

**Общество с ограниченной ответственностью  
«Научно-практический центр «ПроАльянс»**

ОГРН 1153668074340 от 25.12.2015 г.  
394030, г. Воронеж, ул. Бакунина, д. 45, оф. 205

УТВЕРЖДАЮ  
Генеральный директор ООО «НПЦ «ПРОАЛЬЯНС»,



/Баженова Ю. В.

08.08.2023

**ОТЧЕТ №424/2023**

об оценке рыночной стоимости  
99,99% доли в уставном капитале ООО «ТЕХНОПОЛИС»

**ЗАКАЗЧИК: ООО «ПРЕМЬЕР ОЙЛ»**

**ДАТА ОЦЕНКИ: 08.08.2023**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 08.08.2023**

**2023**



## СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	4
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	5
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ.....	6
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	6
5. ИНФОРМАЦИЯ О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ .....	7
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	8
6.1. Общая информация.....	8
6.2. Результаты оценки, полученные при использовании различных подходов к оценке .....	8
6.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	8
6.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	9
7. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....	9
8. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЕННЫХ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	10
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
9.1. Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	10
9.2. Общие сведения об объекте оценки .....	11
Таблица 1 .....	11
9.3. Краткая характеристика организации .....	11
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
10.1. Анализ социально-экономических условий в Российской Федерации .....	13
Анализ социально-экономических условий в Российской Федерации .....	13
Таблица 2 .....	14
Таблица 3 .....	15
Таблица 4 .....	16
Таблица 5 .....	17
10.2. Анализ социально-экономических условий в г. Москве .....	19
Таблица 6 .....	19
11. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	21
12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	21
13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ С ИСПОЛЬЗОВАНИЕМ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА .....	22
13.1. Анализ и оценка активов .....	23
Таблица 7 .....	23
Таблица 8 .....	24
Корректировка стоимости имущества .....	24
Таблица 9 .....	25
Таблица 10 .....	25
13.2. Анализ и оценка обязательств .....	26
Таблица 11 .....	26
13.3. Прогнозирование поступлений от реализации имущества .....	26
Таблица 12 .....	26
13.4. Прогнозирование расходов на процедуру банкротства .....	26
Таблица 13 .....	27
13.5. Расчет наиболее вероятной величина выплат учредителям (участникам).....	27
Таблица 14 .....	27
13.6. Расчет стоимости объекта оценки по затратному подходу .....	28
Рисунок 1. Определение стоимости объекта оценки.....	28
Таблица 15 .....	29
Таблица 16 .....	30
ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	31
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ .....	32
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	34
Приложение № 1. Документы на объект оценки .....	34
Приложение № 2. Документы Оценщика .....	149

## 1. Задание на оценку

<p><b><u>Объект оценки</u></b></p>	<p><b>99,99% доля в уставном капитале ООО «ТЕХНОПОЛИС»</b>          Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «ТЕХНОПОЛИС»          Сокращенное наименование организации: ООО «ТЕХНОПОЛИС»          ИНН 7713627380 КПП 774301001          ОГРН 1077758385143, дата государственной регистрации: 27.07.2007          Адрес местонахождения: 127238, г. Москва, ш. Дмитровское, д. 87 СТР. 1, ком. неж пом иiv комн 19</p>
<p><b><u>Документы на объект оценки</u></b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Информационная выписка по состоянию на 29.03.2023.</li> <li>2. Решение Арбитражного суда г. Москвы по делу №А40-148335/19-74-181Бот 25.02.2022.</li> <li>3. Анализ финансового состояния ООО «Технополис».</li> <li>4. Заключение о наличии (отсутствии) признаков преднамеренного (фиктивного) банкротства ООО «Технополис».</li> <li>5. Заключение о наличии (отсутствии) оснований для оспаривания сделок должника ООО «Технополис».</li> <li>6. Акт инвентаризации денежных средств №128022-06 от 29.04.2022.</li> <li>7. Инвентаризационная опись №128025-06 от 29.04.2022.</li> <li>8. Инвентаризационная опись №128024-06 от 29.04.2022.</li> <li>9. Инвентаризационная опись №128023-06 от 29.04.2022.</li> <li>10. Инвентаризационная опись №128028-06 от 29.04.2022.</li> <li>11. Устав ООО «Технополис».</li> <li>12. Отчет конкурсного управляющего ООО «Технополис» о своей деятельности и о ходе конкурсного производства от 15.02.2023.</li> <li>13. Реестр требований кредиторов ООО «Технополис».</li> <li>14. Реестр текущих платежей ООО «Технополис».</li> <li>15. Выписка из Единого государственного реестра прав на воздушные суда и сделок с ними от 03.10.2022 №02/03/2022-1108.</li> </ol>
<p><b><u>Порядок и сроки предоставления Заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</u></b></p>	<p>Документы на объект оценки предоставляются Заказчиком в виде копий на дату подписания Договора на проведение оценки, при этом Заказчик подтверждает их идентичность и достоверность. Дополнительная информация предоставляется Заказчиком по запросу</p>
<p><b><u>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</u></b></p>	<p>Право собственности</p>
<p><b><u>Существующие ограничения (обременения) права</u></b></p>	<p>Отсутствуют</p>
<p><b><u>Цель и задачи оценки</u></b></p>	<p>Определение стоимости объекта оценки, вид которой определен в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки. Результаты оценки могут быть использованы для обоснования начальной цены продажи имущества должника на публичных торгах в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 N127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и не могут быть использованы для иных целей.</p>
<p><b><u>Вид стоимости и предпосылки стоимости</u></b></p>	<p>Рыночная стоимость</p>
<p><b><u>Дата оценки</u></b></p>	<p>17.07.2023</p>
<p><b><u>Особенности проведения осмотра объекта оценки</u></b></p>	<p>Осмотр объекта оценки не производится</p>
<p><b><u>Необходимость привлечения отраслевых экспертов</u></b></p>	<p>Оценщик может привлечь отраслевых экспертов (специалистов, обладающих необходимыми профессиональными компетенциями в вопросах, требующих анализа при проведении оценки) при возникновении необходимости</p>

<p align="center"><b><u>Допущения, на которых должна основываться оценка</u></b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Информация о правах на объект оценки предоставляется Заказчиком.</li> <li>2. Юридическая экспертиза чистоты прав собственности не проводится. Собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих сторон.</li> <li>3. Бухгалтерская отчетность и бухгалтерские документы ООО «ТЕХНОПОЛИС» оценщику не предоставляются.</li> <li>4. При проведении оценки Оценщик исходит из допущения о том, что с даты актуальности документов, предоставленных для проведения оценки, до даты оценки существенных изменений в имущественном положении ООО «ТЕХНОПОЛИС», влияющих на рыночную стоимость объекта оценки, не происходило.</li> <li>5. Подробные характеристики имущества и имущественных прав оцениваемой организации оценщику не предоставляются.</li> <li>6. Прогнозные данные, включая бюджеты, бизнес-планы и иные внутренние документы организации, ведущей бизнес, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки, оценщику не предоставляются.</li> <li>7. Информация о распределении прибыли организации, ведущей бизнес, в т.ч. о дивидендной истории (дивидендных выплатах) организации, за репрезентативный период оценщику не предоставляется.</li> <li>8. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.</li> <li>9. Оценщик может установить дополнительные допущения с обязательным раскрытием их в отчете.</li> </ol>
<p align="center"><b><u>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</u></b></p>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным, может привести к искажению ситуации и неадекватным последствиям.</li> <li>2. При указании в отчете итогового результата оценки, суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость, не приводится.</li> <li>3. Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.</li> <li>4. Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.</li> <li>5. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</li> <li>6. Оценщик может установить дополнительные ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости с обязательным раскрытием их в отчете.</li> </ol>
<p align="center"><b><u>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки</u></b></p>	<p>Распространение информации, содержащейся в отчете об оценке, допускается только с письменного разрешения Оценщика</p>
<p align="center"><b><u>Форма составления отчета об оценке</u></b></p>	<p>Отчет об оценке составляется на бумажном носителе</p>

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 N135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

## 2. Применяемые стандарты оценки

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик при осуществлении оценочной деятельности обязан соблюдать федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии с требованиями следующих федеральных стандартов:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N200;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N200;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N200;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N200;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N200;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N200;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 №326,

а также стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков:

- «Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (утв. Решением Совета Союза «Федерация специалистов оценщиков» Протокол №2 от 03.10.2016).

### 3. Принятые при проведении оценки допущения

1. Информация о правах на объект оценки предоставлена Заказчиком.
2. Юридическая экспертиза чистоты прав собственности не проводится. Собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих сторон.
3. Бухгалтерская отчетность и бухгалтерские документы ООО «ТЕХНОПОЛИС» оценщику не предоставляются.
4. При проведении оценки Оценщик исходит из допущения о том, что с даты актуальности документов, предоставленных для проведения оценки, до даты оценки существенных изменений в имущественном положении ООО «ТЕХНОПОЛИС», влияющих на рыночную стоимость объекта оценки, не происходило.
5. Подробные характеристики имущества и имущественных прав оцениваемой организации оценщику не предоставляются.
6. Прогнозные данные, включая бюджеты, бизнес-планы и иные внутренние документы организации, ведущей бизнес, устанавливающие прогнозные величины основных показателей, влияющих на стоимость объекта оценки, оценщику не предоставляются.
7. Информация о распределении прибыли организации, ведущей бизнес, в т.ч. о дивидендной истории (дивидендных выплатах) организации, за репрезентативный период оценщику не предоставляется.
8. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Однако в текущей рыночной ситуации Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, и допускает вероятность искажения отдельных данных, как по объективным, так и субъективным причинам.

### 4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

<b><u>Заказчик</u></b>	Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «ПРЕМЬЕР ОЙЛ» Сокращенное наименование организации: ООО «ПРЕМЬЕР ОЙЛ» ИНН 5044089615 КПП 771301001 ОГРН 1145044000188, дата государственной регистрации: 03.02.2014 Адрес местонахождения: 127238, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Западное Дегунино, ш Дмитровское, д. 67 стр. 10, офис 5
<b><u>Оценщик</u></b>	Попов Дмитрий Иванович
<b><u>Место нахождения и контактные данные Оценщика</u></b>	Местонахождение Оценщика: 394030, г. Воронеж, ул. Бакунина, д. 45, оф. 205 Номера контактных телефонов: +7 (473) 333-55-30, (473) 333-55-31, +7 915 588-86-24 Адрес электронной почты: <a href="mailto:ocenka@proallianz.ru">ocenka@proallianz.ru</a>

<p><b><u>Сведения об оценщике</u></b></p>	<p>Оценщик-эксперт                  Член саморегулируемой организации оценщиков – Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков».                  Регистрационный № 90.                  Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 686693, выдан 30.07.2007 (регистрационный № 218).                  Свидетельство о повышении квалификации от 17.12.2010 (регистрационный №827/9372).                  Диплом кандидата экономических наук серия ДКН №043798.                  Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №032566-3 от 14.01.2022.                  Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №020320-1 от 31.05.2021.                  Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №034508-2 от 07.11.2022.                  Квалификационный аттестат о сдаче единого квалификационного экзамена №000158-008 в соответствии с требованиями к уровню знаний, предъявляемых федеральным стандартом оценки к эксперту саморегулируемой организации оценщиков.                  Член Союза финансово-экономических судебных экспертов (Свидетельство от 28.02.2017 №351).                  Страховой полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности выдан Страховым акционерным обществом «ВСК», №2200SB40R6865, сроком действия с 28.09.2022 по 27.09.2023, страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей.</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности – 16 лет</p>
<p><b><u>Сведения об организации, с которой Оценщик заключил трудовой договор</u></b></p>	<p>Общество с ограниченной ответственностью «Научно-практический центр «ПроАльянс»                  ОГРН 1153668074340 (дата государственной регистрации 25.12.2015 г.)                  ИНН 3663117104 / КПП 366301001                  Место нахождения:                  394002, г. Воронеж, ул. Рижская, д. 4, оф. 176                  Почтовый адрес:                  394030, г. Воронеж, ул. Бакунина, д. 45, оф. 205                  Банковские реквизиты:                  р/с 40702.810.9.13000037262                  ЦЕНТРАЛЬНО-ЧЕРНОЗЕМНЫЙ БАНК ПАО СБЕРБАНК                  БИК 042007681                  к/с 30101.810.6.00000000681                  Полис страхования ответственности оценочной компании № ПОО – 0011450126 от 28.06.2023 г., выдан ООО «Зетта Страхование» сроком действия с 08.07.2023 г. по 07.07.2024 г., страховая сумма – 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.  <b>Юридическое лицо соответствует требованиям ст. 15.1 Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и имеет в штате не менее двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено</b></p>

## 5. Информация о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Иные организации и специалисты к проведению оценки не привлекались.

