



Третьякова Галина
+7 906 100 77 33
tgv@pravoocenka.ru

Оценка стоимости Долей в УК строительных компаний.

Практические кейсы

Екатеринбург 02.10.2026



Определение стоимости доли в УК в ООО

Выход участника Раздел имущества, наследство

Действительная стоимость (ДСД)

Закон об ООО (№14-ФЗ), ГК РФ, УСТАВ, Закон об оценке

Пункт 6 статьи 23 выплатить ДСД на основании БО за последний отчётный период, предшествующий дате перехода доли к обществу или выдать имущество в натуре

Пункт 7 статьи 23 не вправе выплачивать ДСД действительную стоимость доли либо выдавать в натуре имущество, если в этот момент оно отвечает признакам несостоятельности (банкротства) или выплата приведет к банкротству

Пункт 9 статьи 23 В случае несогласия СЧА определяется в виде разницы между рыночной стоимостью активов общества и рыночной стоимостью его обязательств оценщиком

Без скидок и премий у определяемой доли
Дочерние – с учетом скидок и премий

Сделка купли-продажи, залог, банкротства и т.д.

Рыночная стоимость (РС)

ФСО №8, Закон об оценке, «профильные» ФСО по активам

С учетом скидок и премий

ЧИТАЕМ УСТАВ и КОРПОРАТИВНЫЙ ДОГОВОР !

- ✓ Запрет на выход, ограничения на продажу доли
- ✓ Различные права участников (привилегированные доли)
- ✓ Соглашения об осуществлении прав участников
- ✓ Специфика оценки при выходе участника



СПЕЦИФИКА СТРУКТУРЫ СТРОИТЕЛЬНЫХ КОМПАНИЙ

Балансодержатель активов

(недвижимость, спецтехника и т.п),

Держатель лицензии на разработку недр

Компания, выполняющая СМР

Проектировщики,

Служба сноса и расселения

Управляющие компании

Отдельные компании-дочки,
создающиеся под отдельные проекты



ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Для промышленного/гражданского строительства – типичный в соответствии с ФСО, для очень крупных – расширенный диапазон ретроспективы и действующих контрактов

Для жилищного строительства – с переходом на счета эскроу учитываем, что финансирование выделяется по затратам, а доход – после сдачи объекта
Отдельные общества под каждую литеру, далее ликвидируются – прогноз на срок строительства, нет постпрогноза



Специфика доходов и расходов

- Долгий производственный цикл (от нескольких месяцев до лет)
- Признание выручки по этапам или по завершении проекта
- Сезонность и зависимость от климатических условий
- Минимальное авансирование



Специфика договорной базы

- Договоры подряда (генеральный подряд, субподряд)
- Государственные контракты 44-ФЗ / 223-ФЗ — наличие / отсутствие портфеля
- Гарантийные удержания, обеспечение договоров
- Риски неоплаты и претензионная работа



ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

- Учет стоимости отдельных видов активов и обязательств
- Лизинг – права и обязанности (отражается как аренда), в последние годы БС выше РС
- Учет ОНА/ОНО, НДС к возмещению. БС не равно РС
- Договоры аренды/КТ/КРТ – учет активов и обязательств
- Анализ ДЗ. БС не равно РС
- Проектная документация
- Ключевые активы – НЗС и права на землю



КЕЙС №1. Арбитражное дело. Оспаривание сделки

Выводы эксперта: Стоимость 45% доли – 1,514 млрд.

