

ПАО «Инвестиционный фонд «Детство-1»
Генеральному директору АО «Управляющая компания «Агидель»
- управляющей компании ПАО «ИФ «Детство-1»
Рыжову М.А

Пояснительная записка по корректировке отчетов об оценке

В соответствии с договорами на проведение оценки № 101, № 102 от 22.05.2020 г. года оценщиком Кондриным Д.Г. проведена оценка активов ПАО «Инвестиционный фонд «Детство-1» и выданы отчеты об оценке:

- № 101/2020 от 02.06.2020 г. об оценке 100% пакета (150 000 шт.) обыкновенных именных акций ЗАО «Недвижимость Прикамья» (рег. номер 1-01-53052-К) по состоянию на 02.06.2020 года.
- 102/2020 от 02.06.2020 г. об оценке 100% пакета (300 000 шт.) обыкновенных именных акций ЗАО «Проектное финансирование» (ИНН 5902214056, ОГРН 1085902010473), государственный рег. номер выпуска 1-01-53486-К по состоянию на 02.06.2020 года.

02.10.2020 года Центральный банк РФ выписал ПАО «Инвестиционный фонд «Детство-1» Предписание № 38-3-1/1418 о предоставлении информации связанной с отчетами об оценке № 101/2020 и 102/2020 от 02.06.2020 года.

10.10.2020 года Центральный банк РФ направил в Ассоциацию саморегулируемую организацию «НКСО» жалобу № 22-5-5/571дсп связанную с отчетами об оценке № 101/2020 и 102/2020 от 02.06.2020 года.

По итогам анализа запроса по Предписанию № 38-3-1/1418 была запрошена дополнительная информация о структуре, стоимости и иных характеристиках активов, входящих в состав имущества закрытых акционерных обществ по состоянию на 02.06.2020г.

ПАО «Инвестиционный фонд «Детство-1» предоставило дополнительную информацию о структуре, стоимости и иных характеристиках активов, входящих в состав имуществ закрытых акционерных обществ по состоянию на 02.06.2020г.

В связи с полученной дополнительной информацией был произведен пересчет рыночной стоимости 100% пакета (150 000 шт.) обыкновенных именных акций ЗАО «Недвижимость Прикамья» (рег. номер 1-01-53052-К) по состоянию на 02.06.2020 года и подготовлен корректирующий отчет об оценке № 257/1/2020 от 08.12.2020г.

Аналогично подготовлен корректирующий отчет № 258/1/2020 от 08.12.2020 г. об оценке 100% пакета (300 000 шт.) обыкновенных именных акций ЗАО «Проектное финансирование» (ИНН 5902214056, ОГРН 1085902010473, государственный рег. номер выпуска 1-01-53486-К) по состоянию на 02.06.2020 года.

Отчет об оценке 100% пакета (150 000 шт.) обыкновенных именных акций ЗАО «Недвижимость Прикамья» (рег.номер 1-01-53052-К) и Отчет об оценке 100% пакета (300 000 шт.) обыкновенных именных акций ЗАО «Проектное финансирование» (ИНН 5902214056, ОГРН 1085902010473, государственный рег. номер выпуска 1-01-53486-К), по состоянию на 02.06.2020г. были отозваны.

Также была запрошена дополнительная информация о структуре, стоимости и иных характеристиках активов, входящих в состав имущества ЗАО «Недвижимость Прикамья» на даты оценок по состоянию на 02.12.2019г., 31.05.2019г., 16.01.2019г.

По итогам рассмотрения вновь полученной информации 08.12.2020 г. подготовлены корректирующие отчеты об оценке 100% пакета (150 000 шт.) обыкновенных именных акций ЗАО «Недвижимость Прикамья» (рег. номер 1-01-53052-К) по состоянию на:

- 02.12.2019г. №257/2/2020,
- 31.05.2019г. №257/3/2020,
- 16.01.2019г. №257/4/2020.

По итогам рассмотрения вновь полученной информации 08.12.2020 г. подготовлены корректирующие отчеты об оценке 100% пакета (300 000 шт.) обыкновенных именных акций ЗАО «Проектное финансирование» (ИНН 5902214056, ОГРН 1085902010473, государственный рег. номер выпуска 1-01-53486-К), по состоянию на:

- 02.12.2019г. №257/2/2020,
- 31.05.2019г. №258/3/2020,
- 16.01.2019г. №258/4/2020.

