССР № 274 от 21 апреля 1964г.). Передвижная механизированная колонна №6 в г. Петропавловске-Камчатском (бывшая ПМК-804 Камчатского ПТУС, организованная с 01.01.1974 Приказом № 8 Начальника Камчатского ПТУС от 12 февраля 1974 г.). Передвижная механизированная колонна № 7 в г. Южно-Сахалинске (бывшая ПМК-801 Сахалинского ПТУС, организованная согласно приказа Министра Связи № 712 от 20.11.1972 г.).

14 апреля 1992 года Приказом Министерства Связи РСФСР в составе Государственного

специализированного строительно-монтажного треста «Дальсвязьстрой» на базе Комсомольского-на-Амуре участка, принадлежащего ПМК-2 треста «Дальсвязьстрой», организовывается передвижная механизированная колонна № 5 в г. Комсомольске-на Амуре.

11 января 1993 года Комитетом по управлению государственным имуществом по Хабаровскому краю приказом № 12-П от 11 января 1993 года путем реорганизации государственного предприятия треста «Дальсвязьстрой», на основании Указа Президента Российской Федерации от 1 июля 1992 г. № 721 «Об организационных мерах по преобразованию государственных предприятий в акционерные общества» учреждено акционерное общество открытого типа «Дальсвязьстрой» (зарегистрировано Постановлением Администрации Центрального района города Хабаровска № 18 от 13 января 1993 года).

25.04.1997 года Акционерное общество открытого типа «Дальсвязьстрой» реорганизуется в Открытое Акционерное общество «Дальсвязьстрой». ОАО «Дальсвязьстрой» являлась крупной современной строительная компания. ОАО «Дальсвязьстрой» включала семь филиалов, вела строительство средств связи по всему Дальневосточному региону.

В настоящее время ОАО «Дальсвязьстрой» предоставляет только услуги по аренде основных средств компании.

Основные потребители услуг АО «Дальсвязьстрой»

Основными потребителями услуг являются арендаторы.

Персонал АО «Дальсвязьстрой»

Согласно штатному расписанию, предоставленному компанией, была предоставлена следующая компания:

- на период 2018 г. с 01 января 2018 г. компанией был утвержден штат в количестве 6,25 единиц с месячным окладом 219 536 руб.

- на период 2018 г. с 01 августа 2018 г. компанией был утвержден штат в количестве 6,84 единиц с месячным окладом 260 784 руб.

- на период 2020 г. с 01 января 2020 г. компанией был утвержден штат в количестве 8,34 единиц с месячным окладом 281 056 руб.

Согласно штатному расписанию на период 2021 с 01 января 2021 г. компанией был утвержден штат в количестве 8,34 единиц с месячным окладом 340 456 руб.

Таблица 10

Структурное подразделение	Профессия (должность)	Кол-во штатных единиц	Месячный фонд заработной платы
Руководство	Генеральный директор	1	120 000
	Директор по экономике и финансам	1	55 200
	Итого	2	175 200
Штат при руководстве	Специалист по корпоративному управлению	1	21 600
	Специалист по работе с недвижимостью	0,5	17 248
	Итого	1,5	38 848
Бухгалтерия	Главный бухгалтер	0,5	25648
	Итого	0,5	25648
Производственная база	Начальник базы	1	26080
	Главный механик по ремонту автотехники и содержанию тепло- и энергоснабжения	1	24 800
	Механик	1	22 360
	Электрик	0,34	7 040
	Подсобный рабочий	1,00	20480
	Итого	4,34	100 760
	Итого	8,34	340 456

Результаты производственной деятельности

Компания не осуществляет деятельность по производству товаров. Основным видом деятельности компании ОАО «Дальсвязьстрой» является предоставление в аренду объектов основных средств.

Филиалы и представительства АО «Дальсвязьстрой».

Официальные филиалы и представительства у компании отсутствуют. Однако несмотря на то, что компания зарегистрирована в г. Хабаровск, в собственности компании имеются основные средства, которые расположены в г. Владивосток и г. Комсомольск.

Финансовые результаты производственно-хозяйственной деятельности
Бухгалтерский баланс

Таблица 11

Наименование показателя	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2021	31.03.2022
АКТИВЫ						
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ						
Нематериальные активы	0	0	0	0	0	0
Основные средства	44193	40966	44040	44460	6402	6415
Незавершенное строительство	0	0	0	0	0	0
Долгосрочные финансовые вложения	0	0	0	0	0	0
Доходные вложения в материальные ценности	0	0	0	0	36311	35990
Отложенные налоговые активы	5381	939	0	0	0	0
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0	0	0
ИТОГО по разделу I	49574	41905	44040	44460	42713	42405
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ						
Запасы	4197	3206	182	121	4892	2445
НДС	0	0	0	0	0	0
Дебиторская задолженность	2025	2844	2057	2968	2776	3460
Краткосрочные финансовые вложения	0	52000	20700	24790	21525	21300
Денежные средства	10157	689	9989	1440	7509	19081
Прочие оборотные активы	10	20	5	11	16	9
ИТОГО по разделу II	16389	58759	32933	29330	36718	46295
БАЛАНС	65963	100664	76973	73790	79431	88700
ПАССИВ						
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ						
Уставный капитал	14941	14941	14941	14941	14941	14941
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0	0	0	0
Добавочный капитал	0	0	0	0	0	0
Переоценка внеоборотных активов	0	0	0	0	0	0
Резервный капитал	3735	3735	3735	3735	3511	3511
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток (-))	33433	68775	50383	49814	55228	64373
ИТОГО по разделу III	52109	87451	69059	68490	73680	82825
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА						
Займы и кредиты	8012	1386	0	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	329	0	0	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	0	0	0	0	0	0
ИТОГО по разделу IV	8341	1386	0	0	0	0
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА						
Займы и кредиты	0	0	0	0	0	0
Кредиторская задолженность	5349	11647	7773	5002	5592	5704
Доходы будущих периодов	0	0	0	0	0	0
Резервы предстоящих расходов	0	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства	164	180	142	298	159	171
ИТОГО по разделу V	5513	11827	7915	5300	5751	5875
БАЛАНС	65963	100664	76974	73790	79431	88700

Отчет о финансовых результатах

Таблица 12

Наименование показателя	2018 г.	2019 г.	2020 г.	1 кв. 2021 г.	2021 г.	1 кв. 2022 г.
Выручка	21183	18904	15623	5038	20441	5777
Себестоимость продаж	12518	14800	15985	4169	26776	4577
Валовая прибыль (убыток)	8665	4104	-362	869	-6335	1200
Коммерческие расходы	0	0	0	0	0	0
Управленческие расходы	8283	4517	4573	1284	5449	1743
Прибыль (убыток) от продаж	382	-413	-4935	-415	-11784	-543
Проценты к получению	0	315	2023	336	1553	722
Проценты к уплате	0	0	0	0	0	0
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0	0
Прочие доходы	42712	52682	1784	30	13977	12430
Прочие расходы	15898	6757	7651	298	1542	2603
Прибыль (убыток) до налогообложения	27196	45827	-8779	-347	2204	10006
Отложенные налоговые активы	-3531	0	0	0	0	0
Прочее	-44	18	2	0	27	0
Текущий налог на прибыль	2403	9241	939	152	1356	820
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	21306	36568	-9720	-499	821	9186

Детальный анализ финансового состояния предприятия приведен в разделе 4 настоящего отчета.

Сведения об учетной политике

Учетная политика предприятия разработана в соответствии с требованиями Налогового кодекса РФ. Целью налогового учета организации признается формирование полной и достоверной информации о порядке учета для целей налогообложения хозяйственных операций, осуществленных в течение отчетного (налогового) периода, а также обеспечение информацией внутренних и внешних пользователей для контроля за правильностью исчисления, полнотой и своевременностью исчисления и уплаты в бюджет налогов.

Управление Обществом

Управление в Обществе осуществляется через органы управления Общества.

Органами управления Общества являются Общее собрание акционеров, Совет директоров и Генеральный директор (единоличный исполнительный орган) Общества.

Общее собрание акционеров является высшим органом управления Общества.

Общее собрание акционеров осуществляет свою деятельность в соответствии с положениями настоящего Устава, внутренними документами Общества, утвержденными решениями Общего собрания акционеров, и требованиями действующего законодательства Российской Федерации.

Место проведения Общего собрания акционеров Общества: город Хабаровск или город Владивосток.

Общество обязано ежегодно проводить годовое Общее собрание акционеров.

Риски, связанные с деятельностью АО «Дальсвязьстрой»

Отраслевые риски

Существует риск увеличения количества присутствующих в регионе отечественных компаний, которые будут составлять ценовую конкуренцию.

Страновые и региональные риски

Общество ведет деятельность в Дальневосточном регионе Российской Федерации и, как и любой хозяйствующий субъект, подвержен всем рискам, связанным с политической и экономической ситуацией в стране.

Существует вероятность региональных рисков. Связано это, прежде всего, с природными и климатическими условиями района. Для Дальнего Востока характерны продолжительный зимний период и низкий температурный режим.

3.5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

Величина уставного капитала АО «Дальсвязьстрой» на дату оценки составляет 14 941 000 (Четырнадцать миллионов девятьсот сорок одна тысяча) руб.

Распределение уставного капитала по категориям акций:

- Вид, категория (тип): акции обыкновенные

Государственный регистрационный № выпуска акций: 1-02-30662-F от 19.09.2003 г.

Количество размещенных акций: 22 412 штук

Номинальная стоимость одной акции: 500 руб.

Доля обыкновенных акций в уставном капитале: 75%

- Вид, категория (тип): акции привилегированные

Государственный регистрационный № выпуска акций: 2-02-30662-F от 19.09.2003 г.

Количество размещенных акций: 7 470 штук

Номинальная стоимость одной акции: 500 руб.

Доля обыкновенных акций в уставном капитале: 25%

Сведения о лицах, имеющих 2 и более % уставного капитала:

- Никитин Владимир Валентинович

Количество ЦБ: 6720 акций,

- Беляева Дарья Юрьевна

Количество ЦБ: 6720 акций,

- Зубцова Елена Владимировна

Количество ЦБ: 4 569 акций.

Объектом оценки является 1 обыкновенная именная акция АО «Дальсвязьстрой»

Права акционеров

Акционеры (акционер), имеющие в совокупности 1 (одну) целую обыкновенную акцию Общества, имеют 1 (один) голос при голосовании на Общем собрании акционеров.

Дробная обыкновенная акция Общества предоставляет акционеру – ее владельцу соответствующую часть голоса.

Каждая обыкновенная именная акция Общества предоставляет акционеру – ее владельцу одинаковый объем прав, в том числе:

- право участвовать в управлении делами Общества, в том числе участвовать лично либо через представителя в Общем собрании акционеров Общества с правом голоса по всем вопросам его компетенции с числом голосов, соответствующим количеству принадлежащих ему обыкновенных акций Общества;

- право на получение дивидендов из чистой прибыли Общества;

- право на получение части имущества Общества в случае его ликвидации;

- иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, Уставом и решениями Общего собрания акционеров, принятыми в соответствии с его компетенцией.

Каждая привилегированная именная акция Общества имеет одинаковую номинальную стоимость и предоставляет акционеру – ее владельцу одинаковый объем прав.

Акционеры - владельцы привилегированных акций общества не имеют права голоса на общем собрании акционеров, если иное не установлено Федеральным законом.

Акционер - владелец привилегированных акций имеет первоочередное право по сравнению с владельцами обыкновенных акций в получении:

- дивидендов в размерах и порядке, предусмотренных настоящим Уставом;

- начисленных, но невыплаченных дивидендов при ликвидации Общества;

- ликвидационной стоимости принадлежащих им акций.

Ликвидационная стоимость привилегированной акции составляет 500 (пятьсот) рублей.

Акционеры (акционер), зарегистрированные в системе ведения реестра и имеющие в совокупности не менее 1% (одного процента) голосующих акций Общества, кроме того, имеют право:

- требовать от Общества представления им для ознакомления списка лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, за исключением информации о волеизъявлении таких лиц,

при условии, что они включены в такой список;

- в установленном действующим законодательством порядке обратиться в суд с иском к члену Совета директоров и к Генеральному директору Общества о возмещении убытков, причиненных Обществу;

- право обратиться в суд с иском о признании недействительной крупной сделки, а также сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, совершенной Обществом в нарушение установленного действующим законодательством порядка;

- требовать проведения Общего собрания акционеров или заседания Совета директоров Общества для решения вопроса о согласии на совершение сделки, в совершении которой имеется заинтересованность.

Акционеры (акционер), зарегистрированные в системе ведения реестра и имеющие в совокупности не менее 2% (двух процентов) голосующих акций Общества, кроме того, имеют право:

- вносить вопросы в повестку дня годового Общего собрания акционеров, а также выдвигать кандидатов (в том числе путем самовыдвижения) для избрания в Совет директоров Общества, Ревизионную комиссию Общества, Счётную комиссию Общества;

- выдвигать кандидатов (в том числе путем самовыдвижения) для избрания в Совет директоров – в случае, если предлагаемая повестка дня внеочередного Общего собрания акционеров содержит вопрос об избрании членов Совета директоров Общества;

- в случае принятия Советом директоров Общества решения об отказе во включении предложенного вопроса в повестку дня Общего собрания акционеров или кандидата в список кандидатур для голосования по выборам в соответствующий орган Общества, либо в случае уклонения Советом директоров Общества от принятия такого решения акционер вправе обратиться в суд с требованием о понуждении Общества включить предложенный вопрос в повестку дня Общего собрания акционеров или кандидата в список кандидатур для голосования по выборам в соответствующий орган Общества.

Акционеры Общества – владельцы акций Общества всех категорий (типов), кроме того, имеют следующие права:

- право отчуждать принадлежащие им акции без согласия других акционеров Общества;

- право требовать в установленных действующим законодательством случаях и порядке выкупа Обществом всех или части принадлежащих ему акций;

- преимущественное право приобретения размещаемых Обществом посредством закрытой подписки дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им акций этой категории (типа), в случае, если они голосовали против или не принимали участия в голосовании по вопросу о размещении посредством закрытой подписки таких ценных бумаг;

- право доступа к документам Общества, определенным Федеральным законом «Об акционерных обществах»;

- право беспрепятственного доступа к информации (материалам), подлежащей обязательному предоставлению акционеру в связи с реализацией им права на участие в Общем собрании акционеров Общества, при подготовке к его проведению;

- право в установленном действующим законодательством порядке обжаловать в суд решение, принятое Общим собранием акционеров с нарушением требований Федерального закона «Об акционерных обществах» и настоящего Устава, в случае, если они не принимали участия в Общем собрании акционеров или голосовали против принятия такого решения и указанным решением нарушены их права и законные интересы;

- право оспаривать от имени Общества, совершенные Обществом сделки по основаниям, предусмотренным действующим законодательством, и требовать применения последствий их недействительности, а также применения последствий недействительности ничтожных сделок Общества;

- право требовать, действуя от имени Общества, возмещения причиненных Обществу убытков;

- требовать исключения другого акционера из Общества в судебном порядке с выплатой ему действительной стоимости его акций, если такой акционер своими действиями (бездействием) причинил существенный вред Обществу либо иным образом существенно затрудняет его деятельность и достижение целей, ради которых оно создавалось, в том числе грубо нарушая свои обязанности, предусмотренные законом или настоящим Уставом;

- иные права, предусмотренные действующим законодательством Российской Федерации, Уставом и решениями Общего собрания акционеров, принятыми в соответствии с его компетенцией.

Обязанности акционеров определяются законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом. Акционеры Общества, в частности, обязаны:

- соблюдать требования настоящего Устава и внутренних документов Общества;
- своевременно, а также с соблюдением иных условий и порядка, установленных действующим законодательством, настоящим Уставом и внутренними документами Общества, производить оплату размещаемых Обществом акций и иных эмиссионных ценных бумаг;
- в течение 2 (двух) месяцев со дня, когда они узнали или должны были узнать о наступлении обстоятельств, в силу которых они могут быть признаны заинтересованными в совершении Обществом сделок доводить до сведения Общества информацию об известных им совершаемых Обществом и (или) предполагаемых сделках, в которых они могут быть признаны заинтересованными лицами, а также в случае если они являются лицами, заинтересованными в совершении Обществом сделки, – информацию о подконтрольных юридических лицах, в отношении которых они, их супруги, родители, дети, полнородные и неполнородные братья и сестры, усыновители и усыновленные и (или) их подконтрольные организации являются контролирующими лицами или имеют право давать обязательные указания, и о юридических лицах, в органах управления которых они, их супруги, родители, дети, полнородные и неполнородные братья и сестры, усыновители и усыновленные и (или) их подконтрольные лица занимают должности, а также уведомить Общество об изменении таких сведений в течение 14 (четырнадцати) дней со дня, когда они узнали или должны были узнать об их изменении;
- не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности Общества;
- не совершать действий, заведомо направленных на причинение вреда Обществу;
- не совершать действия (бездействие), которые существенно затрудняют или делают невозможным достижение целей, ради которых создано Общество;
- в случае требования возмещения причиненных Обществу убытков либо признания сделки Общества недействительной или применения последствий недействительности сделки, должны принять разумные меры по заблаговременному уведомлению других акционеров Общества и в соответствующих случаях Общество о намерении обратиться с такими требованиями в суд, а также предоставить им иную информацию, имеющую отношение к делу;
- нести иные обязанности, предусмотренные действующим законодательством.

Сведения об объявленных (начисленных) и о выплаченных дивидендах

Период, за который выплачиваются объявленные дивиденды: 2018 год.

Дата и номер протокола собрания: № 14 от 14.05.2019 г.

Форма выплаты дивидендов: денежные средства.

Размер дивиденда на одну акцию: обыкновенную - 0 руб., привилегированную - 143 руб.

Период, за который выплачиваются объявленные дивиденды: 2019 год.

Дата и номер протокола собрания: № 15 от 27.04.2020 г.

Форма выплаты дивидендов: денежные средства.

Размер дивиденда на одну акцию: обыкновенную - 300 руб., привилегированную - 245 руб.

Период, за который выплачиваются объявленные дивиденды: 2020 год.

Дата и номер протокола собрания: № 16 от 27.04.2021 г.

Форма выплаты дивидендов: денежные средства.

Размер дивиденда на одну акцию: обыкновенную - 0 руб., привилегированную - 30 руб.

Общий размер дивидендов, объявленных (начисленных) на акции данных категорий: 224 100 руб.

Решение о выплате дивидендов по итогам 2021 будет вынесено в июне 2022 года.

Сведения о сделках с акциями АО «Дальсвязьстрой»

В период с 31.12.2018 г. по 31.03.2022 г. сделки купли-продажи с акциями АО «Дальсвязьстрой» не совершались.

4. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ

Анализ финансового состояния предприятия в общем случае включает в себя анализ бухгалтерских балансов и отчетов о финансовых результатах оцениваемой компании за прошедшие периоды в целях определения основных финансовых показателей и выявления на этой основе тенденций будущей деятельности предприятия. Кроме того, финансовые показатели, по возможности, сравниваются с соответствующими данными аналогичных предприятий, функционирующих в той же отрасли, что позволяет определить внутриотраслевое положение оцениваемой компании. Финансовый анализ обычно является ключевым этапом оценки, так как служит основой для понимания истинного положения дел на предприятии и позволяет оценить степень финансовых рисков, связанных с функционированием компании.