Показатель	Код	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Балансовая стоимость, учитываемая экспертом, тыс. руб.	Рыночная стоимость, определенная экспертом	Рыночная стоимость с учетом необходимой корректировки при мин. Корректировке на неконтроль и неликвидность дочки
АКТИВ					
Финансовые вложения, в том числе	1170	200 000	90 000	3 500 070	492 082
- 49% вклад в ООО 1	1170	90 000	90000	3 500 070	382 082
- 50% вклад в ООО 2	1170	110 000		эксперт "потерял" 110 млн.	110 000
- Займы - 1	1170				
- Займы -2	1170				
- Займы - 3	1170				
Дебиторская задолженность	1230	15 000	15 000	15 000	14 000
- ТелекомИнвест	1230				
- Займы - УКЗ 3 КПД, ООО	1230				
- Займы - УКЗ 5 КПД, ООО	1230				
- Уфаинвест	1230				
- Дебиторская задолженность	1230				
Денежные средства	1250	50	50	50	50
Суммарно, активы	-	215 050	105 050	3 515 120	506 132
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА					
Заемные средства	1410	100 000	100 000	100 000	100 000
Кредиторская задолженность	1520	50 000	50 000	50 000	50 000
Суммарно, обязательства	-	150 000	150 000	150 000	150 000
Итого, чистые активы	-	65 050	(44 950)	3 365 120	356 132

Некорректный учет стоимости основного актива- дочерней компании

Расчет стоимости дочерней компании

Показатель	Код	Балансовая стоимость, руб.	Рыночная стоимость, определенная экспертом	Рыночная стоимость с учетом необходимой корректировки
АКТИВ				
Основные средства	1150	-	7 000 000	1 070 000
Отложенные налоговые активы	1180	20 000	20 000	0
Прочие внеоборотные активы	1190	500 000	500 000	400 000
Дебиторская задолженность	1230	60 000	60 000	50 000
Денежные средства	1250	14 000	14 000	14 000
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
Суммарно, активы	-	594 000	7 594 000	1 534 000
ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства участников	1410	400 000	400 000	400 000
Кредиторская задолженность	1520	50 000	50 000	50 000
- Кредиторская задолженность	1520		-	-
- Средства финансирования по ДДУ	1520		-	-
Оценочные обязательства	1540	1 000	1 000	1 000
Суммарно, обязательства	-	451 000	451 000	451 000
Итого, чистые активы	-	143 000	7 143 000	1 083 000

Завышение стоимости ОС и внеоб. активов

- 1 Права по договору КРТ рассчитан как право аренды зу. Обязательства не учтены – подвод коммуникаций, строительство социальных объектов, не скорректирован на НДС
- 2 Внеоб. активы – отражены арендные платежи за землю и ОНС. Не откорректированы платежи за землю
- 3 Не откорректированы ДЗ и ОНА



Некорректная оценка земли

Участок куплен на торгах – развитие территории за 200 млн.
Эксперт оценил в 7 млрд.

1 Учет некорректной площади. Доп. соглашение к договору не прочитано экспертом

Было : 1 500 000 кв.м. -150 га

Стало: 1 300 000 кв.м. – 130 га

2 Осмотр не произведен, как следствие:

- некорректная оценка местоположения,
- неучет рельефа, заболоченности и т.п

3 НЕ изучены ГПЗУ, План землепользования и застройки и т.д., как следствие:

Часть участка находится в сан. зоне, площадь «полезной площади» меньше общей

4 Использован сравнительный подход, доходный подход не использовался

Аналоги: площадью – 1000, 1500, 2500 , 10000 кв.м. (с проектом)

5 Договор краткосрочный ,вероятность расторжения высокая. Корректировка на право аренды. Корректировка эксперта : 9%

6 Не учтены обязательства по обеспечению строительства дорог, сетей, социальных объектов -1,5 млрд.

Корректировка итоговой стоимости основной и дочерней компаний

Объект оценки		Рыночная стоимость, определенная экспертом	Рыночная стоимость с учетом необходимой корректировки
Величина рыночной стоимости 100%собственного капитала ООО	тыс. руб.	3 365 120	356 132
Поправка (скидка/премия) на контроль	%	0,0%	-20%
Поправка (скидка) на недостаточную ликвидность	%	0,0%	-10%
Величина оцениваемой доли в уставном капитале	%	45,0%	45,0%
Рыночная стоимость Объекта оценки	тыс. руб.	1 514 304	115 387

Дочерняя компания		Рыночная стоимость, определенная экспертом	Рыночная стоимость с учетом необходимой корректировки
Величина рыночной стоимости 100%собственного капитала ООО дочь	тыс. руб.	7 143 000	1 083 000
Поправка (скидка/премия) на контроль	%	0,0%	-20%
Поправка (скидка) на недостаточную ликвидность	%	0,0%	-10%
Величина оцениваемой доли в уставном капитале	%	49,0%	49,0%
Рыночная стоимость дочки	тыс. руб.	3 500 070	382 082



Кейс №2. Сделка.