Таблица пояснений изменений стоимости объекта оценки и причинами, вызвавшими такие изменения, в корректирующих отчетах об оценке по сравнению с исходными отчетами, представлена в Приложении № 1 к настоящей пояснительной записке.

Оценщик
член Ассоциации «СРО НК СО»



(Кондрин Д.Г.)



Таблица пояснений изменения итоговой величины стоимости объекта оценки

Отчет об оценке №257/1/2020 от 08.12.2020 года 100% пакета (150 000 шт.) обыкновенных именных акций ЗАО «Недвижимость Прикамья» (рег. номер 1-01-53052-К) по состоянию на 02.06.2020 года

Наименование причины вызвавшей изменение итоговой величины стоимости объекта оценки	Изменения в корректирующем отчете об оценке
<p>При расчете стоимости чистых активов ООО «Ипотечная компания «Дом Мой» ошибочно не включены в расчет отложенные налоговые обязательства, отраженные по статье 1420 бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые обязательства»(Стр.40-42)</p>	<p>В исходном отчете стоимость финансовых вложений в ООО «Ипотечная компания «Дом Мой» определена в размере 210 тыс. руб. В скорректированном отчете стоимость данных финансовых вложений в результате исправления ошибки – 157 тыс. руб.</p>
<p>Расчет стоимости земельных участков, расположенных по адресу: г. Пермь, ул. Ивана Франко, д. 33, с видом разрешенного использования «многоквартирные жилые дома» осуществлен в рамках рыночного подхода. В качестве аналогов № 1, 2 подобраны предложения о продаже земельных участков со сходным назначением. Согласно информации, представленной в объявлении о продаже аналога № 3, а также справочной информации по объектам недвижимости в режиме online, представленной на официальном Интернет- сайте Росреестра(www.rosreestr.ru), разрешенным видом использования аналога № 3 является: «для размещения объектов торговли». Соответствующий анализ необходимости внесения корректировки по параметру «разрешенное использование» не проведен в отчете.</p>	<p>Проведена корректировка на вид разрешенного использования для аналога № 3 и вклада объекта – аналога в итоговую величину стоимости 1 кв.м. площади земельного участка В результате удельная стоимость 1 кв.м. метра земельных участков изменилась с 4318 руб. за 1 кв.м. на 4316 руб. на 1 кв.м.</p>
<p>Получена информация о том, что в составе активов ЗАО «Недвижимость Прикамья» отражены земельные участки, расположенные по адресу: Пермский край, Пермский р-н, Култаевское сельское поселение, пос. Объект КРП, с разрешенным использованием: «для индивидуального жилищного строительства» и «для ведения личного подсобного хозяйства». Расчет стоимости земельных участков осуществлен методом сравнения продаж в рамках рыночного подхода. Земельные участки оценивались как свободные от улучшений. Использована устаревшая информация о составе земельных участков расположенных по адресу: Пермский край, Пермский р-н, Култаевское сельское поселение, пос. Объект КРП, не учитывающая проведенные сделки по продаже участков.</p>	<p>Изменено количество земельных участков расположенных по адресу: Пермский край, Пермский р-н, Култаевское сельское поселение, пос. Объект КРП в исходном отчете – 33 участка. Предоставлен перечень земельных участков, находящихся в собственности предприятия на дату оценки – 14 участков. Стоимость 1 кв.м. площади земельного участка в исходном отчете – 251 руб./ кв.м. (ИЖС) В корректирующем отчете в связи с применением поправки на вид разрешенного использования земельного участка и с изменением объекта–аналога в итоговую величину стоимости 1 кв.м. площади земельного участка, стоимость 1 кв.м. составила: 244 руб./ кв.м. для земельных участков ИЖС и 200 руб. / кв.м. для земельных участков ЛПХ.</p>
<p>Изменение стоимости 15,14% акций ПАО «ИК Ермак»</p>	<p>В предыдущем отчете стоимость пакета акций 15,14% акций ПАО «ИК «Ермак» - 31842 тыс.руб. определена методом чистых активов по балансовой стоимости чистых активов на основании отчетности предприятия на 31.12.2019 года. По результатам запроса при подготовке корректирующего отчета об оценке, получена информация о характеристиках активов ПАО «ИК «Ермак» в части основных средств, дебиторской задолженности, финансовых вложений. В результате определения рыночной стоимости данных активов стоимость 15,14% акций ПАО «ИК «Ермак» составила 42 979 тыс. руб.</p>

В результате подготовки корректирующего отчета об оценке № 257/1/2020 от 08.12.2020 г. рыночной стоимости 100% пакета (150 000 шт.) обыкновенных именных акций ЗАО «Недвижимость Прикамья» (рег.номер 1-01-53052-К) по состоянию на 02.06.2020 года стоимость объекта оценки уменьшилась на 1 513 000 руб. по сравнению с аналогичным расчетом, представленным в исходном отчете об оценке № 101/2020 от 02.06.2020г.

