

Содержание кейса

Фондом имущества Санкт-Петербурга выставлены на торги несколько объектов государственной собственности.

Лот 3617	Лот 2688
	
Лот 3134	Лот 2552
	

* Подробные сведения о лотах приведены в приложении.

Легенда

Вы являетесь сотрудниками планово-аналитического отдела компании «Мегаинвестиции». Руководством компании вам поручено провести анализ представленных объектов и сформулировать предложения для совета директоров по приобретению и развитию одного из объектов. Необходимо выбрать объект и обосновать выбор, предложить проект развития объекта, составить технико-экономическое обоснование проекта, определить размер необходимых инвестиций и их источники, оценить экономическую эффективность проекта и представить презентацию проекта совету директоров.

Задание

1. Выполнить анализ финансово-хозяйственной деятельности ООО «Мегаинвестиции», оценить эффективность текущей деятельности, оценить финансовые возможности компании.
2. Выбрать объект недвижимости и сформулировать концепцию его развития. Обосновать выбор объекта.
3. Определить необходимую сумму инвестиций и их источники.
4. Обосновать целесообразность, реализуемость, экономическую эффективность приобретения объекта и последующей реализации предложенного проекта.
5. Подготовить презентацию для совета директоров компании и представить проект.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1

Приложение 1.1
к Положению Банка России
от 3 февраля 2016 года N 532-П
Отраслевой стандарт бухгалтерского учета
Порядок составления бухгалтерской (финансовой)
отчетности профессиональных участников рынка
ценных бумаг, акционерных инвестиционных фондов,
организаторов торговли, центральных контрагентов,
клиринговых организаций, специализированных
депозитариев инвестиционного фонда, паевого инвестиционного
фонда и негосударственного пенсионного фонда,
управляющих компаний инвестиционного фонда,
паевого инвестиционного фонда и негосударственного
пенсионного фонда, бюро кредитных историй,
кредитных рейтинговых агентств, страховых брокеров"
(в ред. Указаний Банка России от 05.09.2016 № 4128-У,
от 10.06.2019 № 5166-У, от 09.09.2021 № 5922-У,
от 18.09.2023 № 6532-У)

Отчетность некредитной финансовой организации

Код территории по ОКАТО	Код некредитной финансовой организации		
	по ОКПО	основной государственный регистрационный номер	регистрационный номер
45286575000	36233872		-

БУХГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС НЕКРЕДИТНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

на 31 декабря 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "МЕГАИНВЕСТИЦИИ"

(полное фирменное и сокращенное фирменное наименования)

Почтовый адрес 190000, г. Санкт-Петербург

Код формы по ОКУД: 0420002

Годовая (квартальная)

(тыс. руб)

Номер строки	Наименование показателя	Примечания к строкам	На 31.12.2023	На 31.12.2022
1	2	3	4	5
	Раздел I. Активы			
1	Денежные средства	5	66 818	22 752
2	Финансовые активы, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:		0	1 147
3	дебиторская задолженность	12	0	1 147
4	Нематериальные активы	18	459	294
5	Основные средства и капитальные вложения в них	19	285	430
6	Требования по текущему налогу на прибыль	48	68	1
7	Отложенные налоговые активы	48	231	4 331
8	Прочие активы	20	193	341
9	Итого активов		68 053	29 295
	Раздел II. Обязательства			
10	Финансовые обязательства, оцениваемые по амортизированной стоимости, в том числе:		0	70
11	кредиторская задолженность	26	0	70
12	Прочие обязательства	29	1 237	1 534
13	Итого обязательств		1 237	1 604
	Раздел III. Капитал			
14	Уставный капитал	30	25 000	25 000
15	Добавочный капитал	30	29 750	25 750
16	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)		12 066	(23 059)
17	Итого капитала		66 816	27 691
18	Итого капитала и обязательств		68 053	29 295

Директор

(должность руководителя)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

Приложение 2.1
к Положению Банка России
от 3 февраля 2016 года N 532-П
Отраслевой стандарт бухгалтерского учета
Порядок составления бухгалтерской (финансовой)
отчетности профессиональных участников рынка
ценных бумаг, акционерных инвестиционных фондов,
организаторов торговли, центральных контрагентов,
клиринговых организаций, специализированных
депозитариев инвестиционного фонда, паевого инвестиционного
фонда и негосударственного пенсионного фонда,
управляющих компаний инвестиционного фонда,
паевого инвестиционного фонда и негосударственного
пенсионного фонда, бюро кредитных историй,
кредитных рейтинговых агентств, страховых брокеров"

(в ред. Указаний Банка России от 05.09.2016 № 4128-У,
от 07.09.2017 № 4520-У, от 10.06.2019 № 5166-У,
от 09.09.2021 № 5922-У, от 18.09.2023 № 6532-У)

Отчетность некредитной финансовой организации

Код территории по ОКАТО	Код некредитной финансовой организации		
	по ОКПО	основной государственный регистрационный номер	регистрационный номер
45286575000	36233872		-

**ОТЧЕТ О ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ
НЕКРЕДИТНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

за 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "МЕГАИНВЕСТИЦИИ"

(полное фирменное и сокращенное фирменное наименования)

Почтовый адрес 190000, г. Санкт-Петербург

Код формы по ОКУД: 0420003

Годовая (квартальная)

(тыс. руб.)