## 6. Основные факты и выводы

### 6.1. Общая информация

<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор №424/2023 от 03.04.2023
<b>Объект оценки</b>	<b>99,99% доля в уставном капитале ООО «ТЕХНОПОЛИС»</b> Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «ТЕХНОПОЛИС» Сокращенное наименование организации: ООО «ТЕХНОПОЛИС» ИНН 7713627380 КПП 774301001 ОГРН 1077758385143, дата государственной регистрации: 27.07.2007 Адрес местонахождения: 127238, г. Москва, ш. Дмитровское, д. 87 СТР. 1, ком. неж пом iv комн 19
<b>Имущественное право на объект оценки</b>	Право собственности
<b>Существующие ограничения (обременения) права</b>	Отсутствуют
<b>Цель оценки</b>	Определение стоимости объекта оценки, вид которой определен в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки. Результаты оценки могут быть использованы для обоснования начальной цены продажи имущества должника на публичных торгах в соответствии с Федеральным законом от 26.10.2002 N127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» и не могут быть использованы для иных целей.
<b>Вид стоимости и предпосылки стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Характер текущего использования</b>	Используется как имущество, дающее собственнику право принимать участие в управлении делами хозяйственного общества, распределении полученной прибыли и получении пропорциональной доли имущества организации, оставшегося после удовлетворения требований кредиторов при ее ликвидации
<b>Дата оценки</b>	17.07.2023
<b>Дата инспекции (обследования) документов на объект оценки</b>	17.07.2023
<b>Дата составления отчета</b>	08.08.2023

### 6.2. Результаты оценки, полученные при использовании различных подходов к оценке

В результате проведенного анализа Оценщик пришел к выводу о целесообразности применения в данной ситуации одного подхода оценки стоимости – затратного.

Результаты, полученные при использовании различных подходов к оценке:

*затратный – 22 638 216 рублей.*

Результаты, полученные одним подходом, соответствуют итоговому значению рыночной стоимости с учетом округления.

### 6.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщик пришел к выводу, что итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки – 99,99% доля в уставном капитале ООО «ТЕХНОПОЛИС» (ИНН 7713627380 КПП 774301001 ОГРН 1077758385143, дата государственной регистрации: 27.07.2007, адрес местонахождения: 394018, Воронежская область, г.о. Город Воронеж, г Воронеж, ул Куцыгина, д. 32, офис 305А) по состоянию на 17.07.2023 составляет:

**22 638 216**

**(Двадцать два миллиона шестьсот тридцать восемь тысяч двести шестнадцать) рублей<sup>1</sup>.**

<sup>1</sup> В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ не подлежит налогообложению (освобождается от налогообложения) реализация на территории Российской Федерации долей в уставном (складочном) капитале организаций, паев в паевых фондах кооперативов и паевых инвестиционных фондах, ценных бумаг и инструментов срочных сделок (включая форвардные, фьючерсные контракты, опционы).

#### 6.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

1. Настоящий отчет достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным, может привести к искажению ситуации и неадекватным последствиям.
2. При указании в отчете итогового результата оценки, суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться стоимость, не приводится.
3. Итоговая величина стоимости представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.
4. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.
5. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
6. Итоговая величина рыночной стоимости, указанная в настоящем отчете, признается достоверной исключительно на дату оценки с учетом целей, предполагаемого использования результатов оценки и связанных с этим допущений, приведенных в задании на оценку и соответствующих разделах отчета. Оценщик не несет ответственности за любые изменения стоимости, которые могут произойти после даты оценки в результате существенных изменений количественных и качественных характеристик объекта оценки, а также под влиянием внешних факторов.

### 7. Термины и определения

*Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N200.*

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**Стоимость** представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Цель оценки** представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

**Допущение** представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки)** представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

#### *Прочие термины и определения*

**Имущественное право** – это субъективное право участников правоотношений, которые связаны с владением, пользованием и распоряжением имуществом. Ст. 128 Гражданского кодекса

РФ при перечислении объектов гражданских прав указывает на имущественное право, которое наряду с деньгами и ценными бумагами, относится к имуществу. Имущественное право упоминается и в ряде других статей Гражданского кодекса РФ, например, в ст. 66, 132, 382–390, 454, 572, 826 и др. Таким образом, можно констатировать, что имеется определенная нормативная база, обеспечивающая оборот имущественного права. Тем не менее, следует отметить, что в указанной сфере еще не сложилось какого-либо единого подхода к регулированию этих объектов, начиная с понимания юридической природы имущественного права и заканчивая их оборотом.

**Обществом с ограниченной ответственностью** признается хозяйственное общество, уставный капитал которого разделен на доли; участники общества с ограниченной ответственностью не отвечают по его обязательствам и несут риск убытков, связанных с деятельностью общества, в пределах стоимости принадлежащих им долей (ст. 87 Гражданского кодекса РФ).

## **8. Этапы проведения оценки, а также содержание и объем работ, осуществленных Оценщиком при проведении оценки**

Решение поставленной задачи предполагает несколько взаимосвязанных этапов, на каждом из которых осуществляется определенный объем работ:

□ заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку (ведение переговоров с заказчиком, составление и заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку, получение документов, необходимых для проведения оценки);

□ сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки (анализ документов на объект оценки, интервьюирование должностных лиц эмитента, определение особенностей объекта оценки, сбор информации и анализ рынка, анализ НЭИ оцениваемого объекта);

□ применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов (выбор методов оценки в рамках каждого из подходов (если какой-либо из подходов не применялся, обоснование отказа от применения этого подхода), поиск и изучение аналогов оцениваемого имущества, проведение необходимых расчетов, определение рыночной стоимости объекта в рамках каждого из применяемых подходов);

□ согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки (выбор методики согласования результатов, полученных различными подходами, проведение необходимых расчетов, определение итоговой рыночной стоимости имущества);

□ составление отчета об оценке (составление развернутого письменного отчета, подписание акта приема-передачи выполненных работ, передача отчета Заказчику).

## **9. Описание объекта оценки**

### **9.1. Перечень документов, использованных Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

1. Информационная выписка по состоянию на 29.03.2023.
2. Решение Арбитражного суда г. Москвы по делу №А40-148335/19-74-181Бот 25.02.2022.
3. Анализ финансового состояния ООО «Технополис».
4. Заключение о наличии (отсутствии) признаков преднамеренного (фиктивного) банкротства ООО «Технополис».
5. Заключение о наличии (отсутствии) оснований для оспаривания сделок должника ООО «Технополис».
6. Акт инвентаризации денежных средств №128022-06 от 29.04.2022.
7. Инвентаризационная опись №128025-06 от 29.04.2022.
8. Инвентаризационная опись №128024-06 от 29.04.2022.
9. Инвентаризационная опись №128023-06 от 29.04.2022.
10. Инвентаризационная опись №128028-06 от 29.04.2022.
11. Устав ООО «Технополис».
12. Отчет конкурсного управляющего ООО «Технополис» о своей деятельности и о ходе конкурсного производства от 15.02.2023.
13. Реестр требований кредиторов ООО «Технополис».

14. Реестр текущих платежей ООО «Технополис».
15. Выписка из Единого государственного реестра прав на воздушные суда и сделок с ними от 03.10.2022 №02/03/2022-1108.

## 9.2. Общие сведения об объекте оценки

Таблица 1

Наименование показателя	Характеристика
Наименование объекта оценки	Доля в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью
Размер доли	99,99%
Номинальная стоимость доли, руб.	1 502 150 000
Организация-эмитент	<p>Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «ТЕХНОПОЛИС»</p> <p>Сокращенное наименование организации: ООО «ТЕХНОПОЛИС»</p> <p>ИНН 7713627380 КПП 774301001</p> <p>ОГРН 1077758385143, дата государственной регистрации: 27.07.2007</p> <p>Адрес местонахождения: 127238, г. Москва, ш. Дмитровское, д. 87 СТР. 1, ком. неж пом иiv комн 19</p>
Собственник доли (участник)	<p>Полное наименование организации: Общество с ограниченной ответственностью «ПРЕМЬЕР ОЙЛ»</p> <p>Сокращенное наименование организации: ООО «ПРЕМЬЕР ОЙЛ»</p> <p>ИНН 5044089615 КПП 771301001</p> <p>ОГРН 1145044000188, дата государственной регистрации: 03.02.2014</p> <p>Адрес местонахождения: 127238, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Западное Дегунино, ш Дмитровское, д. 67 стр. 10, офис 5</p>
Информация о текущем использовании	Используется как имущество, дающее собственнику право принимать участие в управлении делами хозяйственного общества, распределении полученной прибыли и получении пропорциональной доли имущества организации, оставшегося после удовлетворения требований кредиторов при ее ликвидации
Дополнительная информация	Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, не выявлены Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки и существенно влияющие на их стоимость, не выявлены

## 9.3. Краткая характеристика организации

### Общие сведения.

Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью «ТЕХНОПОЛИС».

Сокращенное наименование: ООО «ТЕХНОПОЛИС».

Дата государственной регистрации: 27.07.2007.

Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1077758385143.

Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН): 7713627380.

Код причины постановки на налоговый учет (КПП): 774301001.

Место нахождения: 127238, г. Москва, вн.тер.г. Муниципальный Округ Западное Дегунино, ш Дмитровское, д. 67 стр. 10, офис 5.

Уставный капитал. Уставный капитал ООО «ТЕХНОПОЛИС» на дату оценки составляет 1 502 330 215 рублей. На дату оценки доли в уставном капитале распределены следующим образом:  
- 99,99% (1 502 150 000 руб.) – ООО «ПРЕМЬЕР ОЙЛ» ИНН 5044089615;  
- 0,01% (180 215 руб.) – Иванец Максим Владимирович ИНН 753405558463.

Виды деятельности. В соответствии с уставом организация создана с целью осуществления хозяйственной деятельности и получения прибыли. При этом организация вправе осуществлять все виды деятельности, не запрещенные законодательством.

Основным видом экономической деятельности является:

46.90 Торговля оптовая неспециализированная.