Отчет об оценке №257/2/2020 от 08.12.2020 года 100% пакета (150 000 шт.) обыкновенных именных акций ЗАО «Недвижимость Прикамья» (рег.номер 1-01-53052-К) по состоянию на 02.12.2019 г.

<p>При расчете стоимости чистых активов ООО «Ипотечная компания «Дом Мой» ошибочно не включены в расчет отложенные налоговые обязательства, отраженные по статье 1420 бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые обязательства»</p>	<p>В исходном отчете стоимость финансовых вложений в ООО «Ипотечная компания «Дом Мой» определена в размере 489 тыс. руб. В скорректированном отчете стоимость данных финансовых вложений в результате исправления ошибки – 445 тыс. руб.</p>
<p>Изменилась стоимость земельных участков под многоэтажное жилищное строительство по адресу: г.Пермь, ул. Ивана Франко, 37</p>	<p>В результате ошибки округления при определении итоговой величины стоимости суммарная стоимость земельных участков под многоэтажное жилищное строительство по адресу: г.Пермь, ул. Ивана Франко, 37 изменилась с 207 538 806 руб. на 207 548 322 руб.</p>
<p>Получена информация о том, что в составе активов ЗАО «Недвижимость Прикамья» отражены земельные участки, расположенные по адресу: Пермский край, Пермский р-н, Култаевское сельское поселение, пос. Объект КРП, с разрешенным использованием: «для индивидуального жилищного строительства» и «для ведения личного подсобного хозяйства». Расчет стоимости земельных участков осуществлен методом сравнения продаж в рамках рыночного подхода. Земельные участки оценивались как свободные от улучшений. Использована устаревшая информация о составе земельных участков расположенных по адресу: Пермский край, Пермский р-н, Култаевское сельское поселение, пос. Объект КРП, не учитывающая проведенные сделки по продаже участков.</p>	<p>Изменено количество земельных участков расположенных по адресу: Пермский край, Пермский р-н, Култаевское сельское поселение, пос. Объект КРП в исходном отчете – 33 участка. Предоставлен перечень земельных участков, находящихся в собственности предприятия на дату оценки – 16 участков. Стоимость 1 кв.м. площади земельного участка в исходном отчете – 311 руб./ кв.м. (ИЖС) В корректирующем отчете в связи с применением поправки на вид разрешенного использования земельного участка и с изменением вклада объекта – аналога в итоговую величину стоимости 1 кв.м. площади земельного участка: стоимость 1 кв.м. - 308 руб./ кв.м. для земельных участков ИЖС и 253 руб. / кв.м. для земельных участков ЛПХ.</p>

В результате подготовки корректирующего отчета об оценке № 257/3/2020 от 08.12.2020г. рыночной стоимости 100% пакета (150 000 шт.) обыкновенных именных акций ЗАО «Недвижимость Прикамья» (рег. номер 1-01-53052-К) по состоянию на 02.12.2019 года стоимость объекта оценки уменьшилась на 11 599 000 руб. по сравнению с аналогичным расчетом, представленным в исходном отчете об оценке № 228/2019 от 02.12.2019г.