Номер строки	Наименование показателя	Примечания к строкам	За 2023 г.	За 2022 г.
1	2	3	4	5
Раздел I. Прибыли и убытки				
1	Торговые и инвестиционные доходы, в том числе:		3 937	1 706
2	процентные доходы	34	3 937	1 706
3	Выручка от оказания услуг и комиссионные доходы	41	127 324	12 775
4	Расходы на персонал	42	(13 664)	(19 992)
5	Прямые операционные расходы	43	(66)	(16)
6	Общие и административные расходы	46	(61 017)	(8 423)
7	Прочие доходы	47	0	1
8	Прочие расходы	47	0	(4 000)
9	Прибыль (убыток) до налогообложения		56 514	(17 949)
10	Доход (расход) по налогу на прибыль, в том числе:	48	(21 389)	2 649
11	доход (расход) по текущему налогу на прибыль	48	(17 289)	0
12	доход (расход) по отложенному налогу на прибыль	48	(4 100)	2 649
13	Прибыль (убыток) после налогообложения		35 125	(15 300)
Раздел II. Прочий совокупный доход				
14	Итого совокупный доход (расход) за отчетный период		35 125	(15 300)

Директор

(должность руководителя)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

25 января 2024 г.

Приложение 3.1
к Положению Банка России
от 3 февраля 2016 года N 532-П
Отраслевой стандарт бухгалтерского учета
Порядок составления бухгалтерской (финансовой)
отчетности профессиональных участников рынка
ценных бумаг, акционерных инвестиционных фондов,
организаторов торговли, центральных контрагентов,
клиринговых организаций, специализированных
депозитариев инвестиционного фонда, паевого инвестиционного
фонда и негосударственного пенсионного фонда,
управляющих компаний инвестиционного фонда,
паевого инвестиционного фонда и негосударственного
пенсионного фонда, бюро кредитных историй,
кредитных рейтинговых агентств, страховых брокеров"

(в ред. Указаний Банка России от 05.09.2016 № 4128-У,
от 07.09.2017 № 4520-У, от 10.06.2019 № 5166-У,
от 09.09.2021 № 5922-У)

Отчетность некредитной финансовой организации

Код территории по ОКАТО	Код некредитной финансовой организации		
	по ОКПО	основной государственный регистрационный номер	регистрационный номер
45286575000	36233872		-

**ОТЧЕТ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА НЕКРЕДИТНОЙ
ФИНАНСОВОЙ ОРГАНИЗАЦИИ**

за 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "МЕГАИНВЕСТИЦИИ"
(полное фирменное и сокращенное фирменное наименования)

Почтовый адрес 190000, г. Санкт-Петербург

Код формы по ОКУД: 0420004

Годовая (квартальная)

(тыс. руб)

Номер строки	Наименование показателя	Примечания к строкам	Уставный капитал	Добавочный капитал	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	Итого
1	2	3	4	5	6	7
2	Остаток на 1 января 2022 г.		25 000	10 400	(7 759)	27 641
3	Изменения вследствие выявленных ошибок		0	0	0	0
4	Изменения вследствие изменения учетной политики		0	0	0	0
5	Остаток на 1 января 2022 г., пересмотренный		25 000	10 400	(7 759)	27 641
6	Прибыль (убыток) после налогообложения		0	0	(15 300)	(15 300)
7	Прочие взносы акционеров (участников)		0	15 350	0	15 350
8	Остаток на 31 декабря 2022 г.		25 000	25 750	(23 059)	27 691
9	Остаток на 1 января 2023 г.		25 000	25 750	(23 059)	27 691
10	Остаток на 1 января 2023 г., пересмотренный		25 000	25 750	(23 059)	27 691
11	Прибыль (убыток) после налогообложения		0	0	35 125	35 125
12	Прочие взносы акционеров (участников)		0	4 000	0	4 000
13	Остаток на 31 декабря 2023 г., в том числе:		25 000	29 750	12 066	66 816

Директор

(должность руководителя)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

25 января **2024** г.

Приложение 4.1
к Положению Банка России
от 3 февраля 2016 года N 532-П
Отраслевой стандарт бухгалтерского учета
Порядок составления бухгалтерской (финансовой)
отчетности профессиональных участников рынка
ценных бумаг, акционерных инвестиционных фондов,
организаторов торговли, центральных контрагентов,
клиринговых организаций, специализированных
депозитариев инвестиционного фонда, паевого инвестиционного
фонда и негосударственного пенсионного фонда,
управляющих компаний инвестиционного фонда,
паевого инвестиционного фонда и негосударственного
пенсионного фонда, бюро кредитных историй,
кредитных рейтинговых агентств, страховых брокеров"

(в ред. Указаний Банка России от 05.09.2016 № 4128-У,
от 07.09.2017 № 4520-У, от 10.06.2019 № 5166-У,
от 09.09.2021 № 5922-У, от 18.09.2023 № 6532-У)