Дополнительные виды деятельности:

46.12.1 деятельность агентов по оптовой торговле твердым, жидким и газообразным топливом и связанными продуктами

46.69 торговля оптовая прочими машинами и оборудованием

46.69.1 торговля оптовая транспортными средствами, кроме автомобилей, мотоциклов и велосипедов

46.69.2 торговля оптовая эксплуатационными материалами и принадлежностями машин

46.71.2 торговля оптовая моторным топливом, включая авиационный бензин

52.23 деятельность вспомогательная, связанная с воздушным и космическим транспортом

52.29 деятельность вспомогательная прочая, связанная с перевозками

64.20 деятельность холдинговых компаний

64.9 деятельность по предоставлению прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению

64.91 деятельность по финансовой аренде (лизингу/сублизингу)

64.99 предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки

64.99.1 вложения в ценные бумаги

64.99.2 деятельность дилерская

64.99.3 капиталовложения в уставные капиталы, венчурное инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний

64.99.4 заключение свопов, опционов и других срочных сделок

66.11 управление финансовыми рынками

66.11.1 деятельность по организации торговли на финансовых рынках

66.11.2 управление и контроль за деятельностью фондовых, товарных, валютных и валютнофондовых бирж

66.11.3 деятельность регистраторов по ведению реестра владельцев ценных бумаг

66.11.4 деятельность по обеспечению эффективности функционирования финансовых рынков

66.11.5 деятельность по определению взаимных обязательств (клиринг)

66.12 деятельность брокерская по сделкам с ценными бумагами и товарами

66.12.1 деятельность биржевых посредников и биржевых брокеров, совершающих товарные фьючерсные и опционные сделки в биржевой торговле

66.12.2 деятельность по управлению ценными бумагами

66.12.3 деятельность эмиссионная

66.19 деятельность вспомогательная прочая в сфере финансовых услуг, кроме страхования и пенсионного обеспечения

66.19.4 деятельность по предоставлению консультационных услуг по вопросам финансового посредничества

66.19.5 предоставление услуг по хранению ценностей, депозитарная деятельность

Филиалы и представительства. Отсутствуют.

Результаты финансово-хозяйственной деятельности.

Бухгалтерская отчетность эмитентом за отчетный год, предшествующий дате оценки, в контролируемые органы не предоставлялась.

ООО «ТЕХНОПОЛИС» Решением Арбитражного суда г. Москвы по делу №А40-148335/19-74-181Бот 25.02.2022 признано несостоятельным (банкротом) и финансово-хозяйственную деятельность не осуществляет. На дату оценки в его отношении процедура конкурсного производства не завершена.

Несостоятельность (банкротство) – признанная арбитражным судом неспособность должника в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей. Гражданин считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены, и если сумма его обязательств превышает стоимость принадлежащего ему имущества. Юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или)

исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены (ст. 3 Федеральный закон от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

Конкурсное производство – процедура, применяемая в деле о банкротстве к должнику, признанному банкротом, в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов (ст. 2 Федеральный закон от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»).

В соответствии со ст. 126 Федерального закона от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» с даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства:

- срок исполнения возникших до открытия конкурсного производства денежных обязательств и уплаты обязательных платежей должника считается наступившим;
- прекращается начисление процентов, неустоек (штрафов, пеней) и иных санкций за неисполнение или ненадлежащее исполнение денежных обязательств и обязательных платежей;
- прекращается исполнение по исполнительным документам, в том числе по исполнительным документам, исполнявшимся в ходе ранее введенных процедур, применяемых в деле о банкротстве;
- все требования кредиторов по денежным обязательствам могут быть предъявлены только в ходе конкурсного производства;
- снимаются ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника. Наложение новых арестов на имущество должника и иных ограничений распоряжения имуществом должника не допускается.

Провести анализ финансового состояния данного должника и оценить его имущественное положение на дату оценки и за релевантный период не представляется возможным по причине отсутствия данных бухгалтерской отчетности.

Вместе с тем, имеются данные о ходе конкурсного производства, представленные в отчете конкурсного управляющего ООО «Технополис» о своей деятельности, а также реестр требований кредиторов, которые позволяют спрогнозировать будущие платежи эмитента.

## **10. Анализ рынка объекта оценки**

При оценке имущества необходимо учитывать весь комплекс факторов, влияющих на его стоимость. К внешним факторам, влияющим на рыночную стоимость объектов оценки, относятся экономические, политические и социальные условия, сложившиеся в стране и регионе. Существует тесная взаимосвязь между экономическим развитием страны, региона и доходами от использования имущества (имущественных прав). Таким образом, текущий анализ и прогноз социально-экономических условий региона становится важным этапом в процессе определения величины рыночной стоимости любого имущества (имущественных прав).

Так как местонахождение оцениваемой организации – г. Москва, был проведен анализ социально-экономических и политических условий страны и московского региона. При этом рынок товаров и услуг не анализировался в связи с тем, что оцениваемая организация признана банкротом и основную деятельность не осуществляет.

### **10.1. Анализ социально-экономических условий в Российской Федерации<sup>2</sup>**

#### ***Анализ социально-экономических условий в Российской Федерации***

Экономическое положение Российской Федерации в период, предшествующий дате оценки, характеризовалось следующими показателями<sup>3</sup>:

<sup>2</sup> По данным Информационного бюллетеня Минэкономразвития России. О текущей ситуации в российской экономике. Декабрь 2021 – январь 2022 года. //

<https://www.economy.gov.ru/material/file/6211dc39795bea0da2120d1d8df9d646/20220209.pdf>

<sup>3</sup> Информационный бюллетень Минэкономразвития России «О текущей ситуации в российской экономике». // [https://economy.gov.ru/material/file/c5eae890fdea17276c86004981bd51f2/2023\\_02\\_08.pdf](https://economy.gov.ru/material/file/c5eae890fdea17276c86004981bd51f2/2023_02_08.pdf)

Таблица 2

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	март.22	фев.22	январь.22	2021
<b>Экономическая активность</b>																		
<b>Сельское хозяйство</b>	10,2	9,0	6,1	8,2	10,9	12,7	13,6	15,4	7,7	8,4	8,2	8,1	8,9	5,4	7,4	3,9	3,4	-0,4
<b>Строительство</b>	5,2	6,9	6,9	5,1	8,7	5,2	2,8	6,7	6,5	3,5	0,0	2,6	9,6	4,5	5,4	5,1	0,3	7,0
<b>Розничная торговля</b>	-6,7	-9,5	-10,5	-7,9	-10,0	-9,4	-10,2	-9,1	-9,0	-9,8	-9,6	-10,1	-9,8	3,5	2,0	5,5	3,1	7,8
<b>Оптовая торговля</b>	-14,5	-19,0	-16,8	-18,7	-22,0	-22,4	-22,1	-20,2	-25,2	-15,2	-18,2	-15,3	-11,9	3,3	-0,5	2,9	7,9	5,9
<b>Платные услуги населению</b>	3,2	1,6	1,2	2,4	1,5	1,3	1,1	3,5	1,6	0,0	1,5	1,2	0,9	7,8	4,0	8,2	11,6	16,7
<b>Общественное питание</b>	4,7	10,1	7,4	15,2	8,3	2,7	4,1	2,1	1,7	-2,1	-0,5	-3,2	-2,7	7,7	1,7	10,8	11,3	26,7
<b>Грузооборот транспорта</b>	-2,6	-5,6	-4,6	-5,6	-6,7	-5,4	-7,1	-4,1	-5,2	-3,0	-5,8	-1,8	-1,4	4,2	3,6	1,1	7,8	5,6
<b>Инвестиции в основной капитал</b>	-	-	-	-	-	3,1	-	-	-	4,1	-	-	-	12,8	-	-	-	7,7
<b>Промышленное производство</b>	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-3,1	0,0	-0,5	-2,6	-2,5	-2,5	-2,7	5,1	2,3	5,5	8,0	6,3
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,7	1,0	1,0	-1,1	1,5	-2,0	-2,7	7,4	6,7	7,5	7,9	4,2
<b>Обрабатывающие производства</b>	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	-0,4	-1,0	-3,9	-4,8	-3,7	-3,2	4,9	-0,7	6,5	10,2	7,4
<b>Индекс потребительских цен</b>	11,9	12,2	11,9	12,0	12,6	14,4	13,7	14,3	15,1	16,9	15,9	17,1	17,8	11,5	16,7	9,2	8,7	8,4
<b>Рынок труда и доходы населения</b>																		
<b>Реальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,1 <sup>2</sup>	-	-	0,3	0,4	-1,9	-1,4	-1,2	-3,2	-5,4	-3,2	-6,1	-7,2	3,1	3,6	2,6	1,9	4,5
<b>Номинальная заработная плата</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	12,7 <sup>2</sup>	-	-	12,3	13,1	12,2	12,1	12,9	11,4	10,6	12,2	10,0	9,4	15,0	20,9	12,0	10,8	11,5
<b>Реальные денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,4	0,4	-	-	-	-2,5	-	-	-	-2,2	-	-	-	-1,6	-	-	-	3,8
<b>Реальные располагаемые денежные доходы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-1,0	0,9	-	-	-	-3,1	-	-	-	-0,6	-	-	-	-1,6	-	-	-	3,2
<b>Численность рабочей силы</b>																		
<b>Численность рабочей силы</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,6	-0,7	-1,1	-0,4	-0,7	-0,6	-1,0	-0,2	-0,6	-0,5	-0,5	-0,6	-0,3	-0,4	-0,7	-0,3	-0,3	0,6
млн чел.	74,9	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	74,9	75,5	75,0	74,9	74,9	74,9	74,9	74,7	74,5	74,8	74,8	75,3
млн чел. (SA)	-	74,6	74,5	74,7	74,7	74,8	74,6	75,0	74,9	75,1	75,0	75,1	75,1	75,2	75,0	75,3	75,3	-
<b>Численность занятых</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	0,4	-0,2	-0,5	0,2	-0,2	0,0	-0,5	0,5	0,1	0,6	0,3	0,4	0,9	1,0	0,6	1,3	1,1	1,6
млн чел.	72,0	72,2	72,1	72,4	72,1	72,2	72,0	72,6	72,1	71,9	72,0	71,9	71,9	71,5	71,4	71,7	71,5	71,7
млн чел. (SA)	-	71,9	71,7	72,0	71,9	71,9	71,7	72,0	71,9	72,0	72,0	72,0	72,1	72,1	72,0	72,2	72,1	-
<b>Численность безработных</b> в % к соотв. периоду предыдущего года	-18,7	-13,5	-13,8	-15,1	-11,5	-14,1	-11,8	-14,9	-15,4	-20,2	-17,5	-20,0	-22,9	-25,1	-24,1	-27,6	-23,6	-16,0
млн чел.	3,0	2,8	2,8	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	2,9	3,0	3,1	3,1	3,1	3,3	3,6
млн чел. (SA)	-	2,8	2,7	2,7	2,9	2,9	2,9	2,9	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,1	3,0	3,0	3,2	-
<b>Уровень занятости</b> в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	-	60,2	60,1	60,3	60,2	60,1	60,0	60,2	60,1	60,1	60,1	60,1	60,1	60,0	59,9	60,1	60,0	-
<b>Уровень безработицы</b> в % к рабочей силе	3,9	3,7	3,7	3,7	3,9	3,8	3,9	3,8	3,9	4,0	3,9	3,9	4,0	4,2	4,1	4,1	4,4	4,8
SA	-	3,7	3,7	3,7	3,8	3,9	3,9	3,9	3,9	4,0	4,0	4,0	4,0	4,1	4,1	4,0	4,2	-

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

<sup>1</sup> Оценка Минэкономразвития России (уточнение квартальных данных по ВВП будет осуществлено Росстатом в апреле)

<sup>2</sup> Таблица за январь-апрель 2022 г.

