

**МІНІСТЕРСТВО ЮСТИЦІЇ УКРАЇНИ**  
**КИЇВСЬКИЙ НАУКОВО-ДОСЛІДНИЙ ІНСТИТУТ**  
**СУДОВИХ ЕКСПЕРТИЗ**  
**(КНДІСЕ)**



вул. Сім'ї Бродських, 6, м. Київ, 03057  
тел. (044) 200-29-11, (044) 200-29-29, факс (044) 200-29-11  
<https://kndise.gov.ua>, e-mail: [info@kndise.gov.ua](mailto:info@kndise.gov.ua)  
код ЄДРПОУ 02883096



70530  
DСТU EN ISO 1ES 17020

**Акредитований:**

**ENFSI** (Європейська мережа судово-експертних установ) – сертифікат від 18.05.2017

**НААУ** – атестат від 02.07.2020 № 201141, атестат від 20.12.2022 № 70530

**ДП «Укрметртестстандарт»** – сертифікат від 18.11.2020 № ПТ-428/20

**ФДМУ** – сертифікат від 15.08.2022 № 414/2022

**ВИСНОВОК ЕКСПЕРТІВ**  
за результатами проведення комісійної  
судової економічної експертизи у кримінальному провадженні

27.10.2023

№23063/23064/23-72

1. Відповідно до даних наявної фінансової звітності ПрАТ «ХК «Київміськбуд» за 2018 та 2019 роки та з урахуванням Аналітичної довідки підприємства, які мають суттєву питому вагу в 2018 + 2019 роках, має складові:

- «Запаси»: виробничі, незавершене виробництво, готова продукція товари (середньозважений показник складає 84,23% від валюти балансу);
- «Дебіторська заборгованість» (середньозважений показник від валюти балансу 3,52%);
- «Інші оборотні активи» (середньозважений показник від валюти балансу 5,96%);
- «Гроші та їх еквівалент» (середньозважений показник від валюти балансу 0,99%);
- «Основні засоби» (3,43%);
- «Інвестиційна нерухомість» (1,44%).

Протягом 2018 року - 2019 року вартісні показники активу «Запаси» росли внаслідок зростання вартості незавершеного будівництва.

Також зростання мали показники «Інші оборотні активи» та Дебіторська заборгованість за розрахунками за виданими авансами».

Джерела утворення ресурсів (зростання активів) ПрАТ «ХК Київміськбуд» сформовані в 2018 та 2019 роках переважно за рахунок ростання довгострокових та поточних зобов'язань, які використовувались в ермінових проектах будівництва, що в подальшому надало можливість тримати прибуток в 2019 році.

2. Відповідно до даних наявної фінансової звітності ПрАТ «ХК Київміськбуд» за 2020 рік + I півріччя 2023 року та з урахуванням Аналітичної довідки ПрАТ «ХК «Київміськбуд», структура оборотних та оборотних активів підприємства, які мають суттєву питому вагу в 2020 + 2023 роках, має складові:

- «Запаси»: виробничі, незавершене виробництво, готова продукція товари (середньозважений показник складає 88,44% від валюти балансу);

Експерти:

Ігор Гриненко

Олена Денисенко



- балансу);
- «Дебіторська заборгованість» (середньозважений показник від валюти балансу 5,30%);
- «Інші оборотні активи» (середньозважений показник від валюти балансу 3,70%);
- «Гроші та їх еквівалент» (середньозважений показник від валюти балансу 0,27%);
- «Основні засоби» (1,44%);
- «Інвестиційна нерухомість» (0,70%).

Протягом 2020 року ÷ I півріччя 2023 року, необоротні активи ПрАТ «ХК «Київміськбуд» мали постійну тенденцію до зменшення, що обумовлено здійсненням реалізації та перекласифікації в інвестиційну нерухомість основних засобів, з подальшим використанням отриманих грошових коштів для поповнення обігових коштів.

Оборотні активи «Виробничі запаси», «Готова продукція», «Гроші та їх еквівалент» та «Інші оборотні активи» к 2020 року, протягом 2022 рік та I півріччя 2023 року мале суттєве зменшення. При цьому, мало місце суттєве зростання вартості активу «Незавершене виробництво/будівництво» та показника «Дебіторська заборгованість» (за розрахунками за виданими авансами з бюджетом) внаслідок: нарощування обсягів будівництва по проектам, які були розпочаті в 2019 році; з запуском будівельних проектів Корпорації «Укрбуд», по яким Товариство взяло на себе зобов'язання щодо їх добудови.

