



ТЕХНИКО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ ОБОСНОВАНИЕ

совершения крупной сделки

"Изменение порядка и условий продажи доли в уставном капитале и порядке осуществления прав и обязанностей участников ДЗО АМО ЗИЛ"

ПАСПОРТ ТЭО

Дата составления: 07 апреля 2020 г.

Заказчик: АМО ЗИЛ

**Исполнитель: ООО "ЭсАрДжи-Консалтинг"
("SRG-Consulting")**

Москва 2020

Настоящий документ представляет собой паспорт технико-экономического обоснования (ТЭО) совершения АМО ЗИЛ крупной сделки по изменению порядка и условий продажи доли в уставном капитале и порядке осуществления прав и обязанностей участников ДЗО АМО ЗИЛ.

1.1. 1. Общие положения

В целях урегулирования судебного спора с ООО «Развитие» АМО ЗИЛ планирует заключение крупной сделки (совокупности взаимосвязанных сделок) (далее именуемые - Сделка). Сделка состоит из совокупности следующих соглашений (договоров):

- мировое соглашение, заключенное между Обществом и ООО «РАЗВИТИЕ», а также АО «Группа компаний «Эталон», АО «Лидер-Инвест», ООО «ЭталонСтрой» в целях урегулирования спора, рассматриваемого в рамках Дела № А40-114493/19-136-994 и (или) А40-114493/2019, либо медиативное соглашение, либо любое иное соглашение, договор, дополнительное соглашение, заключенное между Сторонами;
- изменения в Соглашение о порядке продажи доли в уставном капитале и порядке осуществления прав и обязанностей участников Общества с ограниченной ответственностью «ЗИЛ-Юг» от 05.05.2016 г;
- изменения в Соглашение от 28.12.2016 г;
- изменения в Договор купли-продажи части доли в уставном капитале Общества с ограниченной ответственностью «ЗИЛ-Юг» от 28.12.2016 г;
- договоры поручительства, заключаемые с целью обеспечения исполнения обязательств по оплате между Обществом и Акционерным обществом «Группа компаний «Эталон», Акционерным обществом «Лидер-Инвест»; Обществом с ограниченной ответственностью «ЭталонСтрой»;
- любые иные договоры, соглашения и сделки, заключение (совершение) которых предусмотрено и соответствует Основными условиями Сделки и положениям вышеуказанных соглашений (договоров).

Участие в проекте г. Москвы, как крупнейшего акционера АМО ЗИЛ, заключается только в одобрении заключения Сделки между АМО ЗИЛ и ООО «Развитие», какие-либо инвестиционные вложения со стороны бюджета г. Москвы не предусматриваются.

1.2. 2. Условия мирового сделки

Цена доли

Цена доли в размере 88% уставного капитала ООО "ЗИЛ-Юг" устанавливается в размере **32 200 000 тыс. руб.** В результате подписания мирового соглашения покупная цена 100% доли в уставном капитале ООО "ЗИЛ-Юг" увеличивается на **2 000 000 тыс. руб.** (с 34 200 000 до 36 200 000 тыс. руб.) относительно стоимости доли по базовому соглашению от 05.05.2016 г.

Сроки оплаты и перехода прав собственности на долю

Переход права собственности на долю в размере 88% от уставного капитала ООО "ЗИЛ-Юг" к ООО "Развитие" осуществляется не ранее 11.12.2020 г. не позднее 31.12.2020 г. Если по вине АМО ЗИЛ указанная доля не перейдет в собственность ООО "Развитие" до 01.01.2021 г., последнее вправе сдвигать сроки оплаты соразмерно периоду просрочки перехода доли в собственность ООО "Развитие".

