

Российская Федерация



**ООО «БИЗНЕС - ОЦЕНКА»**

**Отчет № 12-1/12-2017**

**об оценке рыночной стоимости  
прав требования (дебиторской задолженности), принадлежащих ООО  
«Универсал-Спецтехника и Ко»**

Дата оценки: 12.12.2017г.  
Дата составления отчета: 12.12.2017г.

**г. Белгород 2017**

Отчет об оценке рыночной стоимости прав требования №12-1/12-2017 от 12.12.2017 года

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1</b>	<b>ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b>	<b>4</b>
<b>1.1</b>	<b>ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ</b>	<b>4</b>
<b>1.2</b>	<b>ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ</b>	<b>5</b>
<b>1.3</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ</b>	<b>6</b>
<b>1.4</b>	<b>СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ И О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ОЦЕНКЕ СПЕЦИАЛИСТАХ</b>	<b>7</b>
<b>1.5</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И ФАКТЫ</b>	<b>9</b>
<b>1.6</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ</b>	<b>10</b>
<b>1.7</b>	<b>ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ, ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ</b>	<b>11</b>
<b>1.8</b>	<b>ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА</b>	<b>11</b>
<b>1.9</b>	<b>ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ</b>	<b>11</b>
<b>2</b>	<b>МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ</b>	<b>13</b>
<b>3</b>	<b>ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ</b>	<b>22</b>
<b>4</b>	<b>КРАТКИЙ ОБЗОР РЫНКА ДОЛГОВЫХ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ</b>	<b>24</b>
<b>5</b>	<b>АНАЛИЗ ДОХОДОВ ПРЕДПРИЯТИЙ-ДОЛЖНИКОВ</b>	<b>29</b>
<b>6</b>	<b>РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ</b>	<b>30</b>
<b>4</b>	<b>ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ</b>	<b>37</b>
<b>5</b>	<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ</b>	<b>38</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b>	
<b>1</b>	<b>ДОКУМЕНТАЦИЯ ЗАКАЗЧИКА</b>	<b>39</b>
<b>2</b>	<b>СЕРТИФИКАТЫ, ДИПЛОМЫ, ПОЛИСЫ ОЦЕНЩИКОВ</b>	

Отчет об оценке рыночной стоимости прав требования №12-1/12-2017 от 12.12.2017 года

12 декабря 2017 года

Конкурсному управляющему  
ООО «Универсал-Спецтехника и Ко»  
К.В. Полупановой

Уважаемая Ксения Валериевна!

В соответствии с договором на оказание оценочных услуг от 24.11.2017 г. № 24/10-2017 ООО «БИЗНЕС-ОЦЕНКА» произвело по Вашему заданию оценку рыночной стоимости имущества ООО «Универсал-Спецтехника и Ко» - прав требования согласно нижеприведенного списка:

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности (руб.)	ИНН	Рыночная стоимость прав требования, руб.
1	ООО "Универсал-Спецтехника"	4919075,8	7733116383	232041,25
2	ООО "Универсал-Спецтехника"	25 386 185,06	7733116383	1197777,20
3	ООО "ГАММА"	15 540,00	7734362529	1466,42
4	ООО "ДД девелопмент"	72 800,00	7733759151	6869,73
5	ИФНС №33 по г. Москве Расчеты по налогу на прибыль в федеральный бюджет	35 693,10	-	34173,60
6	ИФНС №33 по г. Москве Расчеты по налогу на прибыль в бюджет субъекта	95 365,07	-	91305,26
7	ООО "Торговый дом Тушино"	8628617,59	7733578998	407117,55
8	ООО "ЭкоСмарт"	68 040,00	7733613240	3210,28
		39 221 316,62		1973961,29

Рыночная стоимость прав требования, принадлежащих ООО «Универсал-Спецтехника и Ко» составляет 1973961,29 (один миллион девятьсот семьдесят три тысячи девятьсот шестьдесят один рубль 29 копеек) без учета НДС.

Всего права требования по номинальной стоимости составляют 39 221 316,62 рублей.

Оценка проведена по состоянию на 12 декабря 2017 года.

ООО «БИЗНЕС-ОЦЕНКА» не проводило как часть этой работы аудиторскую или иную проверку предоставленной ей информации, используемой в настоящем Отчете.

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Под рыночной стоимостью по Договору понимается определение рыночной стоимости, закрепленное в статье 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности».

Нижеприведенный Отчет содержит описание оцениваемого объекта, информацию и анализ, обоснование полученных результатов. Оценка была выполнена в соответствии с федеральными стандартами оценки с федеральными стандартами оценки №1, № 2, №3 (ФСО №№1,2,3), утвержденными Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297, от 20.05.2015 № 298, от 20.05.2015. Оценка произведена после анализа информации, полученной от Заказчика в устной и письменной форме. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся как допущения, так и ограничения.

Специалист-оценщик  
Генеральный директор  
ООО «БИЗНЕС-ОЦЕНКА»



Д.А. Маракин

А.Е. Мельтешинов

Отчет об оценке рыночной стоимости прав требования №12-1/12-2017 от 12.12.2017 года

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

<b>Объекты оценки</b>	Имущественные права – права требования к юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, принадлежащие ООО «Универсал-Спецтехника и Ко».				
<b>Состав объектов оценки</b>	Объекты оценки не имеет составных частей				
<b>Характеристики объекта оценки</b>	<b>Наименование дебитора</b>	<b>ИНН / КПП</b>	<b>Адрес контрагента</b>	<b>Сумма</b>	<b>Основание возникновения</b>
	ООО "Универсал-Спецтехника"	7733116383	Г. Москва, ул. Свободы 32, стр. 18	4919075,8	Договор аренды нежилых помещений №УСТ-У/10 от 01.08.2010 года, акт сверки
	ООО "Универсал-Спецтехника"	7733116383	Г. Москва, ул. Свободы 32, стр. 18	25 386 185,06	Задолженность по оплате договора уступки прав требования от 20.12.2012 года по договору займа с ООО «ТехноАвто» от 15.12.2011 года
	ООО "ГАММА"	7734362529	Г. Москва, Проезд Полесский, 16	15 540,00	Договор аренды нежилых помещений от 25.04.2016 г. №УКГ-2504/16
	ООО "ДД девелопмент"	7733759151	Г. Москва, ул. Свободы 32, стр. 18	72 800,00	Договор аренды нежилых помещений от 25.09.2015 г. №ДДД-01/15
	ИФНС №33 по г. Москве Расчеты по налогу на прибыль в федеральный бюджет	-		35 693,10	Переплата по налогам
	ИФНС №33 по г. Москве Расчеты по налогу на прибыль в бюджет субъекта	-		95 365,07	Переплата по налогам
	ООО "Торговый дом Тушино"	7733578998	Г. Москва, ул. Свободы 32, стр. 41	8628617,59	Договор займа от 18.11.2010 года №Уст и Ко/10-001
	ООО "ЭкоСмарт"	7733613240	Г. Москва, ул. Свободы 32, стр. 18	68 040,00	Договор аренды нежилого помещения от 01.06.2010 года, №К09/5
			<b>ИТОГО</b>	39 221 316,62	
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки</b>	<p><u>Вид права:</u> Собственность.</p> <p><u>Правообладатель (субъект права):</u> Общество с ограниченной ответственностью «Универсал-Спецтехника и Ко»</p>				



Отчет об оценке рыночной стоимости прав требования №12-1/12-2017 от 12.12.2017 года

<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки
<b>Задачи оценки</b>	Предоставление объективной ценовой информации для реализации имущества на торгах в конкурсном производстве.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки<sup>1</sup></b>	Полученные результаты рыночной стоимости объекта оценки будут использованы определения начальной цены реализации на открытых торгах.
<b>Вид стоимости<sup>2</sup></b>	<u>1. Рыночная стоимость.</u> ФЗ РФ №135 «Об оценочной деятельности» ст.3; Федеральный стандарт оценки (ФСО №2)
<b>Дата оценки</b>	«12» декабря 2017 года
<b>Дата осмотра<sup>3</sup></b>	«24» ноября 2017 года
<b>Сроки проведения оценки</b>	с «24» ноября 2017 года по «12» декабря 2017 года
<b>Дата составления отчёта</b>	«12» декабря 2017 года
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>	Состояние объекта оценки в момент осмотра соответствует состоянию на дату проведения оценки.

## 1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

- Федеральный стандарт оценки: Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки: Цели оценки и виды стоимости, требования к отчету об оценке (ФСО № 2), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки: Требования к отчету об оценке (ФСО № 3), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299.
- Правилами и стандарты оценочной деятельности НП «АРМО», утверждены Решением Президиума НП «АРМО» от 16.01.2008г.

Указанные Стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности согласно п.2. ФСО № 1, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года, п.2 ФСО № 2, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года, п.2 ФСО № 3, утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года,

<sup>1</sup> В соответствии с п.4 ФСО-2 от 20 мая 2015 г.;

<sup>2</sup> В соответствии с п.5 ФСО-2 от 20 мая 2015 г.;

<sup>3</sup> В соответствии с п.5 ФСО-7 от 25 сентября 2014 г.;

Отчет об оценке рыночной стоимости прав требования №12-1/12-2017 от 12.12.2017 года

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

### **1.3. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ**

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета.

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей.

2. Мы не несем ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.

Все обзорные материалы по объектам оценки использованы в отчете для того, чтобы помочь читателю получить представление о собственности.

3. Сведения, полученные нами и содержащиеся в отчете, получены из источников, заслуживающих доверия. Однако мы не можем принять на себя полную ответственность за точность информации.