Отчетность некредитной финансовой организации

Код территории по ОКАТО	Код некредитной финансовой организации		
	по ОКПО	основной государственный регистрационный номер	регистрационный номер
45286575000	36233872		-

**ОТЧЕТ О ПОТОКАХ ДЕНЕЖНЫХ СРЕДСТВ
НЕКРЕДИТНОЙ ФИНАНСОВОЙ ОРГАНИЗАЦИИ
за 2023 г.**

Общество с ограниченной ответственностью УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "МЕГАИНВЕСТИЦИИ"

(полное фирменное и сокращенное фирменное наименования)

Почтовый адрес 190000, г. Санкт-Петербург

Код формы по ОКУД: 0420005

Годовая (квартальная)

(тыс. руб)

Номер строки	Наименование показателя	Примечания к строкам	За 2023 г.	За 2022 г.
1	2	3	4	5
Раздел I. Денежные потоки от операционной деятельности				
1	Денежные поступления от предоставления услуг и полученные комиссии		128 471	12 744
2	Денежные выплаты поставщикам за товары и услуги		(60 539)	(10 889)
3	Проценты полученные		3 937	1 706
4	Выплата заработной платы и прочего вознаграждения сотрудникам		(12 906)	(18 414)
5	Оплата прочих административных и операционных расходов		(1 073)	(128)
6	Уплаченный налог на прибыль		(17 357)	0
7	Прочие денежные потоки от операционной деятельности		(66)	0
8	Сальдо денежных потоков от операционной деятельности		40 466	(14 981)
Раздел II. Денежные потоки от инвестиционной деятельности				
9	Платежи в связи с приобретением, созданием нематериальных активов		(400)	0
10	Сальдо денежных потоков от инвестиционной деятельности		(400)	0
Раздел III. Денежные потоки от финансовой деятельности				
11	Поступления от выпуска акций, увеличения долей участия и внесения вкладов собственниками (участниками)		4 000	15 350
12	Сальдо денежных потоков от финансовой деятельности		4 000	15 350
13	Сальдо денежных потоков за отчетный период		44 066	369
14	Остаток денежных средств и их эквивалентов на начало отчетного периода	5	22 752	22 382
15	Остаток денежных средств и их эквивалентов на конец отчетного периода	5	66 818	22 752

Директор

(должность руководителя)

(подпись)

(инициалы, фамилия)

25

января

2024

г.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2

Объект 1 (лот 3617).

Нежилые здания и сооружения в г. Санкт-Петербург, пос. Песочный, Лесная улица, дом 18.

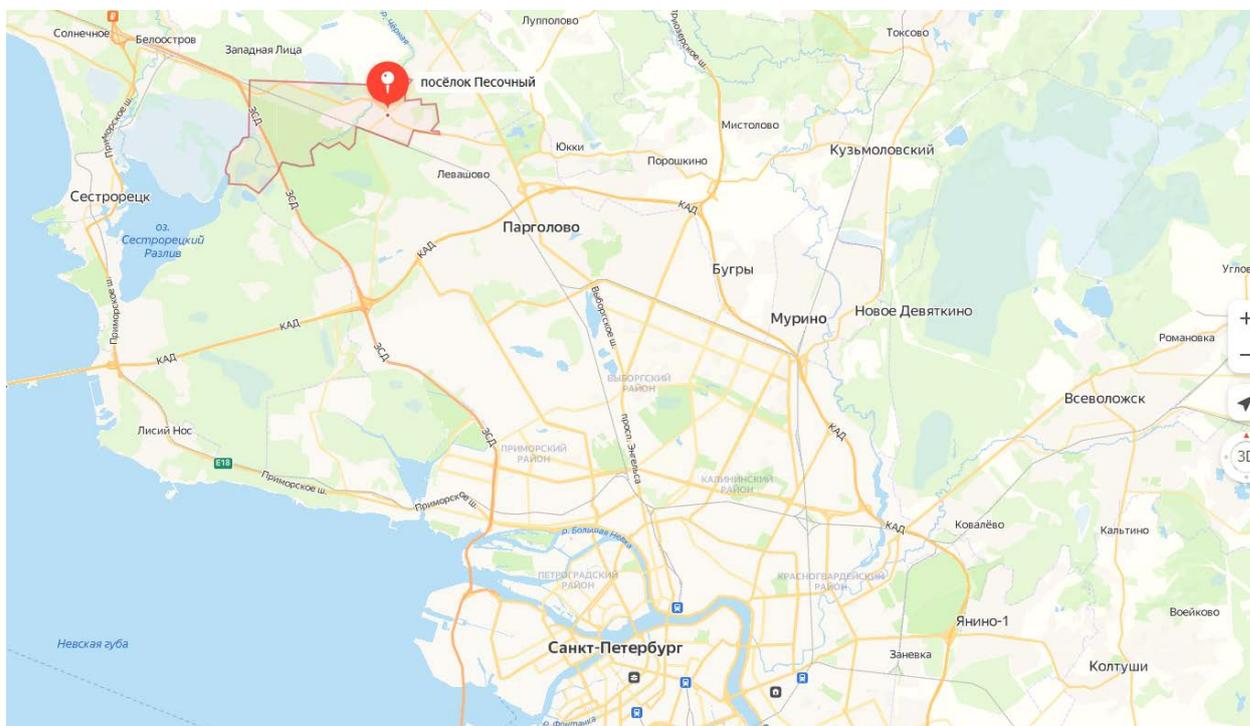
Площадь земельного участка 7629 м². На территории расположены два здания производственного назначения 1952 года постройки в ветхом состоянии (под снос) и три сооружения недействующих очистных сооружений. Объект расположен на окраине поселка, рядом с сосновым бором.