Покупная цена за долю в размере 88% от уставного капитала ООО "ЗИЛ-Юг" оплачивается ООО "РАЗВИТИЕ" в следующие сроки:

**График оплаты покупки долей в уставном капитале ООО "ЗИЛ-Юг"
по условиям сделки, тыс. руб.**

Дата	Сумма к оплате
25.03.2021 г.	3 952 500
25.03.2022 г.	3 652 500
25.03.2023 г.	8 000 000
25.03.2024 г.	16 595 000
Итого	32 200 000

Источник информации: данные Заказчика

Переход права собственности на долю в размере 88% от уставного капитала ООО "ЗИЛ-Юг" к ООО "Развитие" осуществляется не ранее 09.10.2020 г. не позднее 16.10.2020 г. Если по вине АМО ЗИЛ указанная доля не перейдет в собственность ООО "Развитие" до 01.11.2020 г., последнее вправе сдвигать сроки оплаты соразмерно периоду просрочки перехода доли в собственность ООО "Развитие".

Обеспечение обязательств ООО "Развитие" перед АМО ЗИЛ

До момента оплаты доля в размере 88% от уставного капитала ООО "ЗИЛ-Юг" не находится в залоге у АМО ЗИЛ.

Обязательства ООО "Развитие" будут обеспечиваться поручительством юридических лиц, входящих в группу компаний ООО "Развитие" (АО "Группа компаний "Эталон"; АО "Лидер-Инвест"; ООО "ЭталонСтрой") и банковской гарантией на сумму только первого по очередности платежа (3 952 500 тыс. руб.). Договоры поручительства заключаются одновременно с подписанием мирового соглашения, и поручители отвечают по данному им поручительству субсидиарно. Банковская гарантия будет предоставлена АМО ЗИЛ в течение 30 дней с момента перехода собственности на в размере 88% от уставного капитала ООО "ЗИЛ-Юг" к ООО "Развитие".

1.3. 3. Сведения об ООО «ЗИЛ-Юг»

Общая информация

Общие сведения об ООО "ЗИЛ-Юг" представлены в таблице ниже.

Общие сведения об ООО "ЗИЛ-Юг"

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-Юг"
Сокращенное наименование	ООО "ЗИЛ-Юг"
Адрес местонахождения (юридический адрес)	115432, город Москва, проспект Андропова, дом 18 корпус 9, этаж 17 комн. 1
ОГРН	1147748024170
Дата присвоения ОГРН	12 декабря 2014 г.
Основной вид деятельности	Производство грузовых автомобилей (ОКВЭД 29.10.4)

Источник информации: данные информационно-аналитической системы СПАРК-Интерфакс

Среднесписочная численность персонала по состоянию на 31.12.2019 г. составляет 11 чел.

Направления деятельности Общества

Согласно выписке из ЕГРЮЛ, основным видом деятельности ООО "ЗИЛ-Юг" является производство грузовых автомобилей (ОКВЭД 29.10.4). Фактически Общество не осуществляет производственной деятельности, основным источником доходов является сдача в аренду собственных объектов недвижимого имущества.

Сведения о распределении долей в уставном капитале

Ниже представлена информация о распределении уставного капитала ООО "ЗИЛ-Юг".

Информация о распределении уставного капитала ООО "ЗИЛ-Юг"

Учредитель	Доля в уставном капитале, %	Номинальная стоимость доли, руб.
АМО ЗИЛ	88%	1 438 327 132,31
ООО «Развитие»	12%	196 135 518,04
Итого	100%	1 634 462 650,35

Источник информации: данные информационно-аналитической системы СПАРК-Интерфакс

Сведения о дочерних и зависимых обществах

Согласно данным информационно-аналитической системы СПАРК-Интерфакс у ООО "ЗИЛ-Юг" отсутствуют дочерние и зависимые общества.

Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности

Основные показатели финансово-хозяйственной деятельности ООО "ЗИЛ-Юг"