4. Наше мнение относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Мы не принимаем на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и рыночную стоимость объекта. Кроме того, нам не ставилась задача оценить объект с учетом фактора банкротства собственника, что привело бы к определению ликвидационной стоимости объекта.

5. Анализ и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными и независимыми анализом и заключениями.

6. У нас не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес к оцениваемому объекту.

7. Оплата наших услуг не связана с определяемой итоговой величиной стоимости объекта, а также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

9. Нами было проведено персональное обследование оцененного объекта.

10. Оценка была выполнена в соответствии с федеральными стандартами оценки № 1, № 2 и № 3, утверждёнными Приказами Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 № 254, № 255 и №256.

11. Оценщик, участвующий в выполнении отчета, является действительным членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» и имеет соответствующие сертификаты, подтверждающие квалификацию.

12. В оценке мы исходили из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки. Выводы о правах на объект оценки сделаны на основании анализа представленных документов.



Отчет об оценке рыночной стоимости прав требования №12-1/12-2017 от 12.12.2017 года

13. Рассматриваемый объект свободен от ограничений (обременений), кроме указанных в документах, поступивших от Заказчика.

14. Ни весь отчет, ни какая-либо его часть, включая данные о стоимости и оценщиках, не могут быть представлены Заказчиком для рекламы и т. п. без предварительного письменного разрешения.

15. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки) при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

#### 1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ И О ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ОЦЕНКЕ СПЕЦИАЛИСТАХ

##### *Сведения о заказчике оценки*

Реквизиты	Значение
Полное наименование:	Конкурсный управляющий ООО «Универсал-Спецтехника и Ко» Полупанова Ксения Валериевна, член САУ СРО «ДЕЛО».
Юридический адрес:	МОСКВА, СВОБОДЫ, 35, СТР.18
Фактический адрес:	МОСКВА, СВОБОДЫ, 35, СТР.18
Телефон:	8-929-002-98-98
Электронная почта:	<a href="mailto:arb.polupanova@gmail.com">arb.polupanova@gmail.com</a>
ИНН	7733532810
Реквизиты документа, подтверждающего полномочия	Решение Арбитражного суда г. Москвы по делу № А40-195055/15-88-352 "Б" от 26.07.2017 года

##### *Сведения об оценщике*

Реквизиты	Значение
Фамилия, имя, отчество:	Маракин Данила Анатольевич
Сведения о членстве в СРО	СРО АРМО
Документ о получении профессиональных знаний:	Диплом ИП №545435 от 27.12.2006 г. выдан Белгородским университетом потребительской кооперации
Сведения о страховании	СОАО «ВСК», полис 1602FB4000011.

Отчет об оценке рыночной стоимости прав требования №12-1/12-2017 от 12.12.2017 года

<b>гражданской ответственности оценщика:</b>	
<b>Стаж работы:</b>	<b>10 лет</b>
<b>Организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	<b>Общество с ограниченной ответственностью «БИЗНЕС-ОЦЕНКА», ОГРН 1063123144831 от 6 июня 2006 г. 308000, РФ, Белгородская область, г. Белгород, Гражданский проспект, 4, офис 29</b>

*Сведения о лице, с которым оценщик заключил трудовой договор*

<b>Реквизиты</b>	<b>Значение</b>
<b>Полное наименование:</b>	<b>ООО «БИЗНЕС-ОЦЕНКА»</b>
<b>Юридический адрес:</b>	<b>308000, РФ, Белгородская область, г. Белгород, Гражданский проспект, 4, офис 29.</b>
<b>Фактический адрес:</b>	<b>308000, РФ, Белгородская область, г. Белгород, Гражданский проспект, 4, офис 29.</b>
<b>Телефон:</b>	<b>(47-22) 20-79-41</b>
<b>Электронная почта:</b>	<b><a href="mailto:biznes_otsenka@mail.ru">biznes_otsenka@mail.ru</a></b>
<b>Сведения о регистрации</b>	<b>Свидетельство о регистрации серия 31 № 001639355 выдано ИФНС по г. Белгороду 6 июня 2006 г.</b>
<b>ИНН/КПП</b>	<b>3123139978 / 312301001</b>
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</b>	<b>1063123144831</b>
<b>Сведения о страховщике:</b>	<b>ОСАО «ИНГОССТРАХ» (Белгородский филиал, 308000, г. Белгород, Гражданский проспект, 29а).</b>

*Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки.*

Не привлекались.

Отчет об оценке рыночной стоимости прав требования №12-1/12-2017 от 12.12.2017 года

## 1.5. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ И ФАКТЫ

Порядковый номер отчета:		12-1/12-2017			
Дата составления отчета:		«12» декабря 2017 года			
Основание для проведения оценки:		Договор № 24/11-2017 от «24» ноября 2017 года			
Общая информация, идентифицирующая объект оценки					
Объекты оценки		Имущественные права – права требования к юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, принадлежащие ООО «Универсал-Спецтехника и Ко».			
Состав объекта оценки		Объекты оценки не имеет составных частей			
Характеристик и объекта оценки	Наименование дебитора	ИНН / КПП	Адрес контрагента	Сумма	Основание возникновения
	ООО "Универсал-Спецтехника"	7733116383	Г. Москва, ул. Свободы 32, стр. 18	4919075,8	Договор аренды нежилых помещений №УСТ-У/10 от 01.08.2010 года, акт сверки
	ООО "Универсал-Спецтехника"	7733116383	Г. Москва, ул. Свободы 32, стр. 18	25 386 185,06	Задолженность по оплате договора уступки прав требования от 20.12.2012 года по договору займа с ООО «ТехноАвто» от 15.12.2011 года
	ООО "ГАММА"	7734362529	Г. Москва, Проезд Полесский, 16	15 540,00	Договор аренды нежилых помещений от 25.04.2016 г. №УКТ-2504/16
	ООО "ДД девелопмент"	7733759151	Г. Москва, ул. Свободы 32, стр. 18	72 800,00	Договор аренды нежилых помещений от 25.09.2015 г. №ДДД-01/15
	ИФНС №33 по г. Москве Расчеты по налогу на прибыль в федеральный бюджет	-		35 693,10	Переплата по налогам
	ИФНС №33 по г. Москве Расчеты по налогу на прибыль в бюджет субъекта	-		95 365,07	Переплата по налогам
	ООО "Торговый дом Тушино"	7733578998	Г. Москва, ул. Свободы 32, стр. 41	8628617,59	Договор займа от 18.11.2010 года №Уст и Ко/10-001
	ООО "ЭкоСмарт"	7733613240	Г. Москва, ул. Свободы 32, стр. 18	68 040,00	Договор аренды нежилого помещения от 01.06.2010 года, №К09/5



Отчет об оценке рыночной стоимости прав требования №12-1/12-2017 от 12.12.2017 года

			ИТОГО	39 221 316,62	
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке					
Затратный подход	Не применялся ввиду возможности получения некорректного результата				
Доходный подход	Применялся				
	№ п/п	Наименование дебитора	Сумма номинала задолженности (руб.)	ИНН	Рыночная стоимость прав требования, руб.
	1	ООО "Универсал-Спецтехника"	4919075,8	7733116383	232041,25
	2	ООО "Универсал-Спецтехника"	25 386 185,06	7733116383	1197777,20
	3	ООО "ГАММА"	15 540,00	7734362529	1466,42
	4	ООО "ДД девелопмент"	72 800,00	7733759151	6869,73
	5	ИФНС №33 по г. Москве Расчеты по налогу на прибыль в федеральный бюджет	35 693,10	-	34173,60
	6	ИФНС №33 по г. Москве Расчеты по налогу на прибыль в бюджет субъекта	95 365,07	-	91305,26
	7	ООО "Торговый дом Тушино"	8628617,59	7733578998	407117,55
	8	ООО "ЭкоСмарт"	68 040,00	7733613240	3210,28
		39 221 316,62		1973961,29	
Сравнительный подход	Не применялся ввиду отсутствия сопоставимых аналогов				
Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки без учета НДС с учетом необходимого округления					
1973961,29 (один миллион девятьсот семьдесят три тысячи девятьсот шестьдесят один рубль 29 копеек)					
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	Полученная итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки может применяться для последующей продажи на открытых торгах.				