Отчет об оценке №257/3/2020 от 08.12.2020 года 100% пакета (150 000 шт.) обыкновенных именных акций ЗАО «Недвижимость Прикамья» (рег. номер 1-01-53052-К) по состоянию на 31.05.2019 года

<p>Получена информация о том, что в составе активов ЗАО «Недвижимость Прикамья» отражены земельные участки, расположенные по адресу: Пермский край, Пермский р-н, Култаевское сельское поселение, пос. Объект КРП, с разрешенным использованием: «для индивидуального жилищного строительства» и «для ведения личного подсобного хозяйства». Расчет стоимости земельных участков осуществлен методом сравнения продаж в рамках рыночного подхода. Земельные участки оценивались как свободные от улучшений.</p>	<p>Количество земельных участков расположенных по адресу: Пермский край, Пермский р-н, Култаевское сельское поселение, пос. Объект КРП в исходном отчете – 33 участка. Предоставлен перечень земельных участков, находящихся в собственности предприятия на дату оценки – 28 участков. Стоимость 1 кв.м. площади земельного участка в исходном отчете – 306 руб./ кв.м. (ИЖС). В корректирующем отчете в связи применением поправки</p>
---	---

Использована устаревшая информация о составе земельных участков расположенных по адресу: Пермский край, Пермский р-н, Култаевское сельское поселение, пос. Объект КРП, не учитывающая проведенные сделки по продаже участков.	на вид разрешенного использования земельного участка и с изменением вклада объекта –аналога в итоговую величину стоимости 1 кв.м. площади земельного участка, стоимость 1 кв.м. : 299 руб./ кв.м. для земельных участков ИЖС и 245 руб. / кв.м. для земельных участков ЛПХ.
Уточнение расчета стоимости 1 кв.м. земельных участков по адресу: г.Пермь, ул. Ивана Франко, 33	Проведена корректировка в связи применением поправки на местоположение объекта-аналога, отсутствия инженерных коммуникаций и с изменением вклада объекта –аналога в итоговую величину стоимости 1 кв.м. площади земельного участка. В исходном отчете 4679 руб. за 1 кв.м. земельного участка, согласно корректирующему отчету - 4721 руб. за кв.м.

В результате подготовки корректирующего отчета об оценке № 257/3/2020 от 08.12.2020 г. рыночной стоимости 100% пакета (150 000 шт.) обыкновенных именных акций ЗАО «Недвижимость Прикамья» (рег. номер 1-01-53052-К) по состоянию на 31.05.2019 года стоимость объекта оценки уменьшилась на 5 096 000 руб. по сравнению с аналогичным расчетом, представленным в исходном отчете об оценке № 083/2019 от 31.05.2019г.

Отчет об оценке №257/4/2020 от 08.12.2020 года 100% пакета (150 000 шт.) обыкновенных именных акций ЗАО «Недвижимость Прикамья» (рег. номер 1-01-53052-К) по состоянию на 16.01.2019 года

Уточнение обоснования и величины корректировки на площадь при расчете сравнительным подходом помещений по адресу: г.Пермь, ул. Куйбышева, 10	В исходном отчете стоимость помещений по адресу: г.Пермь, ул. Куйбышева, 10 – 31 558,0 тыс. руб. (без НДС) В корректирующем отчете в связи с применением проверяемой величины корректировки на площадь различий объекта оценки и объектов аналогов, стоимость помещений 31 342,0 тыс. руб. (без НДС).
Получена информация о том, что в составе активов ЗАО «Недвижимость Прикамья» отражены земельные участки, расположенные по адресу: Пермский край, Пермский р-н, Култаевское сельское поселение, пос. Объект КРП, с разрешенным использованием: «для индивидуального жилищного строительства» и «для ведения личного подсобного хозяйства». Расчет стоимости земельных участков осуществлен методом сравнения продаж в рамках рыночного подхода. Земельные участки оценивались как свободные от улучшений. Использована устаревшая информация о составе земельных участков расположенных по адресу: Пермский край, Пермский р-н, Култаевское сельское поселение, пос. Объект КРП, не учитывающая проведенные сделки по продаже участков.	Количество земельных участков расположенных по адресу: Пермский край, Пермский р-н, Култаевское сельское поселение, пос. Объект КРП в исходном отчете – 33 участка. Предоставлен перечень земельных участков, находящихся в собственности предприятия на дату оценки – 30 участков. Стоимость 1 кв.м. площади земельного участка в исходном отчете – 310 руб./ кв.м. В корректирующем отчете в связи применением поправки на вид разрешенного использования земельного участка и с изменением вклада объекта –аналога в итоговую величину стоимости 1 кв.м. площади земельного участка, стоимость 1 кв.м. : 305 руб./ кв.м. для земельных участков ИЖС и 250 руб. / кв.м. для земельных участков ЛПХ.

