

Краткая аналитическая справка ОАО «PCY № 4»

Таблица 1 Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Параметр	Значение
Объект оценки	Пакет акций Открытого акционерного общества «Ремонтно-строительное управление по техническому обслуживанию и ремонту лифтов № 4» (ОАО «PCY № 4»), составляющий 100% от уставного капитала, в количестве 17 897 обыкновенных акций, номер гос. рег. выпуска акций: № 1-01-03465-D от 21.10.2005г., место нахождения ОАО «PCY № 4»: 190103, г. Санкт-Петербург, ул. 8-я Красноармейская, д. 20а, литера А, помещение 1н, ОГРН: 1047836021342 от 1 июня 2004 г.
Полное наименование	Открытое акционерное общество «Ремонтно-строительное управление по техническому обслуживанию и ремонту лифтов № 4»
Сокращенное наименование	ОАО «PCY № 4»
Место нахождения	190103, г. Санкт-Петербург, ул. 8-я Красноармейская, д. 20а, литера А, помещение 1н
ИНН	7839015794
ОГРН	1047836021342
Дата регистрации	1 июня 2004 г.
Размер уставного капитала	Уставный капитал Общества составляет 17 897 000 (Семнадцать миллионов восемьсот девяносто семь тысяч) рублей и разделяется на 17 897 (Семнадцать тысяч восемьсот девяносто семь) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая
Номинальная стоимость	17 897 000 (Семнадцать миллионов восемьсот девяносто семь тысяч) рублей
Балансовая стоимость	Не применимо
Правообладатель (учредитель)	Учредителем и единственным акционером Общества является субъект Российской Федерации – город федерального значения Санкт-Петербург в лице Комитета по управлению городским имуществом
Оцениваемые права	Право собственности
Регион	Санкт-Петербург
Профиль	<p>Действующее предприятие. Основной код ОКВЭД ОАО «PCY № 4» – 43.29 – Производство прочих строительно-монтажных работ. Основными видами деятельности Общества являются:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Техническое обслуживание устройств безопасности лифтов и станций управления с электронными схемами. ▪ Комплексное техническое обслуживание объектов диспетчерской связи – ОДС (диспетчерская связь на лифтах; сигналы по выключению освещения лестничных клеток; автоматической противопожарной защиты (АППЗ); охрана подсобных помещений; сигналы по связи и охране машинных помещений лифтов в жилых домах). ▪ Ремонтно-строительные и др. работы. <p>Выполнение этих работ осуществляется Обществом в соответствии с «Положением о системе технического обслуживания и ремонта лифтов в жилищном фонде Санкт-Петербурга». Из бюджета Санкт-Петербурга Общество не финансируется.</p>
Активы	Недвижимое имущество в собственности Общества отсутствует и на балансе не числится. В составе основных средств – 18 позиций объектов движимого имущества, в том числе строительно-монтажные лебедки, офисная техника, два автомобиля, суммарной остаточной балансовой стоимостью 205 тыс. руб.
Финансовое состояние	<p>Согласно предоставленной информации, по данным Жилищного комитета, начиная с 2004 года результаты финансово-хозяйственной деятельности Общества существенно ухудшились, вплоть до существенного убытка. В 2004 году на обслуживании ОАО «PCY № 4» было 2 633 лифта, а в 2018 году – уже только 7. Соответственно снижалась и численность персонала – от 375 человек в 2004 году до 31 человека к 2018 году и 21 человека в 2020 году. Выручка в 2004 году составляла 58,9 млн руб., а в 2018 году – уже только 21,8 млн руб.</p> <p>Выручка Общества в 2018-2019 гг. была относительно стабильной, составив 22,8 – 20,7 млн руб. соответственно. В 2020 году были расторгнуты некоторые договора, вследствие чего выручка снизилась практически в два раза и составила 10,8 млн руб.</p> <p>В 2018-2019 гг. чистая прибыль составляла 605 и 237 тыс. руб. соответственно, а по итогам 2020 года деятельность Общества была убыточной, причем размер полученного убытка составил значительную величину: -8 107 тыс. руб.</p> <p>Численность работников за 2020 год – 21 человек. Доля Общества на рынке данного вида услуг незначительна.</p>
Результаты оценки	
Наименование подхода	Стоимость по подходу, руб.
Затратный подход	12 000 000
Доходный подход	Не применялся
Сравнительный подход	Не применялся
Рыночная стоимость пакета акций ОАО «PCY № 4» в количестве 17 897 обыкновенных акций, составляющего 100% от уставного капитала	
12 000 000 (Двенадцать миллионов) рублей	