Таблица 3

## Показатели промышленного производства, в % к АППГ:

в % к соотв. периоду предыдущего года	2022	I кв.22	дек.22	ноя.22	окт.22	III кв.22	сен.22	авг.22	июл.22	II кв.22	июн.22	май.22	апр.22	I кв.22	март.22	фев.22	январь.22	2021	
<b>Промышленное производство</b>	-0,6	-3,0	-4,3	-1,8	-2,6	-1,2	-3,1	0,0	-0,5	-2,6	-2,5	-2,5	-2,7	5,1	2,3	5,5	8,0	6,3	
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	0,8	-2,5	-2,6	-2,3	-2,6	0,1	-1,7	1,0	1,0	-1,1	1,5	-2,0	-2,7	7,4	6,7	7,5	7,9	4,2	
добыча угля	-0,8	0,9	5,8	-0,8	-2,3	-2,4	-1,1	-0,9	-5,4	-2,7	1,1	-2,7	-6,2	1,0	-3,4	3,1	3,7	8,0	
добыча сырой нефти и природного газа	0,7	-2,5	-2,1	-2,1	-3,4	0,0	-2,1	1,0	1,1	-2,0	0,5	-2,9	-3,5	7,5	7,1	8,1	7,4	2,6	
добыча металлических руд	-4,5	-7,3	-8,6	-6,5	-6,8	-7,4	-6,2	-7,3	-8,7	-3,3	-3,7	-4,0	-2,1	0,8	-0,8	1,4	2,1	1,2	
добыча прочих полезных ископаемых	5,6	5,6	11,2	-4,3	9,6	4,5	-1,6	9,9	5,6	9,1	19,3	-0,1	5,5	3,0	11,2	-8,1	7,6	15,2	
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	5,6	-3,1	-8,7	-0,5	2,0	5,9	4,7	4,0	9,2	6,1	5,8	8,2	4,3	17,1	13,6	17,0	21,8	9,0	
<b>Обрабатывающие производства</b>	-1,3	-3,4	-5,7	-1,6	-2,4	-1,8	-3,9	-0,4	-1,0	-3,9	-4,8	-3,7	-3,2	4,9	-0,7	6,5	10,2	7,4	
пищевая промышленность	0,5	0,6	1,1	0,9	-0,1	-1,2	2,0	-2,2	-3,5	-0,9	-0,3	-0,9	-1,6	4,0	1,7	4,6	6,4	4,6	
в т.ч.																			
пищевые продукты	0,4	0,6	0,5	1,1	0,1	-1,5	1,6	-2,3	-3,9	-0,6	0,6	-0,5	-1,8	3,5	1,3	4,2	5,4	4,2	
напитки	3,1	-0,9	-1,8	-1,0	0,0	2,1	3,9	1,5	1,1	3,2	3,6	3,0	2,9	9,7	7,9	7,5	15	7,6	
табачные изделия	-7,1	6,6	24,2	3,7	-4,9	-6,6	4,1	-12,2	-10,4	-22,7	-32,0	-21,9	-14,3	-4,8	-12,2	1,7	-2,8	2,3	
лёгкая промышленность	-2,0	1,0	-0,5	1,4	2,3	-2,2	-1,7	-1,2	-3,7	-6,1	-6,3	-4,3	-7,5	-0,4	-0,2	-2,2	1,2	11,6	
в т.ч.																			
текстильные изделия	-8,3	-9,3	-14,1	-6,4	-7,2	-10,7	-10,0	-9,2	-13,0	-8,5	-10,4	-6,8	-8,2	-4,5	-7,0	-8,1	2,8	15,1	
одежда	2,1	10,5	10,4	8,8	12,2	4,0	5,8	3,1	3,2	-5,8	-5,1	-3,8	-8,1	-0,1	2,5	-1,5	-1,9	7,4	
кожа и изделия из неё	-1,7	-5,9	-5,5	-4,6	-7,6	-3,5	-7,2	2,1	-5,1	-2,6	-1,9	-0,8	-4,6	6,4	5,4	7,0	7,1	16,7	
деревообрабатывающий комплекс	-3,7	-9,4	-12,2	-8,5	-7,1	-6,9	-6,3	-6,5	-7,9	-3,5	-5,3	-4,6	-0,6	6,3	1,7	7,9	10,3	10,5	
в т.ч.																			
обработка древесины и производство изделий из неё	-12,5	-20,3	-19,1	-21,6	-20,1	-20,0	-19,8	-19,6	-20,7	-10,8	-15,5	-11,4	-5,4	2,6	-1,4	6,4	3,7	11,9	
бумага и бумажные изделия	0,0	-3,7	-9,1	-0,5	-1,4	0,9	2,5	1,1	-0,8	-3,2	-1,6	-4,5	-3,4	6,7	0,2	7,7	13,4	10,2	
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	7,8	1,2	-4,1	0,0	8,8	2,3	0,6	3,5	3,0	15,1	10,2	13,4	22,2	15,1	15,4	12,6	17,6	7,7	
<b>в % к соотв. периоду предыдущего года</b>	<b>2022</b>	<b>I кв.22</b>	<b>дек.22</b>	<b>ноя.22</b>	<b>окт.22</b>	<b>III кв.22</b>	<b>сен.22</b>	<b>авг.22</b>	<b>июл.22</b>	<b>II кв.22</b>	<b>июн.22</b>	<b>май.22</b>	<b>апр.22</b>	<b>I кв.22</b>	<b>март.22</b>	<b>фев.22</b>	<b>январь.22</b>	<b>2021</b>	
производство кокса и нефтепродуктов	-0,4	0,1	1,1	-0,9	0,1	0,8	-0,1	-1,1	3,6	-5,4	-0,7	-5,4	-10,2	3,0	-5,1	5,6	9,0	3,6	
химический комплекс	-1,5	-7,2	-8,9	-6,1	-5,9	-1,7	-1,8	-1,4	-1,8	-1,5	-3,6	-0,5	-0,5	6,1	6,0	9,3	3,3	8,7	
в т.ч.																			
химические вещества и химические продукты	-3,8	-5,9	-5,4	-5,6	-6,6	-4,6	-4,9	-4,4	-4,6	-6,7	-7,6	-5,5	-7,1	2,0	-1,8	5,5	2,8	7,1	
лекарственные средства и медицинские материалы	8,6	-19,2	-30,7	-14,6	-7,9	14,7	12,2	14,4	18,1	26,0	16,0	30,2	32,0	24,0	43,5	28,2	0,5	14,3	
резиновые и пластмассовые изделия	-0,8	-2,5	-4,6	-1,0	-1,8	-3,5	-1,3	-2,3	-6,8	-3,6	-3,7	-6,0	-1,3	7,4	6,1	8,7	7,8	10,5	
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-0,2	-8,0	-10,3	-8,6	-5,7	-2,0	-4,2	-1,1	-0,8	1,8	1,5	1,0	3,1	11,0	7,7	13,5	12,7	9,3	
металлургический комплекс	1,1	-0,2	-2,0	2,4	-0,6	3,4	-3,3	7,9	6,9	-3,9	-9,2	-4,6	2,7	6,0	1,1	2,9	18,8	4,1	
в т.ч.																			
металлургия	-0,8	-2,5	-3,0	-2,1	-2,5	-0,5	-2,8	3,6	-2,2	-3,1	-7,2	-3,3	1,3	3,2	1,7	4,1	4,2	1,7	
готовые металлические изделия	7,0	6,8	1,1	16,2	5,1	15,3	-5,0	21,1	35,0	-6,5	-15,3	-8,4	7,0	14,7	-0,6	-0,7	63,9	11,6	
машиностроительный комплекс	-8,6	-11,6	-15,4	-7,4	-7,3	-12,4	-14,7	-8,3	-12,9	-10,3	-12,3	-7,9	-9,9	2,8	-7,8	9,1	14,7	11,8	
в т.ч.																			
компьютеры, электроника, оптика	1,7	-2,4	-8,2	-9,0	18,1	-0,3	2,7	-1,1	-3,3	5,1	-11,8	28,3	5,4	9,2	11,5	0,2	16,8	9,9	
электрооборудование	-3,7	-2,0	-5,8	1,1	0,2	-5,1	-5,1	-0,3	-9,7	-7,7	-3,2	-11,3	-8,9	-0,2	-9,9	1,6	12,8	7,7	
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	1,9	-5,2	-3,9	-5,3	-7,0	-4,2	-7,4	8,7	-13,3	3,1	-2,3	0,3	10,8	18,7	13,5	19,1	26,4	17,1	
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-44,7	-48,5	-47,4	-52,6	-45,3	-51,4	-51,8	-42,6	-58,2	-62,9	-62,2	-65,8	-61,3	-14,3	-45,4	2,0	14,7	14,6	
прочие транспортные средства и оборудование	-4,2	-5,5	-12,9	13,6	-9,1	-7,6	-15,0	-6,8	2,7	-1,9	5,5	-7,6	-5,3	0,1	-12,5	16,9	7,8	10,5	
прочие производства	-4,2	-5,1	-8,0	-0,8	-4,1	-9,5	-14,2	-5,5	-7,4	-3,3	-4,2	-4,3	-1,3	2,4	-5,4	6,0	11,6	4,3	
в т.ч.																			
мебель	-2,6	0,2	3,8	0,8	-4,5	-9,1	-6,2	-10,7	-10,6	-8,2	-7,8	-12,5	-4,6	7,0	2,1	17,2	2,0	17,7	
прочие готовые изделия	-2,5	-5,4	-6,2	-3,5	-6,4	-8,0	-5,3	-7,6	-11,5	-3,5	0,1	-7,7	-3,1	8,9	6,4	7,1	14,8	6,8	
ремонт и монтаж машин и оборудования	-4,8	-6,2	-10,9	-0,7	-3,6	-9,8	-17,4	-4,0	-6,1	-2,2	-4,1	-2,0	-0,3	0,4	-8,9	3,3	13,2	1,0	
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>0,1</b>	<b>-0,2</b>	<b>0,0</b>	<b>1,5</b>	<b>-2,4</b>	<b>-0,2</b>	<b>-1,7</b>	<b>1,6</b>	<b>-0,5</b>	<b>2,0</b>	<b>-0,4</b>	<b>4,2</b>	<b>2,0</b>	<b>-0,8</b>	<b>1,3</b>	<b>-4,8</b>	<b>1,1</b>	<b>7,1</b>	
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>-6,1</b>	<b>-8,9</b>	<b>-8,2</b>	<b>-10,7</b>	<b>-8,0</b>	<b>-10,1</b>	<b>-7,5</b>	<b>-8,4</b>	<b>-14,5</b>	<b>-8,9</b>	<b>-15,6</b>	<b>-3,8</b>	<b>-7,1</b>	<b>5,0</b>	<b>9,0</b>	<b>5,5</b>	<b>0,1</b>	<b>12,6</b>	