№ п. п.	Наименование показателей	Ед. изм.	2018 г. (факт)	2019 г. (план)	Прирост + (снижение -) по сравнению с текущим годом	
					Абсолютное изменение	Относительное изменение, %
1	Уставный капитал (фонд)	тыс. руб.	1 634 463	1 634 463	0	0,00%
2	Чистые активы	тыс. руб.	1 392 957	1 291 011	-101 946	-7,32%
2.1.	Чистые активы в расчете на 1 акцию	тыс. руб.	-	-	-	-
3	Выручка от реализации продукции, работ, услуг без НДС, акцизов, прочих обязательных платежей	тыс. руб.	35 061	34 409	-652	-1,86%
4	Чистая прибыль (убыток)	тыс. руб.	-107 727	-101 946	5 781	5,37%
5	Дивиденды выплаченные (распределена чистая прибыль Общества между участниками Общества) по итогам соответствующего года, всего	тыс. руб.	-	-	-	-
5.1.	на 1 обыкновенную акцию	тыс. руб.	-	-	-	-
5.2.	на 1 привилегированную акцию	тыс. руб.	-	-	-	-
6	Отчисления от чистой прибыли на нужды СХД:	тыс. руб.	-	-	-	-
6.1.	Резервный фонд	тыс. руб.	-	-	-	-
6.2.	Фонд накопления	тыс. руб.	-	-	-	-
6.3.	На дивиденды	тыс. руб.	-	-	-	-
6.3.1.	В том числе на дивиденды, приходящиеся на долю города Москвы	тыс. руб.	-	-	-	-
6.4.	На иные потребности	тыс. руб.	-	-	-	-
7	Инвестиции в основной капитал за счет всех источников финансирования, всего	тыс. руб.	-	-	-	-
7.1.	За счет собственных средств	тыс. руб.	-	-	-	-
7.2.	За счет привлеченных средств	тыс. руб.	-	-	-	-
8	Среднегодовая стоимость основных фондов	тыс. руб.	1 200 696	1 209 461	8 765	0,73%
9	Рентабельность активов	%	-6,23%	-4,82%	1,40%	22,51%
10	Рентабельность продаж	%	-264,61%	-270,80%	-6,19%	2,34%
11	Среднесписочная численность работников	чел.	12	11	-1	-8,33%
12	Средняя заработная плата в месяц	тыс. руб.	63,94	69,76	6	9,09%
13	Начисленная сумма налогов, всего	тыс. руб.	61 621	76 239	14 618	23,72%
13.1.	В том числе сумма налогов, подлежащая перечислению в бюджет города Москвы	тыс. руб.	57 674	69 192	11 518	19,97%
14	Коэффициент текущей ликвидности	доли ед.	0,189	0,193	0,003	1,82%
15	Коэффициент обеспеченности собственными и оборотными средствами	доли ед.	-4,28	-8,14	-3,86	-90,07%

Источник информации: анализ и расчеты Разработчика

1.4. 4. Варианты совершения сделки между АМО ЗИЛ и ООО "Развитие"

Принимая во внимание, что в рамках судебного процесса по делу № А40-156228/2018 г. требования АМО ЗИЛ к ООО "Развитие" в части выкупа долей в уставном капитале ООО "ЗИЛ-Юг" по базовому соглашению от 05.05.2016 г. не признаны судом, в рамках настоящего ТЭО рассматриваются следующие варианты совершения сделки между ООО "Развитие" и АМО "ЗИЛ":

- вариант реализации проекта с участием г. Москвы – заключение мирового соглашения на этапе апелляции (или заключение иного соответствующего соглашения (договора) в рамках сделки) на условиях, описанных в разделе 4 ТЭО;

- вариант нереализации проекта с участием г. Москвы – расторжение базового соглашения от 05.05.2016 г.
- Вариант реализации проекта без участия города Москвы не рассматривается, т.к. изначально реализация проекта невозможна без участия города Москвы, как крупнейшего акционера АМО ЗИЛ, которое заключается в одобрении Сделки между АМО ЗИЛ и ООО «Развитие».

Принимая во внимание, что Решением Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-156228/2018 г. отказано в удовлетворении исковых требований АМО ЗИЛ к ООО "Развитие" относительно выполнений базового соглашения о порядке продажи доли в уставном капитале и порядке осуществления прав и обязанностей участников ООО "ЗИЛ-Юг" от 05.05.2016 г., в рамках сценария по расторжению базового соглашения от 05.05.2016 г. предполагается следующее:

- расторжение базового соглашения между АМО ЗИЛ и ООО "Развитие" от 05.05.2016 г.;
- расторжение договора купли-продажи доли в размере 12% от уставного капитала ООО "ЗИЛ-Юг" от 26.12.2016 г., возврат в собственность АМО ЗИЛ доли в размере 12% от уставного капитала ООО "ЗИЛ-Юг", возврат ООО "Развитие" денежных средств в размере 4 000 000 тыс. руб. в течение 2020 г.;
- инициация повторного процесса продажи доли в размере 100% от уставного капитала ООО "ЗИЛ-Юг" по рыночной стоимости, изменение условий конкурсной документации и проекта планировки территории ООО "ЗИЛ-Юг".