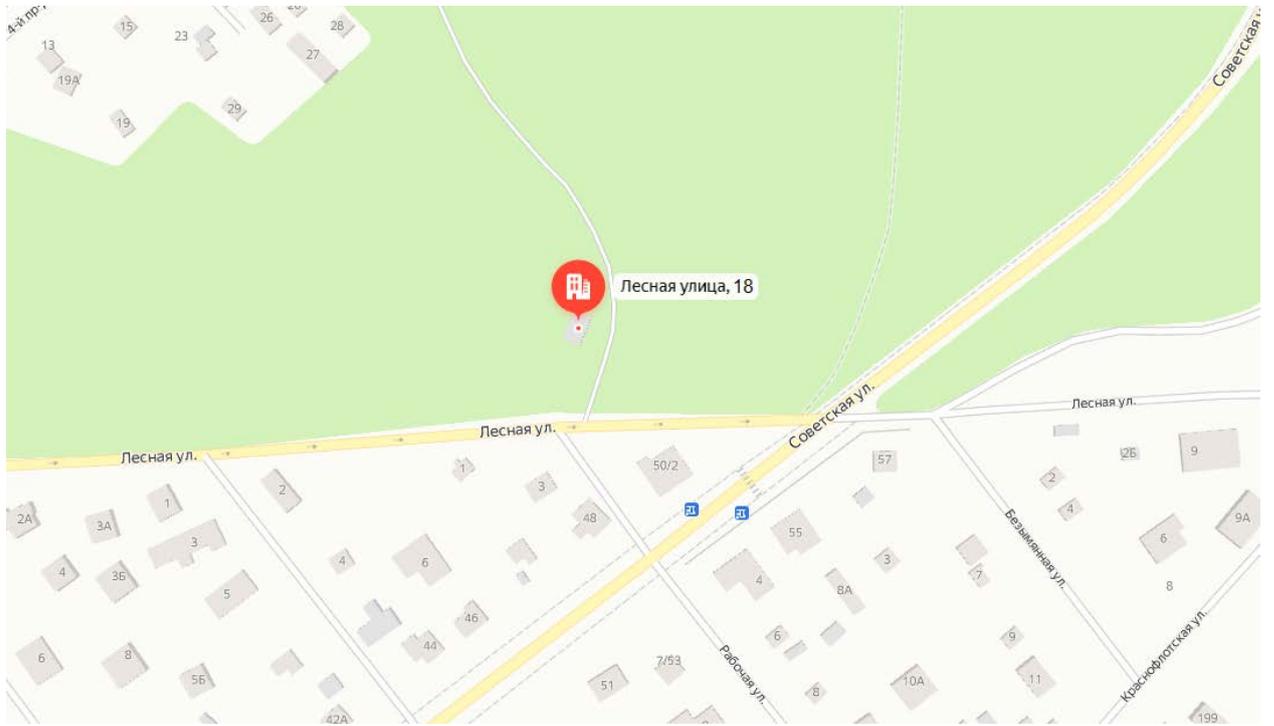
Элементы благоустройства: электроснабжение.

Возможное использование участка: под размещение объектов средств размещения, общественного питания, санаторно-курортного лечения и отдыха, объектов досуга и т.п.

По итогам аукциона с победителем заключается договор купли-продажи. Начальная цена лота – 6 240 000 руб.

По оценке экспертов стоимость работ по демонтажу заброшенных очистных сооружений и дезактивации территории составит 10 000 000 руб.









Объект 2 (лот 2688).

Нежилое здание по адресу: город Петергоф, Луговой парк, литера А («дворец Бельведер»). Рядом с объектом находится гостиница Belveder hotel and spa.

Общая площадь помещения 583,6 м².