Таким образом, результаты финансового анализа непосредственно влияют на прогнозирование доходов и расходов фирмы, на определение ставки дисконта, применяемой в методе дисконтирования денежного потока, на величину мультипликатора, используемого в методе рыночных отношений.

Аналізу финансового состояния компании предшествует проведение следующих процедур:

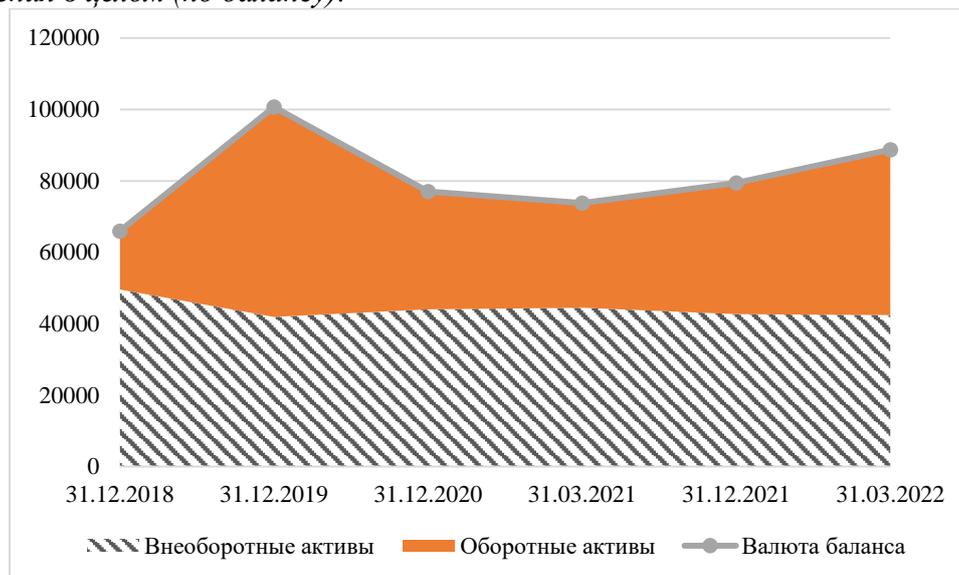
1. Нормализация бухгалтерской отчетности (цель исключить из отчета компании позиции нетипичные для данного бизнеса);
2. Трансформация бухгалтерской отчетности (не всегда обязательна, а проводится в случае необходимости сопоставления оцениваемого предприятия с зарубежными компаниями и заключается в преобразовании отчетности оцениваемой компании в соответствии с едиными международными стандартами учета)
3. Вычисление относительных показателей (стандартного набора финансовых коэффициентов).

В процессе анализа оценщики исследовали финансовую отчетность на предмет необходимости ее нормализации. И, наконец, оценщиками был проведен последний подготовительный этап – вычисление относительных показателей, характеризующих деятельность компании, и на этой основе выполнен их анализ, представленный в разделах ниже.

4.1. АНАЛИЗ БАЛАНСОВ И ОТЧЕТОВ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

По результатам **анализа бухгалтерских балансов** предприятия (см. Приложения к отчету) за период 31.12.2018–31.03.2022 гг. можно сделать следующие выводы.

1. Изменения в целом (по балансу).

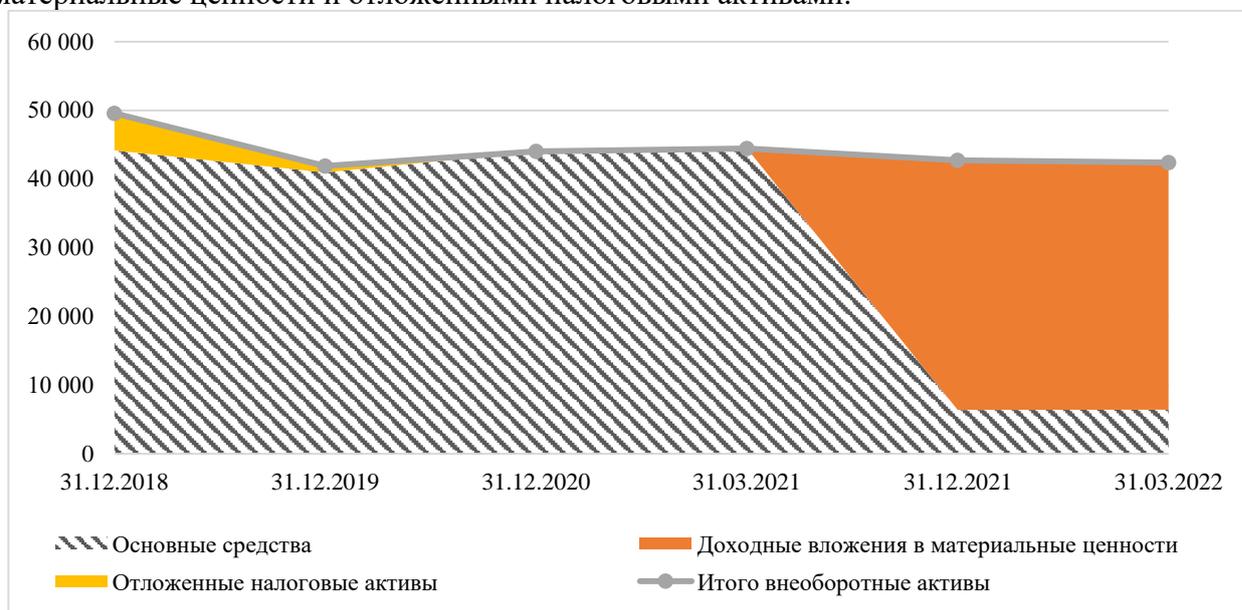


За рассматриваемый период валюта баланса увеличилась на 34,47% с 65 963 до 88 700 тыс. руб., при этом динамика показателя в основном обусловлена увеличением оборотных активов.

В структуре имущества предприятия в 2018 году внеоборотные активы составляли 75,15%, оборотные активы соответственно – 24,85%. К концу 1 квартала 2022 года доля внеоборотных активов снизилась до 47,81%, доля оборотного капитала соответственно составила 52,19%.

2. Изменения по внеоборотным активам.

Постоянные активы предприятия представлены основными средствами, доходными вложениями в материальные ценности и отложенными налоговыми активами.



За 2018-1 кв.2022 гг. объем внеоборотных активов уменьшился на 14,46% – с 49 574 до 42 405 тыс. руб. Наибольшее изменение показателя отмечается в 2019 году – внеоборотные активы уменьшились с 49 574 тыс. руб. до 41 905 тыс. руб. За период с 2019 года по 1 квартал 2022 года внеоборотные активы находятся на уровне 42-44 млн. руб.

Основные средства (стр.1150) предприятия в целом имели отрицательную динамику – их сумма уменьшилась с 44 193 тыс. руб. до 6 415 тыс. руб. (на 85,48%).

Состав основных средств на протяжении всего анализируемого периода приведен в Таблице.

Таблица 13

Группа учета ОС	31.12.2018			31.12.2019			31.12.2020		
	первонач. стоимость	амортизация	остаток стоимость	первонач. стоимость	амортизация	остаток стоимость	первонач. стоимость	амортизация	остаток стоимость
Строка 1150 «Основные средства» по балансу, в том числе			44 193			40 965			44 040
Основные средства в организации (стр.11501)	76 349	62 313	14 036	42 551	33 793	8 758	67 597	28 926	38 671
Здания	15 658	10 797	4 861	9 505	6 701	2 804	39 746	6 980	32 766
Сооружения	221	120	102	83	54	29			
Машины и оборудование (кроме офисного)	38 869	36 069	2 800	20 552	20 552		16 010	16 010	
Транспортные средства	15 292	15 292		6 448	6 448		5 935	5 935	
Производственный и хозяйственный инвентарь	58	35	22	58	38	20			
Земельные участки	6 251		6 251	5 905		5 905	5 905		5 905
Строительство ОС (стр. 11506)			30157			32208			5370

В 2019 году в основные средства по балансу уменьшились с 44 193 тыс. руб. до 40 965 тыс. руб. (на 7,3%). Основную долю в составе строки «Основные средства» за данный период составлял остаток по счету 08 (Строительство объектов основных средств). В составе данного счета числятся: затраты на строительство АБК производственной базы (Хабаровск).

Остаточная стоимость основных средств (без учета 08 счета) в 2019 году уменьшилась с 14 036 тыс. руб. до 8 758 тыс. руб. Основные изменения произошли в группах «Машины и оборудование», «Транспортные средства» и «Здания». Первоначальная стоимость гр. «Машины и оборудование» уменьшилась с 38 869 тыс. руб. до 20 552 тыс. руб. Остаточная стоимость за 2019 год составила 0 руб. Аналогично изменились и гр. «Транспортные средства» – первоначальная стоимость уменьшилась с 15 292 тыс. руб. до 6 448 тыс. руб. Первоначальная стоимость гр. «Здания» уменьшилась с 15 658 тыс. руб. до 9 505 тыс. руб. По данным ведомости амортизации были реализованы 8 единиц на о. Сахалин.

В 2020 году основные средства по балансу увеличились на 7,5% до 44 040 тыс. руб.

При этом необходимо отметить следующий факт: со счета 08 учёт по объекту «АБК производственной базы (Хабаровск)» перенесен на 01 счет (база введена в эксплуатацию), в результате чего произошло значительное изменение остатка по 08 счету. В общем составе основных средств, сумма строительства по счету 08 в 2020 году уменьшилась с 78,62% до 12,19%. При этом значительно увеличилась группа «Здания» с 9 505 тыс. руб. (первоначальная стоимость) до 39 746 тыс. руб. Данная группа по первоначальной стоимости за период составляет 58,80% от суммы основных средств.

При этом необходимо отметить следующий факт: группы «Машины и оборудование», «Транспортные средства» хоть и присутствуют на балансе предприятия, являются полностью самортизированным имуществом.

Таблица 14

Группа учета ОС	на 31 декабря 2021			на 31 марта 2022		
	первонач. стоимость	амортизация	остаток стоимость	первонач. стоимость	амортизация	остаток стоимость
Основные средства в организации						
<i>Машины и оборудование (кроме офисного)</i>						
Пожарная сигнализация нежилых зданий литер А и Б (Владивосток), БП-000003, 23.03.2021	689	209	481	689	221	469
Экскаватор-погрузчик КАТЕРПИЛЛАР/428D 19-96 ВТ, 2-050, 01.01.1980	450	33	417	450	45	405
Транспортные средства						
Автомашина LAND CRUISER P375CO, 6-008, 31.05.2002	239	175	64	239	176	63
<i>Земельные участки</i>						
Земельный участок Приморский край, г. Владивосток, ул. Днепро-вская 40А КН 25:28:040012:3005, БП-000009, 25.01.2022	747	694	53	747	703	44
Основные средства в организации			533			546
Строительство объектов основных средств						
08 счет			5 869			5 869
Итого строка 1150 «Основные средства» по балансу			6 402			6 414

По результатам 2021 года строка «Основные средства» (стр.1150) уменьшилась до 6402 тыс. руб. (на 85,60%). За данный отчетный период строка «Основные средства» (стр.1150) составляет 14,99% в составе внеоборотных активов. С 2021 года часть объектов отражается на строке баланса

1160 «Доходные вложения в материальные ценности» (Материальные ценности, предоставленные в материальное пользование). Также часть объектов в объеме 27 единиц было переведено в раздел «Оборотные активы», строка «Запасы», сч.41.ДА (долгосрочный актив к продаже).

В 2021 году была также реализована часть производственной базы в г. Хабаровск, а именно:

- Зем. участок Хабаровский край г. Хабаровск, ул.Сидоренко,1 КН 27:23:0050904:301,
- Бытовое помещение, нежилое инв.№11613 Литер Л, этаж 1,
- Гараж, нежилое здание, инв.№11615 Литер Н, этаж 1.

На строке 1150 «Основные средств» в 2021 и 1 кв. 2022 г. предприятия числятся 2 единицы машины и оборудования, 1 единица транспортных средств, 1 земельный участок.

Как было сказано выше, с 31 декабря 2021 года на балансе предприятия выделена строка «Доходные вложения в материальные ценности», по которой учитываются здания и земельные участки.

Таблица 15

Группа учета ОС	на 31 декабря 2021			на 31 марта 2022		
	первонач. стоимость	амортизация	остат. стоимость	первонач. стоимость	амортизация	остат. стоимость
Здания	38 236	6 432	31 804	38 236	6 719	31 517
АБК "ПРОИЗВОДСТВЕННОЙ БАЗЫ" (г. Хабаровск), БП-000002, 29.10.2020	30 241	1 173	29 068	30 241	1 424	28 817
Здание-склад , 000001949, 25.07.2016	825	148	676	825	155	669
База производств. гараж-стоянка г. Комсом.-на-Амуре, 1-003, 01.01.1989	1 509	994	516	1 509	1 001	508
Здание (Нежилое здание, Производственная база), 1-004, 01.01.1988	1 442	978	464	1 442	986	457
Склад, нежилое здание инв.№11605 литер Б,Б1-Б3, 1-012, 01.12.1964	399	396	3	399	398	2
Токарный цех, нежилое помещение инв.№11612 Литер К, 1-017, 12.12.1964	202	195	7	202	196	6
Цех тяжелой техники, неж. здание инв.№11614 Литер М, 1-018, 12.12.1964	372	360	13	372	361	11
Цех, нежилое здание, инв.№11610 Литер3,31 этаж1, 1-019, 12.12.1964	1 055	897	157	1 055	901	153
Здание (Нежилое здание, Гараж №3), 1-001, 30.06.1989	208	81	127	208	82	126
Здание (Нежилое здание, Гараж для стоянки автомашин), 1-002, 31.12.1975	364	201	163	364	202	162
Здание (Нежилое здание, Гараж с ремонтными боксами), 1-003, 30.01.1966	535	359	176	535	361	174
Здание-контора прорабского участка Лит.А,А1,А2, 1-004, 01.01.1966	77	71	5	77	71	5
Здание (Нежилое здание, Котельная), 1-005, 31.12.1989	200	77	123	200	78	123
Здание (Нежилое здание, Материальный склад), 1-006, 31.03.68	344	222	122	344	223	121
Здание(Нежилое здание, Учебный комбинат), 1-007, 31.12.1970	165	101	64	165	102	64
Здание (Нежилое здание, Цех ЖБИ с полигоном), 1-008, 31.12.1971	296	178	118	296	179	118
Земельные участки			4 506			4 473
Зем. участок Хабаровский край г. Хабаровск, ул. Сидоренко ,1 КН 27:23:0050904:302, БП-000007, 29.12.2021	2 656		2 656	2 656		2 656
Земельный участок Приморский край, г. Владивосток, ул. Днепровская 40А КН 25:28:040012:3006, БП-000010, 25.01.2022				1 521		1 521
Зем. уч-ток г. Владивосток, ул. Днепровская40а, 2-001, 12.12.2011	1 555		1 555			
Зем. участок г. Комсомольск ул.Энгельса,19, 2-002, 23.12.2011	296		296	296		296
Итого			36 311			35 990

Доходные вложения в материальные ценности составляют в среднем 84,94% во внеоборотных активах компании за 2021 год и 1 квартал 2022 года.

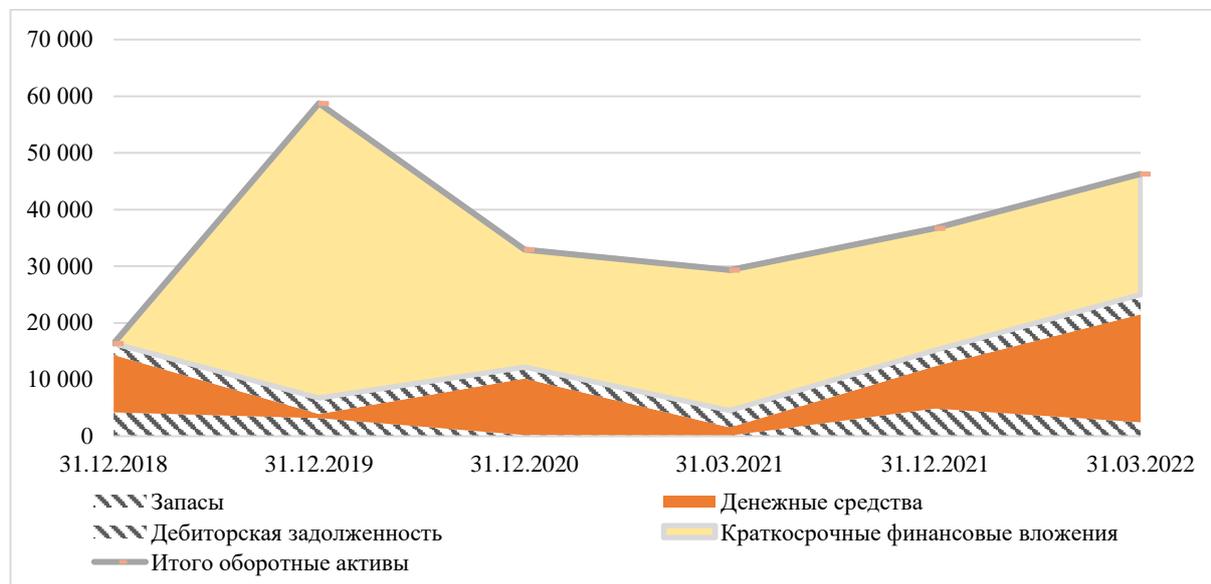
Отложенные налоговые активы присутствуют на балансе предприятия только по результатам 2018 и 2019 годов и составляют 10,85% и 2,24% соответственно. На дату оценки данный вид активов отсутствуют на балансе предприятия.

3. Изменения по оборотным активам.

В составе оборотного капитала предприятия фигурируют запасы, дебиторская задолженность, денежные средства, финансовые вложения и прочие оборотные активы.

В целом за рассматриваемый период объем оборотного капитала предприятия увеличился на 29 906 тыс. руб. (в 2,82 раза – с 16 389 до 46 295 тыс. руб.).

Основную долю в составе оборотных активов занимают финансовые вложения, которые за период с 31.12.2019 по 31.03.2022 составляют в среднем 68,10%. (в 2018 году данный вид активов отсутствует на балансе).



Запасы АО «Дальсвязьстрой» в 2018 году составляли 4 197 тыс. руб. и занимают 25,61% в составе оборотных активов. В 2019 показатель уменьшился до 3 206 тыс. руб., его доля в оборотном капитале уменьшилась до 5,46%. За период 31.12.2020 по 31.03.2021 значительно уменьшились объемы запасов - до 182 тыс. руб. и 121 тыс. руб. соответственно. Их доля за данный период составляет в среднем 0,48% в составе оборотных активов.

Согласно расшифровке строки запасы, за период 31.12.2018-31.03.2021 гг. запасы включают в себя только материалы.

Таблица 16 (тыс. руб.)