## 1.6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Наименование дебитора	ИНН / КПП	Адрес контрагента		
			Сумма	Основание возникновения
ООО "Универсал-Спецтехника"	7733116383	Г. Москва, ул. Свободы 32, стр. 18	4919075,8	Договор аренды нежилых помещений №УСТ-У/10 от 01.08.2010 года, акт сверки
ООО "Универсал-Спецтехника"	7733116383	Г. Москва, ул. Свободы 32, стр. 18	25 386 185,06	Задолженность по оплате договора уступки прав требования от 20.12.2012 года по договору займа с ООО «ТехноАвто» от



Отчет об оценке рыночной стоимости прав требования №12-1/12-2017 от 12.12.2017 года

				15.12.2011 года
ООО "ГАММА"	7734362529	Г. Москва, Проезд Полесский, 16	15 540,00	Договор аренды нежилых помещений от 25.04.2016 г. №УКГ-2504/16
ООО "ДД девелопмент"	7733759151	Г. Москва, ул. Свободы 32, стр. 18	72 800,00	Договор аренды нежилых помещений от 25.09.2015 г. №ДДД-01/15
ИФНС №33 по г. Москве Расчеты по налогу на прибыль в федеральный бюджет	-		35 693,10	Переплата по налогам
ИФНС №33 по г. Москве Расчеты по налогу на прибыль в бюджет субъекта	-		95 365,07	Переплата по налогам
ООО "Торговый дом Тушино"	7733578998	Г. Москва, ул. Свободы 32, стр. 41	8628617,59	Договор займа от 18.11.2010 года №Уст и Ко/10-001
ООО "ЭкоСмарт"	7733613240	Г. Москва, ул. Свободы 32, стр. 18	68 040,00	Договор аренды нежилого помещения от 01.06.2010 года, №K09/5
		<b>ИТОГО</b>	39221316,62	

### 1.7. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ, ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки. При этом под рыночной стоимостью понимают наиболее вероятную цену, за которую объект может быть продан на открытом конкурентном рынке в результате коммерческой сделки после проведенного маркетинга, при условии, что каждая из сторон действует расчетливо, без принуждения, в целях наилучшего удовлетворения собственных интересов, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

### 1.8. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на объекты недвижимого имущества. Согласно Гражданскому кодексу РФ, часть 1 (ст. 209), право собственности включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Владелец по своему усмотрению имеет право применительно к своему имуществу совершать любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в т. ч. отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь

Отчет об оценке рыночной стоимости прав требования №12-1/12-2017 от 12.12.2017 года  
собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в  
зalog и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

### **1.9. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ**

Представленное заключение об оценке отвечает требованиям стандартов, в нём нашли применение три метода оценки. В процессе работы были собраны необходимые данные об объекте. Нами проведен анализ необходимой информации с целью определения рыночной стоимости. Окончательное значение стоимости было получено путем согласования величин стоимости, полученных на основании трёх методов оценки.

Оценка рыночной стоимости объекта включала в себя следующие этапы:

1. Осмотр объекта и его окрестностей;
2. Беседы с представителями собственника.
3. Сбор данных: о продаже аналогичных объектов на рынке; анализ цен предложений на рынке объектов оценки и входящих в комплекс объектов движимого имущества.
4. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.
5. Расчёт стоимости объекта оценки с применением трёх методов оценки стоимости: затратного метода, метода сравнительного анализа продаж и доходного метода.
6. Согласование результатов оценки объекта оценки, полученных различными методами.
7. Написание и оформление отчета об оценке.



## **2. Методология оценки дебиторской задолженности (прав требования)**

### **Понятие дебиторской задолженности (прав требования)**

Здесь и далее при оценке оцениваемых прав подразумевается право требования, понимаемое в соответствии с Гражданским Кодексом РФ. Для наполнения дефиниции «право (требование) кредитора по обязательству» («имущественное право (требование)», "право требования") содержанием определимся с его правовой сущностью.

Любое имущественное право (требование) по своей природе исходит из обязательства (обязательственной сущности), которое состоит "в обязании конкретных лиц к определенному поведению, преследующему имущественную цель". Еще римскими юристами в Институциях Юстиниана обязательство понималось как "правовые пути, сила которых принуждает нас к исполнению в пользу какого-либо лица в соответствии с нормами нашей гражданской общины". Е. Годэмэ указывал, что обязательством "называется юридическое отношение, в котором одному лицу принадлежит право на действие другого лица". По мнению Д. Мейера, обязательство - это "правовая связь, посредством которой одно лицо обязано в отношении другого к представлению, действию или воздержанию". Г. Шершеневич понимает природу обязательства как "такое юридическое отношение, из которого обнаруживается право одного лица на известное действие другого определенного лица". При этом Г. Шершеневич указывает, что "обязательство" может употребляться в различных значениях: в смысле а) обязанности пассивного субъекта; б) права активного субъекта; в) всего юридического отношения и г) акта, удостоверяющего существование подобного отношения.

Исходя из представленных соображений, обязательство в широком смысле можно определить как правовую связь, юридическое отношение двух лиц. В соответствии с Гражданским кодексом РФ "В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т. п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности". Как явствует из легального понятия обязательства, оно представлено в виде простейшей схемы, а именно: обязанности должника совершить действие (воздержаться от действия) и права (требования) кредитора, т. е. право (требование) кредитора не может существовать без соответствующего обязательства должника. На практике чаще всего обязательственное правоотношение является сложным, поскольку каждая из сторон выступает в качестве должника и кредитора одновременно (например, при купле-продаже, аренде (имущественном найме), подряде и т. д.).

Следует заметить, что на начальных этапах развития римского частного права требования в обязательстве носили исключительно личный характер между должником и кредитором. При этом должник нес личную ответственность за неисполнение либо ненадлежащее исполнение своей обязанности. Римское право придерживалось принципа индивидуальности обязательств, считало обязательственное отношение сугубо личным, возникшим и имеющим силу только между определенными лицами, а потому изменение лиц - равносильным изменению самого обязательства.

Впоследствии право кредитора превращается в имущественную ценность, включается в имущественную массу кредитора, оно может быть продано, обменено на иную имущественную ценность, внесено в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного общества, передано в качестве отступного, заложено, на него можно обратить взыскание уже по долгам самого кредитора и т. д.<sup>8</sup> Таким образом, с точки зрения римского права сущность обязательства состоит в личной связи, тогда как с современной точки зрения сущность его заключается в имущественном интересе, соединенном с обязательственным отношением.



Отчет об оценке рыночной стоимости прав требования №12-1/12-2017 от 12.12.2017 года

К. Победоносцев также называл право (требование) "личным правом". Но, несмотря на признание личного характера права (требования), К. Победоносцев сравнивает право (требование) кредитора к должнику с правом на вещь (*res incorporalis*), которая может служить предметом обращения - посредством перехода и передачи. В качестве примера интересно привести его рассуждения, не потерявшие своей актуальности по настоящий день: "Имея вещное право, человек обладает вещью, обладает имуществом, имеющим значение вещи. Имея личное право или требование, человек обладает в том или другом отношении личной способностью другого человека, его волей и деятельностью, так что может требовать от него личного или вещественного исполнения, может требовать себе службы лицом или вещью".

Исходя из современного определения обязательства, закрепленного п. 1 ст. 307 ГК РФ, а также рассматривая перечень объектов гражданских прав, установленных ст. 128 ГК РФ, можно сделать вывод, что право (требование) кредитора к должнику является одним из тех имущественных прав, о которых идет речь в ст. 128 ГК РФ. При этом указанное право (требование) обладает гражданской оборотоспособностью, и в соответствии со ст. 129 ГК РФ может свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому, если оно не изъято из оборота или не ограничено в обороте. А обязательства, на основании которых возникает право требования кредитора к должнику, в соответствии с п. 2 ст. 307 ГК РФ возникают либо из договора, либо вследствие причинения вреда, либо по другим основаниям, указанным в ГК РФ.

Итак, определившись с сущностью "права требования", перейдем к его уступке.

В современном гражданском обороте права в обязательствах могут изменять свой субъектный состав, т. е. переходить от одного кредитора (цедента) к другому кредитору (цессионарию). При этом замена субъектов обязательства не влечет прекращения или изменения существа прежнего обязательства, поскольку новому участнику переходят права и обязанности предыдущего. Переход прав (требований) кредитора к другому лицу входит в так называемый институт правопреемства гражданского права. Б. Б. Черепахин указывает, что "правопреемство есть переход субъективного права (в широком смысле - также правовой обязанности) от одного лица (праводателя) к другому (правопреемнику) в порядке производного правоприобретения (в соответствующих случаях - производного приобретения правовой обязанности)".

Соответственно, правопреемство по объему передаваемых прав и обязанностей делится на универсальное (*succession universalis*) и сингулярное (*succession singularis*). При универсальном правопреемстве совокупность прав и обязанностей праводателя переходит к правопреемнику как единое целое. При сингулярном правопреемстве могут передаваться отдельные права требования или отдельные обязанности (группы прав требований или группы обязанностей).

В соответствии с п. 1 ст. 382 ГК РФ право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступке требования) или перейти к другому лицу на основании закона. Данной нормой устанавливаются 2 вида перехода прав кредитора к другому лицу: первый вид основан на сделке - это непосредственно "уступка требования" ("уступка права требования", "уступка права", "цессия"), второй - на законе - перемена кредитора в обязательстве на основании закона.

Конвенция об уступке дебиторской задолженности в международной торговле (Нью-Йорк, 2001) устанавливает, что "уступка означает передачу по договоренности одним лицом (цедентом) другому лицу (цессионарию) договорного права, полностью или частично, или неделимого интереса в договорном праве цедента на платеж денежной суммы (дебиторской задолженности), причитающийся с третьего лица (должника)".

Таким образом, в общем виде сделку цессии можно определить как действие первоначального кредитора (цедента) по отчуждению принадлежащего ему имущественного права в пользу другого лица - нового кредитора (цессионария), результатом которого является замена кредитора в обязательстве.

Оценщик выполнил оценку прав собственности на оцениваемые объекты в предположении, что все документы, подтверждающие права собственности, существуют или могут быть получены в разумные сроки. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание оцениваемого



Отчет об оценке рыночной стоимости прав требования №12-1/12-2017 от 12.12.2017 года  
права собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оцениваемое право собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.

Дебиторская задолженность - сумма долгов, причитающихся предприятию, от юридических или физических лиц в итоге хозяйственных взаимоотношений с ними. Обычно долги образуются от продаж в кредит.

В бухгалтерском учете под дебиторской задолженностью, как правило, понимаются имущественные права, представляющие собой один из объектов гражданских прав.

Согласно статье 128 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ):

«К объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага».