1.5. 5. Расчет рыночной стоимости доли в уставном капитале ООО "ЗИЛ-Юг"

В таблице ниже представлены результаты расчета рыночной стоимости 100% собственного капитала ООО "ЗИЛ-Юг".

Табл. 5

Расчет рыночной стоимости доли в размере 100% собственного капитала ООО "ЗИЛ-Юг", тыс. руб.

Наименование показателя	Код строки	Балансовая стоимость на 31.12.2019	Корректировка	Рыночная стоимость по состоянию на 01.01.2020	Комментарий
Активы					
Внеоборотные активы					
Основные средства	1150	1 218 280	11 917 720	13 136 000	Рыночная стоимость основных средств представлена стоимостью прав аренды земельных участков, подлежащих редевелопменту в рамках проекта по застройке территории ООО "ЗИЛ-Юг"
Доходные вложения в материальные ценности	1160	312 535	-312 535	0	Представлены объектами недвижимости, которые подлежат сносу в рамках проекта редевелопмента территории ООО "ЗИЛ-Юг"
Отложенные налоговые активы	1180	119 088	0	119 088	Принято на уровне балансовой стоимости, исходя из предположения о возникновении налогооблагаемой базы за счет возврата денежных средства в рамках реализации инвестиционного проекта по застройке территории ЗИЛ-Юг
Прочие внеоборотные активы	1190	373 234	-373 234	0	Представлены затратами на аренду земельных участков и расходами по земельно-

Наименование показателя	Код строки	Балансовая стоимость на 31.12.2019	Корректировка	Рыночная стоимость по состоянию на 01.01.2020	Комментарий
Итого внеоборотные активы	1100	2 023 137	11 231 951	13 255 088	имущественным отношениям, стоимость учтена в составе основных средств
Оборотные активы					
Запасы	1210	212	0	212	Рыночная стоимость принята равной балансовой, ввиду ничтожно малой величины в структуре активов
НДС по приобретенным ценностям	1220	4 592	0	4 592	Рыночная стоимость принята равной балансовой, ввиду ничтожно малой величины в структуре активов
Дебиторская задолженность	1230	79 760	-24 137	55 623	Рассчитано методом дисконтирования
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 356	0	5 356	Абсолютно ликвидный актив
Итого оборотные активы	1200	89 920	-24 137	65 783	
Активы всего	1600	2 113 057	11 207 814	13 320 871	
Обязательства					
Долгосрочные обязательства					
Заемные средства	1410	355 433	1 618	357 051	Рассчитано методом дисконтирования
Отложенные налоговые обязательства	1420	10	0	10	Рыночная стоимость принята равной балансовой, ввиду ничтожно малой величины в структуре обязательств
Итого долгосрочные обязательства	1400	355 443	1 618	357 061	
Краткосрочные обязательства					
Заёмные средства (краткосрочные)	1510	327 461	0	327 461	Задолженность носит текущий характер
Кредиторская задолженность	1520	139 021	0	139 021	Кредиторская задолженность носит текущий операционный характер, просроченная задолженность отсутствует
Оценочные обязательства	1540	121	0	121	Рыночная стоимость принята равной балансовой, ввиду ничтожно малой величины в структуре обязательств
Итого краткосрочные обязательства	1500	466 603	0	466 603	
Пассивы всего	1700	822 046	1 618	823 664	
Чистые активы		1 291 011	11 206 196	12 497 207	

Источник информации: анализ и расчеты Разработчика

Таким образом, рыночная стоимость 100% собственного капитала ООО "ЗИЛ-Юг" по состоянию на 01.01.2020 г. составляет **12 497 207 тыс. руб.**

Принимая во внимание, что объектом анализа является абсолютно контрольная доля в размере 88% собственного капитала ООО "ЗИЛ-Юг", поправки на отсутствие контроля не вносились.