Субсчета	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2021	31.03.2022
Материалы	4 197	3 206	182	121	213	255
Долгосрочные активы к продаже			2		4 679	2 190
Итого «Запасы»	4 197	3 206	182	121	4 892	2 445

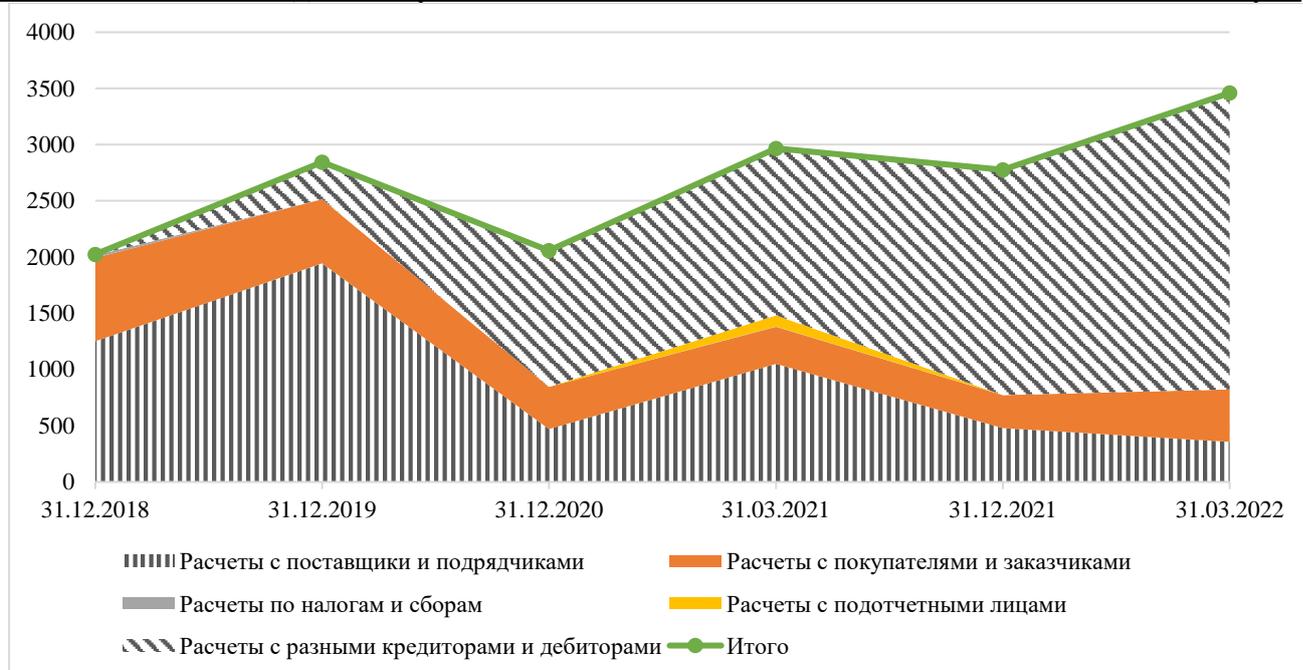
С 31.12.2021 в состав строки баланса «Запасы» дополнились строкой «Долгосрочные активы к продаже». На две последние отчетные даты 31.12.2021 и 31.03.2022 объем запасов значительно увеличился и составлял 4 892 тыс. руб. и 2 445 тыс. руб. соответственно. Уменьшение показателя в 1 квартале 2022 года связано с продажей активов.

В целом динамика дебиторской задолженности АО «Дальсвязьстрой» была положительной – увеличение по строке составило 1 435 тыс. руб. (на 70,86% – с 2 025 до 3 460 тыс. руб.).

Таблица 17 (тыс. руб.)

Наименование показателя	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2021	31.03.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	1252	1944	472	1049	479	357
Расчеты с покупателями и заказчиками	742	570	373	330	294	466
Расчеты по налогам и сборам	23	1	2	2		
Расчеты с подотчетными лицами				100		
Расчеты с разными кредиторами и дебиторами	8	329	1210	1487	2003	2637
Итого	2025	2844	2057	2968	2776	3460

Динамика на протяжении анализируемого периода была колебательной, что в большей степени связано с динамикой задолженности поставщиков и прочих дебиторов.



Расшифровка дебиторской задолженности представлена ниже:

Таблица 18 (тыс. руб.)

Контрагент	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.03.2022
Филиал ПАО "Дальневосточная энергетическая компания"		11	57	44	
ИП Куликовский Александр Анатольевич	1 100	1 380			
ООО "Кадастровый центр"	38	55	55		
МУПВ "ВПЭС"		7	42		
ООО "Промстройаудит"					28
АО "ННК-Приморнефтепродукт"	16	10	12	28	30
ООО "Фактор"	65	65			
ООО "Фотон Инжиниринг"		140	280	280	280
Филиал ПАО "Дальневосточная энергетическая компания - "Хабаровскэнергосбыт"				105	
ООО "Центр пожарной безопасности"		250			
ООО "Ангара"			31	50	51
ООО "Аква Стрим ДВ"		23	23	23	23
ООО "БайкалСвязьЭнергоСтрой"	48	75	75	27	
ПАО "Вымпел-Коммуникации" (ПАО "ВымпелКом")	50	80	85	28	33
ООО "Дорожный сервис"			1	104	218
ИП Алексенко Александр Гаврилович	236	49			
ИП Житников Вадим Андреевич	136	97	281	109	109
ООО "КАМКАРГО"	130	227			
ООО "Компания ВИК"	14	106	175	20	20
ПАО "Мегафон"	30	34	41	21	29
ООО "Перегородка Плюс"			1		25
Роман Игорь Михайлович			400		
ООО "Сибирь-Профиль-Хабаровск"	55	46		36	31
ООО "Сириус-М"		233	233	233	233
ООО "Сириус-Телеком"	270	270			
ООО "СпецРемГруппа"		171	171	171	171
ООО "Студия Дерево"		13	13	13	13
ООО "ТК Регион ДВ"	4	26	6		
ООО "ТРАНСКОР"				28	24
Налог на добавленную стоимость	22				
Дальневосточный филиал ОАО АКБ "Росбанк"		306	113		176
ПАО СКБ Приморья "Примсоцбанк"					71
ООО "Сириус-М"		10	947	1 858	2 247
УФК по Хабаровскому краю (ИФНС России по Центральному району г.Хабаровска)		6	145	139	139
ДЗ (сумма менее 20 тыс. руб.)	142	120	79	58	80
Итого	2 354	3 808	3 265	3 373	4 029

Согласно вышеприведенной расшифровки крупными дебиторами компании являются:

- за период с 2018 г. по 2019 г. основным дебитором является ИП Куликовский Александр Анатольевич, задолженность этого контрагента за данный период составляет в среднем 41,48% в составе дебиторской задолженности.

- в 2020 году самой большой является задолженность компании ООО «Сириус-М» в размере 947 тыс. руб. (29,01% в дебиторской задолженности).

- за период с 2021 – 1 квартал 2022 г. крупнейшим дебитором остается ООО «Сириус-М», за данный период доля задолженности увеличивается до 55,42% в общем объеме. ООО «Сириус-М» учитывается как дебитор компании по счету 62.01 и 76.09. Сумма по счету 62.01 (Расчеты с покупателями и заказчиками) составляет 233 тыс. руб. и не меняется с 31.12.2019 г. По счету 76.09 задолженность продолжает увеличиваться, так как является процентами по выданному займу.

В течении всего рассматриваемого периода компанией выделялся резерв по сомнительным долгам. Расшифровка представлена ниже:

Таблица 19 (тыс. руб.)

Контрагент	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.03.2022
ООО "Аква Стрим ДВ"		23	23	23	23
ООО "БайкалСвязьЭнергоСтрой"	34	75	75	27	
ИП Житников Вадим Андреевич			281	109	109
Роман Игорь Михайлович			400		
ООО "Компания ВИК"				20	20
ООО "КАМКАРГО"		227			
ООО "РисуйСам"	14	14			
ООО "Сириус-М"		160	233	233	233
ООО "Сириус-Телеком"	270	270			
ООО "СпецРемГруппа"		171	171	171	171
ООО "Студия Дерево"		13	13	13	13
Шахунов Александр Сергеевич	12	12	12		
Итого	330	964	1 208	596	569

Необходимо отметить следующее: в резерв по сомнительным долгам включена задолженность ООО «Сириус-М». При этом данная задолженность не является начисленными процентами по займу, тем не менее, так как основная задолженность включена в резерв, это вызывает сомнения и в выплате процентов по выданному займу.

Финансовые вложения отсутствуют на балансе предприятия за 2018 год. За период с 31.12.2019 по 31.03.2022 данный показатель занимает в составе оборотных активов в среднем 68,10%.

В 2019 году в составе краткосрочных финансовых вложений учитывались депозитные счета. С 31.12.2020 г. они учитываются на строке денежные средства и денежные эквиваленты.

Таблица 20 (тыс. руб.)

Наименование показателя	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2021	31.03.2022
Предоставленные займы		15 000	20 700	24 790	21 525	21 300
Депозитные счета		37 000				
Краткосрочные финансовые вложения	0	52 000	20 700	24 790	21 525	21 300

Подробная информация о составе и условиях краткосрочных вложений на дату оценки представлена в таблице ниже:

Таблица 21 (тыс. руб.)

Наименование показателя	Дата вложения	% ставка	Дата погашения	Сумма, тыс. руб.
<i>Никитин Владимир Валентинович</i>				8 800,00
Договор процентного займа № 18/21 от 01.02.2021	01.02.2021	2/3 ключевой ЦБ, с 01.03.2022 беспроцентный	до 31.12.2023	3 800,00
Договор процентного займа № 29/20 от 15.06.2020	19.06.2020	2/3 ключевой ЦБ, с 01.03.2022 беспроцентный	до 31.12.2023	5 000,00
<i>Сириус-М (н)</i>				12 500,00
Договор займа № 92/19 от 26.12.2019	26.12.2019	6,25% годовых, с 01.07.2021 - в размере ключ. ставки ЦБ	до 30.06.2022, будет продление срока	12 500,00
Итого				21 300,00

В 2018-2019 гг. денежные средства и денежные эквиваленты АО «Дальсвязьстрой» располагались только на расчетных счетах компании. При этом в 2018 году денежные средства составляли

10 157 тыс. руб. (61,97% в оборотном капитале), в 2019 показатель уменьшился до 689 тыс. руб. (1,17% в оборотных активах).

С 31.12.2020 в составе строки «Денежные средства и денежные эквиваленты» числятся денежные средства на депозите. На данную отчетную дату денежные средства составляли 30,33% в оборотном капитале компании. В 2021 году - 20,45%, по результатам 1 квартала 2022 года - 41,22%.

Таблица 22 (тыс. руб.)

Наименование показателя	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2021	31.03.2022
Касса организации			1	49	21	17
Расчетные счета	10 157	689	138	391	688	1 264
Депозитные счета			9 850	1 000	6 800	17 800
Денежные средства и денежные эквиваленты	10 157	689	9 989	1 440	7 509	19 081

Подробная информация о составе денежных средств на депозите на дату оценки представлена в таблице ниже:

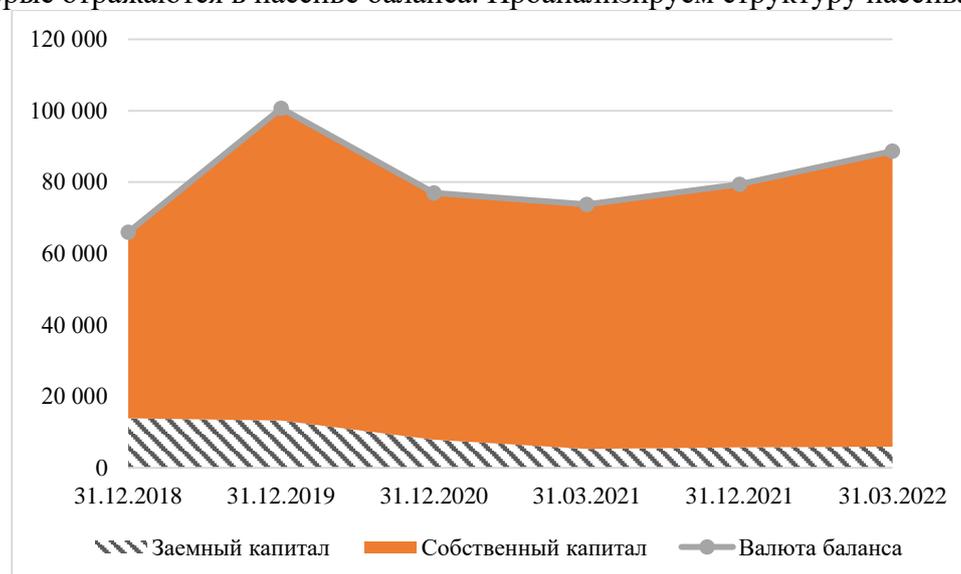
Таблица 23 (тыс. руб.)

Наименование показателя	Дата вложения	% ставка	Дата погашения	Сумма, тыс. руб.
Депозит 42104810745510000013, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФИЛИАЛ ПАО РОСБАНК	04.03.2022	14,48%	06.06.2022	7 500,00
Депозит 42104810900100000353, ПАО СКБ ПРИМОРЬЯ "ПРИМСОЦБАНК"	18.03.2022	20%	30.06.2022	10 000,00
Депозит 42105810045510000013, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФИЛИАЛ ПАО РОСБАНК	29.12.2021	7,80%	28.06.2022	300,00
Итого денежные счета на депозите				17 800,00

Прочие оборотные активы присутствуют на балансе предприятия на протяжении всего анализируемого периода. Их сумма не превышает 20 тыс. руб. и составляют в среднем 0,04% в оборотном капитале компании. Согласно пояснению к балансу, прочие активы представлены расходами будущих периодов.

4. Анализ источников финансирования

Источниками финансирования деятельности предприятия являются собственные и заемные средства, которые отражаются в пассиве баланса. Проанализируем структуру пассива баланса.



Как видно из графика, наибольший удельный вес в структуре капитала занимал собственный капитал. Его доля в составе источников финансирования компании в среднем составляла 89,09%.

5. Изменение собственного капитала.

В состав собственного капитала входят уставный капитал, резервный капитал и накопленная нераспределенная прибыль прошлых и отчетного периодов.

Сумма собственного капитала за рассматриваемый период возросла на 58,95% – с 52 109 тыс. руб. до 82 825 тыс. руб. Рост произошёл в результате увеличения нераспределенной прибыли.

Таблица 24 (тыс. руб.)

Наименование показателя	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2021	31.03.2022
Уставный капитал	14 941	14 941	14 941	14 941	14 941	14 941

Наименование показателя	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2021	31.03.2022
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0	0	0	0
Переоценка внеоборотных активов	0	0	0	0	0	0
Добавочный капитал (без переоценки)	0	0	0	0	0	0
Резервный капитал	3 735	3 735	3 735	3 735	3 511	3 511
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток (-))	33 433	68 775	50 383	49 814	55 228	64 373
ИТОГО по разделу III	52 109	87 451	69 059	68 490	73 680	82 825

Уставный капитал общества составлял 14 941 тыс. руб.

Распределение уставного капитала по категориям акций:

Акции обыкновенные. Количество: 22 412 штук. Номинальная стоимость: 500 руб.

Акции привилегированные. Количество: 7 470 штук. Номинальная стоимость: 500 руб.

Резервный капитал предприятия за 31.12.2018-31.03.2021 гг. сформирован в размере 3 735 тыс. руб. С 31.12.2021 г. показатель уменьшился до 3 511 тыс. руб. (-6,00%). Его удельный вес в структуре источников финансирования деятельности предприятия составляет в среднем 4,4% за период.

Сумма нераспределенной прибыли прошлых лет и отчетного года возросла за анализируемый период на 92,54%.

Наибольшее увеличение нераспределенной прибыли прошлых и отчетных периодов произошло в 2019 году – в 2,06 раз с 33 433 тыс. руб. до 68 775 тыс. руб.

Доля нераспределенной прибыли в структуре источников финансирования деятельности предприятия за рассматриваемый период составляет в среднем 65,31%.

6. Изменение обязательств

Долгосрочные обязательства присутствуют в структуре источников финансирования деятельности предприятия только по результатам 2018 и 2019 гг.

В 2018 году долгосрочные обязательства представлены долгосрочными займами на сумму 8 012 тыс. руб. и отложенными налоговыми обязательствами в размере 32 тыс. руб. На данную отчетную дату, доля долгосрочных обязательств в общем объеме источников финансирования составляет 12,64%.

В 2019 году долгосрочные обязательства представлены только займами и кредитами в размере 1 386 тыс. руб. Их доля в составе источников финансирования составляет 1,38%.

Краткосрочные обязательства представлены кредиторской задолженностью и оценочными обязательствами. Объем краткосрочных обязательств за рассматриваемый период увеличился незначительно с 5 513 тыс. руб. до 5 875 тыс. руб. Доля краткосрочных обязательств в структуре источников финансирования предприятия за рассматриваемый период снизилась с 8,36% до 6,62%.

В структуре краткосрочных обязательств преобладает кредиторская задолженность.

Таблица 25 (тыс. руб.)

Наименование показателя	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2021	31.03.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	193	345	360	947	170	684
Расчеты с покупателями и заказчиками	4	17			1316	184
Расчеты по налогам и сборам	3851	9927	4015	648	633	1280
Расчеты по социальному страхованию и обеспечению	77	95	73	69	65	69
Расчеты с персоналом по оплате труда	107	118	106	125	70	149
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	450	999	3202	3193	3321	3321
Расчеты с разными кредиторами и дебиторами	667	146	17	20	17	17
Итого	5349	11647	7773	5002	5592	5704

В результате анализа структуры кредиторской задолженности было отмечено следующее:

- за период с 2018 по 2019 гг. основной задолженностью компании являлись задолженность по налогам и сборам (в среднем 78,61%).

- в 2020 году основной задолженностью также оставались расчеты по налогам (51,65% от состава кредиторской задолженности), а также увеличилась задолженность перед учредителями с 999 тыс. руб. до 3 202 тыс. руб., что привело к увеличению данной группы задолженности в составе кредиторской задолженности за данный период (41,19%).

- за период с 31.03.2021 г. по 31.03.2022 г. основной группой кредиторов компании является задолженность перед участниками – в среднем 60,48% за период.

Подробная расшифровка кредиторской задолженности представлена в таблице ниже:

Таблица 26 (тыс. руб.)