С учетом всех допущений и ограничительных условий, изложенных в тексте Отчета об оценке, итоговая величина рыночной стоимости Объекта оценки на дату оценки – 31.12.2020 (НДС не облагается)¹ составила: **12 000 000 (Двенадцать миллионов) рублей.**

1. Предмет торгов

Санкт-Петербург в лице Комитета имущественных отношений реализует **17 897 обыкновенных именных бездокументарных акций Открытого акционерного общества «Ремонтно-строительное управление по техническому обслуживанию и ремонту лифтов № 4»** (государственный регистрационный номер выпуска: № 1-01-03465-D от 21.10.2005г.).

Начальная стоимость 12 000 000 рублей.

2. Краткая информация об Обществе

ОАО «ОАО «PCY №4» ИНН 7825352599 было зарегистрировано в 2004 г.

Статус: Действующее.

Адрес местонахождения: 190103, г. Санкт-Петербург, ул. 8-я Красноармейская, д. 20а, литера А, помещение 1н.

Основной вид деятельности: 43.29 – Производство прочих строительно-монтажных работ.

Генеральный директор - Дмитриев Владимир Федорович.

Среднесписочная численность на 31.12.2020 – 21 человек.

Уставный капитал Общества на 31.12.2020 составляет 17 897 000 (Семнадцать миллионов восемьсот девяносто семь тысяч) рублей и разделяется на 17 897 (Семнадцать тысяч восемьсот девяносто семь) обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 1 000 (Одна тысяча) рублей каждая.

Номер государственной регистрации выпуска акций: № 1-01-03465-D от 21.10.2005.

100% акций Общества находятся в собственности субъекта Российской Федерации – города федерального значения Санкт-Петербурга в лице Комитета имущественных отношений Санкт-Петербурга (КИО), ОГРН 1027809244561 от 17.12.2002.

История предприятия

На основании Распоряжения КУГИ от 14.04.2004 № 239-р, Санкт-Петербургское государственное унитарное предприятие по техническому обслуживанию и ремонту лифтов «Ремонтно-строительное управление № 4» было реорганизовано путем преобразования в Открытое акционерное общество «Ремонтно-строительное управление по техническому обслуживанию и ремонту лифтов № 4» (ОАО «PCY № 4»).

Деятельность предприятия в настоящий момент

Основными видами деятельности Общества являются:

- Техническое обслуживание устройств безопасности лифтов и станций управления с электронными схемами.
- Комплексное техническое обслуживание ОДС (диспетчерская связь на лифтах; сигналы по выключению освещения лестничных клеток; АППЗ; охрана подсобных помещений; сигналы по связи и охране машинных помещений лифтов в жилых домах).
- Ремонтно-строительные и др. работы.

Выполнение этих работ осуществляется организацией в соответствии с «Положением о системе технического обслуживания и ремонта лифтов в жилищном фонде Санкт-Петербурга». Из бюджета Санкт-Петербурга Общество не финансируется.

Согласно предоставленной информации, по данным Жилищного комитета, начиная с 2004 года результаты финансово-хозяйственной деятельности Общества существенно ухудшились, вплоть до существенного убытка. В 2004 году на обслуживании ОАО «PCY № 4» было 2 633 лифта, а в 2018 году – уже только 7. Соответственно снижалась и численность персонала – от 375 человек в 2004 году до 31 человека к 2018 году и 21 человека в 2020 году. Выручка в 2004 году составляла 58,9 млн руб., а в 2018 году – уже только 21,8 млн руб.