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Таблица 4

## Показатели промышленного производства, в % М/М:

в % к предыдущему периоду	дек.22	ноя.22	окт.22	сен.22	авг.22	июл.22	июн.22	май22	апр.22	мар.22	фев.22	январ.22
<b>Промышленное производство</b>	<b>10,9</b>	<b>1,6</b>	<b>5,3</b>	<b>0,4</b>	<b>1,9</b>	<b>1,9</b>	<b>2,1</b>	<b>-2,1</b>	<b>-8,6</b>	<b>10,1</b>	<b>-2,8</b>	<b>-21,0</b>
<b>Добыча полезных ископаемых</b>	<b>5,5</b>	<b>-1,8</b>	<b>3,2</b>	<b>-1,1</b>	<b>0,6</b>	<b>0,8</b>	<b>1,7</b>	<b>2,6</b>	<b>-10,0</b>	<b>11,0</b>	<b>-6,9</b>	<b>-6,3</b>
добыча угля	4,8	0,5	7,5	1,7	4,2	-2,0	-1,2	0,8	-8,0	4,7	-0,1	-6,2
добыча сырой нефти и природного газа	3,6	-1,0	3,6	-1,9	-0,3	2,7	-0,6	3,4	-10,9	10,0	-9,6	0,7
добыча металлических руд	-4,5	-3,2	-2,2	-4,4	3,6	1,4	2,4	6,3	-5,1	10,3	-7,1	-5,0
добыча прочих полезных ископаемых	8,5	-26,4	9,4	-5,1	17,2	-20,5	56,4	-14,0	4,9	13,4	17,5	-23,5
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	21,1	2,2	-2,0	6,7	-2,7	-0,9	2,3	2,5	-11,2	22,8	5,2	-39,2
<b>Обрабатывающие производства</b>	<b>13,9</b>	<b>2,2</b>	<b>4,8</b>	<b>0,7</b>	<b>2,4</b>	<b>3,0</b>	<b>5,1</b>	<b>-3,4</b>	<b>-6,0</b>	<b>10,5</b>	<b>2,4</b>	<b>-32,7</b>
пищевая промышленность	-0,7	-0,5	3,0	2,8	3,7	3,8	1,7	-2,4	-4,7	11,4	4,6	-17,6
в т.ч.												
пищевые продукты	-0,8	-1,4	5,0	4,5	4,9	2,4	1,1	-3,4	-5,5	10,7	2,0	-16,2
напитки	-0,9	4,1	-6,3	-6,1	-6,0	1,1	10,4	4,4	1,1	20,2	12,9	-28,0
табачные изделия	2,4	2,8	-6,5	-1,5	12,1	41,6	-15,7	-6,5	-8,9	-4,1	28,7	-9,0
лёгкая промышленность	-1,4	-0,3	4,2	2,0	7,5	-4,5	6,1	-11,8	-3,0	15,3	12,3	-21,0
в т.ч.												
текстильные изделия	-2,0	-1,9	5,8	3,3	7,1	-4,1	0,5	-9,0	-4,2	12,1	3,7	-21,8
одежда	-3,4	1,5	5,4	1,9	4,6	-1,8	9,2	-13,5	-0,2	15,8	13,6	-17,7
кожа и изделия из неё	5,6	-2,2	-2,5	-0,5	16,7	-12,8	8,1	-12,5	-8,6	20,0	25,1	-28,6
деревообрабатывающий комплекс	1,7	-2,4	-0,4	0,6	1,6	-0,2	1,4	-6,2	-3,9	6,7	6,9	-15,8
в т.ч.												
обработка древесины и производство изделий из неё	8,6	-5,6	-3,1	-1,2	-0,7	-4,7	2,9	-11,4	-5,8	6,4	13,3	-16,0
бумага и бумажные изделия	-4,0	-0,6	1,5	0,6	3,5	5,0	-0,1	-2,6	-4,1	4,7	-1,1	-11,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	2,0	0,3	0,6	5,5	1,6	-5,6	2,5	-4,2	1,9	14,5	16,6	-31,2
производство кокса и нефтепродуктов	5,8	-0,3	4,5	-4,2	-1,7	7,5	3,4	5,5	-9,4	0,8	-9,0	0,0
химический комплекс	4,0	1,3	0,5	-0,9	3,8	-0,8	-1,3	-3,6	-8,6	6,3	6,0	-12,5
в т.ч.												
химические вещества и химические продукты	4,4	3,6	1,6	-2,1	2,2	0,9	-4,3	1,0	-9,2	3,5	-0,7	-5,5
лекарственные средства и медицинские материалы	11,2	-6,4	-3,3	4,1	7,8	-6,9	4,0	-19,7	-12,2	11,1	27,9	-36,8
резиняные и пластмассовые изделия	-3,7	-1,4	-0,6	-0,2	6,6	-2,6	6,1	-8,7	-3,1	13,6	14,2	-19,9
<b>в % к предыдущему периоду</b>	<b>дек.22</b>	<b>ноя.22</b>	<b>окт.22</b>	<b>сен.22</b>	<b>авг.22</b>	<b>июл.22</b>	<b>июн.22</b>	<b>май22</b>	<b>апр.22</b>	<b>мар.22</b>	<b>фев.22</b>	<b>январ.22</b>
производство прочей неметаллической минеральной продукции	-11,2	-16,6	-4,5	-5,8	2,3	0,7	11,0	10,4	4,3	18,0	11,6	-22,4
металлургический комплекс	8,2	3,8	4,4	-0,5	0,0	18,3	1,8	-2,4	-3,4	17,4	-3,3	-29,9
в т.ч.												
металлургия	3,5	-3,6	0,4	-2,8	6,1	11,4	1,8	-3,2	-3,8	9,6	2,0	-20,3
готовые металлические изделия	22,8	26,6	16,8	6,7	-18,9	39,7	1,8	0,1	-2,3	41,4	-19,5	-59,3
машиностроительный комплекс	44,5	4,9	16,9	9,1	14,8	-13,6	24,5	-15,6	-9,3	19,0	19,3	-60,4
в т.ч.												
компьютеры, электроника, оптика	41,1	6,9	9,7	29,6	3,3	-1,8	-4,1	-0,7	-1,6	37,5	4,4	-68,6
электрооборудование	30,6	2,4	-1,1	9,0	8,1	-3,7	23,5	-13,5	-9,5	11,0	13,5	-48,5
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	54,8	-1,2	-2,5	-8,1	21,1	-9,5	12,3	-23,1	2,4	19,2	17,5	-48,3
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	24,7	-8,4	11,7	7,0	13,3	-1,9	28,3	-29,1	-30,5	-37,2	27,1	-31,4
прочие транспортные средства и оборудование	56,8	14,2	40,6	3,6	23,2	-33,9	50,2	-16,5	-9,7	37,2	29,1	-79,6
прочие производства	39,4	12,8	4,2	5,2	4,6	-7,6	10,8	-9,6	-7,0	18,8	16,8	-55,3
в т.ч.												
мебель	14,4	7,2	2,2	6,1	3,0	1,7	14,2	-19,5	-9,2	-1,0	26,0	-28,4
прочие готовые изделия	17,4	12,6	1,4	9,2	9,6	-9,6	13,0	-14,4	-8,7	8,2	19,4	-43,3
ремонт и монтаж машин и оборудования	48,5	14,1	5,1	4,3	4,2	-9,3	9,7	-6,7	-6,2	24,9	14,4	-63,1
<b>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</b>	<b>14,5</b>	<b>14,2</b>	<b>21,4</b>	<b>5,9</b>	<b>3,6</b>	<b>2,2</b>	<b>-13,2</b>	<b>-14,9</b>	<b>-16,9</b>	<b>4,5</b>	<b>-11,6</b>	<b>-0,8</b>
<b>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</b>	<b>9,7</b>	<b>-1,2</b>	<b>-1,1</b>	<b>3,4</b>	<b>7,7</b>	<b>-6,4</b>	<b>-9,1</b>	<b>3,4</b>	<b>-5,8</b>	<b>11,3</b>	<b>5,8</b>	<b>-21,2</b>

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

Таблица 5

## Показатели кредитной активности и финансовых рынков

	2022	IVкв22	дек.22	ноя.22	окт.22	IIIкв22	сен.22	авг.22	июл.22	IIкв22	июн.22	май.22	апр.22	Iкв22	мар.22	фев.22	январь.22	2021
Цена на нефть «Юралс» (средняя за период, долл. США за баррель)	77,5	63,2	50,2	66,7	71,9	76,2	68,6	75,9	84,2	80,6	90,2	80,0	71,0	90,5	91,3	93,7	86,4	69,1
Курс доллара (в среднем за период)	67,5	62,3	65,3	60,9	60,9	59,4	59,8	60,3	58,1	66,0	57,2	64,6	77,8	84,7	103,7	77,3	75,9	73,6
Ключевая ставка (на конец периода)	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	7,5	8,0	8,0	9,5	9,5	11,0	14,0	20,0	20,0	20,0	8,50	8,50
<b>Процентные ставки (в % годовых)</b>																		
По рублёвым кредитам нефинансовым организациям (свыше 1 года)				8,6	9,1	9,0	8,8	8,5	9,8	11,5	9,7	12,0	12,9	11,2	13,2	10,5	9,8	7,8
По рублёвым жилищным кредитам	7,1	7,1	6,7	7,1	7,4	6,7	6,7	6,7	6,7	6,7	6,4	6,2	7,7	8,0	8,1	8,1	7,9	7,5
По рублёвым депозитам физлиц (свыше 1 года)				7,3	7,3	7,1	7,1	6,8	7,4	8,7	8,5	8,2	9,3	8,5	9,6	8,1	7,7	5,3
<b>Кредитование экономики (в % г/г с исключением валютной переоценки)</b>																		
Кредит экономике	13,5	13,5	14,2	13,4	12,8	11,5	12,5	11,5	10,4	12,0	10,9	11,7	13,4	17,2	17,0	18,0	16,5	12,9
Кредиты организациям	13,1	15,7	16,9	15,4	14,7	11,9	13,8	12,1	9,8	10,5	10,0	10,1	11,2	14,3	14,8	15,1	13,1	9,6
Жилищные кредиты	20,3	17,4	17,6	18,1	16,5	17,0	16,8	16,6	17,6	20,8	18,3	20,8	23,4	27,1	27,1	27,3	26,9	25,7
Потребительские кредиты	8,6	2,9	2,5	2,7	3,4	5,1	4,3	5,0	6,0	9,3	7,0	9,1	12,0	18,4	15,5	20,0	19,6	14,3
<b>Выдачи жилищных рублёвых кредитов (в % г/г)</b>	-15,5	-2,2	8,7	-7,8	-10,6	-2,3	8,6	4,3	-21,1	-63,7	-53,5	-67,7	-70,6	13,8	4,0	18,1	25,8	28,1

Итоги 2022 г. по большинству показателей российской экономики оказались лучше ожиданий экспертного сообщества.

Индекс промышленного производства<sup>1</sup> по итогам 2022 г. Составил -0,6% г/г, что значительно выше прогнозов на начало – середину года. В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики – с учётом фактора сезонности +0,1% м/м SA.

По итогам 2022 г. выпуск обрабатывающих производств снизился на -1,3% г/г. В декабре 2022 г. в месячном выражении с устранением сезонности околонулевая динамика (-0,1% м/м SA). При этом часть обрабатывающих отраслей показала рост.

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам года внёс металлургический комплекс за счёт роста производства готовых металлических изделий (+1,1% г/г и +7,0% г/г соответственно).

Также закрыли 2022 г. в плюсе отрасли, ориентированные преимущественно на внутренний спрос: фармацевтическая промышленность +8,6% г/г, производство машин и оборудования +1,9% г/г, производство компьютеров, электроники и оптики +1,7% г/г. Умеренный рост в 2022 г. показала пищевая промышленность (+0,5% г/г), при этом в декабре рост ускорился до +1,1% г/г после +0,9% г/г месяцем ранее.

Добывающая промышленность по итогам 2022 г. показала рост 0,8% г/г, несмотря на все внешние ограничения. Основной положительный вклад внесли добыча сырой нефти и природного газа (+0,7% г/г).

Заметный вклад также за счёт добычи полезных ископаемых для строительного сектора (+5,6% г/г).

Объём работ в строительстве за 2022 г. составил +5,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении ускорился: +6,9% г/г после +5,1% г/г месяцем ранее.

Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом «вниз» с +6,1% г/г до +4,9% г/г из-за переоценки базы 2021 г.

В сельском хозяйстве по итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении составил +6,1% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

Оценка за январь–ноябрь 2022 г. была пересмотрена Росстатом с +4,7% г/г до +10,4% г/г из-за перераспределения сбора урожая поздних культур внутри года.

По предварительным данным Росстата, в животноводстве производство мяса за 2022 г. выросло на +2,9%, молока – на +2,0% г/г, яиц – на +2,7% г/г.

В 2022 г. грузооборот транспорта снизился на -2,6% г/г, прежде всего, за счёт трубопроводного (-5,2% г/г) и воздушного (-69,3% г/г). Без учёта трубопроводного транспорта динамика по итогам года лучше: -0,3% г/г. Железнодорожный транспорт показал околонулевую динамику (-0,1% г/г).

Рост грузооборота в 2022 г. был по автомобильному и морскому видам транспорта: +1,8% г/г каждый.

По итогам 2022 г. наблюдалось снижение потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения составил -4,1% г/г от уровня прошлого года. Однако основное снижение приходится на оборот розничной торговли: -6,7% г/г.

Остальные компоненты показали рост по итогам года. Оборот общественного питания составил +4,7% г/г, а объём платных услуг населению увеличился на +3,2% г/г.

Индекс потребительских цен по итогам 2022 г. составил +11,9%, что ниже инфляционных ожиданий в течение года. Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2022 г. составил +11,3% г/г. В декабре цены снизились на -0,9% г/г после роста на +0,6% г/г месяцем ранее (цены снижались в металлургии, химии, бумажно-беловой промышленности, деревообработке, производстве мебели).