Наименование контрагента	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.12.2021	31.03.2022
АО "ДГК" филиал "ХТСК" СП "Комсомольские тепловые сети"	126	61			
ООО ЧОО "Защита"				140	140
ООО ЧОО "ДОБРЫНЯ"		140			
ООО "Пентхауз"					373
ООО "СвязьСтройКом"				1 243	175
ООО "СпецРесурсМонтаж"			148		
Филиал ПАО "Дальневосточная энергетическая компания - "Хабаровскэнергообл"	38	107	190		108
НДФЛ исчисленный налоговым агентом	31	37	39	33	44
Налог на добавленную стоимость	1 518	4 826	3 369		
Расчеты с бюджетом	1 640	4 513	0		
Транспортный налог	111	85	43	7	33
Налог на имущество	28	20	183	30	30
Налог на землю	523	445	382	380	353
Налог при упрощенной системе налогообложения				184	820
Акционеры	451	5	3 202	3 321	3 321
Ассоциация "Объединение генподрядчиков в строительстве"	38	999			
Никитин Владимир Валентинович	606				
КЗ (менее 100 тыс. руб.)	241	409	218	254	307
Итого	5 349	11 648	7 773	5 592	5 704

У предприятия присутствуют оценочные обязательства, представленные резервом предстоящих расходов. Величина оценочных обязательств составляет в среднем 0,23% в структуре источников финансирования деятельности АО «Дальсвязьстрой». По состоянию на 31.03.2022 г. сумма оценочных обязательств составляет 171 тыс. руб.

Анализ отчета о финансовых результатах

Таблица 27 (тыс. руб.)

Наименование показателя	2018 г.	2019 г.	2020 г.	1 кв. 2021 г.	2021 г.	1 кв. 2022 г.
Выручка	21183	18904	15623	5038	20441	5777
Себестоимость продаж	12518	14800	15985	4169	26776	4577
Валовая прибыль (убыток)	8665	4104	-362	869	-6335	1200
Коммерческие расходы	0	0	0	0	0	0
Управленческие расходы	8283	4517	4573	1284	5449	1743
Прибыль (убыток) от продаж	382	-413	-4935	-415	-11784	-543
Проценты к получению	0	315	2023	336	1553	722
Проценты к уплате	0	0	0	0	0	0
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0	0	0
Прочие доходы	42712	52682	1784	30	13977	12430
Прочие расходы	15898	6757	7651	298	1542	2603
Прибыль (убыток) до налогообложения	27196	45827	-8779	-347	2204	10006
Отложенные налоговые активы	-3531	0	0	0	0	0
Прочее	-44	18	2	0	27	0
Текущий налог на прибыль	2403	9241	939	152	1356	820
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	21306	36568	-9720	-499	821	9186

Анализ объемов выручки показал, что данный показатель в 2018-2020 гг. имел отрицательную динамику. В 2019 году уменьшение выручки составило 10,76%, в 2020 году -17,36%. В 2021 году выручка имела положительную динамику – увеличение составило 30,84%.

Рассматривая структуру выручки, можно отметить, что доход от реализации компания получала в результате предоставления услуг по аренде основных средств.

Таблица 28 (тыс. руб.)

Наименование показателя	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.
Производственная база, расположенная по адресу: г. Хабаровск, ул. Сидоренко, 1	10927	9375	8898	10459
Квадратные метры в аренде	10326,40	10326,40	4489,90	4489,90
Производственная база, расположенная по адресу: г. Комсомольск-на-Амуре, ул. Энгельса, 19	1211	713	730	895
Квадратные метры в аренде	1222,1	1222,1	1222,1	1222,1
Производственная база, расположенная по адресу: г. Владивосток, ул. Днепровская, 40а	3266	4599	5995	9087
Квадратные метры в аренде	2209,10	2209,10	6400,08	6400,80
Производственная база, расположенная по адресу: г. Петропавловск-Камчатский, Восточное шоссе, 17	2225	1607		
Квадратные метры в аренде	1193,70	1210,30		
Производственная база, расположенная по адресу: г. Южно-Сахалинск, Холмское шоссе, 69а	2476	2281		
Квадратные метры в аренде	2431,6	2506,6		
Аренда транспортных средств и строительных машин	1078	329		
Аренда транспортных средств и строительных машин	71	17		
Итого выручка	21183	18904	15623	20441

В 2018–2019 гг. компания получала выручку от аренды производственных баз в г. Хабаровск, г. Комсомольск-на-Амуре, г. Владивосток, г. Петропавловск-Камчатский, г. Южно-Сахалинск, а также сдавало в аренду транспортные средства. Наибольших доход компания получала от аренды производственных баз в г. Хабаровск (в среднем 50,59% от суммы выручки) и в г. Владивостоке (в среднем 19,87%).

В 2020-2021 г. компания сдавала в аренду базы в следующих городах: Хабаровск, Комсомольск-на-Амуре и Владивосток. Наибольших доход компания получала от аренды производственных баз в г. Хабаровск (в среднем 54,06% от суммы выручки) и в г. Владивостоке (в среднем 41,41%).

При этом за два последних отчетных года площадь, сдаваемая в аренду в городе Хабаровске, уменьшилась: в 2018-2019 гг. компанией сдавалось 10 326,40 кв. м., в 2019-2020 гг. – 4 489,90 кв. м. Площадь, объектов, сдаваемых в аренду, в г. Владивостоке увеличились с 2209,10 кв. м. в 2018-2019 г. до 6400,80 кв. м.

Динамика себестоимости за весь период была положительной. В 2019 году динамика показателя расходы по основному виду деятельности увеличились на 18,23% с 12 518 тыс. руб. до 14 800 тыс. руб., в 2020 году на 8,01%, в 2021 году на 67,51% с 15 985 тыс. руб. до 26 776 тыс. руб.

В 2018 и 2019 годах себестоимость компании составляла в среднем 68,7% в составе выручки. В 2020 и 2021 годах себестоимость компании превысила значение выручки: в 2020 году расходы превышали доходы на 2,3%, в 2021 году – на 31%.

Расшифровка себестоимости приведена ниже:

Таблица 29 (тыс. руб.)

Наименование показателя	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ БАЗА (Владивосток)	2286	3817	3842	4803
Амортизация	187	275	54	86
Заработная плата	152	233	425	437
Канцелярские расходы				1
Командировочные расходы. Прочие		6		
Командировочные расходы. Суточные		3		
Командировочные расходы. Транспортные расходы		9		
Коммунальные услуги. Теплоэнергия			222	266
Коммунальные услуги. Водоснабжение	124	130	117	148
Коммунальные услуги. Вывоз тбо	7			
Коммунальные услуги. Электроэнергия	755	787	822	1207
Налоги и сборы земельный налог	258	515	515	554
Налоги с фот. Страховые вычеты пф, фсс из и пз, фсс, ффомс	47	9		
Охрана имущества	612	1223	1227	1199
Ремонт ос. Автотранспорта и техники			110	10
Ремонт ос. Здания		25	2634	8993
Ремонт ос. Прочие				7
Содержание ос. Автотранспорта и техники	69	142	162	254
Содержание ос. Здания			29	379
Содержание ос. Производственная база		336	904	127
Страхование. Прочее добровольное страхование	12	3		
Транспортные расходы		12	13	23
Услуги связи. Абонентская плата за местную связь	55	57	55	67
Утилизация отходов	7	51	91	39
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ БАЗА (Комсомольск, Энгельса)	678	642	649	769
Амортизация	30	59	59	59
Коммунальные услуги. Водоснабжение	99	106	106	132
Коммунальные услуги. Теплоэнергия	313	190	196	255
Коммунальные услуги. Электроэнергия	137	117	118	151
Налоги и сборы земельный налог	89	159	159	159
Услуги связи. Абонентская плата за местную связь	10	10	10	12
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ БАЗА (Хаб, Бурейская)		49		
Коммунальные услуги. Электроэнергия		49		
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ БАЗА (Хаб, Сидоренко)	5911	6277	7791	8363
Аренда недвижимого имущества. Производственная база г. Хабаровск, ул. Сидоренко, 1				
Ремонт ос. Здания	138			
База				
Амортизация	39	8	196	1005
Аренда автотранспорта и техники				2843
Информационные и консультационные услуги, подбор персонала				63
Заработная плата		131	789	585
Коммунальные услуги. Водоснабжение	9			
Коммунальные услуги. Теплоэнергия	31			
Коммунальные услуги. Электроэнергия	4361	3624	3815	4511
Налоги и сборы земельный налог	479	853	853	773
Налоги и сборы. Транспортный налог			169	148
Охрана имущества		1260	1680	1680
Ремонт ос. Автотранспорта и техники		24	0	
Ремонт ос. Здания	593	307	183	320
Ремонт ос. Прочие				28
Содержание ос. Автотранспорта и техники		20	43	88
Содержание ос. Производственная база	262	50	38	137
Услуги связи. Услуги интернет			24	29
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ БАЗА Камчатка	999	1151		
Амортизация	77	399		
Заработная плата		13		

Наименование показателя	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.
Коммунальные услуги. Водоснабжение	9	9		
Коммунальные услуги. Электроэнергия	239	271		
Налоги и сборы земельный налог	61	127		
Налоги с фот. Страховые вычеты пф, фсс нз и пз, фсс, ффомс		4		
Ремонт ос. Здания	346			
Содержание ос. Автотранспорта и техники	110	35		
Содержание ос. Производственная база	58	92		
Транспортные расходы		115		
Услуги связи. Услуги интернет	99	87		
ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ БАЗА Сахалин	1212	2180	166	
Амортизация	31	21		
Информационные и консультационные услуги, подбор персонала		23		
Коммунальные услуги. Водоснабжение	9	20		
Коммунальные услуги. Вывоз тбо	7			
Коммунальные услуги. Электроэнергия	373	491	161	
Налоги и сборы земельный налог	81	161		
Охрана имущества	614	1235		
Содержание ос. Производственная база	33	153		
Услуги связи. Абонентская плата за местную связь	66	64	5	
Утилизация отходов		11		
УПРАВЛЕНИЕ	757	616		
Амортизация	534	38		
Заработная плата		165		
Налоги и сборы. Транспортный налог	223	391		
Содержание ос. Автотранспорта и техники		16		
Страхование. Прочее добровольное страхование		6		
Итого	11843	14732	12447	13935

Основным видом расходов компании за 2018-2021 г. являются затраты на содержание производственной базы в г. Хабаровск.

Увеличение себестоимости в 2020-2021 годах связано со следующими факторами:

- ремонт основного здания производственной базы г. Владивостоке в 2020 г. на сумму 2 634 тыс. руб. (16,48% в составе себестоимости за данный период) и 8 993 тыс. руб. в 2021 году (33,59%).
- в 2021 году компания арендовала автотранспорт и технику в г. Хабаровск на сумму 2 846 тыс. руб., данная сумма также включена в себестоимости.

Наибольшее значение управленческих расходов приходилось в 2018 году и составляло 8 283 тыс. руб. – 39,1% в составе выручки компании. За период с 2019 г. по 2021 г. управленческие расходы составляли в среднем 26,2% от объема выручки. Основными статьями управленческих расходов за данный период являлась оплата труда - в среднем 62,70% в составе управленческих расходов).

Таблица 30 (тыс. руб.)

Наименование показателя	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.
Амортизация	1510			18
Аренда автотранспорта и техники			79	100
Аудиторские услуги	50	50		
Заработная плата	2306	2921	834	811
Информационные и консультационные услуги, подбор персонала	111	328	28	441
Канцелярские расходы		9	3	7
Командировочные расходы. Прочие		72	100	140
Командировочные расходы. Суточные		27	15	21
Командировочные расходы. Транспортные расходы		78		
Коммунальные услуги. Водоснабжение	10			
Коммунальные услуги. Теплоэнергия	143			
Коммунальные услуги. Электроэнергия	112			
Компьютерные программы и базы данных	15	20		4
Лицензирование и сертификация	74	13	6	7
Налоги и сборы земельный налог	1094			
Налоги и сборы. Транспортный налог	238			
Налоги с фот. Страховые вычеты пф, фсс нз и пз, фсс, ффомс	712	60		
Охрана имущества	1231			
Прочие расходы на производство работ		4		

Наименование показателя	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.
Резерв предстоящих расходов на оплату отпусков	350	509	156	32
Ремонт ос. Прочие				
Содержание ос. Автотранспорта и техники	53			
Содержание ос. Производственная база	7			
Содержание офисной техники	3	43	8	1
Страхование. Осаго				2
Страхование. Прочее добровольное страхование	8			
Услуги реестродержателя	131	146	32	35
Услуги связи. Почтовые расходы	40	43	1	1
Услуги связи. Сотовая связь	25	19	11	12
Услуги связи. Услуги интернет	39	41	10	11
Утилизация отходов	20			
Юридические и нотариальные услуги		134		100
Итого управленческие расходы	8283	4517	1284	1743

Проценты к получению присутствовали в отчете о финансовых результатах за период 31.12.2019-31.03.2022 гг. Данная сумма представляют собой проценты, полученные по депозитам.

Прочие доходы имели колебательную динамику.

Таблица 31 (тыс. руб.)

Наименование показателя	2018	2019	2020	2021	1 кв. 2022
Доходы, связанные с реализацией ОС	33443	49827	1493	13280	12430
Доходы, связанные с реализацией прочего имущества	169	2102			
Доходы в виде восстановленных оценочных резервов	346	74	227	697	
Прибыль прочих лет	3337				
Возмещение убытков к получению	63				
Доходы в виде списанной кредиторской задолженности	5185		61		
Прочие внереализационные доходы	169	679	3		
Итого	42712	52682	1784	13977	12430

В 2018 году прочие доходы составляли 42 712 тыс. руб., из которых 78,30% прочих доходов приходится на доходы от реализации основных средств. Согласно подробной расшивке прочих доходов (таблица 32), были реализованы объекты основных средств на большие суммы в г. Хабаровске и в г. Петропавловск-Камчатский.

В 2019 году прочие доходы увеличились на 23,34%, но основной статьей доходов также является реализация основных средств (94,58% от общей суммы). За данный период были реализованы производственные базы в г. Петропавловск-Камчатский и г. Южно-Сахалинск.

В 2020 году показатель уменьшился с 52 682 тыс. руб. до 1784 тыс. руб. (на 96,61%).

В 2021 году прочие доходы увеличились до 13 977 тыс. руб. (в 7,8 раз). За данный отчетный период была реализована часть производственной базы в г. Хабаровск, а именно:

- Зем. участок Хабаровский край г. Хабаровск, ул.Сидоренко,1 КН 27:23:0050904:301,
- Бытовое помещение, нежилое инв.№11613 Литер Л, этаж1,
- Гараж, нежилое здание, инв№11615 Литер Н, этаж 1.

За 1 квартал 2022 года прочие доходы компании уменьшились на 11,07% и составляли 12 430 тыс. руб. За данный отчетный период была реализована часть производственной базы в г. Хабаровск, а именно:

- Зем. участок Хабаровский край г. Хабаровск, ул.Сидоренко, д.1 КН 27:23:0050904:303,
- Склад, нежилое помещение, инв.№11608 Литер Е, этаж1,
- Склад, нежилое здание инв№11618 Литер Р, этаж 1,

Подробная расшифровка прочих доходов представлена в таблице ниже:

Таблица 32 (тыс. руб.)

Наименование показателя	2018	2019	2020	2021	1 кв. 2022
<i>ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ БАЗА (Владивосток)</i>	736	4898	970	150	
Продажа ОС	736	4898	970	150	
<i>ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ БАЗА (Хаб, Бурейская)</i>	8800				
Продажа ОС	8800				
<i>ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ БАЗА (Хаб, Сидоренко)</i>	13300			13100	
Продажа ОС	13300			13100	
<i>ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ БАЗА Камчатка</i>	12862	20214			
Продажа ОС	12862	20214			
<i>ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ БАЗА Сахалин</i>		29816	320	30	
Продажа ОС		29816	320	30	
<i>УПРАВЛЕНИЕ</i>	9300	3787	435	697	12430
Возврат страховой премии	18				
Продажа ОС		204	144		12430
Проценты по договорам займа, депозита		315		1553	
Прочие доходы и расходы - создана при обновлении на 3.0.72		679			
Возмещение убытков к получению	45				
Восстановленный резерв	346				
Резервы сомнительных долгов		74	227	697	
Доходы прошлых лет	3337				
Прочие доходы и расходы	169		3		
Реализация материалов	200	2514			
Списание кредиторской задолженности	5185		61		
Итого	44998	58714	1724	13977	

Прочие расходы также имели колебательную динамику

Таблица 33 (тыс. руб.)

Наименование показателей	2018	2019	2020	2021	1 кв. 2022
Расходы, связанные с реализацией ОС	1239	4139		757	2519
Расходы, связанные с ликвидацией ОС		339	19		
Расходы, связанные с реализацией прочего имущества	169	1253			
Расходы в виде образованных оценочных резервов	46	708	754	145	
Расходы на услуги банков	37	115	307	180	10
Прочие операционные расходы	156	99	274	120	30
Штрафы, пени, неустойки к уплате					
Убытки прошлых лет	2218				
Расходы в виде списанной ДЗ	10139		65	50	
Прочие внереализованные расходы	1894	74	3096	3	
Прочие косвенные расходы		30	3136	287	44
Итого	15898	6757	7651	1542	2603

В 2018 году прочие расходы составляли 15 898 тыс. руб. (максимальное значение за рассматриваемый период), из которых 63,78% прочих расходов приходится на расходы в виде списанной дебиторской задолженности. В 2019 году прочие расходы уменьшились на 57,50%, основной статьей являются затраты на реализацию основных средств (61,25% от общей суммы). В 2020 году показатель увеличился на 13,23% - до 7651 тыс. руб. В 2021 году прочие расходы уменьшились на 79,85%, основной статьей также являются затраты на реализацию основных средств.

Чистая прибыль по итогам 2018 года составила 21 306 тыс. рублей, за 2019 года – 36 568 тыс. руб. За оба отчетных периода значение чистой прибыли превышает значение выручки в результате большого значения прочих доходов.

В 2020 году финансовый результат компании был отрицательный и составлял – 9 720 тыс. руб. Отрицательное значение финансового результата объясняется превышением себестоимости над выручкой, а также значительным объемом прочих расходов. Финансовый результат компании за 2021 год был положительным и составлял 821 тыс. руб. (всего 4,02% от объема выручки).

Анализ финансовых коэффициентов

Оцениваемое предприятие имеет следующие показатели ликвидности и платежеспособности:

Таблица 34

Показатели		31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2021	31.03.2022
Коэффициент абсолютной ликвидности	раз	1,90	4,52	3,95	5,24	5,19	7,08
Коэффициент текущей ликвидности	раз	2,97	4,97	4,16	5,53	6,38	7,88
Коэффициент быстрой ликвидности	раз	2,21	4,70	4,14	5,51	5,53	7,46

Коэффициент абсолютной ликвидности показывает, какая часть краткосрочных обязательств может быть погашена немедленно. Значение данного показателя должно быть $\geq 0,2$.

Коэффициент быстрой ликвидности - финансовый коэффициент, равный отношению высоколиквидных текущих активов к краткосрочным обязательствам (текущим пассивам). Этот коэффициент показывает, насколько возможно будет погасить текущие обязательства, если положение станет критическим. Нормальное значение коэффициента попадает в диапазон 0,7-1.

Коэффициент текущей ликвидности характеризует обеспеченность предприятия оборотными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения обязательств. В мировой практике признано, что значение этого коэффициента должно быть $\geq 1,5$.

На протяжении всего рассматриваемого периода показатели ликвидности превышали нормативное значение.

Анализ финансовой устойчивости.