В 2020 году ОАО «PCY № 4» в соответствии с заключенными Договорами осуществляло:

- техническое обслуживание устройств безопасности лифтов и станций управления с электронными схемами в количестве 1 444 комплектов оборудования, в том числе:
 - ✓ ГУ «ЖА» – 926 комплектов оборудования;
 - ✓ ЖСК, ТСЖ и прочие – 518 комплекта оборудования;
- комплексное техническое обслуживание ОДС в количестве 4 783 сигнала, из них:
 - ✓ диспетчерская связь на лифтах – 1 918 сигнал;
 - ✓ по выключению освещения лестничных клеток – 10 сигналов;

¹ Подп. 12 п. 2 ст. 149 НК РФ

- ✓ АППЗ – 143 сигнала;
- ✓ охрана подсобных помещений – 78 сигналов;
- ✓ по охране машинных помещений лифтов – 1 392 сигналов в жилых домах ГУ «ЖА» Красносельского района, ГУ «ЖА» Кировского района, ГУ «ЖА» Московского района, ГУ «ЖА» Петродворцового района, ГУ «ЖА» Ломоносовского района, прочих организаций: ТСЖ, ООО, ЖСК и так далее, находящихся в домах, расположенных на территории вышеназванных районов.

Численность работников за 2020 год – 21 человек. Доля Общества на рынке данного вида услуг незначительна.

3. Сведения о продаже акций в ретроспективе

Оцениваемый пакет акций Общества в размере 100% ранее на торги не выставлялся.

4. Основные финансовые показатели и оценка финансового состояния Общества

Таблица 2. Основные показатели Общества за 2018-2020 г.г. (в тыс. руб.)

Показатели	2018 г.	2019 г.	2020 г.
Выручка от производственной деятельности	22 793	20 685	10 789
Операционная прибыль	1 510	1 228	-9 872
Чистая прибыль	605	237	-8 107
Основные средства	3 210	1 943	205
Запасы	318	57	54
Дебиторская задолженность	11 458	18 503	6 552
Денежные средства	6 507	436	3 405
Собственный капитал (чистые активы)	19 682	19 481	10 947
Кредиторская задолженность	2 155	1 682	1 358
Валюта баланса	21 853	21 163	12 308

Выручка Общества в 2018-2019 гг. была относительно стабильной, составив 22,8 – 20,7 млн руб. соответственно. В 2020 году были расторгнуты договора, вследствие чего выручка снизилась практически в два раза и составила 10,8 млн руб.

В 2018-2019 гг. чистая прибыль составляла 605 и 237 тыс. руб. соответственно, а по итогам 2020 года деятельность Общества была убыточной, причем размер полученного убытка составил значительную величину: -8 107 тыс. руб.

Размер собственного капитала – 10 947 тыс. руб., рентабельность собственного капитала отрицательна.

Риска потери платежеспособности нет. Дебиторская и кредиторская задолженности контролируются, заемные средства отсутствуют.

Ликвидность баланса и платежеспособность Общества оценивается как удовлетворительная. Текущее финансовое состояние характеризуется как устойчивое с тенденцией к существенному ухудшению. Вероятность банкротства в ближайшем будущем низкая.

5. Описание недвижимого имущества

Недвижимое имущество в собственности Общества отсутствует и в составе основных средств не учтено.

5.3. Нематериальные активы

Отсутствуют.

5.4. Расчет стоимости в рамках затратного подхода

Таблица 3. Расчет стоимости 100% пакета акций ОАО «PCY № 4» в рамках затратного подхода

Статьи баланса	Код стр. в ф. № 1	Балансовая стоимость по состоянию на 31.12.2020, тыс. руб.	Рыночная стоимость по состоянию на 31.12.2020, тыс. руб.
Активы			
Основные средства	1150	205	1 549
Отложенные налоговые активы	1180	1 993	1 993
Запасы	1210	54	54
Дебиторская задолженность	1230	6 552	6 552
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 405	3 405
Прочие оборотные активы	1260	99	99
Итого активы		12 308	13 652

Статьи баланса	Код стр. в ф. № 1	Балансовая стоимость по состоянию на 31.12.2020, тыс. руб.	Рыночная стоимость по состоянию на 31.12.2020, тыс. руб.
Обязательства			
Отложенные налоговые обязательства	1420	3	3
Кредиторская задолженность	1520	1 358	1 358
Итого обязательства, исключаемые из стоимости активов		1 361	1 361
Стоимость 100% собственного капитала ОАО "PCY № 4" без учета скидок и премий, тыс. руб.			12 291
<i>Скидка на неконтрольный характер пакета акций, %</i>			<i>0,0%</i>
<i>Скидка на неликвидность, %</i>			<i>0,0%</i>
Стоимость 100% собственного капитала ОАО "PCY № 4" с учетом скидок и премий, расчетное значение, руб.			12 291 000
Стоимость 100% собственного капитала ОАО "PCY № 4" с учетом скидок и премий, округленно, руб.			12 000 000

6. Выводы

Общество является действующим, денежный поток формируется за счет услуг по техническому обслуживанию устройств безопасности лифтов и станций управления, комплексного технического обслуживания объединенных диспетчерских систем (ОДС).