В таблице ниже представлены результаты расчета рыночной стоимости доли в размере 88% собственного капитала ООО "ЗИЛ-Юг".

Табл. 6

Расчет рыночной стоимости доли в размере 88% от уставного капитала ООО "ЗИЛ-Юг", тыс. руб.

Наименование показателя	Ед. измерения	Значение
Рыночная стоимость 100% собственного капитала ООО "ЗИЛ-Юг"	тыс. руб.	12 497 207
Доля, передаваемая в собственность ООО "Развитие"	%	88%
Рыночная стоимость доли в размере 88% от уставного капитала ООО "ЗИЛ-Юг"	тыс. руб.	10 997 542

Источник информации: анализ и расчеты Разработчика

Таким образом, рыночная стоимость доли в размере 88% от уставного капитала ООО "ЗИЛ-Юг", принадлежащей АМО ЗИЛ, составляет **10 997 542 тыс. руб.**

1.6. 6. Оценка целесообразности заключения Сделки

Целесообразность каждого из рассмотренных сценариев проанализирована Разработчиком исходя из критерия величины чистого дисконтированного дохода – текущей стоимости денежных потоков в счет оплаты доли в уставном капитале ООО "ЗИЛ-Юг".

Согласно Методическим рекомендациям, утвержденным Распоряжением Департамента имущества города Москвы от 20.04.2012 № 954-р, в качестве ставки дисконтирования для определения чистой настоящей стоимости денежных потоков использовалась Ключевая ставка ЦБ РФ, размер которой на дату расчетов составляет 6,25%¹.

Вариант реализации проекта с участием г. Москвы – заключение Сделки

В таблице ниже представлен расчет текущей стоимости денежных потоков в счет оплаты доли в размере 88% от уставного капитала ООО "ЗИЛ-Юг" по условиям мирового соглашения.

Табл. 7

Расчет текущей стоимости денежных потоков в счет оплаты доли в ООО ЗИЛ-Юг" по мировому соглашению, тыс. руб.

№	Дата платежа	Сумма платежа	Срок погашения, лет	Ставка дисконтирования, %	Фактор стоимости	ЧДД (NPV) платежей
1	25.03.2021	3 952 500	1,23	6,25%	0,93	3 668 459
2	25.03.2022	3 652 500	2,23	6,25%	0,87	3 190 605
3	25.03.2023	8 000 000	3,23	6,25%	0,82	6 577 243
4	25.03.2024	16 595 000	4,23	6,25%	0,77	12 838 968
Итого ЧДД (NPV)						26 275 275

Источник информации: данные Заказчика

Таким образом, чистая настоящая стоимость денежных потоков в случае заключения Сделки между АМО ЗИЛ и ООО "Развитие" составляет **26 275 275 тыс. руб.**

Вариант нереализации проекта – расторжение базового соглашения

В рамках настоящего ТЭО, Разработчик исходит из допущения о том, что процессы расторжения договора купли продажи от 26.12.2016 г., возврат в собственность АМО ЗИЛ доли в размере 12% от уставного капитала ООО "ЗИЛ-Юг", возврат ООО "Развитие" денежных средств в размере 4 000 000 тыс. руб. будут осуществлены в течение 2020 г.

Расчет текущей стоимости денежных потоков в счет оплаты доли в ООО ЗИЛ-Юг" на условиях единовременного платежа представлен в таблице ниже.

Табл. 8

Расчет текущей стоимости денежных потоков в счет оплаты доли в ООО ЗИЛ-Юг" при расторжении базового соглашения на условиях единовременного платежа, тыс. руб.

№ п. п	Дата платежа	Сумма платежа	Срок погашения, лет	Ставка дисконтирования, %	Фактор стоимости	ЧДД (NPV) платежей
1	31.12.2020	-4 000 000	1,00	6,25%	0,94	-3 764 706
2	31.12.2021	12 497 207	2,00	6,25%	0,89	11 070 190
Итого ЧДД (NPV)						8 497 207
						7 305 484

Источник информации: анализ и расчеты Разработчика

Таким образом, чистая настоящая стоимость денежных потоков в случае расторжения базового соглашения между АМО ЗИЛ и ООО "Развитие" и оплаты доли на условиях единовременного платежа составляет **7 305 484 тыс. руб.**

Выводы

В таблице ниже представлены результаты расчета денежных потоков по рассматриваемым вариантам.