Таблица 35

Показатели		31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	31.03.2021	31.12.2021	31.03.2022
Коэффициент автономии (финансовой независимости)	раз	0,79	0,87	0,90	0,93	0,93	0,93
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами (доля собственных оборотных средств в оборотных активах)	раз	0,15	0,78	0,76	0,82	0,84	0,87
Показатель отношения дебиторской задолженности к совокупным активам	раз	0,031	0,028	0,027	0,040	0,035	0,039

Коэффициенты финансовой устойчивости свидетельствуют о том, что деятельность ведется непосредственно за счет собственных средств.

Анализ рентабельности.

Таблица 36

Показатели	Ед. изм	2018	2019	2020	2021
Рентабельность активов	%	32,3%	36,3%	-12,6%	1,0%
Норма чистой прибыли	%	100,6%	193,4%	-62,2%	4,0%

Показатели рентабельности имеют положительное значение в 2018 г., 2019 г. и 2021 г. При этом значение показателей рентабельности в 2021 году незначительно в результате небольшого значения чистой прибыли за данный период.

4.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О ФИНАНСОВОМ СОСТОЯНИИ АО «ДАЛЬСВЯЗЬСТРОЙ»

Исследование бухгалтерской отчетности АО «Дальсвязьстрой» за период с 31.12.2018 г. по 31.03.2022 г. позволяет сделать вывод о том, что положение АО «Дальсвязьстрой» на дату оценки удовлетворительное.

Деятельность практически полностью финансируется за счет собственного капитала, признаки неплатежеспособности на дату оценки отсутствуют. Однако финансовый результат компании в 2020 году был отрицательным, в 2021 году имел минимальное значение. При этом общество в течение последних лет реализует основные средства. Обновление состава основных средств не наблюдалось в течение рассматриваемого периода.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ).

5.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В соответствии с требованиями Федерального Закона Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года №135-ФЗ, а также Федеральными стандартами оценки ФСО №№ 1-3, утвержденными приказами Минэкономразвития России №№ 254-256 от 20.07.2007 г.; ФСО №8, утвержденным приказом Минэкономразвития России №326 от 01.06.2015 г., оценщиками рассматривались три подхода для определения стоимости действующей компании:

- Затратный;
- Сравнительный;
- Доходный.

Для достижения наибольшей обоснованности выводов необходимо использовать более одного подхода (метода), однако использованию подлежат только те методы, которые могут привести к достоверным и корректным результатам. Так, необходимо чтобы применяемые методы соответствовали заданию на оценку, удовлетворяли требованиям законодательства, а также чтобы информация, необходимая для их применения, была достоверна и доступна оценщику и т.д.

Если же в законах и инструкциях нет специальных требований, влияющих на задание по оценке, то выбор между методами, основанными на активах и на доходах, должен быть сделан с учетом характеристик деятельности компании и отрасли (см. табл.). Обычно чем меньше и менее прогнозируема отдача от инвестиций, тем больше вероятность того, что здесь применимы методы оценки, основанные на стоимости активов, и наоборот.

Некоторые условия, влияющие на соотношение между применением разных методов оценки – основанных на доходах и на активах.⁵

Таблица 37

1	Методы, основанные на доходах	2	Методы, основанные на активах
1.1	Будущая или текущая деятельность компании может быть надежно определена	2.1	У компании нет истории доходов
1.2	Компания имеет солидную, поддающуюся прогнозированию потребительскую базу	2.2	Компания существенно зависит от конкурентных контрактных предложений и не имеет солидной, поддающейся прогнозированию потребительской базы
1.3	Компания имеет особые продукты, услуги или процессы, свидетельствующие о наличии нематериальной стоимости	2.3	Компания получает мало или вовсе не получает дополнительной стоимости от труда и нематериальных активов
1.4	Активы компании преимущественно составляют производственные активы, такие как машины и оборудование	2.4	Существенную часть активов компании составляют ликвидные активы или инвестиции (такие, как легко реализуемые ценные бумаги, инвестиции в недвижимость, права на разработку недр и т.п.)
1.5	Существуют серьезные барьеры для вхождения в отрасль связанные, например, с высокими требованиями к размеру вкладываемого капитала	2.5	Относительно легко войти в отрасль
1.6	Компания способна сохранять основной персонал, или ее уходящие сотрудники могут быть легко заменены без ущерба для бизнеса	2.6	Есть серьезные шансы растерять основной персонал, что может нанести серьезный ущерб для компании

⁵ Руководство по оценке стоимости бизнеса/ Фишмен Джей, Пратт Шеннон, Гриффит Клиффорд, Уилсон Кейт; Пер. с англ. Л.И. Лопатников. – М.: ЗАО «Квинто-консалтинг», 2000.-с.28.

5.2. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.

В соответствии с п. 11 ФСО №8, в рамках затратного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе стоимости принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств.

Применение затратного подхода носит ограниченный характер, и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес.

При использовании затратного подхода конкретный метод проведения оценки объекта оценки применяется с учетом ожиданий относительно перспектив деятельности организации (как действующая или как ликвидируемая).

В случае наличия предпосылки ликвидации организации, ведущей бизнес, стоимость объекта оценки определяется как чистая выручка, получаемая после реализации активов такой организации с учетом погашения имеющейся задолженности и затрат, связанных с реализацией активов и прекращением деятельности организации, ведущей бизнес.

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки затратного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

- а) изучить и представить в отчете состав активов и обязательств организации, ведущей бизнес;
- б) выявить специализированные и неспециализированные активы организации, ведущей бизнес.

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

- в) рассчитать стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета;
- г) провести расчет стоимости объекта оценки.

Таким образом, когда речь идет о подходе, основанном на затратном принципе, надо иметь в виду, что выгоды здесь реализуются исходя из представлений о гипотетической продаже активов компании. При этом если стоимость оцениваемой компании реализуется в процессе продажи ее активов как части действующего предприятия применяется метод чистых активов. Если же речь идет о прекращении деятельности компании, то используется метод ликвидационной стоимости.

Суть метода чистых активов заключается в том, что все активы предприятия (здания, сооружения, оборудование, машины, запасы, дебиторская задолженность, финансовые вложения и др.) оценивают по рыночной стоимости. Далее, из полученной суммы вычитают переоцененную стоимость долговых обязательств предприятия, включая кредиторскую задолженность. Итоговая величина показывает рыночную стоимость собственного (акционерного) капитала компании.

Таким образом, данный метод предполагает, что реальная рыночная стоимость фирмы определяется на основе оценки следующих групп активов:

- ❶ нематериальные активы (торговая марка, патенты, собственные технологии, обученный персонал, гудвилл и т.д.)
- ❷ материальные активы (земля, здания и сооружения, машины и оборудование, транспорт, запасы товарно-материальных ценностей и т.д.);
- ❸ финансовые активы (ценные бумаги и иные финансовые вложения, счета дебиторов, векселя к получению, расходы будущих периодов, денежные средства и т.д.);

Стоимость каждого из этих активов определяется индивидуально для каждого класса на основе применения специальных методов оценки. Рассчитанная таким образом стоимость всех активов затем суммируется для получения их реальной рыночной оценки. Вычитание из рыночной стоимости всех активов суммы переоцененных долговых обязательств компании и даёт в итоге рыночную величину ее собственного (акционерного) капитала.

5.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

В соответствии с п. 10 ФСО №8, в рамках сравнительного подхода оценщик определяет стоимость акций, паев, долей в уставном (складочном) капитале, имущественного комплекса на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественными комплексами организаций-аналогов с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации, ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественным комплексом организации, ведущей бизнес.

Организацией-аналогом признается:

а) организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;

б) организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки.

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки сравнительного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

а) рассмотреть положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составить список организаций-аналогов;

б) выбрать мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации), которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки. Выбор мультипликаторов должен быть обоснован;

в) провести расчет базы (100 процентов собственного капитала или 100 процентов инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок;

г) рассчитать значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам. Если расчет производится на основе информации по двум и более организациям-аналогам, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;

д) провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель организации, ведущей бизнес. Если расчет производится с использованием более чем одного мультипликатора, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;

е) в случае наличия информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале организации, ведущей бизнес, оценщик может произвести расчет на основе указанной информации без учета мультипликаторов.

При оценке акций в рамках сравнительного подхода помимо информации о ценах сделок может быть использована информация о котировках акций организации, ведущей бизнес, и организаций-аналогов.

Оценщик при применении сравнительного подхода также может применять математические и иные методы моделирования стоимости. Выбор моделей для определения стоимости осуществляется оценщиком и должен быть обоснован.

5.4. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.

В соответствии с п. 9 ФСО №8, в рамках доходного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли).

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объектов оценки доходного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

а) выбрать метод (методы) проведения оценки объекта оценки, связывающий (связывающие) стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес. Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности, ожидающиеся в расчете на вложения собственников (собственный капитал). Расчет может осуществляться через прогнозируемые

денежные потоки или иные показатели деятельности в расчете на вложения всех инвесторов, связанных на дату проведения оценки с организацией, ведущей бизнес (инвестированный капитал), стоимость собственного капитала определяется далее путем вычитания из полученной стоимости величины обязательств такой организации (не учтенных ранее при формировании денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес);

б) определить продолжительность периода, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (прогнозный период). Продолжительность прогнозного периода зависит от ожидаемого времени достижения организацией, ведущей бизнес, стабилизации результатов деятельности или ее прекращения. В отчете об оценке должно содержаться обоснование продолжительности периода прогнозирования;

в) на основе анализа информации о деятельности организации, ведущей бизнес, которая велась ранее в течение репрезентативного периода, рассмотреть макроэкономические и отраслевые тенденции и провести прогнозирование денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности такой организации, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки;

г) определить ставку дисконтирования и (или) ставку капитализации, соответствующую выбранному методу проведения оценки объекта оценки.

Расчет ставки капитализации, ставки дисконтирования должен соответствовать выбранному методу проведения оценки объекта оценки и виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах), а также учитывать особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих;

д) если был выбран один из методов проведения оценки объекта оценки, при которых используется дисконтирование, определить постпрогнозную (терминальную) стоимость. Постпрогнозная (терминальная) стоимость - это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода;

е) провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, с учетом рыночной стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков, или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес, выбранных в рамках применения доходного подхода;

ж) провести расчет стоимости объекта оценки.

Способность компании приносить доход определяет ее полезность (потребительную стоимость) для потенциального покупателя и считается самым важным показателем в оценке права собственности на предприятие. Поэтому доходный подход является одним из основных подходов в оценке бизнеса.

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

- метод дисконтированных денежных потоков;
- метод капитализации доходов.

Метод дисконтированных денежных потоков является одним из вариантов доходного подхода к оценке бизнеса действующего предприятия. Он в наибольшей степени подходит для развивающихся предприятий, когда ожидается, что предприятие в течение прогнозного периода будет получать различные одинаковые величины дохода.

При оценке фирмы по методу дисконтированных денежных потоков ожидаемый предстоящий срок деятельности предприятия делят на два периода: прогнозный и постпрогнозный. При этом на прогнозный период составляют по возможности более детальный прогноз денежных потоков. Прогноз составляется на достаточно продолжительный период до того момента, когда предприятие выходит на стабильные темпы роста денежного потока. При оценке имущества предприятия оценщику важно определить, какой вид дохода будет рассматриваться. Выбор вида дохода зависит от характера имущества. Если оценивается имущество с быстроизнашивающимися элементами или устаревшим оборудованием, то для расчета берется показатель чистой прибыли. Если балансовая стоимость имущества с течением времени изменяется не очень существенно (например, здания, сооружения, земля...), то берется за основу показатель чистого денежного потока.

Метод капитализации доходов основан на базовой предпосылке, в соответствии с которой стоимость предприятия равна текущей стоимости будущих доходов, которые принесет его функционирование. Сущность данного метода выражается формулой:

$$\frac{\text{Денежный поток (прибыль) за 1 период времени}}{\text{коэффициент капитализации}} = \text{Стоимость} \quad (1)$$

Доходный подход считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий ему окупить вложенные средства, получить прибыль и повысить свое благосостояние.

Оценка бизнеса позволяет определить цену акции как при покупке всего предприятия (100% акций) или контрольного пакета (51% и более акций), так и при передаче миноритарного (неконтрольного) пакета акций. Здесь становится необходимым определение влияния на стоимость пакета таких факторов как доля оцениваемого пакета в уставном капитале и ликвидность акций предприятия.

Применение данных корректировок зависит также от использованных в процессе оценки бизнеса методов. Все вышеназванные методы за исключением метода рынка капиталов (в рамках рыночного подхода) в результате дают стоимость всего предприятия (100%-го контроля) либо контрольного пакета. Для получения стоимости миноритарного пакета необходимо будет вычесть скидку за его неконтрольный характер.

Далее в случае необходимости оценщик может вычесть скидку на недостаточную ликвидность акций компании, обусловленную закрытым характером акционерного общества и/или существующими ограниченными возможностями для свободной продажи акций (акции не представлены на фондовых биржах, в котировальных листах брокерских фирм, круг потенциальных инвесторов ограничен вследствие узкой специализации предприятия).

5.5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ПО ТЕОРИИ ОЦЕНКИ

Несмотря на избирательность применения того или иного метода в оценке бизнеса в зависимости от конкретной ситуации, обычно в ходе определения стоимости капитала компании необходимо использовать методы разных подходов: затратного, сравнительного и доходного. Затем необходимо согласовывать все полученные результаты стоимости между собой, применяя средневзвешенную величину. Согласованная в итоге цена и отражает окончательную рыночную стоимость владения собственным капиталом компании.

По мнению оценщиков, в данном случае следует опираться на результаты затратного подхода, в рамках которого применялся метод чистых активов, и на результаты доходного подхода, в рамках которого использован метод капитализации дохода.

Сравнительный подход к оценке бизнеса в данном случае не был использован так как на рынке отсутствуют предложения о продаже аналогичного бизнеса, т.е. организаций на территории Приморского края сдающую в аренду аналогичные основные фонды. Каждый бизнес по-своему уникален и не существует активного рынка действующих предприятий. Хотя сделок с бизнесом совершается достаточно много, но, как известно, цены этих сделок зачастую не раскрываются или искажены особыми условиями сделки, а информация о деятельности компаний далеко не всегда удовлетворяет критерию полноты и достоверности. Кроме того, стоимость сделки всегда учитывает инвестиционные, моментные и даже случайные факторы – требования и мотивы конкретных продавцов и покупателей, их прогнозы, их ожидания, в том числе и ошибочные, ожидаемые синергетические эффекты, а также переговорные способности и сложившуюся на дату сделки конъюнктуру спроса и предложения. Все эти факторы, особенно применительно к бизнесу, порой существенно влияют на цену сделок, и это влияние крайне редко может быть достоверно оценено в количественном выражении.

Таким образом, оценщикам представляется, что затратный и доходные подходы являются ведущими для целей настоящей оценки. Все необходимые расчеты и пояснения по применяемым методам оценки приводятся ниже в соответствующих разделах настоящего отчета.

6. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ДОХОДНОГО ПОДХОДА (МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДА)

6.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

В данном случае доходный подход может быть применен в виде метода капитализации доходов.

Процесс расчета стоимости по методу капитализации доходов состоит из следующих этапов:

- 1) анализ финансовой отчетности, ее нормализация и трансформация (при необходимости);
- 2) выбор величины дохода, которая будет капитализироваться (чистая прибыль, прибыль до уплаты налогов или величина денежного потока);
- 3) расчет адекватной ставки капитализации;
- 4) определение предварительной величины стоимости;
- 5) проведение поправок на наличие нефункционирующих активов и избыточного собственного оборотного капитала.

6.2. ВЫБОР КАПИТАЛИЗИРУЕМОЙ ВЕЛИЧИНЫ ДОХОДА

В качестве капитализируемой величины оценщик может выбрать между несколькими вариантами:

- прибыль или денежный поток последнего отчетного года;
- прибыль или денежный поток первого прогнозного года;
- средняя величина прибыли или денежного потока за несколько последних отчетных лет.

Следует также принимать во внимание, что для расчета стоимости бизнеса можно использовать либо денежный поток для собственного капитала, либо денежный поток для инвестированного капитала. Основное различие этих потоков заключается в том, что поток для всего инвестированного капитала строится исходя из предположения, что все средства, инвестированные в компанию, включая заемный капитал, рассматриваются для компании как собственные. Соответственно, выплаты процентов и погашение займов не рассматриваются как отвлечение денежных средств и не учитываются при расчете денежного потока для инвестированного капитала. Именно поэтому денежный поток для инвестированного капитала также называют бездолговым денежным потоком.

Денежный поток для собственного капитала – это средства, которые остаются у акционеров (собственников) бизнеса. Соответственно, в данном случае учитывается движение заемных средств и выплаты процентов по ним.

Капитализация величины денежного потока для собственного капитала позволяет получить в качестве результата непосредственно величину собственного (акционерного) капитала компании; если же капитализируется денежный поток для инвестированного капитала, то результатом является стоимость всего инвестированного в компанию капитала, включая заемные средства. Таким образом, применяя этот метод расчета денежного потока для расчета стоимости акций (капитала собственников бизнеса), необходимо из полученной величины инвестированного капитала компании вычесть заемные средства.

Обоснование выбора для расчета стоимости потока на собственный или инвестированный капитал является достаточно значимым моментом в оценке. В практике оценки логика выбора зачастую продиктована тем, насколько текущая структура капитала компании коррелирует со среднеотраслевыми тенденциями финансирования.

В общем случае, принято использовать для оценки стоимости модель расчета денежного потока для инвестированного капитала. Вместе с тем, если имеются веские основания полагать, что оцениваемая компания кардинально отличается по возможностям привлечения внешнего заемного финансирования от аналогичных компаний в отрасли или компания работает только на собственных средствах, то более логичным представляется проведение расчета с использованием денежного потока для собственного капитала.

В рамках данной работы оценщики рассматривали денежный поток для собственного капитала первого прогнозного года.

Под денежным потоком, приносимым собственным капиталом (денежный поток, доступный акционерам), понимают разность между всеми притоками денежных средств к акционерам и всеми оттоками денежных средств от них за период.

Выделяют два способа расчета денежного потока: прямой и косвенный.

1. При расчете денежного потока прямым способом анализируют валовые денежные потоки по их основным видам на основании данных бухгалтерского учета. Обороты по соответствующим счетам (реализация, расчеты с поставщиками, краткосрочные кредиты и т. п.) корректируют на изменение остатков запасов, дебиторской и кредиторской задолженности и таким образом доводят до сумм, отражающих только те операции, которые оплачены «живыми деньгами». Данный метод считается более точным, но и более трудоемким. Деятельность любой компании предусматривает операции трех типов: операционные, инвестиционные, финансовые. Денежные потоки в рамках оценки также традиционно анализируются в данном разрезе (табл. 38).