3. За результатами аналізу показників фінансового стану ПрАТ «ХК «Київміськбуд» в період 2018 ÷ 2019 років (до укладення договорів приєднання для добудови об'єктів компанії «Укрбуд»), у компанії «Київміськбуд» була можливість забезпечення виконання своїх поточних фінансових зобов'язань. (Детальний розрахунок показників фінансового стану наведено в дослідницькій частині та Додатку № 1 даного висновку).

4. За результатами аналізу показників фінансового стану ПрАТ «ХК «Київміськбуд» на протязі періоду з 2020 по I півріччя 2023 років (після укладення договорів приєднання для добудови об'єктів компанії «Укрбуд»), у компанії «Київміськбуд» знижувалась можливість забезпечення виконання своїх поточних фінансових зобов'язань оборотними активами, виконання довгострокових зобов'язань потребувало залучення додаткового фінансування. (Детальний розрахунок показників фінансового стану наведено в дослідженні та в додатку № 2 даного висновку).

5. За результатами проведеного дослідження, враховуючи орієнтовну вартість залишків будівельних робіт, а також аналіз показників фінансового стану, ПрАТ «ХК «Київміськбуд» станом на 01.09.2023 не мало достатньо активів, в тому числі грошових коштів, для здійснення добудови об'єктів незавершеного будівництва Компанії «Київміськбуд» та Корпорації «Укрбуд».

Експерти:

Ігор Гриненко

Олена Денисенко



з урахуванням суми отриманого ПрАТ «ХК «Київміськбуд» доходу від реалізації добудованих об'єктів Корпорації «Укрбуд», від'ємна різниця між сумою отриманих Товариством грошових коштів та загальною сумою оплати витрат на їх добудову становить 660 530 879грн. (без урахування прибутку підприємства). Оціночна сума дефіциту фінансування будівництва незавершених об'єктів Корпорації «Укрбуд» станом на 01.09.2023 складає 1 617 911 547грн. (за даними довідки ПрАТ «ХК «Київміськбуд»).

При цьому, за умови добудови та реалізації усіх об'єктів незавершеного будівництва ПрАТ «ХК «Київміськбуд», позитивне значення між прогнозованими надходженнями та витратами буде складати понад 3 млрд.грн.

За умови отримання додаткового фінансування, добудови та реалізації 4-х об'єктів: ЖК «Медовий-2», «Апарт-комплекс», ЖК «Оберіг» та ЖК «Злагода» (обліковуються, як об'єкти ПрАТ «ХК «Київміськбуд», сума залишку витрат для добудови ЖК «Медовий-2», «Апарт-комплекс», ЖК «Оберіг» та ЖК «Злагода» складає 1 083 860 586грн.), Компанія може отримати надходження від доплат та реалізації приміщень в розмірі 1 809 531 621грн. Зазначені кошти можуть бути використані для активізації виробничого процесу, в тому числі з добудови об'єктів Корпорації «Укрбуд» (за даними довідки ПрАТ «ХК «Київміськбуд»).

6. Згідно наданих на дослідження матеріалів, приєднання ПрАТ «ХК «Київміськбуд» до зобов'язань за договорами будівництва, укладеними Корпорацією «Укрбуд», наявний вплив на достатність забезпеченості коштами для виконання зобов'язань та здійснення виробничого процесу.

Експерт



Ігор ГРИНЕНКО

Експерт

Олена ДЕНИСЕНКО

Примітка: Разом з висновком експертів повертаються матеріали, надані на дослідження згідно листів від 01.09.2023 № 10656624/2, від 10.10.2023 № 10656624/3 та 1 диск DVD-R в одному опечатаному пакеті.

До висновку експертів додаються Додаток №1 на 1 аркуші, Додаток № 2 на 1 аркуші, Додаток № 3 на 2 аркушах, Додаток № 4 на 1 аркуші, Додаток № 5 на 1 аркуші, Додаток № 6 на 2 аркушах. Всього Додатки на 8 аркушах.

Експерт



Ігор ГРИНЕНКО



Експерти:

Ігор Гриненко



№1 Олена Денисенко