В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +11,4% (в декабре снижение на -3,3% г/г после -1,9% г/г месяцем ранее).

Ситуация на рынке труда стабильная. По итогам 2022 г. среднегодовой уровень безработицы составил 3,9% (4,8% за 2021 г.). В декабре, как и месяцем ранее, показатель остался на историческом минимуме – 3,7% от рабочей силы.

Несмотря на то, что реальные денежные доходы населения в 2022 г. снизились на -1,4% г/г из-за высокой инфляции в марте–апреле, в конце года рост доходов возобновился: в 4 квартале 2022 г. +0,4% г/г. Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов: сокращение по итогам года на -1,0% г/г и рост в 4 квартале 2022 г. на +0,9% г/г.

В результате начавшейся 24 февраля 2022 г. спецоперации России на Украине и, как следствие, острейшего геополитического кризиса и введенных санкций экономические условия в Российской Федерации изменились кардинальным образом. То, что уже испытывает экономика, можно охарактеризовать как шок.

Неопределенность экономической ситуации в России находится на высочайшем уровне. Действующие официальные прогнозы полностью потеряли какую-либо актуальность.

Региональные условия в целом соответствуют общероссийским экономическим трендам. Это способствует значительным конъюнктурным сдвигам на товарных рынках и рынке услуг. Общеэкономические тенденции обуславливают падение ценовых уровней.

В условиях экономической рецессии сокращение спроса на товары и услуги наиболее вероятно. Оценить масштабы влияния экономической конъюнктуры на ценовые уровни можно будет только к концу 2023 года.

**10.2. Анализ социально-экономических условий в г. Москве<sup>4</sup>**

Таблица 6

	Декабрь 2022 г.	В % к		Январь - декабрь 2022 г. в % к январю- декабрю 2021 г.	Справочно		
		декабрю 2021 г.	ноябрю 2022 г.		декабрь 2021 г. в % к		январь- декабрь 2021 г. в % к январю- декабрю 2020 г.
					декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.	
Индекс промышленного производства <sup>1)</sup>	x	99,0	120,9	108,5	133,8 <sup>2)</sup>	116,4 <sup>2)</sup>	119,2 <sup>2)</sup>
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности, млн рублей:							
добыча полезных ископаемых	107477,3	58,7	79,8	104,1	195,1 <sup>2)</sup>	106,0 <sup>2)</sup>	164,4 <sup>2)</sup>
обрабатывающие производства	965755,5	91,6	119,3	101,0	138,7 <sup>2)</sup>	112,2 <sup>2)</sup>	162,1 <sup>2)</sup>
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	113776,7	113,3	127,5	102,2	104,8 <sup>2)</sup>	122,0 <sup>2)</sup>	112,2 <sup>2)</sup>
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	38250,9	186,5	221,9	122,0	108,7 <sup>2)</sup>	147,8 <sup>2)</sup>	139,2 <sup>2)</sup>
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	268726,2	126,8	167,1	113,4	107,2 <sup>3)</sup>	161,1 <sup>3)</sup>	112,5 <sup>3)</sup>

4

<https://77.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%94%D0%BE%D0%BA%D0%BB%D0%B0%D0%B4%20%C2%AB%D0%A1%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE-%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5%20%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%B3.%20%D0%9C%D0%BE%D1%81%D0%BA%D0%B2%D1%8B%20%D0%B2%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D0%B5-%D0%B4%D0%B5%D0%BA%D0%B0%D0%B1%D1%80%D0%B5%202022%20%D0%B3%D0%BE%D0%B4%D0%B0%C2%BB.pdf>

	Декабрь 2022 г.	В % к		Январь - декабрь 2022 г. в % к январю- декабрю 2021 г.	Справочно		
		декабрю 2021 г.	ноябрю 2022 г.		декабрь 2021 г. в % к		январь- декабрь 2021 г. в % к январю- декабрю 2020 г.
					декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.	
Ввод в действие общей площади жилых домов (за счет всех источников финансирования), тыс. кв. метров <sup>1)</sup>	884,5	72,4	110,1	87,1	116,6	185,4	156,8
Оборот розничной торговли, млн рублей	628884,8	82,1	117,9	90,3	108,7	128,1	109,3
Оборот общественного питания, млн рублей	45585,4	105,7	107,4	100,8	138,7	115,2	140,1
Объем платных услуг населению, млн рублей	241407,2	106,1	105,2	105,7	128,6	102,2	130,7
Индекс потребительских цен, %	x	111,7	100,7	112,9	107,1	100,9	105,5
Численность официально зарегистрированных безработных на конец периода, тыс. человек	28,1	77,0	96,8	x	37,9	99,3	x
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций <sup>2)</sup>							
номинальная, рублей	113722,3	108,1	100,5	110,0	109,9	101,5	109,7
реальная	x	96,6	100,2	97,3	102,9	100,7	104,1

## 11. Анализ наиболее эффективного использования

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении эффективного использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает выбор такого использования из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых и юридически допустимых вариантов, при котором достигается максимально возможная доходность.

Анализ наиболее эффективного использования включает в себя проверку соответствия различных вариантов использования следующим критериям:

□ *Законодательная разрешённость*: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены гражданским, налоговым и др. законодательством.

□ *Финансовая осуществимость*: рассмотрение того, какие реально доступные и разрешенные законом виды использования являются доходными.

□ *Максимальная эффективность*: рассмотрение того, какой из финансово осуществимых видов использования будет приносить максимальный чистый доход, и, соответственно, обеспечит максимальную текущую стоимость оцениваемого объекта.

Оцениваемое имущество дает собственнику право принимать участие в управлении делами хозяйственного общества, распределении полученной прибыли и получении пропорциональной доли имущества организации, оставшегося после удовлетворения требований кредиторов при ее ликвидации.

## 12. Описание процесса оценки

Стоимость доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, как правило, определяется стоимостью всего бизнеса. При проведении оценки бизнеса принято использовать следующие подходы: имущественный (затратный), доходный и сравнительный. Для каждого подхода существуют свои специфические методы, приемы и условия. Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ полученных результатов позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из подходов и установить окончательную стоимость объекта на основании данных того из них, который расценивается как наиболее надежный.

Затратный подход в оценке бизнеса рассматривает стоимость предприятия с точки зрения понесенных издержек. Балансовая стоимость отдельных статей активов, вследствие инфляции, изменений конъюнктуры рынка, используемых методов учета, как правило, не соответствует рыночной стоимости. В результате чего проводится их корректировка.

В данном подходе применимы метод стоимости чистых активов, метод ликвидационной стоимости и др.

Доходный подход к оценке бизнеса основан на сопоставлении будущих доходов инвестора с текущими затратами. Сопоставление доходов с затратами ведется с учетом факторов времени и риска. Динамика стоимости компании, определяемая доходным подходом, позволяет принимать правильные управленческие решения для менеджеров, собственников, государства и т. д.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21).

Происходящие с 24.02.2022 события и последующие экономические и социальные изменения привели к тому, что рынки (финансовые, сырьевые, недвижимости и др.) в России и мире находятся в высокой степени неопределенности. Внутренние валюты многих стран отреагировали повышением волатильности курса по отношению к ведущим мировым валютам. Изменения происходят каждый день, что не может не сказаться на локальных рынках недвижимости, бизнеса и прочих активов.

В сложившихся условиях методы доходного подхода, основанные на ретроспективных данных, не учитывают возникающие изменения компонентов денежных потоков (выручки, расходов), стоимости финансирования, рисков и др. Принцип ожидания, лежащий в основе доходного подхода, не может быть реализован в достаточной степени, поскольку в условиях

неопределенности ожидания участников рынка чрезвычайно разобщены и нестабильны. Таким образом, будущую динамику доходов и расходов, связанных с оцениваемым предприятием, достоверно спрогнозировать не представляется возможным<sup>5</sup>. С другой стороны, отсутствует информация об успешных результатах финансово-хозяйственной деятельности у оцениваемой организации (выручка, прибыль), а сама организация признана несостоятельной (банкротом).

В этих условиях применять доходный подход нецелесообразно.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход к оценке бизнеса предполагает, что ценность активов определяется тем, за сколько они могут быть проданы. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого предприятия может быть реальная цена продажи аналогичной фирмы, зафиксированная рынком.

Особенностью сравнительного подхода является ориентация итоговой величины стоимости, с одной стороны, на рыночные цены купли-продажи акций, эмитированных сходными компаниями, а с другой стороны, – на фактически достигнутые финансовые результаты.

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

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

В рамках настоящего отчета сравнительный подход не применялся, т. к. у Оценщика отсутствовала достоверная информация о сделках купли-продажи долей в уставном капитале аналогичных предприятий.

#### ***Обоснование используемых в оценке подходов и методов***

При выборе используемых при проведении оценки подходов были учтены не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов был обоснован выбор подходов, используемых оценщиком.

При проведении оценки обосновывается использование затратного подхода в связи с тем, что имелись данные об активах оцениваемого предприятия и источников их формирования.

Доходный подход в данном отчете не применялся, поскольку в условиях существенных макроэкономических сдвигов, произошедших в результате принятия решения о проведении специальной военной операции на Украине, рынки (финансовые, сырьевые, недвижимости и др.) в России и мире находятся в высокой степени неопределенности. С другой стороны, отсутствует информация об успешных результатах финансово-хозяйственной деятельности у оцениваемой организации (выручка, прибыль), а сама организация признана несостоятельной (банкротом). Поэтому применение доходного подхода в рамках настоящего отчета нецелесообразно.

Достоверная информация о сделках купли-продажи акций и долей в уставном капитале аналогичных предприятий у Оценщика также отсутствовала, что препятствует применению сравнительного подхода. В этих условиях единственным возможным способом оценки является применение затратного подхода.

### **13. Расчет стоимости с использованием затратного подхода**

Поскольку оцениваемая компания на дату оценки является недействующей – признана несостоятельной (банкротом) в данном отчете в рамках затратного подхода применен метод ликвидационной стоимости.

Метод ликвидационной стоимости основан на определении разности между стоимостью имущества, которую собственник предприятия может получить при ликвидации предприятия при раздельной продаже его активов на рынке, и издержками на ликвидацию.

<sup>5</sup> Методические разъяснения по учету в отчетах об оценке и при экспертизах отчетов об оценке условий высокой неопределенности на внутреннем и внешнем рынках (Приняты и одобрены решением Методического Совета РОО от 24.03.2022, Протокол № 1).

Последовательность работ по определению стоимости предприятия при использовании метода ликвидационной стоимости следующая:

- разработка графика продажи активов предприятия;
- расчет стоимости активов, по которой они с высокой степенью вероятности могут быть реализованы в приемлемые сроки;
- рассчитывается величина обязательств предприятия;
- прогнозируется общая сумма расходов на ликвидацию предприятия;
- определение стоимости предприятия как текущей стоимости выплат учредителям при ликвидации организации.

В состав активов, принимаемых к расчету, включаются:

1. Внеоборотные активы, отражаемые в первом разделе бухгалтерского баланса (нематериальные активы, основные средства, незавершенное строительство, доходные вложения в материальные ценности, долгосрочные финансовые вложения, прочие внеоборотные активы, которые могут быть реализованы).
2. Оборотные активы, отражаемые во втором разделе бухгалтерского баланса (запасы, дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения, денежные средства, прочие оборотные активы), за исключением стоимости в сумме фактических затрат на выкуп собственных акций, выкупленных акционерным обществом у акционеров для их последующей перепродажи или аннулирования, и задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

В состав пассивов, принимаемых к расчету, включаются все признанные обязательства:

1. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам и прочие долгосрочные обязательства.
2. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам.
3. Кредиторская задолженность.
4. Прочие краткосрочные обязательства.