Классификация операций по движению денежных средств компании

Таблица 38

Вид деятельности	Притоки (+)	Оттоки (-)
Операционная	<ul style="list-style-type: none"> Выручка от реализации Авансы от покупателей и погашение дебиторской задолженности 	<ul style="list-style-type: none"> Оплата счетов поставщиков Выплата заработной платы Отчисления во внебюджетные фонды Уплата налогов Уплата процентов по кредитам
Инвестиционная	<ul style="list-style-type: none"> Выручка от реализации основных средств, незавершенного строительства Выручка от реализации нематериальных активов Выручка от реализации долгосрочных финансовых вложений Возврат компании выданных долгосрочных займов Полученные дивиденды и проценты по долгосрочным финансовым вложениям 	<ul style="list-style-type: none"> Приобретение основных средств, капиталовложения в строительство Приобретение нематериальных активов Осуществление долгосрочных финансовых вложений Предоставление долгосрочных займов
Финансовая	<ul style="list-style-type: none"> Поступления от выпуска акций и облигаций Получение займов и кредитов Целевое финансирование 	<ul style="list-style-type: none"> Погашение облигаций и выкуп акций Возврат займов и кредитов Выплата дивидендов собственникам компании

2. При расчете денежного потока косвенным способом позволяет проследить трансформацию чистой прибыли в денежный поток:

Схема расчета денежного потока для собственного капитала косвенным способом

Таблица 39

Чистая прибыль (прибыль после уплаты процентов и налогов)
+
Износ (амортизация)
+ (-)
Увеличение (уменьшение) долгосрочных обязательств
- (+)
Прирост (уменьшение) собственного оборотного капитала
- (+)
Капитальные вложения (высвобождение средств из капитальных вложений)
-
Дивиденды, выплаченные по привилегированным акциям
=
Денежный поток для обыкновенного акционерного капитала

При расчете показателей, при нахождении которых использовалась информация формы 2 (отчет о финансовых результатах) был использованы данные финансового результата за 2021 год (последний отчетный период).

При расчете показателей, при нахождении которых использовалась информация из формы 1 (бухгалтерский баланс), использовались данные на дату оценки – 1 квартал 2022 г.

1. Расчет чистой прибыли (прибыли после уплаты процентов и налогов)

В данном случае оценщики в качестве капитализируемой величины выбрали денежный поток первого прогнозного года – 2022 г., рассчитанный косвенным методом.

Основной для прогноза служат бухгалтерский баланс и отчет о финансовых результатах за 2021 г.
таблица 40 (тыс. руб.)

Наименование показателя	2021 г.
<i>Выручка</i>	20441
<i>Себестоимость</i>	26776
- Производственная База (Владивосток)	13796
- Производственная База (Комсомольск, Энгельса)	769
- Производственная База (Хабаровск, Сидоренко)	12211
Валовая прибыль	-6335
<i>Управленческие расходы</i>	5449
Прибыль (убыток) от продаж	-11784
Проценты к получению	1553
<i>Прочие доходы</i>	13977
- Производственная База (Владивосток)	150
- Производственная База (Хабаровск, Сидоренко)	13100
- Производственная База Сахалин	30
- Управление	2249
<i>Прочие расходы</i>	1542
- Производственная База (Хабаровск, Сидоренко)	757
- Управление	785
Прибыль/убыток до налогообложения	2204
Текущий налог на прибыль	-1356
Прочее	-27
Чистая прибыль/убыток	821

На начальном этапе была произведена корректировка себестоимости компании. При проведении финансового анализа компании было отмечено, что себестоимость компании в 2021 году значительно превышала значение выручки компании в результате проведенных ремонтных работ здания производственной базы в городе Владивостоке на сумму 8 993 тыс. руб. Для прогнозирования финансового результата компании в 2022 году, была выполнена корректировка на данную сумму, так как данная сумма будет учитываться в расчете чистого денежного потока далее (на этапе капитальных вложений).

Далее были скорректированы прочие доходы и расходы, обусловленные списанием дебиторской, кредиторской задолженности и запасов по инвентаризации, так как данные операции являются чрезвычайными и не отражают процессы, характерные для нормально функционирующего бизнеса.

Из суммы прочих доходов были исключены следующие суммы:

- продажа основных средств на сумму 13 100 тыс. руб. (Производственная база Хабаровск). В 2021 году была реализована часть производственной базы в г. Хабаровск, а именно: зем. участок Хабаровский край г. Хабаровск, ул.Сидоренко,1, кад. № 27:23:0050904:301; бытовое помещение, нежилое инв.№11613 Литер Л, этаж1; гараж, нежилое здание, инв. №11615 Литер Н, этаж1. Данная реализация не отражает процесс, характерный для нормально функционирующего бизнеса, а именно: данное действие является неповторяющимся, так как компания не может каждый год продавать аналогичное имущество.

- резервы по сомнительным долгам на сумму 697 тыс. руб.

Из суммы прочих расходов были исключены следующие суммы:

- расходы по продаже основных средств на сумму 757 тыс. руб. (Производственная база Хабаровск).

- резервы по сомнительным долгам на сумму 145 тыс. руб.

- списание дебиторской задолженности на сумму 50 тыс. руб.

Скорректированные отчеты о финансовых результатах представлены в таблице ниже:

Таблица 41 (тыс. руб.)

Наименование показателя	2022 год (прогноз)
<i>Выручка</i>	20441
<i>Себестоимость</i>	13935

Наименование показателя	2022 год (прогноз)
Валовая прибыль	6506
Управленческие расходы	5449
Прибыль (убыток) от продаж	1057
Проценты к получению	1553
Прочие доходы	180
Прочие расходы	590
Прибыль/убыток до налогообложения	2200
Текущий налог на прибыль	-1356
Прочее	-27
Чистая прибыль/убыток	817

2. Износ (амортизация)

Сумма начисленной за 2021 г. амортизации основных средств и доходных вложений в материальные ценности составила 1559 тыс. руб. Данная сумма была принята как прогнозная сумма амортизации за 2022 год.

3. Увеличение (уменьшение) долгосрочных обязательств

В 2020-2021 гг. АО «Дальсвязьстрой» не привлекало долгосрочных заемных средств от сторонних организаций и физических лиц.

4. Прирост (уменьшение) собственного оборотного капитала

Изменение величины собственного оборотного капитала представлено в таблице:

Таблица 42 (тыс. руб.)

Наименование показателей	1 кв. 2021	1 кв. 2022
Собств. капитал	68490	82825
Внеоборотные активы	44460	42405
Собственный оборотный капитал	24030	40420
Изменение собственного оборотного капитала		16390

5. Капитальные вложения (высвобождение средств из капитальных вложений)

В анализируемом периоде было произведено капитальных вложений в основные средства на 9 000 тыс. руб. (ремонт здания)

6. Дивиденды по привилегированным акциям

Размер дивидендов по привилегированным акциям был взят на основе данных отчета об изменениях капитала за январь-декабрь 2021 г. Согласно данного отчета размер начисленных дивидендов составляет 224 тыс. руб. (минимальное значение согласно уставу). Данное значение было принято в качестве прогнозного значения дивидендов за 2022 г.

Соответственно, расчет прогнозного денежного потока для собственного капитала будет выглядеть следующим образом:

Таблица 43 (тыс. руб.)

Показатели	Влияние на ден. поток	2022 год (прогноз)
Чистая прибыль после уплаты налогов и процентов	+	817
Начисленная амортизация	+	1559
Капитальные вложения	-	16390
Изменение долгосрочных обязательств	+	0
Изменение собственного оборотного капитала	-	9 000
Дивиденды по привилегированным акциям	-	224
Денежный поток для обыкновенного акционерного капитала		9 542

6.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Метод капитализации дохода предполагает использование при расчетах такого инструмента, как ставка дисконтирования.

С математической точки зрения ставка дисконта – это процентная ставка, используемая для пересчета будущих потоков доходов (их может быть несколько) в единую величину текущей (сегодняшней) стоимости, являющуюся базой для определения рыночной стоимости бизнеса. В экономическом смысле в роли ставки дисконтирования выступает требуемая инвесторами ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, другими словами – это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Ставка капитализации для предприятия обычно выводится из ставки дисконта путем вычета ожидаемых среднегодовых темпов роста прибыли или денежного потока (в зависимости от того, какая величина капитализируется).

С математической точки зрения ставка капитализации – это делитель, который применяется для преобразования величины прибыли или денежного потока за один период времени в показатель стоимости.

Для измерения ставки дисконтирования в оценке бизнеса применяются следующие методы:

1. Модель оценки капитальных активов (САРМ) или модифицированная модель (МСАРМ);
2. Метод накопления (кумулятивный);
3. Метод средневзвешенной стоимости капитала (WACC).

Последняя методика используется для оценки стоимости инвестированного капитала.

Мы рассматриваем денежный поток для собственного капитала, при оценке которого рекомендуется применять либо метод оценки капитальных активов, либо метод накопления.

Метод накопления

В качестве нижней границы нами использовалась доходность к погашению облигаций федерального займа РФ, номинированных в рублях. На дату оценки (31.03.2022 г.) эффективная доходность к погашению «длинных» ОФЗ с погашением в 2036 г. находилась на уровне 11,77%⁶.

Обоснование нормы дисконтирования оцениваемого бизнеса

Таблица 44

Вид риска	Премия	Выбор	Обоснование
Ключевая фигура в руководстве; качество руководства	0 - 5%	1,00%	Согласно открытым источникам информации ключевой фигурой компании является генеральный директор - Никитин Владимир Валентинович, который занимает свою должность с 26 марта 2013 г. В руководство компании входит также директор по экономике и финансам. Так же сформирован штат при руководстве, на дату оценки, в данный штат входят два специалиста. Риск оценен как низкий.
Размер компании	0 - 5%	2,5%	Размер компании был оценен как мелкое. Однако учитывая рынок, на котором функционирует предприятие (в собственности компании находятся производственные базы в Приморском и Хабаровском краях), компания имеет хорошие конкурентные преимущества по сравнению с остальными аналогичными компаниями. Риск был определен средний.
Финансовая структура	0 - 5%	2,5%	Финансирование деятельности предприятия происходит преимущественно за счет собственного капитала. По состоянию на 31.12.2019 г. доля собственного капитала в составе источников финансирования составляет 93,38%. Близость этого значения к 100% говорит о сдерживании темпов развития предприятия. Отказавшись от привлечения заемного капитала, организация лишается дополнительного источника финансирования прироста активов (имущества), за счет которых можно увеличить доходы. Риск определен как средний.
Доходы: рентабельность и предсказуемость	0 - 5%	1,00%	Показатели рентабельности на последнюю отчетную дату имеют положительное значение. При этом компания последние три года показывает стабильные доходы от сдачи в аренду складских площадей. Риск низкий.
Товарная / территориальная диверсификация	0 - 5%	2,5%	АО «Дальсвязьстрой» осуществляет свою деятельность на территории г. Владивостока, г. Хабаровска и г. Комсомольска-на-Амуре. Риск определен как средний.
Диверсифицированность клиентуры	0 - 5%	5,0%	Клиентами компании являются арендаторы производственных баз. Зависимость предприятия от клиентов была определена как высокая.
Прочие особые риски	0 - 5%	5,0%	К прочим рискам были отнесены следующие факторы: - Нестабильная экономическая ситуация в стране. - Возможность изменения налоговой нагрузки компании
Безрисковая ставка		11,77%	Соответствует эффективной доходности к погашению «длинных» облигаций федерального займа РФ ОФЗ с погашением в 2036 г., номинированных в рублях.
Страновой риск			
Ставка дисконтирования для собственного капитала по методу накопления		31,27%	

Среднее значение ставки дисконтирования, полученное в результате использования двух методов, составляет **31,27%**.

⁶ по данным Интернет-проект Информационного Агентства Финмаркет - RusBonds (<http://www.rusbonds.ru>)

6.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА

Таким образом, для пересчета годового денежного потока для собственного капитала в текущую стоимость обыкновенного акционерного капитала АО «Дальсвязьстрой» используется следующая формула:

$$P = \frac{I}{R - g},$$

Где I – годовой денежный поток;

R – требуемая инвестором доходность вложений (ставка дисконтирования);

g – ожидаемые темпы роста денежного потока.

В качестве ориентира динамики денежного потока выбрано прогнозное значение среднегодового изменения объема валового внутреннего продукта РФ⁷.

По данным Макроэкономического опроса Банка России, аналитики ухудшили прогноз снижения ВВП на 2022 год с $-8,0\%$ до $-9,2\%$, а роста на 2023 год — с $1,0\%$ до $0,0\%$. Прогноз роста ВВП на 2024 год увеличен на 0,2 п.п. до $1,7\%$. Оценка долгосрочных темпов роста ВВП также увеличилась на 0,4 п.п. до $1,4\%$

В качестве значения ожидаемого темпа роста было взято среднее значение показателей динамики ВВП за 2022-2025 г.

Расчет стоимости оцениваемого предприятия приведен в таблице:

Таблица 45

Показатели	Значение, руб.
Денежный поток для обыкновенного акционерного капитала, руб.	9 542 000
Ставка дисконтирования	31,27%
Ожидаемые темпы роста денежного потока	1,03%
Текущая стоимость обыкновенного акционерного капитала АО «Дальсвязьстрой», руб.	31 559 000

Предварительно рассчитанная стоимость оцениваемого предприятия, полученная методом капитализации дохода, будет составлять округленно **31 559 000 рублей**.

Для выведения окончательной величины рыночной стоимости компании по доходу необходимо внести ряд поправок. В частности, предварительная стоимость предприятия, рассчитанная по доходу, не учитывает стоимость избыточных и нефункционирующих активов, которые непосредственно не принимают участия в генерировании дохода. Такие активы оцениваются отдельно, а результат добавляется к предварительной рыночной стоимости. Общее решение доходного подхода при оценке бизнеса (предприятия) предусматривает проведение ряда итоговых корректировок стоимости, касающихся:

- Учета имеющихся активов непроизводственного значения;
- Учета достаточности собственного оборотного капитала.

Активы непроизводственного значения

Обычно в рамках построения денежных потоков рассматривают только основную операционную деятельность предприятия, а, соответственно, при наличии у компании активов, не участвующих в генерации рассмотренных денежных потоков, необходимо отдельно учесть стоимость нефункциональных активов (данные объекты не сдаются в аренду, а также не участвуют в производстве). Их стоимость добавляется к итоговому результату.

Список объектов недвижимости, не сдаваемых в аренду приведен ниже:

Таблица 46

Наименование	Рыночная стоимость, тыс. руб.	Примечание
АБК "Производственной базы" (г.Хабаровск), БП-000002, 29.10.2020	26974 ⁸	используется 1 этаж и 2 частично, 3 и 4 непригодны к использованию
База производств. гараж-стоянка г.Комсом.-на-Амуре, 1-003, 01.01.1989	7270	под разбор
Здание (Нежилое здание, Производственная база), 1-004, 01.01.1988		

⁷ МЭР внесло в кабмин обновленный прогноз социально-экономического развития России (Дата статьи 14 сентября 2020)
<https://tass.ru/ekonomika/9447283>

⁸ Рассчитывалась исходя из рыночной стоимости 1 кв. м. равной 6,78 тыс. руб. и площадей не сдаваемых в аренду (3 и 4 этажи)

Наименование	Рыночная стоимость, тыс. руб.	Примечание
Склад, нежилое здание инв.№11605 литер Б,Б1-Б3, 1-012, 01.12.1964	2100	В планах компании – снести склад летом 2022 г.
Токарный цех, нежилое помещение инв.№11612 Литер К,, 1-017, 12.12.1964	2000	пустует, не пригодно к использованию
Цех тяжелой техники, неж. здание инв.№11614 Литер М, 1-018, 12.12.1964	4400	пустует, требуется кап ремонт
Здание (Нежилое здание, Гараж с ремонтными боксами), 1-003, 30.01.1966	3600	пустует, складирован хлам
Здание-контора прорабского участка Лит.А,А1,А2, 1-004, 01.01.1966	1900	пост охраны, остальное пустует
Здание(Нежилое здание, Учебный комбинат), 1-007, 31.12.1970	1100	пустует, не пригодно к использованию
Итого	49344	

Рыночная стоимость объектов недвижимости АО «Дальсвязьстрой», не сдаваемых в аренду, определена в Приложении 1 к Отчету и составила **49 344 тыс. руб.**

Достаточность собственного оборотного капитала

Если рассчитанная необходимая величина собственного оборотного капитала больше или меньше фактически имеющегося СОК на момент оценки, необходимо провести корректировку на недостаток или избыток собственного оборотного капитала. При недостатке собственного оборотного капитала предполагается, что инвесторы должны внести дополнительные средства для компенсации данной разницы, а соответственно, недостаток СОК уменьшает рассчитанную величину стоимости предприятия. В случае наличия избыточного собственного оборотного капитала, например, при недостаточно эффективном управлении оборотными средствами, собственники компании наоборот имеют возможность изъять лишние средства в свой доход, соответственно избыток собственного оборотного капитала увеличивает стоимость бизнеса.

Финансовый анализ показал, что компания на момент оценки имеет потребность в Собственном оборотном капитале в размере 30 тыс. руб. (Запасы + Дебиторская задолженность – Кредиторская задолженность), в то время как расчетный Собственный оборотный капитал предприятия составляет 40 420 тыс. руб. (Собственный капитал + Долгосрочные обязательства – Внеоборотные активы). Таким образом, объективно присутствует избыток собственного оборотного капитала в объеме **40 390 тыс. руб.**, на дату оценки иммобилизованный в заем, выданный физическому лицу, и временно свободные денежные средства.

Таким образом, стоимость обыкновенного акционерного капитала АО «Дальсвязьстрой», определенная с использованием метода капитализации дохода в рамках доходного подхода, на дату оценки составляет округленно **121 293 000 руб.**

7. ОЦЕНКА С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА (МЕТОД ЧИСТЫХ АКТИВОВ)

7.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Суть метода чистых активов заключается в том, что все активы предприятия (нематериальные активы, здания, сооружения, оборудование, машины, запасы, дебиторская задолженность, финансовые вложения и др.) оценивают по рыночной стоимости. Далее, из полученной суммы вычитают переоцененную стоимость долговых обязательств предприятия, включая кредиторскую задолженность. Итоговая величина показывает рыночную стоимость собственного капитала компании. Стандартный процесс расчета стоимости методом чистых активов представлен на рис. 1.