Следовательно, право на получение дебиторской задолженности является имущественным правом, а сама дебиторская задолженность является частью имущества организации.

Заметим, что сегодня практически ни один субъект хозяйственной деятельности не существует без дебиторской задолженности, так как ее образование и существование объясняется простыми объективными причинами:

- для организации- должника – это возможность использования дополнительных, причем, бесплатных, оборотных средств;

- для организации- кредитора – это расширение рынка сбыта товаров, работ, услуг.

К образованию дебиторской задолженности влечет наличие договорных отношений между контрагентами, когда момент перехода права собственности на товары (работы, услуги) и их оплата не совпадают по времени.

Средства, составляющие дебиторскую задолженность организации, отвлекаются из участия в хозяйственном обороте, что, конечно же, не является плюсом для финансового состояния организации. Рост дебиторской задолженности может привести к финансовому краху хозяйствующего субъекта, поэтому бухгалтерская служба организации должна организовать надлежащий контроль над состоянием дебиторской задолженности, что позволит обеспечить своевременное взыскание средств составляющих дебиторскую задолженность.

Понятие и виды дебиторской задолженности.

Условием обеспечения финансовой устойчивости организации является превышение суммы дебиторской задолженности над суммой кредиторской задолженности.

Дебиторская задолженность – представляет собой имущественные требования организации к юридическим и физическим лицам, которые являются ее должниками.

Дебиторскую задолженность можно рассматривать в трех смыслах: во-первых, как средство погашения кредиторской задолженности, во-вторых, как часть продукции, проданной

Отчет об оценке рыночной стоимости прав требования №12-1/12-2017 от 12.12.2017 года покупателям, но еще не оплаченной и, в-третьих, как один из элементов оборотных активов, финансируемых за счет собственных либо заемных средств.

Оборотный капитал компании складывается из следующих составляющих:

- денежных средств;
- дебиторской задолженности;
- материально-производственных запасов;
- незавершенного производства;
- расходов будущих периодов.

Следовательно, дебиторская задолженность – это часть оборотного капитала организации.

Как мы уже отметили, дебиторская задолженность может возникнуть вследствие невыполнения договорных обязательств, излишне уплаченных налогов, взысканных сборов, пеней, выданных денежных сумм подотчет.

Дебиторскую задолженность условно можно подразделить на нормальную и просроченную дебиторскую задолженность.

Задолженность за отгруженные товары, работы, услуги, срок оплаты которых не наступил, но право собственности уже перешло к покупателю; либо поставщику (подрядчику, исполнителю) перечислен аванс за поставку товаров (выполнение работ, оказание услуг) – это нормальная дебиторская задолженность.

Задолженность за товары, работы, услуги, не оплаченные в установленный договором срок, представляет собой просроченную дебиторскую задолженность.

Просроченная дебиторская задолженность, в свою очередь, может быть сомнительной и безнадежной.

В соответствии с пунктом 1 статьи 266 Налогового кодекса Российской Федерации (далее НК РФ):

«сомнительным долгом признается любая задолженность перед налогоплательщиком, возникшая в связи с реализацией товаров, выполнением работ, оказанием услуг, в случае, если эта задолженность не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией».

По истечении срока исковой давности сомнительная дебиторская задолженность переходит в категорию безнадежной задолженности (не реальной к взысканию).

Согласно пункту 2 статьи 266 НК РФ:

«безнадежными долгами (долгами, нереальными ко взысканию) признаются те долги перед налогоплательщиком, по которым истек установленный срок исковой давности, а также те долги, по которым в соответствии с гражданским законодательством обязательство прекращено



Отчет об оценке рыночной стоимости прав требования №12-1/12-2017 от 12.12.2017 года вследствие невозможности его исполнения, на основании акта государственного органа или ликвидации организации».

Дебиторская задолженность, нереальная к взысканию, может образоваться вследствие:

- ликвидации должника ;
- банкротства должника;
- истечения срока исковой давности без подтверждения задолженности со стороны должника;
- наличия денежных средств на счетах в «проблемном» банке. Здесь возможны два варианта:

Ø во-первых, если после вынесения арбитражным судом постановления о ликвидации банка денежных средств для погашения дебиторской задолженности не хватает, то такая дебиторская задолженность признается нереальной к взысканию и соответственно подлежит списанию на финансовые результаты;

Ø во-вторых, если вместо ликвидации банка предусматривается его реструктуризация, то организация может создать резерв по сомнительным долгам и ждать восстановления банком платежеспособности;

- невозможности взыскания судебным приставом – исполнителем по решению суда суммы долга (например, имущество организации находится на праве оперативного управления).

В зависимости от предполагаемых сроков погашения дебиторская задолженность подразделяется на:

- краткосрочную (погашение которой ожидается в течение года после отчетной даты);
- долгосрочную (погашение которой ожидается не ранее чем через год после отчетной даты).

Следует отметить, что в отношении просроченной дебиторской задолженности целесообразно использовать отсрочку (рассрочку) платежа, производить расчеты акциями, векселями, применять бартер.

При предоставлении отсрочки (рассрочки) платежа необходимо учитывать платежеспособность и деловую репутацию контрагента.

Списание дебиторской задолженности.

Для всех организаций независимо от их организационно-правовой формы списание просроченной дебиторской задолженности в случаях, которые будут описаны далее, является обязательной процедурой.

В целях недопущения искажения данных бухгалтерского баланса и обеспечения финансовой устойчивости организации дебиторская задолженность должна быть истребована. Вначале истребование дебиторской задолженности осуществляется в претензионном порядке, далее взыскание дебиторской задолженности проходит в судебном порядке.

Отчет об оценке рыночной стоимости прав требования №12-1/12-2017 от 12.12.2017 года

Каждая организация должна осуществлять контроль над состоянием дебиторской задолженности, производить ее учет, а также сверку взаиморасчетов. При выявлении суммы дебиторской задолженности ее нужно предъявить должнику и истребовать ее. Если в течение срока исковой давности сумма дебиторской задолженности не взыскана или должник ликвидирован, то организация производит списание дебиторской задолженности.

Организация может создать резерв по сомнительным долгам, ожидая восстановление платежеспособности дебитором. Понятие сомнительного долга и порядок формирования резерва приведены в статье 266 НК РФ. Так, сомнительным долгом признается любая задолженность перед налогоплательщиком, возникающая в связи с реализацией товаров, выполнением работ, оказанием услуг, в случае, если эта задолженность не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией.

Согласно пункту 77 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина Российской Федерации от 29 июля 1998 года №34н «Об утверждении положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации»:

«дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа (распоряжения) руководителя организации и относятся соответственно на счет средств резерва сомнительных долгов либо на финансовые результаты у коммерческой организации, если в период, предшествующий отчетному, суммы этих долгов не резервировались в порядке, предусмотренном пунктом 70 настоящего Положения, или на увеличение расходов у некоммерческой организации».

Вместе с тем, при применении данной правовой нормы на практике, необходимо принимать во внимание следующий вывод Федерального Арбитражного суда кассационной инстанции: Действующее законодательство не содержит обязанности налогоплательщика списать дебиторскую задолженность в момент, когда истек трехгодичный срок исковой давности. Истечение срока исковой давности является не единственным условием списания дебиторской задолженности. Такая задолженность подлежит списанию также в случае признания ее нереальной для взыскания. Нереальность взыскания определяется самостоятельно хозяйствующим субъектом, который руководствуется совокупностью объективных обстоятельств, сложившихся в процессе его деятельности (Постановление Федерального Арбитражного Суда (далее ФАС) Волго-Вятского округа от 9 марта 2006 года №А43-20240/2005-30-656).

В соответствии с пунктом 77 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина Российской Федерации от 29 июля 1998 года №34н «Об утверждении положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации»:

«списание долга в убыток вследствие неплатежеспособности должника не является аннулированием задолженности. Эта задолженность должна отражаться за бухгалтерским балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника».

Согласно статье 12 Федерального закона от 21 ноября 1996 года №129-ФЗ «О бухгалтерском учете» для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности организации обязаны проводить инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка. В этой связи



Отчет об оценке рыночной стоимости прав требования №12-1/12-2017 от 12.12.2017 года  
существуют Методические указания по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденные Приказом Минфина Российской Федерации от 13 июня 1995 года №49 «Об утверждении методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств» (далее Методические указания).

В соответствии с пунктом 1.2. Методических указаний:

«под имуществом организации понимаются основные средства, нематериальные активы, финансовые вложения, производственные запасы, готовая продукция, товары, прочие запасы, денежные средства и прочие финансовые активы, а под финансовыми обязательствами - кредиторская задолженность, кредиты банков, займы и резервы».

Согласно пункту 1.3 Методических указаний инвентаризации подлежит все имущество организации независимо от его местонахождения.

Таким образом, дебиторская задолженность относится к имуществу организации и подлежит обязательной инвентаризации.

Результаты инвентаризации в части расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами должны быть оформлены Актом инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами по форме №ИНВ-17, утвержденной Постановлением Госкомстата Российской Федерации от 18 августа 1998 года № 88 «Об утверждении унифицированных форм первичной учетной документации по учету кассовых операций, по учету результатов инвентаризации».

По результатам проведенной инвентаризации выявляется сомнительная дебиторская задолженность и дебиторская задолженность нереальная для взыскания, просроченная дебиторская задолженность, сроки исковой давности по каждому обязательству.