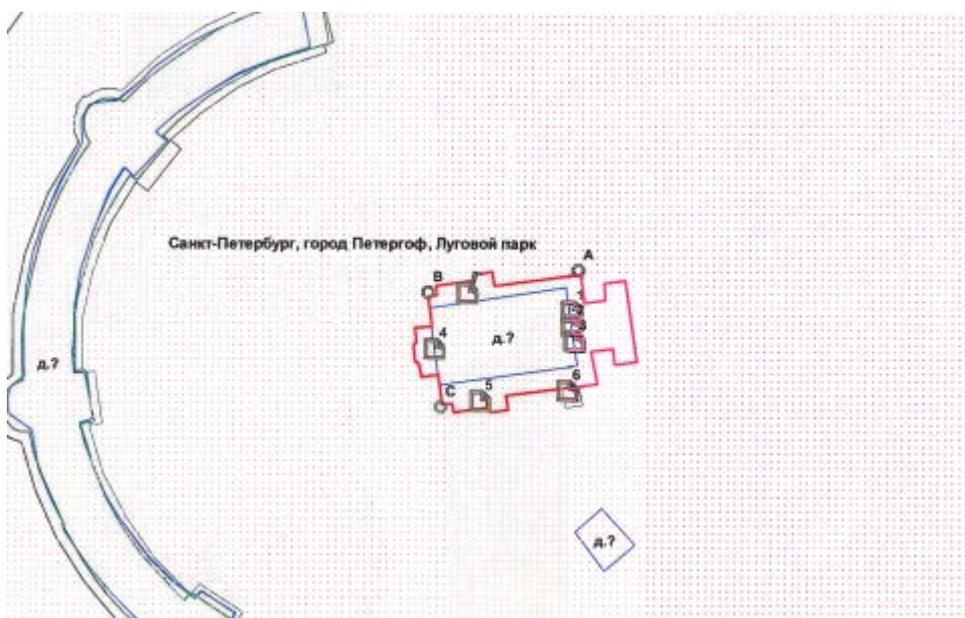
Элементы благоустройства: электроснабжение, водоснабжение, канализация, отопление.

Объект является объектом культурного наследия федерального значения. Все работы необходимо согласовывать с Комитетом по государственному контролю, использованию и охране памятников истории и культуры.

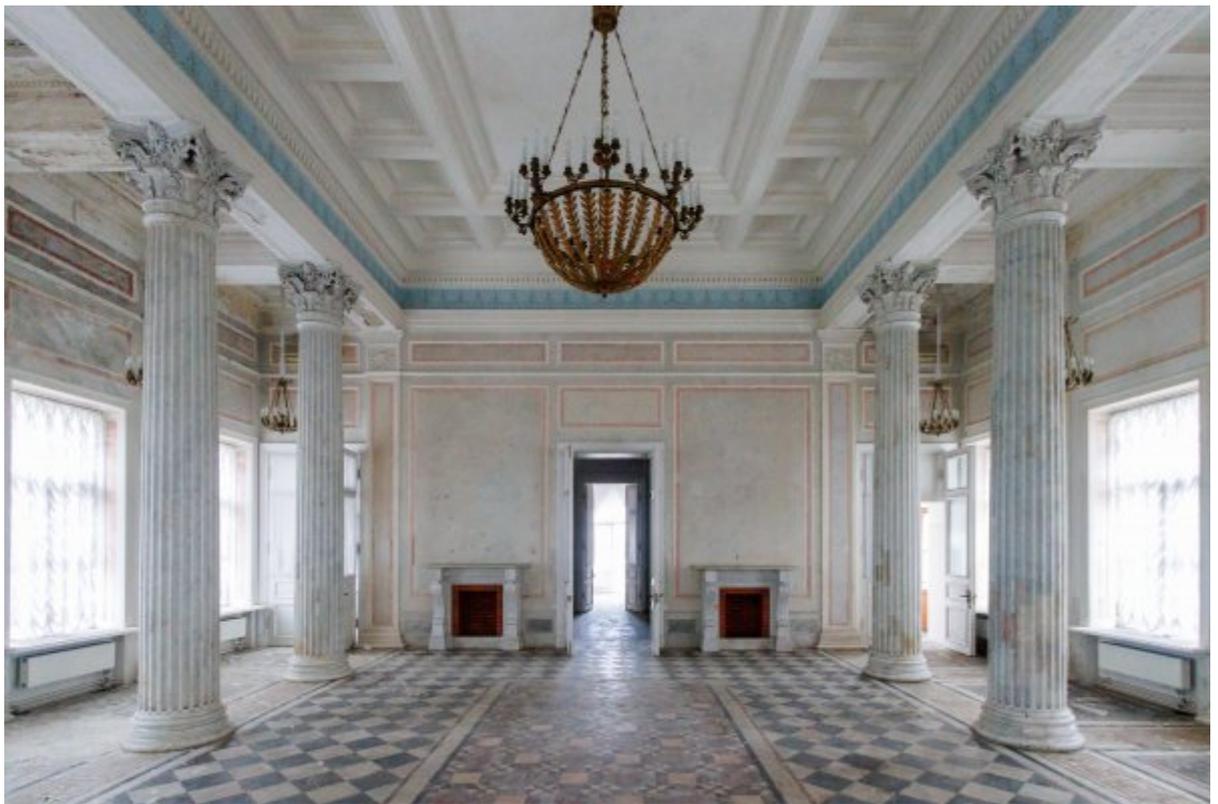
Возможное использование участка: под размещение объектов средств размещения, общественного питания, санаторно-курортного лечения и отдыха, объектов досуга и т.п.

По итогам аукциона с победителем заключается договор аренды. Начальная цена лота – 2 430 000 руб. (годовая сумма арендной платы). Итоговая годовая сумма аренды определяется по итогам аукциона.