¹ https://www.cbr.ru/hd_base/KeyRate/

Сравнение показателей сценариев продажи доли в ООО ЗИЛ-Юг", тыс. руб.

№	Вариант совершения сделки	Значение ЧДД
1	Заключение Сделки	26 275 275
2	Расторжение базового соглашения и инициация повторного процесса продаж доли	7 305 484
	Экономический эффект	18 969 791

Источник информации: анализ и расчеты Разработчика

Таким образом, на основании проведенного анализа можно сделать вывод о целесообразности заключения Сделки по критерию величины чистого дисконтированного дохода.

1.7. 7. Обоснование увеличения стоимости имущества АМО ЗИЛ

- Результаты проведенных расчетов свидетельствуют о том, что наибольшая величина текущей стоимости денежных потоков в счет оплаты доли в уставном капитале ООО "ЗИЛ-Юг" достигается при заключении Сделки. Экономический эффект составляет **18 969 791 тыс. руб.**

Следует также отметить, что в результате заключения Сделки покупная цена доли в размере 88% от уставного капитала Общества по условиям Сделки составляет **32 200 000 тыс. руб.**, что на **2 000 000 тыс. руб.** выше по сравнению с ценой по базовому соглашению от 05.05.2016 г. – **30 200 000 тыс. руб.**

При этом рыночная стоимость доли в размере 88% от уставного капитала ООО "ЗИЛ-Юг", определенная Разработчиком в рамках затратного подхода (Приложение 1), по состоянию на 01.01.2020 г. составляет **10 997 542 тыс. руб.**, что ниже покупной цены по условиям Сделки на **21 202 458 тыс. руб.**

Результаты определения величины чистых активов АМО ЗИЛ при рассматриваемых вариантах совершения Сделки представлены в таблице ниже.

Расчет чистых активов АМО ЗИЛ, тыс. руб.

Наименование показателя	Балансовая стоимость по состоянию на 31.12.2019	Стоимость при варианте реализации проекта с участием г. Москвы	Стоимость при варианте нереализации проекта
Активы			
Основные средства	57 607	57 607	57 607
Долгосрочные финансовые вложения	6 232 440	30 736 926	11 767 135
Отложенные налоговые активы	1 047 934	1 047 934	1 047 934
Прочие внеоборотные активы	8 012	8 012	8 012
Внеоборотные активы	7 345 993	31 850 479	12 880 688
Запасы	496	496	496
НДС по приобретенным ценностям	8 260	8 260	8 260
Дебиторская задолженность	10 557 955	10 557 955	10 557 955
Краткосрочные финансовые вложения	327 916	327 916	327 916
Денежные средства и денежные эквиваленты	335 699	335 699	335 699
Прочие оборотные активы	23 775	23 775	23 775
Оборотные активы	11 254 101	11 254 101	11 254 101
Активы всего	18 600 094	43 104 580	24 134 789
Обязательства			
Заёмные средства (долгосрочные)	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1 720	1 720	1 720
Долгосрочные обязательства	1 720	1 720	1 720
Заёмные средства (краткосрочные)	18 554 470	18 554 470	18 554 470
Кредиторская задолженность	212 824	212 824	212 824
Доходы будущих периодов	1 584	1 584	1 584
Оценочные обязательства	36 824	36 824	36 824
Краткосрочные обязательства	18 805 702	18 805 702	18 805 702
Обязательства всего (за исключением доходов будущих периодов)	18 805 838	18 807 422	18 807 422
Чистые активы	-205 744	24 297 158	5 327 367

Источник информации: данные АМО ЗИЛ, анализ и расчеты Разработчика

Согласно результатам расчетов, стоимость чистых активов АМО ЗИЛ при варианте реализации проекта с участием г. Москвы составляет 24 207 158 тыс. руб., что в 4,6 раза превышает стоимость чистых активов Общества при варианте нереализации проекта – 5 327 367 тыс. руб.