По результатам инвентаризации, в части расчетов с дебиторами, составляется бухгалтерская справка, в которой указываются:

- наименование, адрес, ИНН организации – должника;
- сумма задолженности;
- основание, по которому образовалась дебиторская задолженность;
- дата образования задолженности;
- первичные документы, подтверждающие факт возникновения задолженности, их реквизиты;
- документы, свидетельствующие об истребовании задолженности, их реквизиты.

В акте по форме №ИНВ-17 отдельно отражаются суммы дебиторской задолженности, которые были подтверждены или не подтверждены организациями – дебиторами.

Далее на основании бухгалтерской справки руководитель организации в случае необходимости издает приказ о списании просроченной и (или) нереальной ко взысканию суммы дебиторской задолженности. Если организация не создавала резерв по сомнительным долгам, то списанная дебиторская задолженность, причем в сумме, в которой она отражена в бухгалтерском

Отчет об оценке рыночной стоимости прав требования №12-1/12-2017 от 12.12.2017 года учета (с НДС) относится на финансовые результаты. В соответствии с пунктами 12 и 14.3 ПБУ 10/99 «Расходы организации», утвержденного Приказом Минфина Российской Федерации от 6 мая 1999 года №33н «Об утверждении положения по бухгалтерскому учету «Расходы организации» ПБУ 10/99» (далее ПБУ 10/99), списанная задолженность включается в состав внереализационных расходов.

Внереализационными расходами являются суммы дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, других долгов, нереальных для взыскания.

Судебная практика исходит из того, что для целей налогообложения по налогу на прибыль в состав внереализационных расходов включаются убытки от списания дебиторской задолженности, по которой срок исковой давности истек, и других долгов, нереальных для взыскания при наличии документального их подтверждения. Данное положение подтверждается Постановлениями ФАС Московского округа от 22 сентября 2005 года, от 15 сентября 2005 года №КА-А40/8894-05, от 16 февраля 2004 года №КА-А40/469-04, от 18 марта 2003 года №КА-А40/1128-03, от 7 августа 2000 года №КА-А41/3289-00, Постановлениями ФАС Уральского округа от 4 мая 2005 года №Ф09-1748/05-С7 и от 1 августа 2005 года №Ф09-3190/05-С2, Постановлениями ФАС Волго-Вятского округа от 15 сентября 2004 года №А31-673/19, от 3 июля 2003 года №А28-2208/03-102/23, Постановлением ФАС Центрального округа от 12 октября 2004 года №А09-6738/04-13ДСП и Постановлением ФАС Северо-Кавказского округа от 22 июня 2005 года №Ф08-2677/2005-1084А.

Вместе с тем, хотелось бы обратить внимание читателя на вывод суда, изложенный в Постановлении ФАС Волго-Вятского округа от 10 ноября 2004 года №А82-2756/2004-14, согласно которому, в резерв по сомнительным долгам может быть включена дебиторская задолженность за товар, не оплаченный в срок, и при отсутствии договора в письменной форме.

«Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, включаются в расходы организации в сумме, в которой задолженность была отражена в бухгалтерском учете организации» (пункт 14.3 ПБУ 10/99).

Причем право списания на убытки дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, возникает при наличии обстоятельств, свидетельствующих о нереальности ее взыскания, что подтверждается постановлением ФАС Волго-Вятского округа от 18 мая 2004 года №А29-6853/2003А.

Итак, подведем итог. Для признания операции по списанию дебиторской задолженности правомерной необходимы следующие документы:

- договор с организацией-дебитором;

В случае отсутствия договора с должником, организации-налогоплательщику необходимо быть готовой отстаивать правомерность своей позиции в судебных органах. Позитивным является тот факт, что суды в аналогичной ситуации встают на сторону налогоплательщика, смотрите, к примеру, приведенное выше Постановление ФАС Волго-Вятского округа от 10 ноября 2004 года №А82-2756/2004-14.

- первичные документы, подтверждающие факт задолженности (например, накладные);
- акт по форме №ИНВ-17;
- приказ руководителя о списании суммы дебиторской задолженности.

Отчет об оценке рыночной стоимости прав требования №12-1/12-2017 от 12.12.2017 года

Невозможность погашения суммы дебиторской задолженности может быть подтверждена:

- во-первых, выпиской из Единого государственного реестра юридических лиц (ЕГРЮЛ), справкой налогового органа о ликвидации организации – должника;
- во-вторых, решением суда, уведомлением конкурсного управляющего (ликвидационной комиссии) об отказе в удовлетворении требований по взысканию соответствующей задолженности из-за недостаточности имущества ликвидированной организации-должника;
- в-третьих, актом судебного пристава – исполнителя о невозможности взыскания задолженности с организации – должника.

В случае наличия вышеназванных документов и при отсутствии резерва по сомнительным долгам дебиторская задолженность подлежит списанию на финансовые результаты как не реальная к взысканию (безнадежная).



### 3. Обоснование использованных подходов и методов

Для определения рыночной стоимости любого имущества общепринято использование трех подходов:

**затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;

**сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;

**доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Согласно изложенному ранее понятию прав требования, для оценки дебиторской задолженности возможно применение только методологии, основанной на совокупности доходного и сравнительного подходов.

Оцениваемые права требования не обращаются свободно на рынке, и сравнить результаты торгов такими долгами не представляется возможным, что не позволяет в чистом виде использовать сравнительный подход.

Затратный подход также не реализуем, поскольку права требования - это форма существования капитала, отличная от его товарной, производительной и денежной формы, которая может передаваться вместо него самого, обращаться на рынке как товар и приносить доход. Следуя теории затратного подхода, затраты на воспроизводство прав требования отсутствуют. Такой подход не дает представление о доходности прав требования, что является ее основным ценообразующим параметром.

Доходный подход также в чистом виде не применим, поскольку общедоступных данных о доходности оцениваемых прав требования не обнаружено.

Анализируя ситуацию на рынке прав требования, и основные механизмы их оборота и доходности, можно выделить основные принципы ценообразования: права требования реализуются со скидкой от номинальной стоимости; в свою очередь, эта скидка в зависимости от срока погашения векселя (оплаты долга) переводится в годовую доходность, которая характеризует риск вложения в такой финансовый инструмент с учетом доверия должнику.

Таким образом, единственная методика определения стоимости оцениваемых векселей основана на имеющейся информации из первичных и подтверждающих документов (сумма задолженности, срок возврата, статус должника, его результаты финансовой деятельности) и данных по доходности прав требования и векселей сравнимых по доверию эмитентов – векселедателей. Методика оценки векселей в данном случае применима, поскольку они представляют собой также права требования с определенным номиналом.

Рыночная стоимость прав требования определяется в зависимости от вида, надежности эмитента, срока обращения, условий погашения, ликвидности, доходности.

Векселя первоклассных эмитентов котируются на биржах. Котировка векселей определяет цену спроса и предложения и одновременно отражает наивысшую цену покупателя и наименьшую цену продавца в момент купли-продажи.

Акционерные общества могут выпускать товарные и финансовые векселя. Курсовая стоимость товарных векселей обычно ниже их номинальной стоимости, так как такие векселя обычно используются в малоэффективных товарообменных схемах и выпускаются в качестве заменителей денег. Финансовые векселя, как правило, размещаются с дисконтом, погашаются строго в срок и имеют повышенную курсовую доходность. Это связано с тем, что финансовые векселя являются одним из основных финансовых инструментов современного фондового рынка России и активным платежным средством.



Отчет об оценке рыночной стоимости прав требования №12-1/12-2017 от 12.12.2017 года

Ликвидность векселей намного выше иных ценных бумаг. Высокая конвертируемость, возможность передаваться по индоссаменту, отсутствие государственной регистрации и необходимости разработки проспекта эмиссии, низкая себестоимость обращения повышают уровень стоимости векселя.

Основой оценки векселя является определение его стоимости как финансового инструмента, способного приносить прибыль его владельцу. Главными способами извлечения прибыли являются получение процентов или приобретение векселя по цене, ниже его номинала. Поэтому, при проведении оценки, оценщик анализирует доходность векселя, конъюнктуру финансового рынка и определяет степень надежности векселедателя, плательщика и иных лиц, ответственных по векселю.

Схема выполнения работ по оценке прав требования включает в себя следующие этапы:

- юридическая экспертиза соответствия оцениваемого долга имеющимся правилам и нормам права;
- анализ рынка долговых обязательств, выявления общих закономерностей, доходности, основных участников, котировок;
- анализ набора документации оцениваемого долга с целью выявления особенностей оплаты долговых обязательств;
- анализ финансового состояния должника с целью оценки его возможности погасить долговое обязательство;
- определение доходности долгового обязательства, с учетом его финансового состояния, надежности и т.п.
- определение рыночной стоимости оцениваемого долга на дату оценки с учетом его размера, с характерной доходностью.

Основная формула доходности для оцениваемого простого векселя:

$$D = \left( \frac{N - P}{P} \right) \times \frac{365}{T} = \left( \frac{N}{P} - 1 \right) \times \frac{365}{T},$$

где:  $D$  – доходность годовая,

$N$  – номинальная стоимость или вексельная сумма,

$P$  – рыночная стоимость долгового обязательства,

$T$  – срок погашения в днях.

Преобразования, направленные на получение формулы для рыночной стоимости простого векселя, позволяют получить следующую зависимость:

$$P = N \times \left( \frac{1}{\frac{D \times T}{365} + 1} \right),$$

где

- $\left( \frac{1}{\frac{D \times T}{365} + 1} \right)$  коэффициент, характеризующий величину скидки от номинала с учетом доходности векселя.