Однако балансовая стоимость активов предприятия вследствие инфляции, изменений конъюнктуры рынка, а также использования методов учета, как правило, не соответствует рыночной стоимости. В результате становится необходимой оценка и, при необходимости, корректировка балансовой стоимости всех активов предприятия.

### 13.1. Анализ и оценка активов

Согласно данным инвентаризации у оцениваемого предприятия имеется земельный участок. Кроме того, согласно Выписке из Единого государственного реестра прав на воздушные суда и сделок с ними от 03.10.2022 №02/03/2022-1108, имеется воздушное судно.

Сведения об имуществе оцениваемого предприятия, допустимого к включению в конкурсную массу, представлены ниже.

Таблица 7

Показатель	Значение
1	2
Наименование объекта	Земельный участок
Кадастровый номер	50:28:0070102:25
Адрес	Московская обл, район Домодедовский
Площадь, кв.м	30 048
Категория земель	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства
Вид права	Собственность
Ограничения (обременения) права	Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации

Таблица 8

Показатель	Значение
1	2
Вид	Самолет
Тип (наименование)	Boeing 757-200
Назначение	Транспортный
Серийный (заводской) номер	25437
Дата изготовления	30.01.1992
Номера двигателей, вспомогательных силовых установок	Отсутствуют
Вид права	Собственность
Ограничения (обременения) права	Арест

### Корректировка стоимости имущества

В соответствии со ст. 130 Федерального закона от 26.10.2002 N127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражный управляющий привлекает оценщика для определения стоимости имущества должника. В рамках проводимой процедуры банкротства была проведена оценка земельного участка, результаты которой были в установленном порядке опубликованы<sup>6</sup>.

Сообщение №11497044 – Федр... x

fedresurs.ru/bankruptmessage/B7AEFA29ECC5887989E46A9B304E307F

Сообщение №11497044 от 17.05.2023 19:04:21 МСК  
Открыть в прошлом дизайне

**Публикатор**  
Черенок Лариса Васильевна  
ИНН: 071404253660 СНИЛС: 114-292-834 43  
Адрес для корреспонденции: 109044, г. Москва, а/я 22  
[Данные СРО АУ](#) v

**Должник**  
А40-148335/2019 74-181-Б  
ООО "ТЕХНОПОЛИС"  
ИНН: 7713627380 ОГРН: 1077758385143  
Адрес: 127238, ГОРОД МОСКВА, ШОССЕ ДМИТРОВСКОЕ, ДОМ 87, СТРОЕНИЕ 1, КОМНАТА НЕЖ ПОМ IV КОМН 19

**Сообщение**  
Отчет об оценке: 01-050523 от 16.05.2023  
Основание проведения оценки: Определение реальной рыночной стоимости для реализации имущества

**Оценщики**

ОЦЕНЩИК	СРО
Шейн Владислав Владимирович ИНН: 433403173989 СНИЛС: 140-557-502 40	Включен в реестр членов Ассоциации РОО 10 октября 2016 года, регистрационный номер 009993 (Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков серии 0002945) ИНН: 9701159733 ОГРН: 1207700240813

**Объекты оценки**

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	СТОИМОСТЬ ОПРЕДЕЛЕННАЯ ОЦЕНЩИКОМ	БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ
Тип: Земельные участки Описание: Земельный участок, категория земель: земли сельскохозяйственного назначения, разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства, площадью 30 048 кв.м, адрес: Московская обл. район Домодедовский, кадастровый номер: 50:28:0070102:25	16.05.2023	7 812 000.00 Р	н/д

<sup>6</sup> <https://fedresurs.ru/bankruptmessage/B7AEFA29ECC5887989E46A9B304E307F>

Приведенная в отчете оценщика стоимость была принята для дальнейших расчетов.

При определении рыночной стоимости самолета (планера) использовался сравнительный подход.

Сравнительный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цены аналогичных объектов служат исходной информацией для расчета стоимости оцениваемых объектов.

Основной принцип сравнительного подхода – сопоставление:

- с точным аналогом, продающимся на вторичном рынке;
- с приблизительным аналогом, продающимся на вторичном рынке, с внесением корректирующих поправок при отсутствии точного аналога;
- с новым аналогичным оборудованием с внесением поправок на износ при отсутствии вторичного рынка.

В рамках сравнительного подхода выделяются метод прямого сравнения сделок, так как на рынке имеется в наличии достаточное количество данных о предложениях с объектами сравнения, близкими к оцениваемому по характеристикам ценообразующих факторов, что позволяет получить достоверные и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости.

В качестве источника информации принимались предложения, представленные на публичных торгах. Поскольку процедура уторгования на публичных организованных торгах не предусмотрена, корректировка на торг не применялась.

В качестве базы стоимости применялась согласованная стоимость, рассчитанная по формуле средней арифметической.

Таблица 9

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2
1	2	3	4
Источник		<a href="https://fedresurs.ru/bankruptmessage/5EC73E3ADFB015BBB2B477A516034A82">https://fedresurs.ru/bankruptmessage/5EC73E3ADFB015BBB2B477A516034A82</a>	<a href="https://fedresurs.ru/bankruptmessage/5EC73E3ADFB015BBB2B477A516034A82">https://fedresurs.ru/bankruptmessage/5EC73E3ADFB015BBB2B477A516034A82</a>
Вид	Самолет (планер)	Самолет (планер)	Самолет (планер)
Тип (наименование)	Boeing 757-200	Boeing 757-200	Boeing 757-200
Назначение	Транспортный	Транспортный	Транспортный
Дата изготовления	30.01.1992	16.03.1993	12.02.1993
Состав объекта	Планер	Планер	Планер
Вид права	Собственность	Собственность	Собственность
Цена, руб.		219 264 300	101 547 900
Весовой коэффициент		0,5	0,5
<b>Рыночная стоимость, руб.</b>	<b>160 406 100</b>		

Таблица 10

Наименование объекта	Ед. изм.		Рыночная стоимость
	1	2	
Земельный участок, кадастровый номер 50:28:0070102:25	руб.		7 812 000
Самолет Boeing 757-200	руб.		160 406 100
<b>Итого</b>	<b>руб.</b>		<b>168 218 100</b>

Таким образом, рыночная стоимость активов, принимаемая к расчету, на дату оценки составляет:

**168 218 100 рублей.**

### 13.2. Анализ и оценка обязательств

В связи с тем, что ООО «ТЕХНОПОЛИС» признано несостоятельным (банкротом), все обязательства считаются наступившими.

Обязательства должника приняты в соответствии реестром требований кредиторов ООО «Технополис».

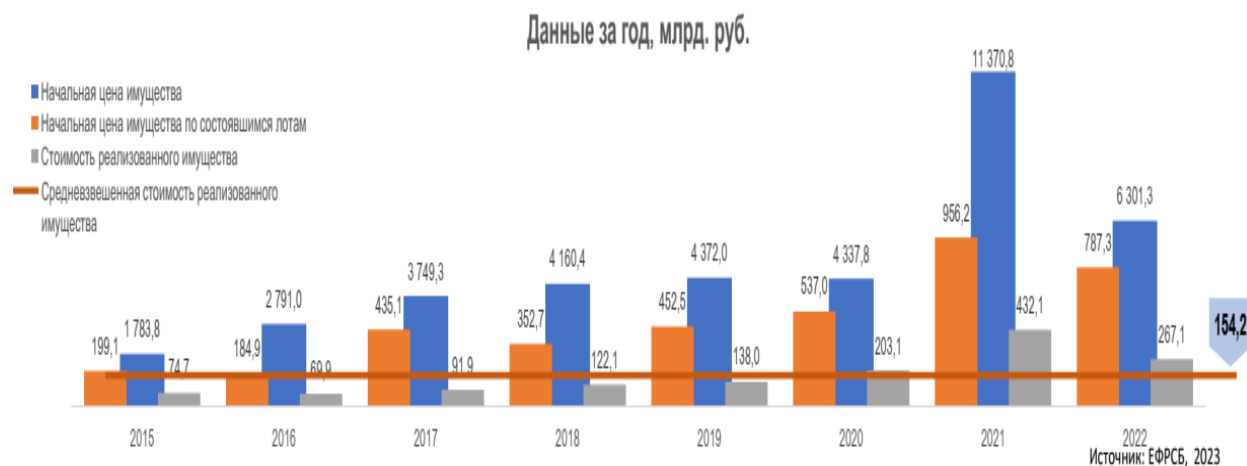
Таблица 11

Наименование показателя	Сумма, руб.
1	2
Требования кредиторов первой очереди	0
Требования кредиторов второй очереди	0
Требования кредиторов третьей очереди	21 618 010
Итого	21 618 010

### 13.3. Прогнозирование поступлений от реализации имущества

После проведения инвентаризации, а также оценки имущества должника арбитражный управляющий вправе приступить к продаже имущества должника.

Сложившаяся практика реализации конкурсной массы свидетельствует, что цена реализации оказывается ниже начальной цены, определяемой по результатам проведенной оценки<sup>7</sup>.



С учетом ожидаемого снижения может быть определена наиболее вероятная величина поступлений от реализации имущества.

Таблица 12

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
А	1	2
Рыночная стоимость имущества	руб.	168 218 100
Отношение стоимости реализованного имущества к начальной цене по состоявшимся лотам		0,34
Наиболее вероятная величина поступлений от реализации имущества	руб.	57 069 801

### 13.4. Прогнозирование расходов на процедуру банкротства

Прогнозирование расходов на процедуру банкротства осуществлялось с использованием собранной статистики по банкротствам, на основе которой был определен норматив расходов на проведение процедур банкротства по отношению к сумме удовлетворенных требований<sup>8</sup>.

<sup>7</sup> Анализ торгов по банкротству и активности Электронных Торговых Площадок за 2022 // <https://download.fedresurs.ru/news/>

<sup>8</sup> Сводные результаты процедур, применявшихся в деле о банкротстве за 2022 год//

Таблица 13

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
А	1	2
Сумма расходов на проведение процедур, применявшихся в деле о банкротстве	руб.	25 667 236 233
Сумма удовлетворенных требований по завершенным процедурам	руб.	290 876 476 720
Норматив расходов на проведение процедур банкротства		9%
Сумма удовлетворенных требований	руб.	21 618 010
Расходы на проведение процедур банкротства	руб.	1 907 595

### 13.5. Расчет наиболее вероятной величина выплат учредителям (участникам)

Для расчета наиболее вероятной величина выплат учредителям (участникам) целесообразно смоделировать расчеты по обязательствам должника, осуществляемые в рамках процедуры конкурсного производства.

В соответствии со ст. 142 Федерального закона от 26.10.2002 №126-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» конкурсный управляющий производит расчеты с кредиторами в соответствии с реестром требований кредиторов. Источником денежных средств для расчетов с кредиторами являются поступления от реализации конкурсной массы. Все имущество должника, имеющееся на дату открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства, составляет конкурсную массу.

При моделировании процесса расчета с кредиторами необходимо учесть, что в рамках процедуры конкурсного производства требования кредиторов каждой очереди удовлетворяются после полного удовлетворения требований кредиторов предыдущей очереди. В соответствии со ст. 134 Федерального закона от 26.10.2002 №126-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» требования кредиторов удовлетворяются в следующей очередности:

- в первую очередь производятся расчеты по требованиям граждан, перед которыми должник несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, путем капитализации соответствующих повременных платежей, а также компенсация морального вреда;
- во вторую очередь производятся расчеты по выплате выходных пособий и оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и по выплате вознаграждений авторам результатов интеллектуальной деятельности;
- в третью очередь производятся расчеты с другими кредиторами.

При недостаточности денежных средств должника для удовлетворения требований кредиторов одной очереди денежные средства распределяются между кредиторами соответствующей очереди пропорционально суммам их требований, включенных в реестр требований кредиторов.