Таким образом, целесообразно сделать вывод о том, что заключение Сделки с ООО «Развитие» приводит к увеличению стоимости имущества г. Москвы, как основного акционера АМО ЗИЛ.

Помимо условий о порядке приобретения доли в уставном капитале ООО "ЗИЛ-ЮГ" условия Сделки содержат также обязательства ООО «Развитие» в части создания социальной инфраструктуры на территории ООО «ЗИЛ-ЮГ»:

- выполнить проектирование, строительство, ввод в эксплуатацию и передачу после ввода в эксплуатацию на безвозмездной основе без каких-либо компенсаций на баланс г. Москвы местной и районной улично-дорожной сети;
- выполнить проектирование, строительство, ввод в эксплуатацию и передачу после ввода в эксплуатацию на безвозмездной основе без каких-либо компенсаций на баланс г. Москвы в течение 6 месяцев после ввода в эксплуатацию социальных объектов поэтажной площадью наземной части (ГНС) – 100 630 кв. м.
- Таким образом, помимо экономических эффектов, одобрение Сделки между АМО ЗИЛ и ООО «Развитие» с дальнейшей реализацией проекта редевелопмента фактически нефункционирующей промышленной зоны завода ЗИЛ характеризуется социальной значимостью для г. Москвы, которая выражается в создании объектов транспортной и социальной инфраструктуры, создании дополнительных рабочих мест.

1.8. 8. Основные финансово-экономические показатели проекта

В таблице ниже представлены основные финансово-экономические показатели проекта.

Табл. 11

Основные финансово-экономические показатели проекта, тыс. руб.

Наименование показателя	Условное обозначение	Характеристика	Ед. изм.	Значение
Эффект от реализации проекта	Эрп	Прирост прибыли до вычета налогов, процентов по кредитам, займам и амортизации для варианта реализации проекта по сравнению с вариантом нереализации проекта на конец расчетного периода.	тыс. руб.	23 702 793
Чистый дисконтированный доход проекта при варианте нереализации проекта	ЧДДнп	Значение накопленного дисконтированного сальдо денежных потоков при варианте нереализации проекта на конец типового года	тыс. руб.	7 305 484
Чистый дисконтированный доход проекта при варианте реализации проекта с участием города Москвы	ЧДДсу	Значение накопленного дисконтированного сальдо денежных потоков при варианте реализации проекта с участием города Москвы на конец типового года	тыс. руб.	26 275 275
Чистый дисконтированный доход проекта при варианте реализации проекта без участия города Москвы	ЧДДбу	Значение накопленного дисконтированного сальдо денежных потоков при варианте реализации проекта без участия города Москвы на конец типового года	тыс. руб.	Не определялся
Внутренняя норма доходности проекта	ВНД	Определяется по суммарному недисконтированному сальдо двух потоков денежных средств проекта, от операционной и инвестиционной деятельности	%	Не определялся
Дисконтированный период окупаемости проекта	ДПП	Определяется как период времени с момента начала реализации проекта и до момента, когда накопленное дисконтированное сальдо двух потоков денежных средств - лет от операционной и инвестиционной деятельности - становится и в дальнейшем остается неотрицательным		Не определялся
Бюджетный эффект при варианте нереализации проекта	ЧДДбн	Чистый дисконтированный доход бюджета города Москвы, накопленный на конец типового года и учитывающий все притоки (поступления) в бюджет города Москвы и все оттоки (расходы) из бюджета города Москвы, рассчитанные исходя из предположения, что проект не будет реализован (вариант нереализации проекта)	тыс. руб.	506 460