Среди существенных по величине статей баланса – дебиторская задолженность на сумму 6,5 млн руб. и денежные средства на сумму 3,4 млн руб. Обязательства представлены только кредиторской задолженностью на сумму 1,4 млн руб.

В составе основных средств – 18 позиций движимого имущества; недвижимое имущество в собственности Общества отсутствует и в составе основных средств не учтено.

Финансовое состояние предприятия неустойчивое, выручка за 2020 год снизилась вдвое, деятельность по итогам 2020 убыточна, величина полученного убытка существенна.

Приложения.

Таблица 4. Список объектов основных средств

№ п/п	Наименование	Инв. №	Дата ввода	ПБС, руб.	Амортизация, руб.	ОБС на 31.12.2020, руб.
Основное производственное оборудование				1 893 647,81	1 688 637,76	205 010,05
1	Автоматическая установка пожарной сигнализации	39812	24.02.2010	90 778,90	90 778,90	0,00
2	Лебедка строительно-монтажная RDJ-1000E1	00-000006	17.11.2014	61 440,68	52 766,59	8 674,09
3	Лебедка строительно-монтажная RDJ-1000E1	00-000007	17.11.2014	61 440,68	52 766,59	8 674,09
4	Лебедка строительно-монтажная RDJ-1000E1	00-000008	17.11.2014	61 440,68	52 766,59	8 674,09
5	Лебедка строительно-монтажная RDJ-1000E1	00-000009	17.11.2014	61 440,68	52 766,59	8 674,09
6	Лебедка строительно-монтажная RDJ-1000E1	00-000010	17.11.2014	61 440,68	52 766,59	8 674,09
7	Лебедка строительно-монтажная RDJ-1000E1	00-000011	17.11.2014	61 440,67	52 766,59	8 674,09
8	Листогиб гидравлический W62Y 3x2500	00-000012	24.11.2014	931 689,83	800 157,38	131 532,46
9	лебедка электрическая RPE5-6 с тросом 38м 380В/ЭФ низковольтное управление 2,0м	00-000002	27.01.2014	115 140,00	112 430,97	2 709,03
10	лебедка электрическая RPE5-6 с тросом 38м 380В/ЭФ низковольтное управление 2,0м	00-000001	16.01.2014	115 140,00	112 430,97	2 709,03
11	лебедка электрическая TIRAK X820P	00-000004	28.04.2014	272 255,00	256 240,00	16 015,00
Транспортные средства				1 272 552,46	1 272 552,46	0,00
1	Автомобиль TOYOTA CAMRY VIN JTNBE40KX03179385	5356	10.11.2008	881 711,93	881 711,93	0,00
2	Автомобиль РЕНО LOGAN VIN X7LLSRB2HEH743420 B179УВ178	00-000005	28.11.2014	390 840,53	390 840,53	0,00
Компьютеры и орг. техника				264 516,16	264 516,16	0,00
1	ОТС СКУД (охранная сигнализация)	39814	01.05.2010	128 999,22	128 999,22	0,00

№ п/п	Наименование	Инв. №	Дата ввода	ПБС, руб.	Амортизация, руб.	ОБС на 31.12.2020, руб.
2	Комбайн Tohida e-STUIO 206 АЗ.принтер/сканер/копи	5357	24.06.2009	47 194,91	47 194,91	0,00
3	кондиционер PANASONIC CS/CU- PA7GKD	39815	31.05.2010	23 610,17	23 610,17	0,00
4	кондиционер PANASONIC CS/CU- PA9GKD	39816	31.05.2010	26 576,27	26 576,27	0,00
5	Сервер Айдахо Asus P6T6/Core 17920/3GB/	39817	18.08.2010	38 135,59	38 135,59	0,00
	Итого			3 430 716,42	3 225 706,38	205 010,04