Таблица 14

Наименование показателя	Ед. изм.	Значение
1	2	3
Наиболее вероятная величина поступлений от реализации имущества	руб.	57 069 801
Внеочередные обязательства (расходы на проведение процедуры банкротства)	руб.	1 907 595
<i>Средства для расчетов по требованиям кредиторов первой очереди</i>	<i>руб.</i>	<i>55 162 206</i>
Требования кредиторов первой очереди	руб.	0
Выплаты в погашение требований кредиторов первой очереди	руб.	0
<i>Средства для расчетов по требованиям кредиторов второй очереди</i>	<i>руб.</i>	<i>55 162 206</i>
Требования кредиторов второй очереди	руб.	0
Выплаты в погашение требований кредиторов второй очереди	руб.	0
<i>Средства для расчетов по требованиям кредиторов третьей очереди</i>	<i>руб.</i>	<i>55 162 206</i>
Требования кредиторов третьей очереди	руб.	21 618 010
Выплаты в погашение требований кредиторов третьей очереди	руб.	21 618 010
<i>Средства для расчетов с учредителями (участниками)</i>	<i>руб.</i>	<i>33 544 196</i>
<b>Выплаты учредителям (участникам)</b>	<b>руб.</b>	<b>33 544 196</b>

<https://download.fedresurs.ru/news/>

### 13.6. Расчет стоимости объекта оценки по затратному подходу

Согласно методу ликвидационной стоимости, рыночная стоимость организации рассчитывается как текущая (дисконтированная) стоимость наиболее вероятной величины выплат учредителям.

В связи с тем, что процедура банкротства еще не завершена, была построена модель, описывающая процедуру выплат участникам одновременно. Таким образом, оцениваемое право на заключительной стадии своего существования будет генерировать денежный поток. Этот поток представляет собой доход инвестора, который приобрел объект оценки. Рациональный инвестор не заплатит за приобретаемое право (долю участия) больше выгоды, присущей данному объекту. Она складывается под влиянием многих факторов, как объективных, так и субъективных.

Для определения стоимости доли в уставном капитале необходимо произвести операцию дисконтирования денежного потока. Эта операция выявляет настоящий эквивалент будущих денежных поступлений, с учетом влияния таких факторов, как

- инфляция,
- альтернативные издержки,
- риск,
- потребительские предпочтения.

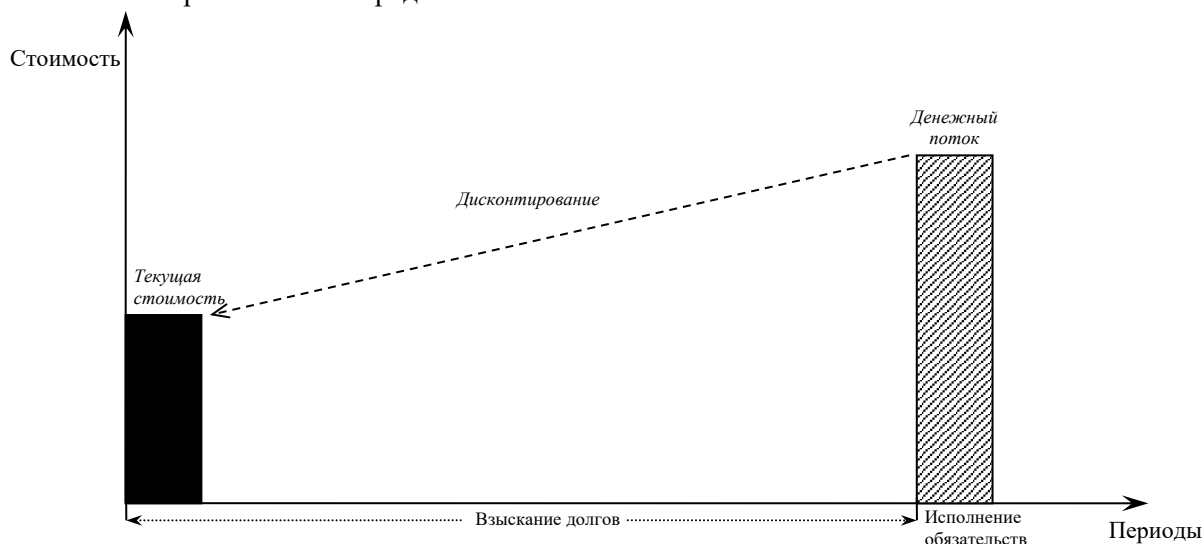


Рисунок 1. Определение стоимости объекта оценки

Математически указанный процесс формирования стоимости выражается через одну из функций сложного процента – текущую стоимость единичного поступления. Формула для расчета стоимости приведена ниже:

$$PV = P \times PVIF_{r,n}, \text{ где:}$$

- PV** – стоимость объекта оценки;
- P** – единовременная выплата в погашение доли;
- PVIF<sub>r,n</sub>** – фактор текущей стоимости единичного поступления.

Фактор текущей стоимости единичного поступления – коэффициент, который рассчитывается по следующей формуле:

$$PVIF_{r,n} = \frac{1}{(1+r)^n}, \text{ где:}$$

- PVIF<sub>r,n</sub>** – фактор текущей стоимости единичного поступления;
- r** – ставка дисконтирования;
- n** – временной интервал.

С учетом статуса эмитента, предполагается, что доли в уставном капитале могут быть погашены исключительно в рамках процедуры банкротства.

В соответствии с данными собранной статистики по банкротствам средняя длительность процедуры конкурсного производства в 2022 году составила 1034 дня<sup>9</sup>

### Средняя длительность процедур в днях



По данным из отчетов управляющих за соответствующий период

Таблица 15

Тип процедуры банкротства	Средняя продолжительность процедуры банкротства, дней	Дата введения процедуры банкротства	Дата оценки	Срок, прошедший с даты введения процедуры банкротства до даты оценки, дней	Срок до выплаты учредителям (участникам), (лет)
1	2	3	4	5	6
Конкурсное производство	1 034	08.02.2022	17.07.2023	524	1,44

Ставка дисконтирования должна учитывать альтернативные возможности вложения средств инвестора, а также существенные особенности самого объекта инвестирования.

В соответствии с мнением экспертов Комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада «Об обоснованных значениях рыночных дисконтов, применяемых при оценке прав требования (долгов) кредитных организаций к непубличным компаниям в условиях неблагоприятной рыночной конъюнктуры»<sup>10</sup> диапазон значений номинальной ставки дисконтирования (для рублей РФ, в годовом исчислении) при дате оценки после 16 декабря 2014 года в условиях повышенной ключевой ставки ЦБ РФ составляет от 28% до 35% и, в среднем, составляет 31,5%.

Оценщик считает целесообразным принять для дальнейших расчетов ставку дисконтирования равной среднему значению из обозначенного табличного диапазона, учитывая, что текущие макроэкономические условия во многом схожи с теми, которые наблюдались в конце 2014 – 2015 годах.

<sup>9</sup> Статистический бюллетень Федресурса по банкротству // <https://download.fedresurs.ru/news/>

<sup>10</sup> Утвержден на заседании Комитета по оценочной деятельности АБСЗ 25 марта 2015 года в качестве рекомендаций

Таблица 16

Наиболее вероятная величина выплат учредителям (участникам), руб.	Срок до осуществления выплат, (лет)	Ставка дисконтирования	Дисконтированная наиболее величина выплат учредителям (участникам), (руб.)	Стоимость 99,99% доли в уставном капитале, руб.
1	2	3	4	5
33 544 196	1,44	31,5%	22 640 480	22 638 216

Однако для формирования заключения о величине рыночной стоимости, необходимо учесть, что объект оценки – 99,9% доля в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью. Она дает практически абсолютный контроль над организацией, поэтому корректировка на неконтрольный характер доли не применяется.

**Основываясь на проведенных исследованиях и произведенных расчетах, Оценщик пришел к выводу, что итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки – 99,99% доля в уставном капитале ООО «ТЕХНОПОЛИС» (ИНН 7713627380 КПП 774301001 ОГРН 1077758385143, дата государственной регистрации: 27.07.2007, адрес местонахождения: 394018, Воронежская область, г.о. Город Воронеж, г Воронеж, ул Куцыгина, д. 32, офис 305А) по состоянию на 17.07.2023 составляет:**

**22 638 216**

**(Двадцать два миллиона шестьсот тридцать восемь тысяч двести шестнадцать) рублей<sup>11</sup>.**

<sup>11</sup> В соответствии со ст. 149 Налогового кодекса РФ не подлежит налогообложению (освобождается от налогообложения) реализация на территории Российской Федерации долей в уставном (складочном) капитале организаций, паев в паевых фондах кооперативов и паевых инвестиционных фондах, ценных бумаг и инструментов срочных сделок (включая форвардные, фьючерсные контракты, опционы).

## Заявление о соответствии

У Оценщика не было личной заинтересованности, или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке объектов, рассмотренных в настоящем отчете или в отношении сторон, имеющих к ним отношение.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта Оценщик удостоверяет, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, а также делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, изложенных в отчете и наложенных либо условиями исходной задачи, либо введенных нижеподписавшимися лицами самостоятельно.

Оценщик заявляет о своей независимости и независимости юридического лица, с которым заключен трудовой договор, в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Вознаграждение Оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета. Вознаграждение Оценщика не зависит от какого-либо аспекта отчета. При проведении оценки Правила профессиональной этики (утв. Решением Совета Союза «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от 03.10.2016 г.) не нарушались

Настоящая оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», «Виды стоимости (ФСО II)», «Процесс оценки (ФСО III)», «Задание на оценку (ФСО IV)», «Подходы и методы оценки (ФСО V)», «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденными Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N200, федеральным стандартом оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. № 326, а также стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации и «Стандарты и правила оценочной деятельности Союза «Федерация специалистов оценщиков» (утв. Решением Совета Союза «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от 03.10.2016 г.).

Оценщик-эксперт  
Член саморегулируемой организации оценщиков – Союз  
«Федерация Специалистов Оценщиков»,  
Регистрационный №90



Д.И. Попов

## Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Налоговый кодекс РФ.
3. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
4. Федеральный закон от 08.02.1998 г. №14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью».
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N200.
6. Федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N200.
7. Федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N200.
8. Федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N200.
9. Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N200.
10. Федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 N200.
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 8)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. № 326.
12. Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (утв. Решением Совета Союза «Федерация специалистов оценщиков» Протокол №2 от 03.10.2016).
13. Приказ Минфина России от 28.08.2014 №84н «Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов».
14. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия: Учеб. пособие для вузов. – М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002 г.
15. Стоимость предприятия. Теоретические подходы и практика оценки. – М.: Высшая школа приватизации и предпринимательства, 2000 г.
16. Федотова М. А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. — М.: 2000.
17. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 1998.
18. Дамодаран Асват. Инвестиционная оценка: Инструменты и методы оценки любых активов; Пер. с англ. – 2-е изд., исправл. – М.: Альпина Бизнес Букс, 2005.
19. Козлов В.В., Козлова Е.В. Оценка пакетов акций. // Вопросы оценки. 2003. №3.
20. Круглов М.В. Методика оценки дебиторской задолженности. // Вопросы оценки. 2000 г. №4.
21. Лейфер Л.А., Дубовкин А.В. Определение влияния контрольных функций на стоимость пакета акций. // Вопросы оценки. 2005. №2.
22. Яскевич Е.Е. Скидки и надбавки при продаже российских пакетов акций. Оценка влияния привилегированных пакетов акций. Ист. информации: <http://www.appreiser.ru>.
23. Данные сайтов [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru), [www.moex.com](http://www.moex.com), [www.rbc.ru](http://www.rbc.ru), [www.quote.ru](http://www.quote.ru), [www.cbonds.ru](http://www.cbonds.ru), [www.e-disclosure.ru](http://www.e-disclosure.ru).
24. Документы заказчика.

25. Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 1998.
26. Виноградов Д.В. Экономика недвижимости: Уч. пособие. – Владимирский гос. университет, 2007.