Наименование показателя	Условное обозначение	Характеристика	Ед. изм.	Значение
Бюджетный эффект при варианте реализации проекта с участием города Москвы	ЧДДбсу	Чистый дисконтированный доход бюджета города Москвы, накопленный на конец типового года и учитывающий все вызванные проектом и участием города Москвы в этом проекте притоки (поступления) в бюджет города Москвы и все оттоки (расходы) из бюджета, включая потери бюджета от предоставления налоговых и иных льгот	тыс. руб.	3 283 557
Бюджетный эффект участия города Москвы в проекте	Эу	$Эу = ЧДДбсу - ЧДДбн$	тыс. руб.	2 777 097
Индекс рентабельности участия города Москвы в проекте	Иру	$Иру = Эу / Доб$	-	Не определялся
Дисконтированный период окупаемости инвестиций города Москвы	ДПИ	Моментом окупаемости с учетом дисконтирования называется тот наиболее ранний момент времени в расчетном периоде, после которого текущий чистый дисконтированный доход становится и в дальнейшем остается неотрицательным	лет	Не определялся
Бюджетный эффект при варианте реализации проекта без участия города Москвы	ЧДДббу	Чистый дисконтированный доход бюджета города Москвы, накопленный на конец типового года и учитывающий все вызванные проектом притоки (поступления) в бюджет города Москвы и все оттоки (расходы) из бюджета города Москвы, рассчитанные исходя из предположения, что город Москва не участвует в проекте	тыс. руб.	Не определялся
Альтернативный бюджетный эффект для города Москвы от реализации проекта	АЭ	$АЭ = ЧДДбсу - ЧДДббу$	тыс. руб.	Не определялся
Коэффициент денежных притоков по операционной деятельности	КДПод	Доля величины прироста денежного потока от операционной деятельности в общей сумме увеличения дисконтированных денежных потоков в результате реализации проекта с участием г. Москвы	-	18%
Коэффициент денежных притоков стоимости имущества города Москвы	КДПси	Доля величины прироста денежного потока от инвестиционной деятельности в общей сумме увеличения дисконтированных денежных потоков в результате реализации проекта с участием г. Москвы	-	82%

Источник информации: анализ и расчеты Разработчика

1.9. 9. Выводы

В рамках настоящего ТЭО Разработчиком проанализирована целесообразность представленных сценариев совершения сделки по критерию величины чистого дисконтированного дохода, получаемого АМО ЗИЛ.

Табл. 12

Сравнение показателей сценариев продажи доли в ООО ЗИЛ-Юг", тыс. руб.

№	Сценарий	Значение ЧДД
1	Заключение мирового соглашения	26 275 275
2	Расторжение базового соглашения и инициация повторного процесса продаж доли	7 305 484
	Экономический эффект	18 969 791

Источник информации: анализ и расчеты Разработчика

Принимая во внимание следующие обстоятельства:

- отсутствие перспектив урегулирования судебного спора между ООО "Развитие" и АМО ЗИЛ в отношении положений базового соглашения о порядке продажи доли в уставном капитале и порядке осуществления прав и обязанностей участников ООО "ЗИЛ-Юг";
- необходимость осуществления процессов расторжения договора купли-продажи доли в размере 12% от уставного капитала ООО "ЗИЛ-Юг" от 26.12.2016 г., возврата в собственность АМО ЗИЛ доли в размере 12% от уставного капитала ООО "ЗИЛ-Юг", возврата ООО "Развитие" денежных средств в размере 4 000 000 тыс. руб. в случае расторжения базового соглашения, что приводит к временным и финансовым затратам АМО ЗИЛ;
- значительно более высокую величину текущей стоимости чистого денежного потока, получаемого АМО ЗИЛ при заключении Сделки;

- наибольший бюджетный эффект достигается при заключении Сделки;
- социальную эффективность проекта, которая выражается в создании и передаче после ввода в эксплуатацию на безвозмездной основе без каких-либо компенсаций на баланс г. Москвы местной и районной улично-дорожной сети и социальных объектов поэтажной площадью наземной части (ГНС) – 100 630 кв. м.

Разработчиком сделан вывод о целесообразности одобрения Общим собранием акционеров АМО ЗИЛ крупной сделки по заключению мирового соглашения на этапе апелляции (или заключение иного соответствующего соглашения (договора) в рамках Сделки) с ООО «Развитие» относительно внесения изменений в Соглашение о порядке продажи доли в уставном капитале и порядке осуществления прав и обязанностей участников Общества с ограниченной ответственностью "ЗИЛ-Юг" от 05.05.2016 г.