Расчет рыночной стоимости оцениваемого права требования на дату оценки с учетом размера вексельной суммы, оплачиваемой на определенную дату, с характерной доходностью проведен по формуле:

$$PV = [BV / (1 + D)^t] * (1 - C)$$

$PV$  – рыночная стоимость права требования;

$BV$  – номинальная стоимость права требования;

$D$  – доходность векселя;

$t$  – срок до оплаты векселя в годах;

$C$  – скидка на низкую ликвидность (кумулятивная).

## 4. Краткий обзор рынка долговых обязательств<sup>4</sup>

Позитивные ожидания участников вексельного рынка в отношении дальнейшего смягчения процентной политики ЦБ все последнее время способствовали снижению ставок опережающими темпами. В мае можно было наблюдать существенный сдвиг вниз доходностей по всей кривой.

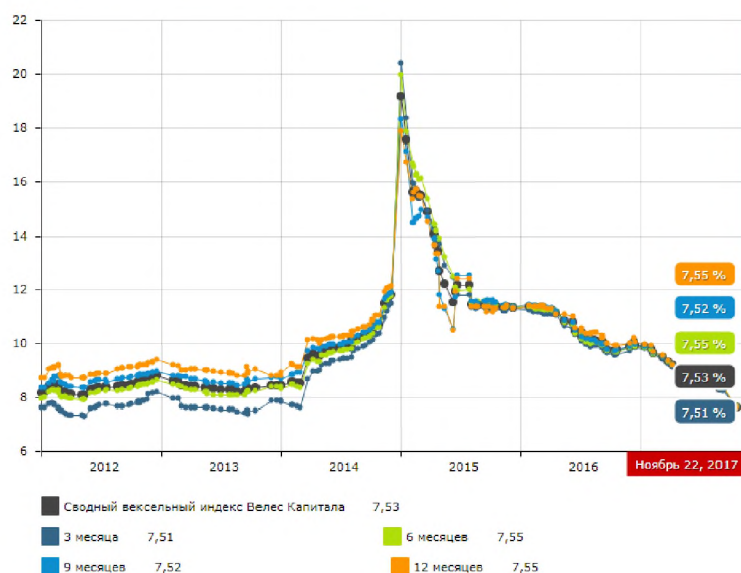
В результате к началу июня максимальный уровень доходности по всей кривой в первом эшелоне установился на отметке не выше 8% годовых. Во 2 и 3 эшелонах наблюдалось явное нежелание векселедателей предлагать премию хотя бы на уровне 9% годовых (АК Барс Банк, Промсвязьбанк, Банк «ФК Открытие», Возрождение, Новикомбанк). Впрочем, развитию подобной ситуации на рынке способствовали не только ожидания дальнейшего смягчения процентной политики ЦБ, но и минимальный спрос векселедателей на привлечение рублевых пассивов.

Уже традиционно исключением на рынке выступал Глобэксбанк, доходность по бумагам которого составляла 9,5-9,75% годовых. Кроме того, на уровне «9+» % годовых торговались Абсолют Банк и Металлинвестбанк.

В валютном сегменте сохраняется штиль: имеющийся на рынке спрос покупателей остается неудовлетворенным, так как у банков полностью отсутствуют потребности в валютной ликвидности.

### Вексельные индексы

Последнее значение: 7,53%, Изменение: -9 п.п. (обновлено: 22.11.2017)

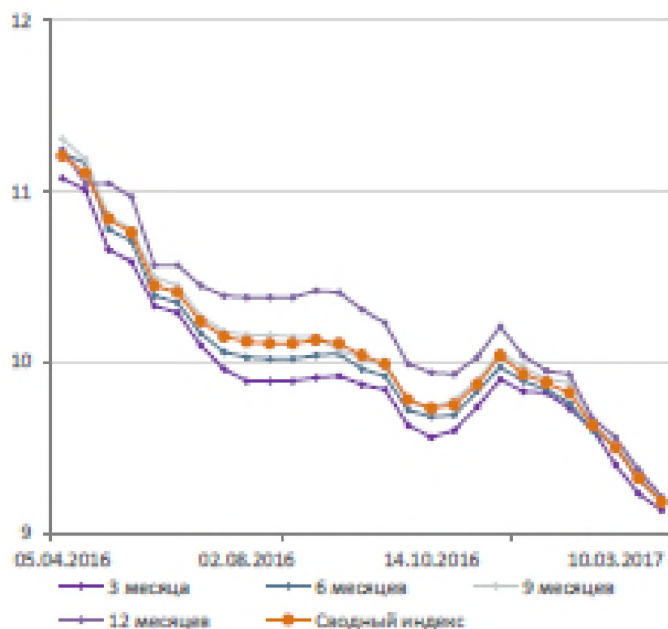


Для изменения масштаба карты, выделите нужный фрагмент. Для скрытия кривых нажмите на соответствующий пункт

<sup>4</sup> Данные Ассоциации участников вексельного рынка (АУВЕР), ИК «Регион», ИК «Баррель», ИА «Финмаркет»

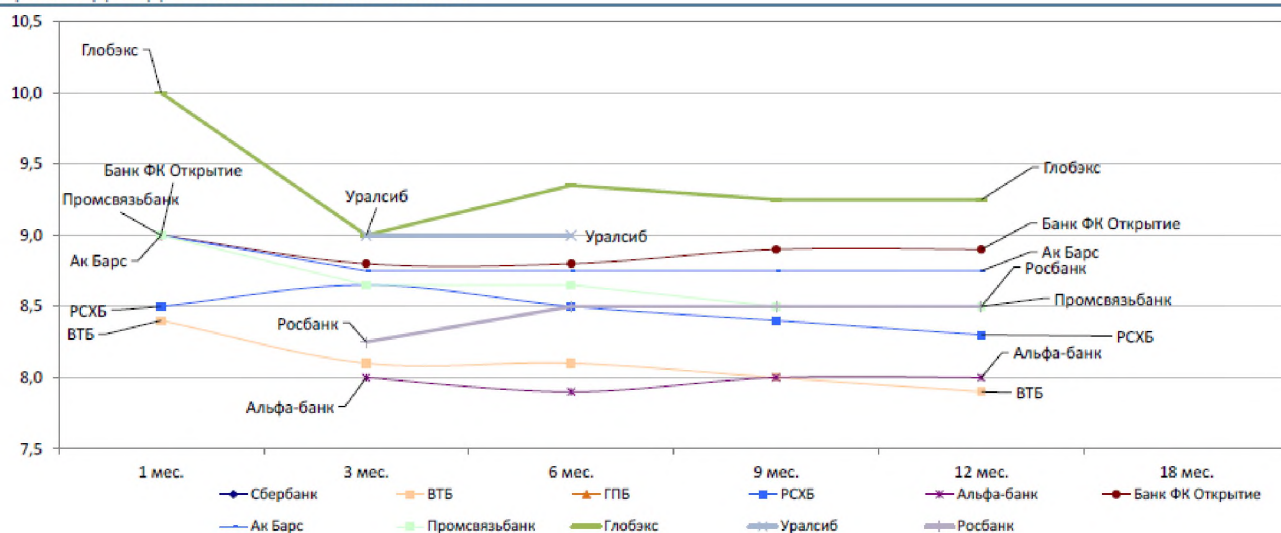
Отчет об оценке рыночной стоимости прав требования №12-1/12-2017 от 12.12.2017 года