В результате подготовки корректирующего отчета об оценке № 257/4/2020 от 08.12.2020 г. рыночной стоимости 100% пакета (150 000 шт.) обыкновенных именных акций ЗАО «Недвижимость Прикамья» (рег. номер 1-01-53052-К) по состоянию на 16.01.2019 года стоимость объекта оценки уменьшилась на 2 888 000 руб. по сравнению с аналогичным расчетом, представленным в исходном отчете об оценке № 364/2018 от 16.01.2019г.

Отчет об оценке № 258/1/2020 от 08.12.2020 года 100% пакета (300 000 шт.) обыкновенных именных акций ЗАО «Проектное финансирование» (ИНН 5902214056, ОГРН 1085902010473, государственный рег. номер выпуска 1-01-53486-К) по состоянию на 02.06.2020 года

При расчете стоимости чистых активов ООО «Ипотечная компания «Дом Мой» ошибочно не включены в расчет отложенные налоговые обязательства, отраженные по статье 1420 бухгалтерского баланса «Отложенные налоговые обязательства».	В исходном отчете стоимость финансовых вложений в ООО «Ипотечная компания «Дом Мой» определена в размере 8,0 тыс. руб. В скорректированном отчете стоимость данных финансовых вложений в результате исправления ошибки –
---	---

	6,0 тыс. руб.
Доля участия ЗАО «Проектное финансирование» в ООО «Ипотечная компания «Дом Мой» составляет 4%. Расчет стоимости доли участия в уставном капитале осуществлен методом чистых активов. При определении стоимости указанного актива оценщик не анализирует необходимость применения к оцениваемому миноритарному пакету корректировки на контроль и ликвидность. (стр. 39, 47-48)	Проведен анализ необходимости применения к оцениваемому миноритарному пакету корректировки на контроль и ликвидность. Необходимости внесения поправок нет, т.к. у различных долей участия в предприятии фактически через дочерние предприятия один собственник. По данному замечанию результат стоимости не изменился.
Не проанализирована стоимость финансовых вложений ПАО «ПКТБХимМаш» в ООО «Стройконсалт», в результате оценка таких вложений была принята по балансовой стоимости.	В исходном отчете рыночная стоимость финансовых вложений в акции ПАО «Проектно-конструкторское и технологическое бюро химического машиностроения» в ООО «Стройконсалт» составила 6909,0 тыс. руб. В скорректированном отчете с использованием дополнительной информации о характеристиках финансовых вложений ПАО «Проектно-конструкторское и технологическое бюро химического машиностроения» методом чистых активов определена рыночная стоимость финансовых вложений ПАО «ПКТБХиммаш» в ООО «Стройконсалт». Уточненная стоимость финансовых вложений в акции ПАО «Проектно-конструкторское и технологическое бюро химического машиностроения» составила 0 руб. (чистые активы отрицательные).
Результаты расчета 100% пакета акций ЗАО «Проектное финансирование» не проанализированы на необходимость внесения корректировки на недостаточную ликвидность.	Проведенный анализ не выявил потерь ликвидности при возможной реализации объекта оценки. Результат оценки при корректировке отчета по данному замечанию не изменился.

В результате подготовки корректирующего отчета об оценке № 258/1/2020 от 08.12.2020 г. рыночной стоимости 100% пакета (300 000 шт.) обыкновенных именных акций ЗАО «Проектное финансирование» (ИНН 5902214056, ОГРН 1085902010473, государственный рег. номер выпуска 1-01-53486-К) по состоянию на 02.06.2020г. стоимость объекта оценки уменьшилась на 2 385 000 руб. по сравнению с аналогичным расчетом, представленным в исходном отчете об оценке № 102/2020 от 02.06.2020г.

Отчет об оценке № 258/2/2020 от 08.12.2020 года 100% пакета (300 000 шт.) обыкновенных именных акций ЗАО «Проектное финансирование» (ИНН 5902214056, ОГРН 1085902010473, государственный рег. номер выпуска 1-01-53486-К) по состоянию на 02.12.2019 года