На арендатора возлагается дополнительная обязанность по надлежащему подключению объекта к электросетям. Стоимость работ составляет 7 349 000 руб.







Объект 3 (лот 3134).

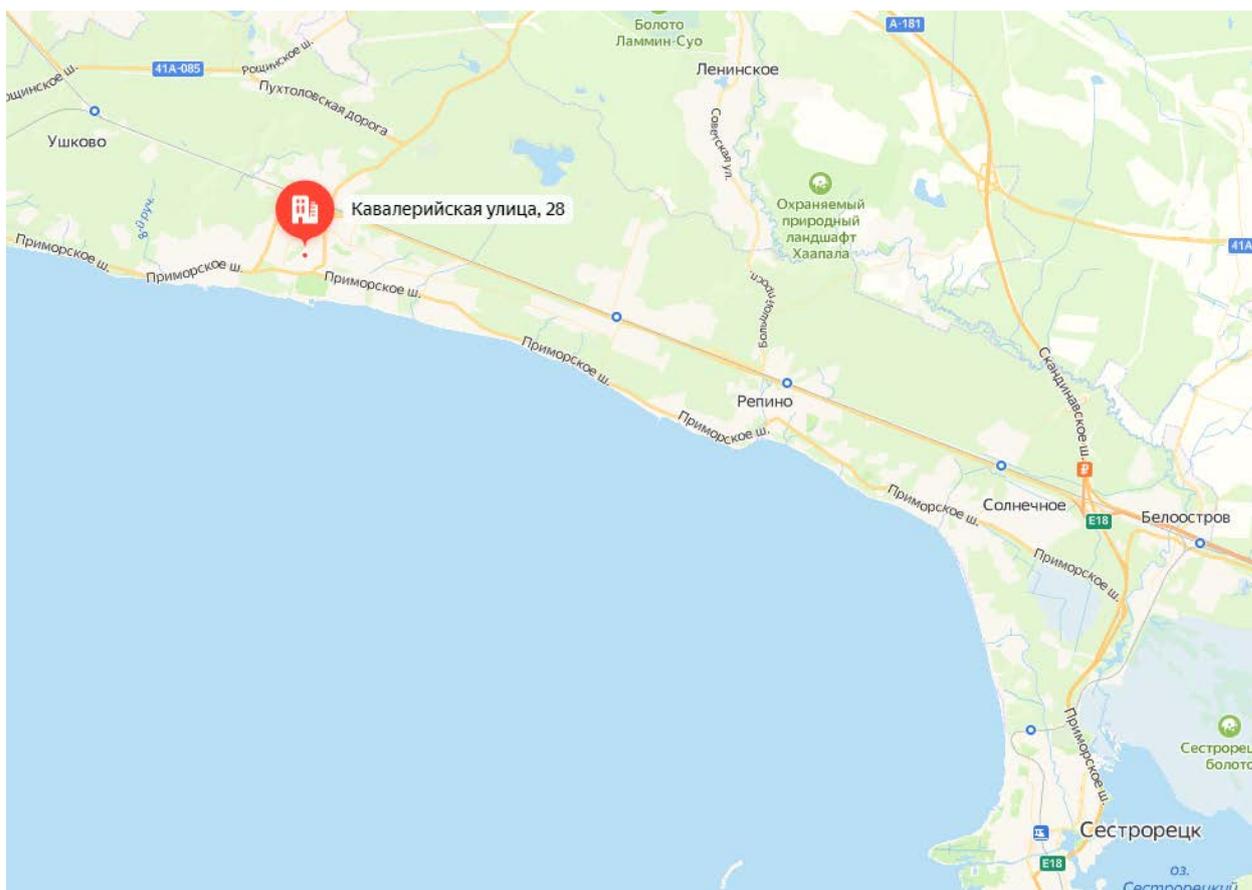
Здание с земельным участком в собственность по адресу: г. Зеленогорск, ул. Кавалерийская, д. 28, литер А.