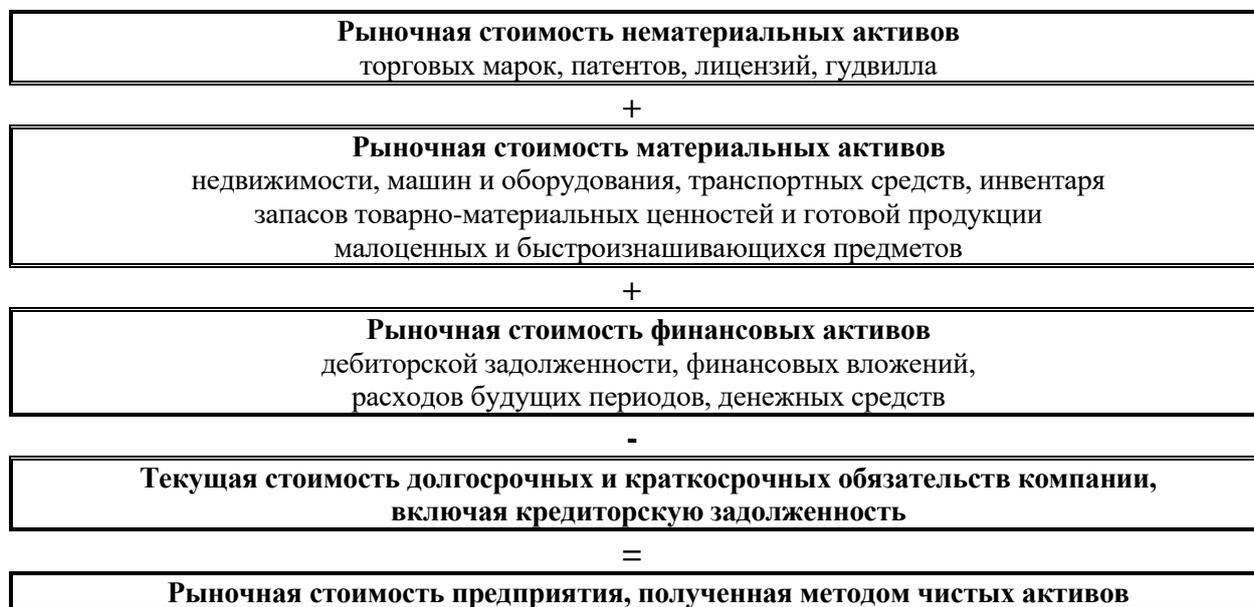


Рис. 1. Алгоритм расчета стоимости компании методом чистых активов

Для определения стоимости собственного капитала АО «Дальсвязьстрой» по затратам оценщики использовали стандартный алгоритм расчета.

7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АКТИВОВ И ОБЯЗАТЕЛЬСТВ КОМПАНИИ

Отраженное в балансе имущество АО «Дальсвязьстрой» на дату оценки включает в себя основные средства, дебиторскую задолженность, доходные вложения в материальные ценности, а также денежные средства, т.е. представлено материальными и финансовыми активами.

Структура активов оцениваемого бизнеса

Таблица 47

Наименование показателя	Балансовая стоимость на 31.03.2022 г.	Удельный вес, %
1. Нематериальные активы	0	0,00%
2. Материальные активы	44 850	50,6%
Основные средства	6 415	7,2%
Основные средства в организации	546	0,6%
Строительство объектов ОС	5 869	6,6%
Доходные вложения в материальные ценности	35 990	40,6%
Незавершенное строительство	0	0,0%
Запасы	2 445	2,8%
Материалы	255	0,3%
Долгосрочные активы к продаже	2 190	2,5%
НДС по приобретенным ценностям	0	0,0%
3. Финансовые активы	43 841	49,4%
Дебиторская задолженность	3 460	3,9%
Долгосрочные финансовые вложения	0	0,0%
Краткосрочные финансовые вложения	21 300	24,0%
Предоставленные займы	21 300	24,0%
Денежные средства и эквиваленты	19 081	21,5%

Наименование показателя	Балансовая стоимость на 31.03.2022 г.	Удельный вес, %
Касса организации	17	0,0%
Расчетные счета	1 264	1,4%
Депозиты счета	17 800	20,1%
Отложенные налоговые активы	0	0,0%
4. Прочие активы	9	0,0%
5. БАЛАНС	88 700	100,0%

Правила проведения оценки требуют не только представления бухгалтерских отчетов на дату наиболее близкую к дате оценки, но и внесение всех существенных изменений на эффективную дату, если таковые имели место.

Для целей определения реальной рыночной стоимости активов и обязательств оцениваемой компании, нужно не только уточнить их балансовую стоимость на дату оценки (табл. 48), но и расшифровать все виды подлежащих оценке активов и обязательств и в конечном итоге оценить их:

Таблица 48 (тыс. руб.)

Расшифровка статей актива и пассива баланса оцениваемого бизнеса, тыс. руб.

Показатели	Стоимость на 31.03.2022 г.	
	балансовая	рыночная
1. Нематериальные активы	0	0
2. Материальные активы	44 850	192 357
Основные средства	6 415	1 509
Основные средства в организации	546	1 509
Строительство объектов ОС	5 869	0
Доходные вложения в материальные ценности	35 990	186 550
Незавершенное строительство	0	0
Запасы	2 445	4 298
Материалы	255	255
Долгосрочные активы к продаже	2 190	4 043
НДС по приобретенным ценностям	0	0
3. Финансовые активы	43 841	37 543
Дебиторская задолженность	3 460	1 213
Долгосрочные финансовые вложения	0	0
Краткосрочные финансовые вложения	21 300	16 414
Предоставленные займы	21 300	16 414
Денежные средства и эквиваленты	19 081	19 916
Касса организации	17	17
Расчетные счета	1 264	1 264
Депозиты счета	17 800	18 635
Отложенные налоговые активы	0	0
4. Прочие активы	9	9
5. БАЛАНС	88 700	229 909
6. Всего обязательства	5 875	5 875
Долгосрочные обязательства	0	0
Краткосрочные обязательства	5 875	5 875

Нематериальные активы отсутствуют на балансе предприятия.

Материальные активы представлены основными средствами, доходными вложениями в материальные ценности и запасами.

Основные средства АО «Дальсвязьстрой» по состоянию на дату оценки представлены основными средствами и затратами на строительство.

Затраты на строительство по балансу составляют 5 869 тыс. руб., рыночная стоимость данного актива была принята равной 0 руб., так как данная сумма является вложениями в здание, которые учтены при оценке рыночной стоимости здания.

Основные средства компании по балансу составляют 546 тыс. руб. В их состав входят машины оборудование и транспортные средства. В соответствии с расчетом, приведенным в Приложении 2 к Отчету, рыночная стоимость данных основных средств АО «Дальсвязьстрой» на дату оценки составляет **1 509 тыс. руб.**

В состав **доходных вложений в материальные ценности** включены здания и земельные участки. В соответствии с расчетом, приведенным в Приложении 1 к Отчету, рыночная стоимость всех объектов недвижимости АО «Дальсвязьстрой» на дату оценки составляет **186 550 тыс. руб.**

Таблица 49 (тыс. руб.)

№	Наименование	Рыночная стоимость
Объекты недвижимости, расположенные в г. Владивосток, в том числе:		70 200
1	Здание-контора прорабского участка с пристройками, литер А, А1, А2, этажность 2, кирпичное. Общая площадь 162,0 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040007:655	1 900
2	Здание-котельная с пристройками, литер Б, Б1, Б2, этажность 3, кирпичное. Общая площадь 924,9 кв. м. (с учетом реконструкции). Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:1046	6 200
3	Здание-гараж № 3, литер В, этажность 1, бетонное. Общая площадь 380,8 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:1047	4 200
4	Здание-гараж с ремонтными боксами с пристройкой, литер Г, Г1, этажность 1, кирпичное. Общая площадь 295,8 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:1048	3 600
5	Здание-материальный склад, литер Д, этажность 1, кирпичное. Общая площадь 513,0 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:1049	3 800
6	Здание-цех ЖБИ с полигоном с пристройками, литер Е, Е1, Е2, этажность 1, кирпичное. Общая площадь 308,3 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:1050	3 600
7	Здание-учебный комбинат, литер Ж, этажность 2, монолитное. Общая площадь 164,6 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:1051	1 100
8	Здание-гараж для стоянки автомашин, литер З, этажность 1, кирпичное. Общая площадь 577,10 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:1052	5 500
9	Здание-склад, литер И, этажность 1, кирпичное. Общая площадь 126,6 кв. м. Кадастровый (условный) номер 25:28:040012:2442	1 400
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации производственной базы, общая площадь 18 670,0 кв. м. Кадастровый номер 25:28:040012:3006	38 100
11	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для дальнейшей эксплуатации производственной базы, общая площадь 411,0 кв. м. Кадастровый номер 25:28:040012:3005	800
Объекты недвижимости, расположенные в г. Хабаровск		109 080
1	Проходная, литер А, этажность 1. Общая площадь 14,8 кв. м. Кадастровый (условный) номер 27:23:0050908:43	80
2	Склад, литер Б, Б1-Б3, этажность 1. Общая площадь 612,5 кв. м. Кадастровый (условный) номер 27:23:0050908:44	2 100
3	Цех, литер З, З1, этажность 1. Общая площадь 2 730,0 кв. м. Кадастровый (условный) номер 27:23:0050908:89	13 400
4	АБК, литер З2, З3, З4, этажность 4. Общая площадь 5 740,6 кв. м. Кадастровый (условный) номер 27:23:0050904:291	38 900
5	Токорный цех, литер К, этажность 1. Общая площадь 369,6 кв. м. Кадастровый (условный) номер 27:23:0050908:49	2 000
6	Цех тяжелой техники, литер М, этажность 1. Общая площадь 650,9 кв. м. Кадастровый (условный) номер 27:23:0050908:51	4 400
7	Земельный участок с кадастровым номером 27:23:0050904:302	48 200
Объекты недвижимости, расположенные в г. Комсомольск-на-Амуре		7 270
1	Здание производственной базы, лит. А	570
2	Земельный участок с кадастровым номером 27:22:0011301:655	6 700
Итого		186 550

Запасы по состоянию на 31.03.2022 г. составляют 2 445 тыс. руб. и представлены материалами и долгосрочными активами к продаже. Материалы были оценены по балансовой стоимости. В соответствии с расчетом, приведенным в Приложении 2 к Отчету, рыночная стоимость долгосрочных активов к продаже на дату оценки составляет 4 043 тыс. руб. Рыночная стоимость запасов на дату оценки составляет **4 298 тыс. руб.**

Финансовые активы представлены дебиторской задолженностью, краткосрочными финансовыми вложениями, денежными средствами и эквивалентами.

Дебиторская задолженность АО «Дальсвязьстрой» на дату оценки составляет 3 460 тыс. руб.

Таблица 50

Наименование показателя	31.03.2022
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	357
Расчеты с покупателями и заказчиками	466
Расчеты с разными кредиторами и дебиторами	2637
Итого	3460

Для учета ликвидности дебиторской задолженности создан резерв по сомнительным долгам. Таким образом, балансовая стоимость дебиторской задолженности (за минусом величины сформированного резерва) отражает ее ликвидность.

При анализе резерва по сомнительным долгам, было отмечено, что в его состав включена задолженность компании ООО «Сириус-М» только на сумму 233 тыс. руб., которая отражена по счету 62.01. При этом на дату оценки, в составе дебиторской задолженности также присутствует задолженность на сумму 2 247 тыс. руб. компании ООО «Сириус-М» (которая учитывается на счете 76.09 и является процентами по выданному займу). Тем не менее, так как задолженность на сумму 233 тыс. руб. включена в резерв, это вызывает сомнения и в выплате процентов по выданному займу. Поэтому оценщиком было принято решение о включение суммы в размере 2 247 тыс. руб. в состав резерва по сомнительным долгам.

В связи с этим, рыночная стоимость дебиторской задолженности составила **1 213 тыс. руб.**

Краткосрочные финансовые вложения представлена следующими вложениями:

Таблица 51 (тыс. руб.)

Наименование показателя	Дата вложения	% ставка	Дата погашения	Сумма, тыс. руб.
<i>Никитин Владимир Валентинович</i>				8 800,00
Договор процентного займа № 18/21 от 01.02.2021	01.02.2021	2/3 ключевой ЦБ, с 01.03.2022 беспроцентный	до 31.12.2023	3 800,00
Договор процентного займа № 29/20 от 15.06.2020	19.06.2020	2/3 ключевой ЦБ, с 01.03.2022 беспроцентный	до 31.12.2023	5 000,00
<i>Сириус-М (н)</i>				12 500,00
Договор займа № 92/19 от 26.12.2019	26.12.2019	6,25% годовых, с 01.07.2021 - в размере ключ. ставки ЦБ	до 30.06.2022, будет продление срока	12 500,00
Итого				21 300,00

Расчет рыночной стоимости финансовых вложений (Никитин В.В.)

Рыночная стоимость депозитов рассчитана, исходя из срока возврата средств и доходности.

Учитывая, что по своей природе возникновения обязательства не предполагают затрат на их создание, затратный подход для определения рыночной стоимости, как правило, не применяется.

Рыночная стоимость зависит от ожидаемой величины, срока и вероятности получения дохода от прав требования за определенный период времени или риска непогашения задолженности. При оценке следует учитывать, что покупатель с приобретением права требования основной суммы задолженности получает также право требования пени, штрафа, неустойки, предусмотренных договором между кредитором и должником.

При применении доходного подхода анализируется возможность объекта оценки генерировать определенный доход и рассчитывается текущая стоимость этого дохода, исходя из обоснованных оценщиком ставки дисконтирования и периода времени, необходимого для погашения задолженности, или временного графика погашения задолженности.

Вероятность получения дохода или риск непогашения задолженности могут учитываться в виде определенного мультипликатора к текущей стоимости, либо в виде добавки (премии за риск) к ставке дисконтирования.

Оценка рыночной стоимости прав требования в рамках сравнительного подхода предусматривает наличие и анализ рыночной информации о ценах на долговые обязательства схожих предприятий. Если нет котировок на обязательства данного дебитора, то применяют данные о ценах на долговые обязательства и векселя предприятий-аналогов с необходимыми, обоснованными оценщиком, корректировками цен.

Итоговая величина рыночной стоимости прав требования определяется на основе обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости, полученных при использовании различных подходов к оценке.

Доходный подход означает процедуру дисконтирования суммы дисконта на предполагаемый срок возврата средств с учетом существующих рисков.

В практике оценочной деятельности известны разнообразные методы и опубликованы различные методики оценки прав требования. Большинство из них укладывается в рамки доходного подхода. Различие состоит в том, как определяются будущие платежи по долговому обязательству, их временной график, вероятность погашения или риски непогашения задолженности, в том, как учитывается в итоговой величине стоимости эта вероятность, и соответственно, как определяется коэффициент и (или) ставка дисконтирования для расчета текущей стоимости на дату оценки. В общем случае в рамках доходного подхода к оценке прав требования используют два основополагающих метода, конкретное содержание которых и построенные на них практические методики зависят от состава исходной информации, имеющейся в распоряжении оценщика:

- метод, основанный на дисконтировании денежных потоков платежей по долговому обязательству;
- вероятностный метод учета риска непогашения задолженности.

Главное различие указанных методов состоит в том, что в методе, основанном на дисконтировании денежных потоков платежей по долговому обязательству, все риски непогашения задолженности учитываются в величине ставки дисконтирования.

При вероятностном методе рассчитываются отдельно потери от несвоевременного погашения долга или приведенная (текущая) стоимость обязательства и вероятность возврата долга. Первая характеристика оценивается с помощью формулы дисконтирования денежных потоков, при этом, как правило, ставка дисконтирования определяется как «безрисковая». Вторая характеристика (вероятность возврата долга) оценивается путем анализа финансового состояния заемщика и степени его платежеспособности, оценки деловой репутации заемщика, анализа юридической обеспеченности прав требования и т.п. Итоговая величина стоимости равна произведению рассчитанной дисконтированием на дату оценки текущей стоимости долгового обязательства и вероятности возврата долга.

Кроме того, может быть рассмотрено поведение функции возврата долга в прогнозном периоде, предлагая несколько наиболее реальных сценария, на основе которых и производится дальнейшая оценка стоимости обязательств.

Для определения итогового фактора дисконтирования полученных займов Оценщики про-дисконтировали сумму финансовых вложений как денежный поток выплат, исходя из представленного срока их возврата, по ставке дисконтирования для оцениваемого предприятия, определенной по состоянию на 31.03.2022 г. Фактор дисконтирования рассчитан по следующей формуле:

$$F = \frac{1}{(1 + R)^n} \quad (2),$$

где n - число периодов;

R – ставка дисконтирования.

С математической точки зрения ставка дисконта – это процентная ставка, используемая для пересчета будущих потоков доходов (их может быть несколько) в единую величину текущей (сегодняшней) стоимости, являющуюся базой для определения рыночной стоимости бизнеса. В экономическом смысле в роли ставки дисконтирования выступает требуемая инвесторами ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, другими словами – это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

В качестве ставки дисконтирования была выбрана доходность к погашению облигаций федерального займа РФ, номинированных в рублях. На дату оценки (31.03.2022 г.) эффективная доходность к погашению «длинных» ОФЗ с погашением в 2036 г. находилась на уровне 11,77%⁹.

Таблица 52

Наименование	Сумма депозита к погашению, тыс. руб.	Период до погашения, дней	Начисленные проценты, тыс. руб.	Всего (депозит+ проценты), тыс. руб.	Фактор дисконтирования	Текущая стоимость депозита, тыс. руб.
Договор процентного займа № 18/21 от 01.02.2021	3 800,00	1063	314	4114	0,723	4027
Договор процентного займа № 29/20 от 15.06.2020	5 000,00	1290	648	5648	0,675	5437
	8 800,00			9 762		9 464

Расчет рыночной стоимости финансовых вложений (ООО «Сириус-М»)

Согласно информации заказчика, есть основания полагать наличие у компании ООО «Сириус-М» финансовых сложностей с возвратам данного займа.

Таким образом. Необходимо провести дополнительный анализ финансового состояния компании (по данным открытых источников информации). Влияние финансового состояния компании-дебитора на рыночную стоимость права требования было учтено на основе статьи «Оценка рыночной стоимости высокорискованных прав требований», авторы: В.Ю. Козырь, Ю.В. Козырь, С.А. Смоляк¹⁰, опубликованной в журнале «Имущественные отношения РФ», № 9 (240) 2021. Указанная

⁹ по данным Интернет-проект Информационного Агентства Финмаркет - RusBonds (<http://www.rusbonds.ru>)

¹⁰ В.Ю. Козырь - старший инженер Центрального экономико-математического института (ЦЭМИ РАН) (г. Москва)

статья посвящена методологии оценки рыночной стоимости некотируемых, прежде всего высоко-рискованных, обязательств (прав требования).

При оценке высокорискованных обязательств превалярующим фактором оценки являются особенности компании-должника в части его финансового состояния. Поэтому необходимо осуществить специальный анализ на предмет оценки вероятности банкротства заемщика (дефолта его обязательств) и обеспеченности обязательств активами заемщика.

В данном случае компанией-должником является ООО «Сириус-М».

Оценщиком был осуществлен специальный анализ на предмет оценки вероятности банкротства заемщика (дефолта его обязательств) и обеспеченности обязательств ООО «Сириус-М» активами с помощью модели Альтмана.

Данная модель является интегральной моделью, а именно совокупностью коэффициентов с весовыми значениями, позволяющая рассчитать интегральный показатель, необходимый для оценки финансового состояния предприятия.

$$Z = 0,717 * X_1 + 0,847 * X_2 + 3,107 * X_3 + 0,42 * X_4 + 0,998 * X_5, \quad (14)$$

В результате подсчета Z-показателя для конкретного предприятия делается следующее заключение: если $Z < 1,23$, то **предприятие признается банкротом**, при значении Z в диапазоне от 1,23 до 2,89 ситуация неопределённая, значение Z более 2,9 присуще стабильным и финансово устойчивым компаниям.