Корректировка активов

Баланс	Код	Данные бухгалтерского баланса	Отчет для торгов	Экспертиза Эксперт №1 (2022)	Отчет Эксперт №1 (2025)	Скорректированный баланс Эксперт №2 УД	Скорректированный баланс Специалист Третьякова
АКТИВ							
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
Основные средства	1150	30 000	28 000	65 000	67 000	130 000	40 000
Доходные вложения в материальные ценности	1160	5 000	3 000	4 500	4 500	3 000	3 000
Финансовые вложения	1170	100	40 000	50 000	-	55 000	-
Отложенные налоговые активы	1180	5 000	5 000	5 000	-	5 000	-
Прочие внеоборотные активы	1190	744 444	744 444	744 444	-	-	-
Итого по разделу I	1100	784 544	820 444	868 944	71 500	193 000	43 000
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ							
Запасы	1210	900	900	950	950	1 000	1 000
НДС по приобретенным ценностям	1220	70 000	70 000	70 000	70 000	70 000	-
Дебиторская задолженность	1230	80 000	80 000	70 000	70 000	80 000	45 000
Финансовые вложения	1240	100 000	100 000	100 000	100 000	100 000	60 000
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000	3 000
Прочие оборотные активы	1260	90 000	500	500	500	500	500
Итого по разделу II	1200	343 900	254 400	244 450	244 450	254 500	109 500
Итого, активы	1600	1 128 444	1 074 844	1 113 394	315 950	447 500	152 500

ОШИБКА В КОРРЕКТИРОВКЕ АКТИВОВ

1. Завышение стоимости основных средств – авто, офисная недвижимость
2. Учет прав пользования участками, сделки по которым были оспорены прокуратурой в судах
3. Не корректный анализ НЭИ участка – расчет под МЖС , т.к. в Росреестре назначение . Противоречит применению – ГПЗУ, физически возможному использованию и т.д.
4. Учет недостроя – актив НЗС и участок под ним (Участок в собственности дольщиков)
5. Учет ДЗ по банкротам , в фин вложениях ..

- Дом не сдан
- Эксперты «схлопнули» актив и пассив не корректно
- Списать нужно не только затраты на НЗС, но и общехозяйственные расходы, НДС к возмещению
- Отложенный актив во времени (Письмо> ФНС России от 18.08.2026 N СД-36-3/7091@ <По вопросу учета в целях налога на прибыль организаций доходов (расходов) застройщика в рамках долевого строительства и определении им финансового результата)
- Учет обязательств по гарантийным обязательствам
- Доходный подход наиболее применим



Корректировка обязательств

V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	Код	Данные бухгалтерского баланса	Отчет для торгов	Экспертиза Эксперт №1 (2022)	Отчет Эксперт №1 (2025)	Скорректированный баланс Эксперт №2 УД	Скорректированный баланс Специалист Третьякова
Заемные средства	1510	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000	2 000
Кредиторская задолженность	1520	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000	50 000
Доходы будущих периодов	1530	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000	5 000
Оценочные обязательства	1540						
Прочие обязательства	1550	1 000 000	1 000 000	1 000 000	125 000	125 000	150 000
Итого по разделу V	1500	1 057 000	1 057 000	1 057 000	182 000	182 000	207 000
Итого, обязательства	1600	1 057 000	1 057 000	1 057 000	182 000	182 000	207 000
ЧИСТЫЕ АКТИВЫ		71 444	17 844	56 394	133 950	265 500	(54 500)

СПАСИБО ЗА ВНИМАНИЕ!