Доля участия ЗАО «Проектное финансирование» в ООО «Ипотечная компания «Дом Мой» составляет 4%. Расчет стоимости доли участия в уставном капитале осуществлен методом чистых активов. При определении стоимости указанного актива оценщик не анализирует необходимость применения к оцениваемому миноритарному пакету корректировки на контроль и ликвидность.	Проведен анализ необходимости применения к оцениваемому миноритарному пакету корректировки на контроль и ликвидность. Необходимости внесения поправок нет, т.к. у различных долей участия в предприятии фактически через дочерние предприятия один собственник. По данному замечанию результат стоимости не изменился.
Не проанализирована стоимость финансовых вложений ПАО «ПКТБХимМаш» в ООО «Стройконсалт», в результате оценка таких вложений была принята по балансовой стоимости.	В исходном отчете рыночная стоимость финансовых вложений в акции ПАО «Проектно-конструкторское и технологическое бюро химического машиностроения» в ООО «Стройконсалт» составила 6909,0 тыс. руб. В скорректированном отчете с использованием дополнительной информации о характеристиках финансовых вложений ПАО «Проектно-конструкторское и технологическое бюро химического машиностроения» методом чистых активов определена рыночная стоимость финансовых вложений ПАО «ПКТБ химмаш» в ООО «Стройконсалт». Уточненная стоимость финансовых вложений в акции ПАО «Проектно-конструкторское и технологическое бюро химического машиностроения» составила 0 руб. (чистые активы отрицательные).

При расчете стоимости чистых активов ООО «Ипотечная компания «Дом Мой» в состав обязательств ошибочно не были включены отложенные налоговые обязательства в размере 45 тыс.руб.	В исходном отчете стоимость доли участия в ООО «Ипотечная компания «Дом Мой» - 20,0 тыс. руб. Уточненная стоимость доли участия ООО «Ипотечная компания «Дом Мой» - 19,0 тыс. руб.
Результаты расчета 100% пакета акций ЗАО «Проектное финансирование» не проанализированы на необходимость внесения корректировки на недостаточную ликвидность.	Проведенный анализ не выявил потерь ликвидности при возможной реализации объекта оценки. Результат оценки при корректировке отчета по данному замечанию не изменился.

В результате подготовки корректирующего отчета об оценке № 258/2/2020 от 08.12.2020 г. рыночной стоимости 100% пакета (300 000 шт.) обыкновенных именных акций ЗАО «Проектное финансирование» (ИНН 5902214056, ОГРН 1085902010473, государственный рег. номер выпуска 1-01-53486-К) по состоянию на 02.12.2019 стоимость объекта оценки уменьшилась на 2 955 000 руб. по сравнению с аналогичным расчетом, представленным в исходном отчете об оценке № 229/2019 от 02.12.2019г.

Отчет об оценке № 258/3/2020 от 08.12.2020 года 100% пакета (300 000 шт.) обыкновенных именных акций ЗАО «Проектное финансирование» (ИНН 5902214056, ОГРН 1085902010473, государственный рег. номер выпуска 1-01-53486-К) по состоянию на 31.05.2019 года

Доля участия ЗАО «Проектное финансирование» в ООО «Ипотечная компания «Дом Мой» составляет 4%. Расчет стоимости доли участия в уставном капитале осуществлен методом чистых активов. При определении стоимости указанного актива оценщик не анализирует необходимость применения к оцениваемому миноритарному пакету корректировки на контроль и ликвидность.	Проведен анализ необходимости применения к оцениваемому миноритарному пакету корректировки на контроль и ликвидность. Необходимости внесения поправок нет, т.к. у различных долей участия в предприятии фактически через дочерние предприятия один собственник. По данному замечанию результат стоимости не изменился.
Не проанализирована стоимость финансовых вложений ПАО «ПКТБХимМаш» в ООО «Стройконсалт», в результате оценка таких вложений была принята по балансовой стоимости.	В исходном отчете рыночная стоимость финансовых вложений в акции ПАО «Проектно-конструкторское и технологическое бюро химического машиностроения» в ООО «Стройконсалт» составила 6909,0 тыс. руб. Уточненная стоимость финансовых вложений ПАО «Проектно-конструкторское и технологическое бюро химического машиностроения» в ООО «Стройконсалт» составила 0 руб. (чистые активы отрицательные). В исходном отчете рыночная стоимость финансовых вложений в акции ПАО «Проектно-конструкторское и технологическое бюро химического машиностроения» составила 77 550 тыс. руб. Уточненная стоимость финансовых вложений в акции ПАО «Проектно-конструкторское и технологическое бюро химического машиностроения» составила 73 539 тыс. руб.
Результаты расчета 100% пакета акций ЗАО «Проектное финансирование» не проанализированы на необходимость внесения корректировки на недостаточную ликвидность.	Проведенный анализ не выявил потерь ликвидности при возможной реализации объекта оценки. Результат оценки при корректировке отчета по данному замечанию не изменился.