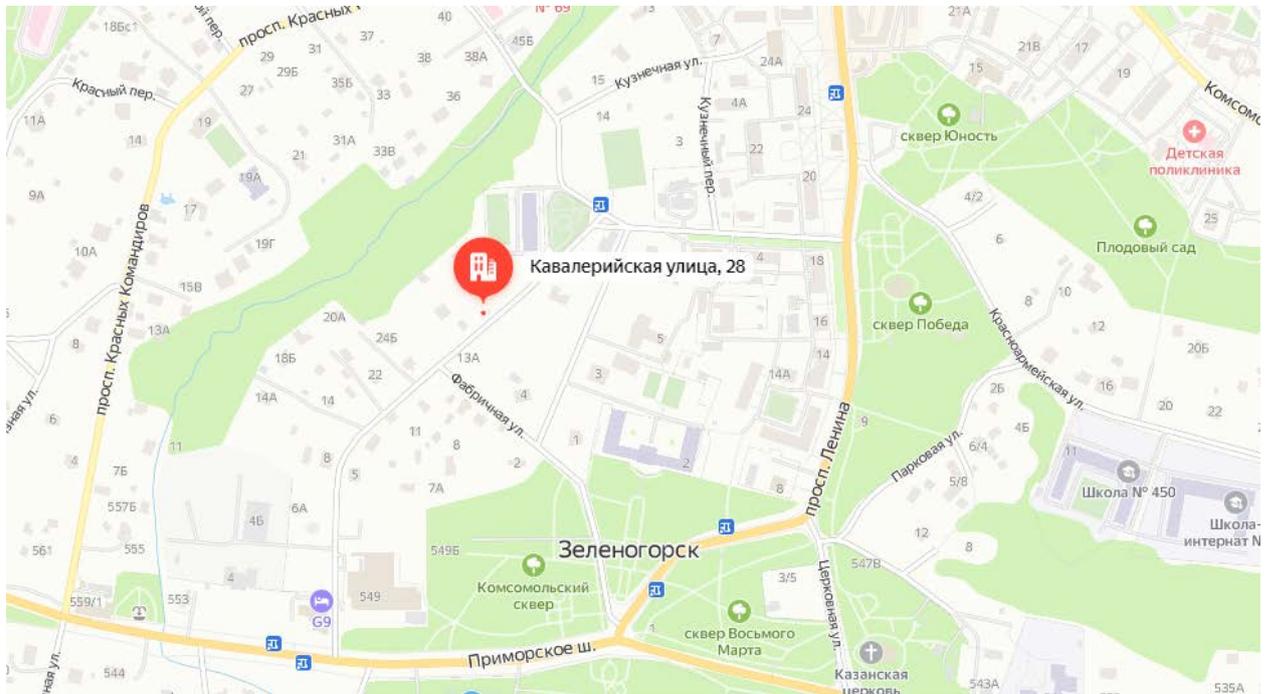
Площадь земельного участка 2069 м². На территории расположен деревянный жилой дом площадью 116,5 м². Состояние аварийное.

Элементы благоустройства: электроснабжение.

Возможное использование участка: под размещение объектов средств размещения, общественного питания, санаторно-курортного лечения и отдыха, объектов досуга и т.п.

По итогам аукциона с победителем заключается договор купли-продажи. Начальная цена лота – 20 212 000 руб.







Объект 4 (лот 2552).

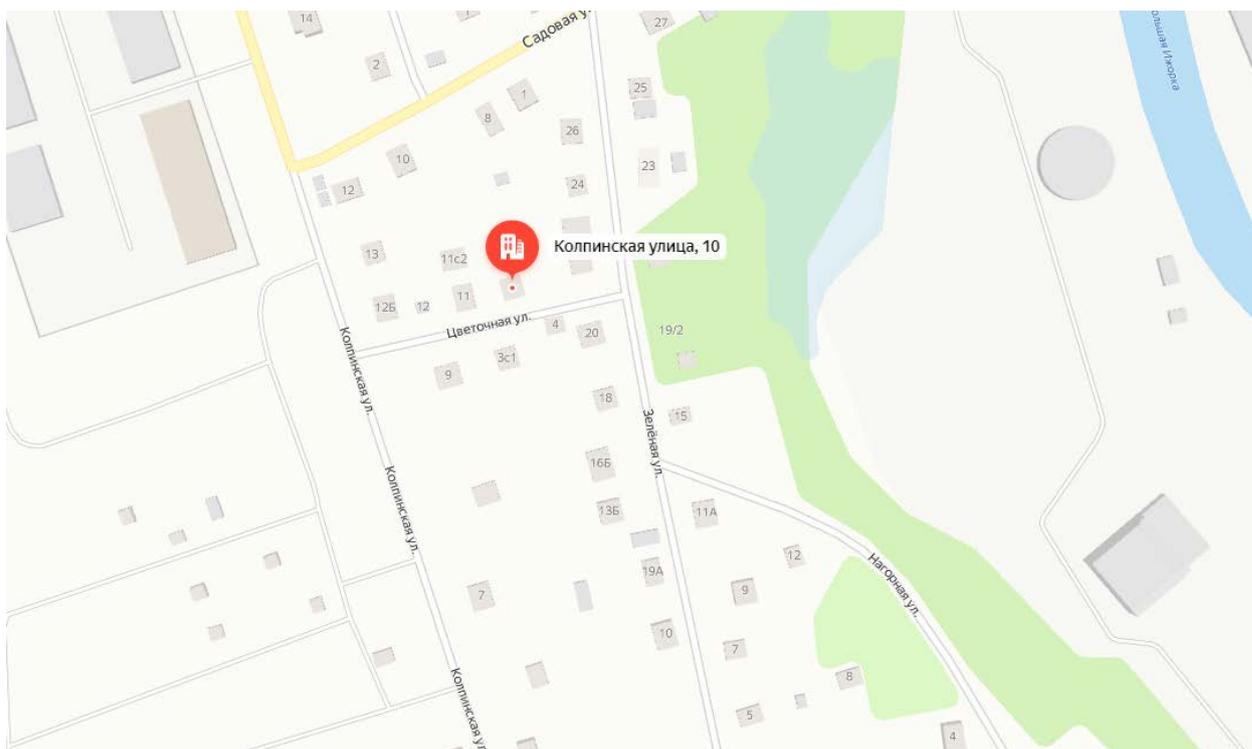
Здание с земельным участком в собственность по адресу: пос. Понтонный, ул. Колпинская, д. 2, литер А.