## Вексельные индексы ИК «Велес Капитал»



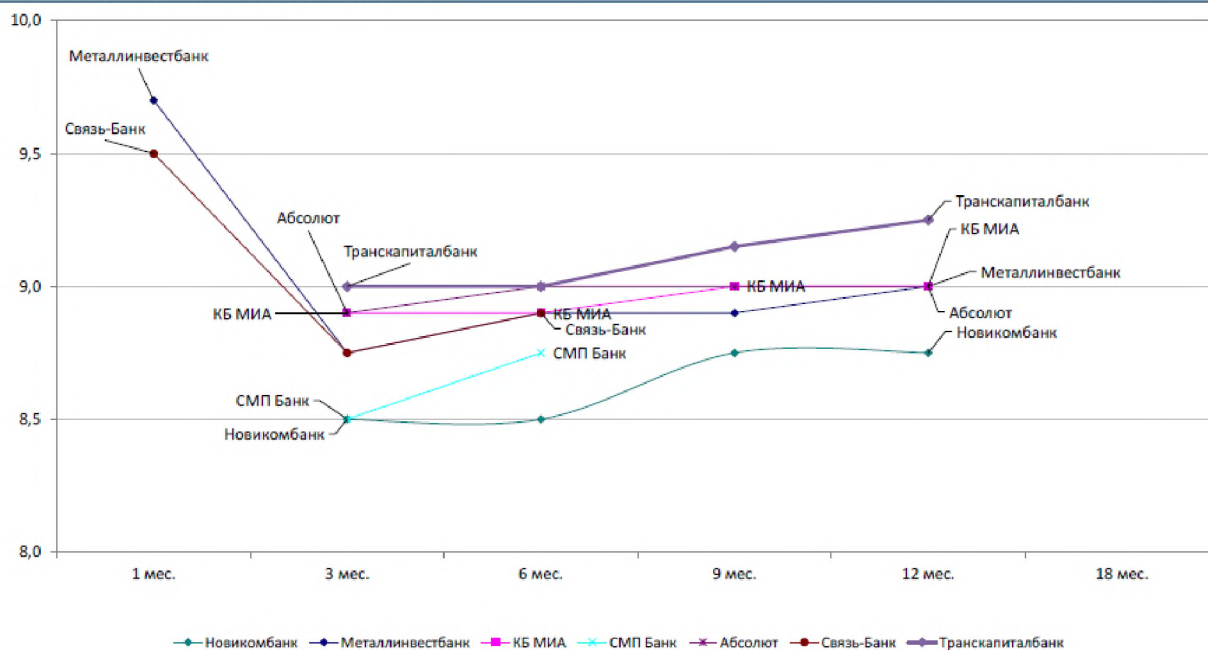
Источник: Велес Капитал

### Кривые доходностей векселей | эшелона

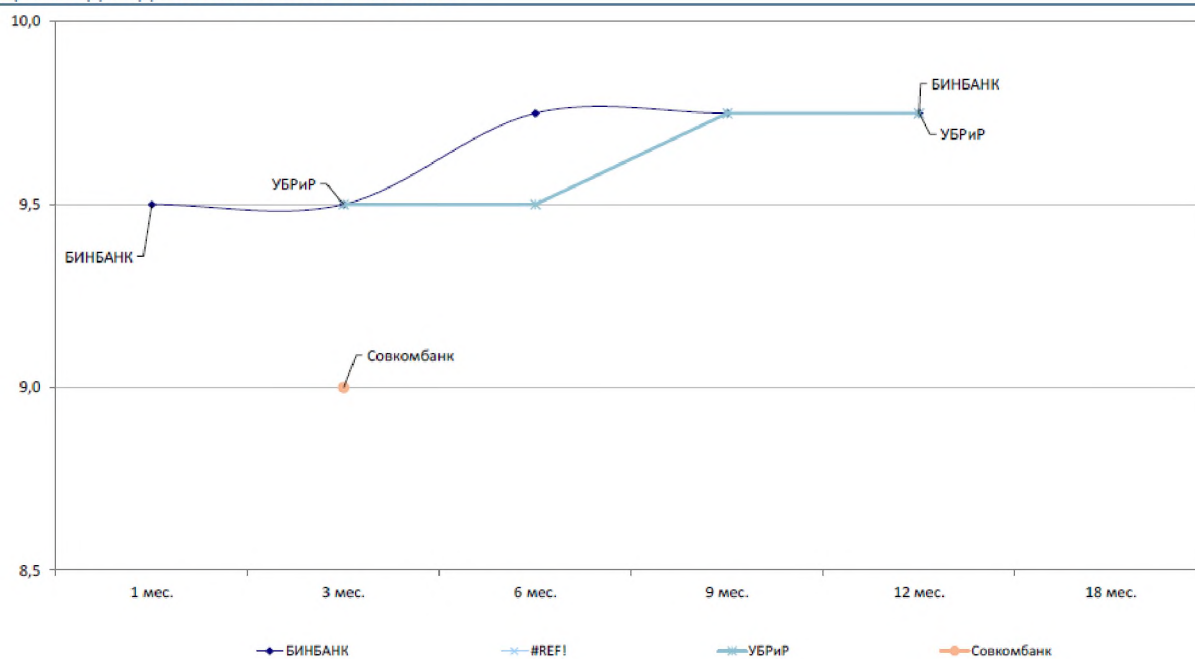


Отчет об оценке рыночной стоимости прав требования №12-1/12-2017 от 12.12.2017 года

Кривые доходностей векселей II эшелона



Кривые доходностей векселей III эшелона





Отчет об оценке рыночной стоимости прав требования №12-1/12-2017 от 12.12.2017 года  
Доходности рублевых векселей

Эшелон	Векселедатель	Рейтинг	1 месяц		3 месяца		6 месяцев		9 месяцев		12 месяцев		18 месяцев	
			Покупка	Продажа	Покупка	Продажа	Покупка	Продажа	Покупка	Продажа	Покупка	Продажа	Покупка	Продажа
I	Сбербанк	Ba2/-/BBB-	11		11	6,25	11	6,25	11,25	6,25	12	6,25		
	ВТБ	Ba2/BB+/Отозван	11	8,4	11	8,1	11	8,1	11,25	8	12	7,9		
	ГПБ	Ba2/BB+/BB+	11		11	7,15	11	7,2	11,25	7,25	12	7,1		
	РСКБ	Ba2/-/BB+	11	8,5	11	8,65	11,25	8,5	11,5	8,4	12,5	8,3		
	Альфа-банк	Ba2/BB/BB+	12		11	8	11,25	7,9	12	8	12	8		
	Ак Барс	B2/-/BB-	12,5	9	12,5	8,75	12,5	8,75	12,5	8,75	12,5	8,75		
	Уралсиб	Saa1/B-/B	15		14	9	14	9						
	Банк ФК Открытие	Ba3/B+/Отозван	11	9	11,25	8,8	11,5	8,8	11,75	8,9	12	8,9		
	Промсвязьбанк	Ba3/BB-/Отозван	10,25	9	10,5	8,65	10,5	8,65	10,5	8,5	11,5	8,5		
	Росбанк	Ba2/Отозван/BBB-	12,5		11,5	8,25	11,5	8,5	11	8,5	11	8,5		
II	Глобэкс	-/B+/BB-	13	10	12,5	9	13	9,35	13	9,25	13,5	9,25		
	Связь-Банк	Отозван/BB-/BB	13	9,5	12,5	8,75	13	8,9	13		13,5			
	Абсолют	B1/-/B+	13		13	8,9	13,5	9	13,5	9	14	9		
	Металлинвестбанк	B2//	13	9,7	13,5	8,75	13,5	8,9	13,75	8,9	14	9		
	КБ МИА	Ba3/-/-	13		13,5	8,9	13,5	8,9	14	9	14	9		
	Транскапиталбанк	B1/-/-	13,5		12	9	12,5	9	12,75	9,15	12,75	9,25		
	Новинкомбанк	B2/-/Отозван	13		13	8,5	13,75	8,5	13,75	8,75	13,75	8,75		
	СМП Банк		11,25		11,5	8,5	11,75	8,75	11,75					
	БИНБАНК	зван/Отозван/Отоз	13,5	9,5	14	9,5	14	9,75	14	9,75	14	9,75		
	УБРиР	Отозван/B-/B-				9,5		9,5		9,75		9,75		
III	Совкомбанк	B1/B+/BB-			15	9								

Индексами вексельного рынка (вексельными индексами) на тот или иной срок является средневзвешенная доходность к погашению совокупности векселей, обращающихся на рынке, взвешенная по объему векселей того или иного эмитента в обращении:

$$D = \frac{\sum \frac{d}{v}}{\sum \frac{1}{v}}, \text{ где}$$

$d$  – доходность к погашению векселей определенной срочности конкретного эмитента;

$v$  – объем таких векселей в обращении в целом по рынку.

Индексы вексельного рынка (вексельные индексы) позволяют определить потенциальный доход, который получит инвестор в случае осуществления вложений на этом рынке и в наиболее общей форме объективно характеризуют процессы, происходящие на нем. В результате этого ввод в финансовый оборот индексов вексельного рынка дает возможность операторам принимать более взвешенные инвестиционные решения, а информационно-аналитическим агентствам - иметь обобщенную характеристику вексельного рынка, интегрально отображающую его состояние.

Текущие котировки векселей представлены различными информационными агентствами: РВС – Векселя ([www.bills.ru](http://www.bills.ru)), Финмаркет ([www.finmarket.ru](http://www.finmarket.ru)), ИК «Регион» и др.

Для анализа котировок использовалась средняя доходность при продаже.

Оцениваемые права требования не обращаются на публичном долговом рынке и рынке векселей, по ликвидности и доходности их можно отнести к векселям третьего эшелона, что объясняется в основном статусом предприятия-должника, как предприятия, не относящегося к крупным корпорациям, не относящееся к банковским сферам, с отсутствием истории публичных размещений векселей и прочих долговых обязательств.

Для векселей третьего эшелона характерны ставки доходности выше, чем у более ликвидных векселей, что объясняется заложенным в ставку доходности повышенным риском необеспечения векселя для более мелкого или неизвестного предприятия. Пристальное внимание уделяется финансовому состоянию векселедателя, для нивелирования риска неплатежа по векселю.

Для характеристики типичных ставок доходности по векселям с погашением от 3 месяцев до 1 года, были проанализированы данные инвестиционных компаний – участников вексельного рынка.

Отчет об оценке рыночной стоимости прав требования №12-1/12-2017 от 12.12.2017 года

Для ликвидных векселей наиболее надежных эмитентов ставки доходности по вексям с погашением от 3 месяцев до 1 года трудно определяемы в связи с тем, что предложение по вексям со сроком погашения 1 год отсутствует, что является следствием экономического кризиса.

Для таких же векселей третьего эшелона ставки доходности будут находится на максимальном уровне диапазона.

Таким образом, для оцениваемых прав требования ставка доходности принимается на уровне 6-ти месячных векселей 7,52-7,55%. Указанная процентная ставка следует из показаний вышеприведенных графиков.



## **5. Анализ доходов предприятий-должников**

Финансовый анализ предприятия-должника необходим для оценки прав требования с целью подтверждения способности предприятия оплачивать выданные векселя с учетом текущей деятельности, позитивности текущих финансовых показателей, наличия чистых активов, истории погашения вексельных обязательств. Проведение такого анализа позволит сделать вывод о способности предприятия-должника в целом погашать свои обязательства и наличии обеспеченности данных обязательств ликвидными активами.