В результате подготовки корректирующего отчета об оценке № 258/3/2020 от 08.12.2020 г. рыночной стоимости 100% пакета (300 000 шт.) обыкновенных именных акций ЗАО «Проектное финансирование» (ИНН 5902214056, ОГРН 1085902010473, государственный рег. номер выпуска 1-01-53486-К) по состоянию на 31.05.2019 стоимость объекта оценки уменьшилась на 4 179 000 руб. по сравнению с аналогичным расчетом, представленным в исходном отчете об оценке № 083/2019 от 31.05.2019 г.

Отчет об оценке № 258/4/2020 от 08.12.2020 года 100% пакета (300 000 шт.) обыкновенных именных акций ЗАО «Проектное финансирование» (ИНН 5902214056, ОГРН 1085902010473, государственный рег. номер выпуска 1-01-53486-К) по состоянию на 16.01.2019 года

<p>Доля участия ЗАО «Проектное финансирование» в ООО «Ипотечная компания «Дом Мой» составляет 4%. Расчет стоимости доли участия в уставном капитале осуществлен методом чистых активов. При определении стоимости указанного актива оценщик не анализирует необходимость применения к оцениваемому миноритарному пакету корректировки на контроль и ликвидность.</p>	<p>Проведен анализ необходимости применения к оцениваемому миноритарному пакету корректировки на контроль и ликвидность. Необходимости внесения поправок нет, т.к. у различных долей участия в предприятии фактически через дочерние предприятия один собственник. По данному замечанию результат стоимости не изменился.</p>
<p>Не проанализирована стоимость финансовых вложений ПАО «ПКТБХимМаш» в ООО «Стройконсалт», в результате оценка таких вложений была принята по балансовой стоимости.</p>	<p>В исходном отчете рыночная стоимость финансовых вложений в акции ПАО «Проектно-конструкторское и технологическое бюро химического машиностроения» составила 82183 тыс. руб. В исходном отчете рыночная стоимость финансовых вложений в акции ПАО «Проектно-конструкторское и технологическое бюро химического машиностроения» в ООО «Стройконсалт» составила 6909,0 тыс. руб. Уточненная стоимость финансовых вложений ПАО «Проектно-конструкторское и технологическое бюро химического машиностроения» в ООО «Стройконсалт» составила 0 руб. (чистые активы отрицательные). Уточненная стоимость финансовых вложений в акции ПАО «Проектно-конструкторское и технологическое бюро химического машиностроения» составила 78 475 тыс. руб.</p> <p>Проведен анализ различий в стоимости обыкновенных и привилегированных акций. Объем прав и обязанностей владельцев привилегированных акций в случае не выплаты дивидендов за предшествующий год становится равным объему прав и обязанностей владельцев обыкновенных акций (п.5 ст. 32 Федеральный закон от 26.12.1995 N 208-ФЗ (ред. от 31.07.2020) "Об акционерных обществах") ПАО «ПКТБ Химмаш» не выплачивало дивиденды в 2017, 2018 году. Соответственно права и обязанности владельцев, обыкновенных и привилегированных акций сопоставимы и различий в стоимости обыкновенных и привилегированных акций нет.</p>
<p>Результаты расчета 100% пакета акций ЗАО «Проектное финансирование» не проанализированы на необходимость внесения корректировки на недостаточную ликвидность.</p>	<p>Проведенный анализ не выявил потерь ликвидности при возможной реализации объекта оценки. Результат оценки при корректировке отчета по данному замечанию не изменился.</p>

В результате подготовки корректирующего отчета об оценке № 258/4/2020 от 08.12.2020 г. рыночной стоимости 100% пакета (300 000 шт.) обыкновенных именных акций ЗАО «Проектное финансирование» (ИНН 5902214056, ОГРН 1085902010473, государственный рег. номер выпуска 1-01-53486-К) по состоянию на 16.01.2019 стоимость объекта оценки уменьшилась на 3 708 000 руб. по сравнению с аналогичным расчетом, представленным в исходном отчете об оценке № 365/2018 от 16.01.2019 г.

Оценщик
член Ассоциации «СРО НК СО»


(Кондрин Д.Г.)