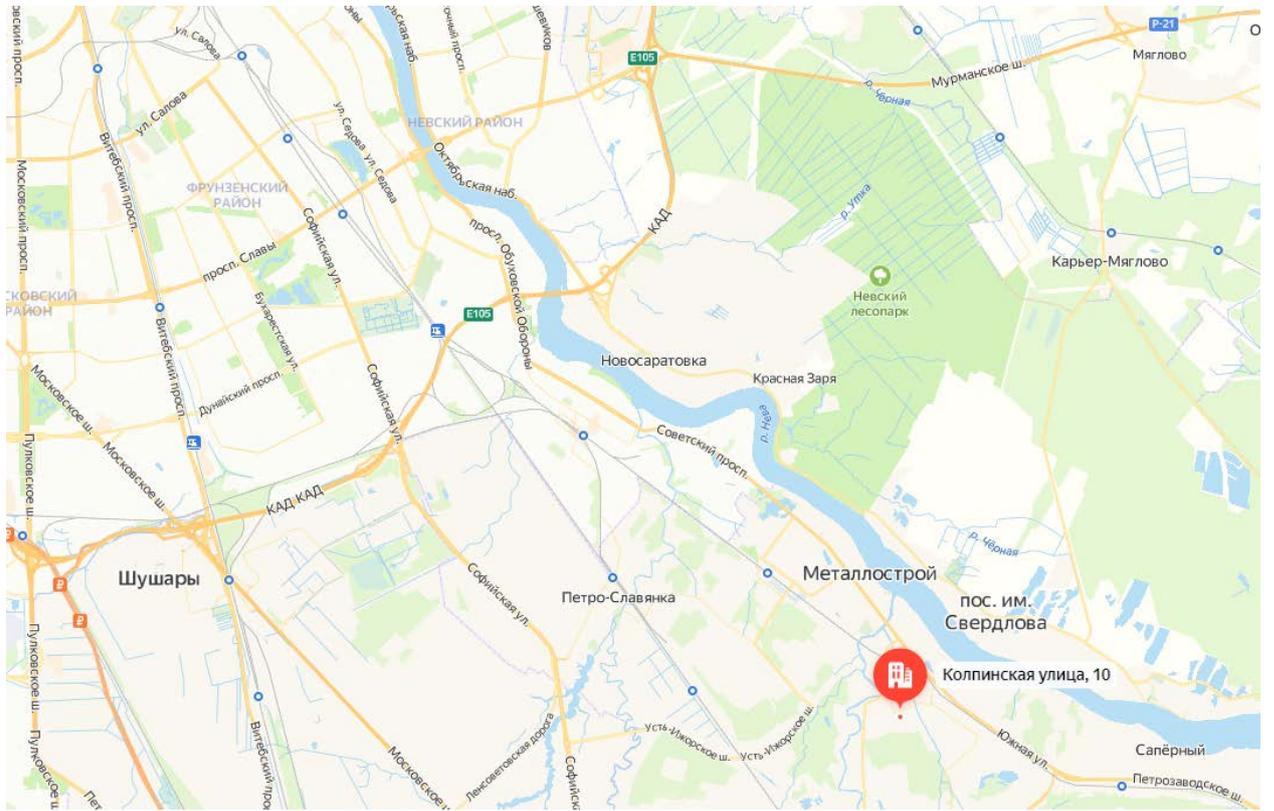
Площадь земельного участка 2363 м². На территории расположен деревянный жилой дом площадью 458,3 м². Состояние аварийное.

Элементы благоустройства: электроснабжение.

Возможное использование участка: под размещение объектов средств размещения, общественного питания, санаторно-курортного лечения и отдыха, объектов досуга и т.п.

По итогам аукциона с победителем заключается договор купли-продажи. Начальная цена лота – 8 000 000 руб.







Критерии оценки результатов работы команд

Критерий	Баллы
1. Анализ финансово-хозяйственной деятельности	0 – 20
Выполнены аналитические расчеты: - оценена динамика показателей (темпы роста, прироста и пр.); - рассчитаны показатели, характеризующие финансовое состояние, сделаны прогнозы	0 – 10
Сделаны соответствующие выводы по аналитической части	0 – 10
2. Концепция проекта (оценивается актуальность и оригинальность проекта)	0 – 20
Актуальность проекта	0 – 10
Оригинальность проекта	0 – 10
3. Обоснование проекта (оценивается полнота и качество выполненных расчетов)	0 – 40
Приведено организационно-экономическое обоснование проекта	0 – 10
Выполнена оценка финансовых показателей проекта (доходы, расходы, финансовый результат)	0 – 10
Обоснована реализуемость и экономическая эффективность проекта	0 – 10
Оценены риски	0 – 10
4. Пояснительная записка и доклад	0 – 40
Оформление презентации	0 – 10
Выступление	0 – 15
Ответы на вопросы	0 – 15
ИТОГО	0 – 120