Таблица 53

Кэф-т	Расчет	Значение на 31.03.22	Множитель	Произведение
				(гр. 3 x гр. 4)
1	2	3	4	5
T ₁	Оборотный капитал к сумме активов	0,95	0,717	0,68
T ₂	Отношение нераспределенной прибыли к величине всех активов	0,40	0,847	0,34
T ₃	прибыль до налогообложения к общей стоимости активов	0,00	3,1	0,00
T ₄	балансовая стоимость собственного капитала / бухгалтерская (балансовая) стоимость всех обязательств	0,68	0,42	0,29
T ₅	объем продаж к общей величине активов предприятия	0,34	0,998	0,34
Z-счет Альтмана:				1,66

Вероятность банкротства ООО «Сириус-М» в течение одного года рассчитывается методом линейной интерполяции (по модели Альтмана):

$$p_d = |1,66 - 2,89| / (2,89 - 1,23) = 0,74$$

То есть вероятность банкротства в течение одного года равна 74%.

Таким образом, имеем следующие исходные данные для расчета требуемой ставки годовой доходности для ООО «Сириус-М»:

- r_f – безрисковая ставка равная 11,77 процента;
- p_d – вероятность банкротства/дефолта в течение одного года равная 74 процента;
- λ – доля потерь при наступлении банкротства/дефолта принята равной: $1 - \text{коэффициент покрытия активами обязательств} * = 1 - 0,577 = 0,423$

Соответственно, требуемая ставка годовой доходности по оцениваемым обязательствам ООО «Сириус-М» получается равной:

$$r = \frac{0,1177 + 0,74 * 0,423}{1 - 0,74 * 0,423} = 0,7574.$$

Таким образом, требуемая ставка годовой доходности по оцениваемым обязательствам ООО «Сириус-М» составляет 48,48%.

Теперь рассчитаем стоимость прав требований по кредитным договорам ООО «Сириус-М» с учетом суммы кредитных обязательств и оставшихся сроков до погашения этих обязательств.

Таблица 54

Оцениваемые права требования на сумму, тыс. руб.	Дата погашения обязательства в соответствии с кредитным договором	Срок, оставшийся от даты оценки до даты погашения обязательства, годы	Требуемая годовая ставка дисконтирования, %	Стоимость прав требований, тыс. руб.*
12500	30.06.2023	1,25	75,74	6 950

Ю.В. Козырь - ведущий научный сотрудник Центрального экономико-математического института (ЦЭМИ РАН), президент Ассоциации «Русское общество оценщиков», доктор экономических наук (г. Москва)

С.А. Смоляк - главный научный сотрудник Центрального экономико-математического института (ЦЭМИ РАН), профессор, доктор экономических наук (г. Москва)

Рыночная стоимость краткосрочных финансовых вложений

Таблица 55

Наименование показателя	Сумма, тыс. руб. (по балансу)	Сумма, тыс. руб. (рыночная стоимость)
<i>Никитин Владимир Валентинович</i>	8 800,00	9 464
Договор процентного займа № 18/21 от 01.02.2021	3 800,00	4027
Договор процентного займа № 29/20 от 15.06.2020	5 000,00	5437
<i>Сириус-М (н)</i>	12 500,00	6 950
Договор займа № 92/19 от 26.12.2019	12 500,00	6 950
Итого	21 300,00	16 414

Таким образом, рыночная стоимость краткосрочных финансовых вложений АО «Дальсвязьстрой» на дату оценки составляла **16 414 тыс. руб.**

Денежные средства и эквиваленты представлены денежными средствами на счету компании и депозитами.

На дату 31.03.2022 г. строка денежных средств представлена следующими депозитами:

Таблица 56

Наименование показателя	Дата вложения	% ставка	Дата погашения	Сумма, тыс. руб.
Депозит 42104810745510000013, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФИЛИАЛ ПАО РОСБАНК	04.03.2022	14,48%	06.06.2022	7 500,00
Депозит 42104810900100000353, ПАО СКБ ПРИМОРЬЯ "ПРИМСОЦБАНК"	18.03.2022	20%	30.06.2022	10 000,00
Депозит 42105810045510000013, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФИЛИАЛ ПАО РОСБАНК	29.12.2021	7,80%	28.06.2022	300,00
Итого денежные счета на депозите				17 800,00

Рыночная стоимость депозитов была определена аналогичным, как и рыночная стоимость краткосрочных финансовых вложений.

Таблица 57

Наименование	Сумма депозита к погашению, тыс. руб.	Период до погашения, дней	Начисленные проценты, тыс. руб.*	Всего (депозит+ проценты), тыс. руб.	Фактор дисконтирования	Текущая стоимость депозита, тыс. руб.
42104810745510000013, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФИЛИАЛ ПАО РОСБАНК	7 500	94	280	7780	0,972	7 772
42104810900100000353, ПАО СКБ ПРИМОРЬЯ "ПРИМСОЦБАНК"	10 000	104	570	10570	0,969	10 552
42105810045510000013, ДАЛЬНЕВОСТОЧНЫЙ ФИЛИАЛ ПАО РОСБАНК	300	181	12	312	0,946	311
	7 500			18 661		18 635
Касса организации						17
Расчетные счета						1 264
Итого						19 916

Рыночная стоимость денежных средств и денежных эквивалентов АО «Дальсвязьстрой» на дату оценки составляла **19 916 тыс. руб.**

Прочие активы в размере **9 тыс. руб.** оценены по балансовой стоимости.

Кредиторская задолженность АО «Дальсвязьстрой» в размере **5 704 тыс. руб.** переоценивается по балансовой стоимости, так как данные обязательства носят нормальный характер и связаны с текущей деятельностью компании.

Оценочные обязательства АО «Дальсвязьстрой д» в размере **171 тыс. руб.** переоцениваются по балансовой стоимости.

Рыночная стоимость активов оцениваемого бизнеса

Наименование показателя	Стоимость на 31.03.2022 г.			
	балансовая	%	Рыночная	%
1. Нематериальные активы	0		0	
2. Материальные активы	44 850	50,6%	192 357	83,7%
Основные средства	6 415	7,2%	1 509	0,7%
Основные средства в организации	546	0,6%	1 509	0,7%
Строительство объектов ОС	5 869	6,6%	0	0,0%
Доходные вложения в материальные ценности	35 990	40,6%	186 550	81,1%
Материальные ценности предоставленные во временное пользование	35 990	40,6%	186 550	81,1%
Незавершенное строительство	0	0,0%	0	0,0%
Запасы	2 445	2,8%	4 298	1,9%
Материалы	255	0,3%	255	0,1%
Долгосрочные активы к продаже	2 190	2,5%	4 043	1,8%
НДС по приобретенным ценностям	0	0,0%	0	0,0%
3. Финансовые активы	43 841	49,4%	37 543	16,3%
Дебиторская задолженность	3 460	3,9%	1 213	0,5%
Долгосрочные финансовые вложения	0	0,0%	0	0,0%
Краткосрочные финансовые вложения	21 300	24,0%	16 414	7,1%
Предоставленные займы	21 300	24,0%	16 414	7,1%
Денежные средства и эквиваленты	19 081	21,5%	19 916	8,7%
Касса организации	17	0,0%	17	0,0%
Расчетные счета	1 264	1,4%	1 264	0,5%
Депозиты счета	17 800	20,1%	18 635	8,1%
Отложенные налоговые активы	0	0,0%	0	0,0%
4. Прочие активы	9	0,0%	9	0,0%
5. БАЛАНС	88 700	100,0%	229 909	100,0%
6. Всего обязательства	5 875	6,6%	5 875	2,6%

Как показывают данные таблицы, рыночная стоимость активов АО «Дальсвязьстрой» возросла в 2,59 раза по сравнению с балансовой стоимостью. Перераспределение произошло в пользу материальных активов за счет как материальных, так и финансовых активов.

7.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОСТИ ПО ЗАТРАТАМ

В этом разделе рыночная стоимость АО «Дальсвязьстрой» будет рассчитана в соответствии со стандартным алгоритмом:

Рыночная стоимость нематериальных активов АО «Дальсвязьстрой» 0 тыс. руб.
+
Рыночная стоимость материальных активов АО «Дальсвязьстрой» 192 357 тыс. руб.
+
Рыночная стоимость финансовых активов АО «Дальсвязьстрой» 37 543 тыс. руб.
+
Рыночная стоимость прочих активов АО «Дальсвязьстрой» 9 тыс. руб.
-
Долгосрочные и краткосрочные обязательства АО «Дальсвязьстрой» включая кредиторскую задолженность 5 875 тыс. руб.
=
Рыночная стоимость АО «Дальсвязьстрой», полученная методом чистых активов 224 034 тыс. руб.

Таким образом, в результате применения метода чистых активов в рамках затратного подхода к оценке бизнеса, рыночная стоимость собственного капитала АО «Дальсвязьстрой» (100%-е участие) на дату оценки (31.03.2022 года) могла составлять округленно **224 034 000 руб.**

8. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ.

8.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ АО «ДАЛЬСВЯЗЬСТРОЙ»

В результате рассмотрения возможных подходов к оценке, на основе фактов, анализа и прогнозов, приведённых в настоящем отчёте, Оценщиками была определена рыночная стоимость акции в составе 100% капитала Акционерного общества «Дальсвязьстрой» состоянию на 31 марта 2022 г.

Описание процедуры соответствующего согласования и обоснование выбора используемых весов

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого в отчете предприятия (бизнеса) применены два из трех стандартных подходов: затратный и доходный.

Использованная в расчетах информация может быть охарактеризована как достоверная, а ее объем как достаточный.

В рамках затратного подхода использован метод чистых активов, так как оценка производилась для действующей компании. В рамках доходного подхода был использован метод капитализации дохода.

Методика ранжированной оценки критериев стоимости.

Данная методика предполагает определение удельного веса результатов оценки, полученных каждым методом, на основе их ранжирования по таким критериям, как:

- способность учитывать цель оценки;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- способность учитывать физические и экономические параметры объекта;
- качество информации.

Этапы расчета удельного веса:

1) каждому использованному методу по рассматриваемым критериям обоснованно присваивается ранг: высокий, средний или низкий;

2) проставляются баллы, соответственно высокий 0, средний 1, низкий 2;

3) по каждому методу рассчитывается суммарный набранный балл и проставляется в графе «Итог»;

4) определяется общая сумма баллов, полученных оцениваемым объектом, по совокупности всех задействованных методов и подходов;

5) рассчитывается удельный вес каждого метода как отношение итоговой суммы баллов соответствующего метода к общей сумме баллов.

Таблица 59

Название подхода		Способность учитывать цель оценки	Способность учитывать конъюнктуру рынка	Способность учитывать физические и экономические параметры объекта	Качество информации	Итог	Удельный вес
Доходный подход	Ранг	Средний	Средний	Средний	Средний		
	Балл	1	1	1	1	4	40%
Затратный подход	Ранг	Средний	Низкий	Низкий	Средний		
	Балл	1	2	2	1	6	60%
Общая сумма						10	

Согласование результатов примененных в работе подходов к оценке приведено в таблице.

Таблица 60

Используемые подходы	Стоимость объекта оценки	Весовой коэффициент	Стоимость с учетом весового коэффициента, руб.
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	121 293 000	0,4	48 517 000
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	Не применялся		
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	224 034 000	0,6	134 420 000
ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ:			182 937 000

Таким образом, рыночная стоимость акции в составе 100% капитала Акционерного общества «Дальсвязьстрой» состоянию на 31 марта 2022 г., составлявшая округленно **182 937 000 руб.**

8.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРИВИЛЕГИРОВАННЫХ И ОБЫКНОВЕННЫХ АКЦИЙ

Использованный в отчете подход к оценке позволяет определить стоимость 100%-го владения акционерным капиталом. Стоимость компании складывается из стоимости всех обыкновенных и привилегированных акций.

Уставный капитал Общества разделен на 22 412 размещенных обыкновенных именных акций и 7 470 размещенных привилегированных именных акций.

В соответствии с заданием на оценку, необходимо определить стоимость 1 (одной) обыкновенной именной акции АО «Дальсвязьстрой».

Найдем стоимость всех привилегированных акций методом капитализации дивидендов¹¹:

$$O_{п} = \frac{D}{K_{п.кап.}}$$

где $O_{п}$ - стоимость всех привилегированных акций

$K_{п.кап.}$ — коэффициент капитализации привилегированных акций

D – дивиденды

В качестве коэффициента капитализации был использован индекс МосБиржи по данным сайта Доход.ру (дивидендная доходность) на дату оценки в размере 13,07%¹².

В качестве объема дивидендов были использованы данные 2020 года. Общий размер дивидендов, объявленных (начисленных) на привилегированные акции составляет 224 100 руб.

$$O_{п} = \frac{224 \text{ тыс. руб.}}{0,1307} = 1714 \text{ тыс. руб.}$$

Стоимость всех привилегированных акций составляет 1 714 000 руб.

Далее определим стоимость всех обыкновенных акций:

$$O_{о} = O - O_{п} = 182\,963\,000 - 1\,714\,000 = 181\,224\,000 \text{ руб.}$$

Согласно проведенным расчетам, стоимость всех обыкновенных акций составляет 181 224 000 руб. Стоимость 1 обыкновенной акции составляет 8 086 руб.

8.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ ОКОНЧАТЕЛЬНЫХ КОРРЕКТИРОВОК

В соответствии с заданием на оценку, необходимо определить стоимость 1 (одной) обыкновенной именной акции АО «Дальсвязьстрой». Поэтому необходимо учесть влияние на стоимость имущества таких факторов, как объем контрольных функций, предоставляемых пакетом владельцу, и рисков, связанных с низкой ликвидностью имущества.

8.3.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СКИДКИ НА ОТСУТСТВИЕ КОНТРОЛЯ¹³

Наличие или отсутствие функций контроля, а также распределение уставного/акционерного капитала являются важными факторами, влияющими на стоимость доли в уставном капитале предприятия. В отдельных случаях эти факторы могут почти полностью определять ценность доли – например, когда приобретение миноритарной доли одним из участников позволяет получить контрольную долю (свыше 50%), а значит радикально изменить расклад сил в компании. Методики оценки стоимости бизнеса учитывают влияние данных факторов путем введения скидки на отсутствие контроля или премии за контроль. Ряд известных работ дает рекомендации в виде возможного достаточно широкого диапазона значений скидок и премий, учитывающих наличие или отсутствие функций контроля. Поэтому конкретная величина поправки определяется оценщиком в каждом конкретном случае по своему усмотрению. При этом рекомендации не дают однозначного толкования, в каких случаях следует вводить скидку, а в каких премию, оставляя этот вопрос также на рассмотрение оценщика.

Объектом оценки является 1 обыкновенная именная акция Акционерного общества «Дальсвязьстрой» в составе 100% пакета, скидка на наличие или отсутствие контроля не применялась.

¹¹ <https://cpcpa.ru/articles/discounts/>

¹² <https://www.dohod.ru/ik/analytics/dividend>

¹³ Лейфер Л.А., к.т.н., Дубовкин А.В., ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки»

8.3.2. СКИДКА НА НЕДОСТАТОЧНУЮ ЛИКВИДНОСТЬ

Термин «Скидка по ликвидности» определяется как «абсолютная или процентная величина, вычитаемая из стоимости доли капитала предприятия, которая отражает недостаточную ликвидность его ценных бумаг». Анализ ликвидности посвящен исследованию того, как легко и быстро владелец может продать свою долю и перевести ее в денежные средства.

Величина скидки зависит от многих факторов, присущих каждой конкретной оценке.

Факторы, которые увеличивают размер скидки, включают: низкие дивиденды или их отсутствие, невысокий шанс к предложению и спросу акций предприятия на фондовой бирже (внебиржевом рынке) или отсутствие таковых.

Факторы, которые уменьшают размер скидки, включают, отсутствие проблем по выставлению акций на рынок, возможность продать акции другому акционеру или третьему лицу.

К стоимости обыкновенной акций АО «Дальсвязьстрой», оценщиками было принято решение о применении скидки на недостаточную ликвидность компании, что обусловлено следующими факторами:

- дивиденды по обыкновенным акциям начисляются не регулярно – в 2018, 2020 г. дивиденды не выплачивались;

- в результате проведенного анализа деятельности, выявлено, что на протяжении последних лет происходит реализация объектов недвижимости, обновление состава основных средств не наблюдалось в течение рассматриваемого периода, что ставит под сомнение перспективы развития предприятия.

Скидка на неликвидность была принята на основе данных, приведённых в статье «Методы определения величины скидки за неликвидность при оценке стоимости закрытой компании» (автор Ю. Ю. Онищук, аспирант кафедры финансов и кредита МГУ им. Ломоносова)¹⁴ В данной статье собраны средние значения скидки на недостаток ликвидности по уже совершенным на определенном рынке капитала сделкам

Таблица 61

Источник	Значение
Сборник SEC (сборника данных для институциональных инвесторов, подготовленного комиссией по ценным бумагам США)	24,00%
Исследование 9 аналитических компаний (SEC, Gelman, Nroot, Moroney, Maher, Standard research consultants, Willamette Management associates, Siber, Management planning)	33,00-34,00%
Анализ сделок с акциями до первоначального размещения (Pre-IPO). Исследование Дж. Эмори	45,00%
Среднее значение	34,33%

Скидка на недостаточную ликвидность составила **34,33%**.

¹⁴ <https://cyberleninka.ru/article/n/metody-opredeleniya-velichiny-skidki-za-nelikvidnost-pri-otsenke-stoimosti-zakrytoy-kompanii/pdf>

8.4. ОКОНЧАТЕЛЬНЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Произведенные расчеты показали, что на дату оценки рыночная стоимость 100%-го владения акционерным капиталом АО «Дальсвязьстрой» составляла 182 937 000 руб. при стоимости 1 обыкновенной акции – 8086 руб.

Стоимость акции Общества определяется по следующей формуле:

$$V^*_{\text{акц}} = V_{\text{акц}} \times (1 - K_{\text{контр.}}) \times (1 - K_{\text{ликв.}}) = 8086 \text{ руб.} \times (1 - 0) \times (1 - 0,3433) = 5310 \text{ руб.}$$

где $V_{\text{акц}}$ – стоимость акции при условии 100%-го владения акционерным капиталом;

$V^*_{\text{акц}}$ – стоимость оцениваемой акции;

$K_{\text{контр}}$ - скидка на отсутствие контроля;

$K_{\text{ликв}}$ - скидка на недостаточную ликвидность.

Таким образом, в результате рассмотрения возможных подходов к оценке, на основе фактов, анализа и прогнозов, а также с учетом вероятностной природы рыночной стоимости, оценщиками определена рыночная стоимость пакета 1 (Одной) обыкновенной именной акции Акционерного общества «Дальсвязьстрой» (АО «Дальсвязьстрой», ОГРН 1022701190445, ИНН 2702010677, адрес: 680015, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Сидоренко, д.1) номинальной стоимостью 500 (Пятьсот) руб., по состоянию на **31 марта 2022 года** составляющая округленно **5 310 (Пять тысяч триста десять) руб.**

Дата _____ Подпись _____
Оленникова Елена Николаевна
Оценщик



ПРИЛОЖЕНИЯ