В распоряжении оценщика имеются сведения о значении показателей статей бухгалтерского баланса некоторых должников, на основании которых был проведен расчет чистых активов.

В связи с изложенным проведение традиционного финансового анализа является невозможным.

Использованы данные бухгалтерской отчетности должников за 2016 года для определения чистых активов, что нашло отражение в расчете рыночной стоимости.

## 6. Расчет рыночной стоимости оцениваемых прав требования

Согласно выбранной методике определения стоимости объекта оценки, первым шагом является юридическая экспертиза соответствия оцениваемых прав требования. Доскональной юридической экспертизы представленных на оценку прав требования не проводилось – это не входило в обязанности Оценщика по договору на выполнение работ по оценке. Тем не менее, набор необходимых документов, необходимых для реализации прав требования, имеется.

Оцениваемые права требования возникли на основаниях, указанных в вышеприведенной таблице (характеристики объектов оценки).

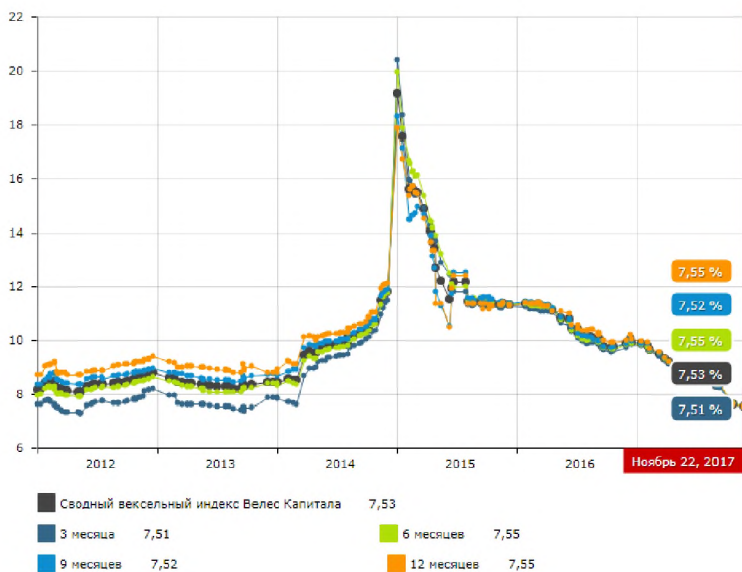
### Возможность осуществления прав требования

Оценщик не анализировал, является ли кредитор законным и добросовестным владельцем оцениваемых прав требования.

**Оценка дебиторской задолженности доходным методом.** Анализ рынка долговых обязательств России позволяет сделать вывод, что для ликвидных векселей наиболее надежных эмитентов ставки доходности по векселям со сроком погашения 6 месяцев находятся в диапазоне от 7,52% до 7,55%, по данным представленным Велес Капитал и ИК Регион.

### Вексельные индексы

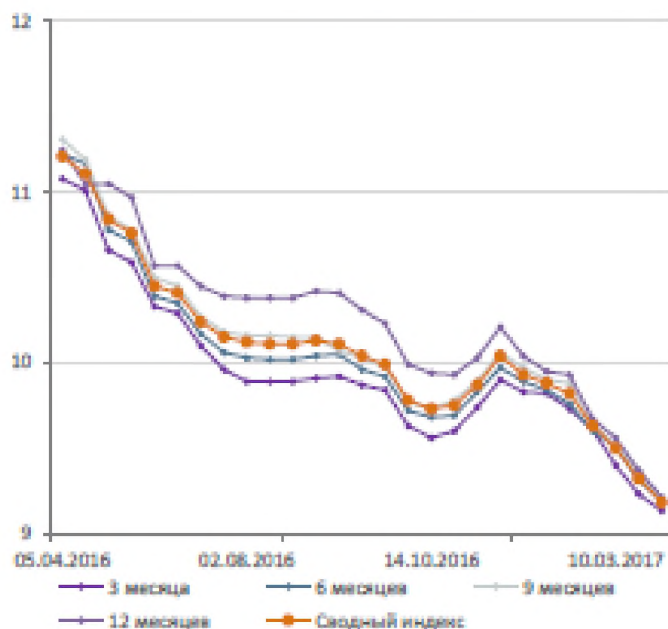
Последнее значение: 7,53%, Изменение: -9 п.п. (обновлено: 22.11.2017)



Для изменения масштаба карты, выделите нужный фрагмент. Для скрытия кривых нажмите на соответствующий пункт

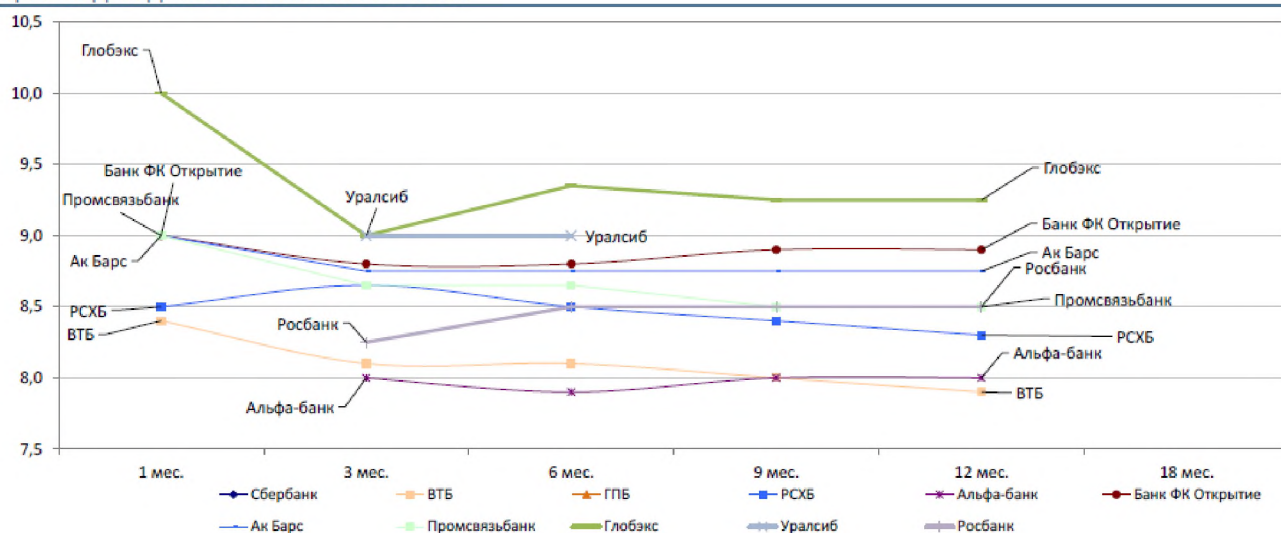
Отчет об оценке рыночной стоимости прав требования №12-1/12-2017 от 12.12.2017 года

## Вексельные индексы ИК «Велес Капитал»



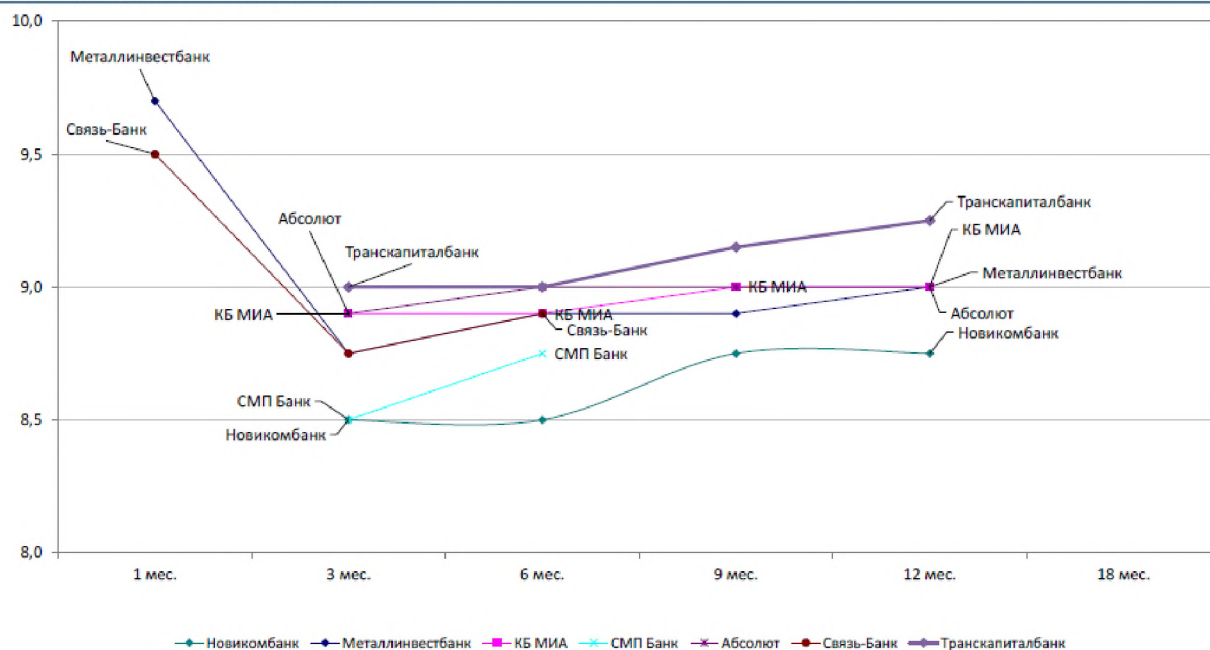
Источник: Велес Капитал

### Кривые доходностей векселей | эшелона

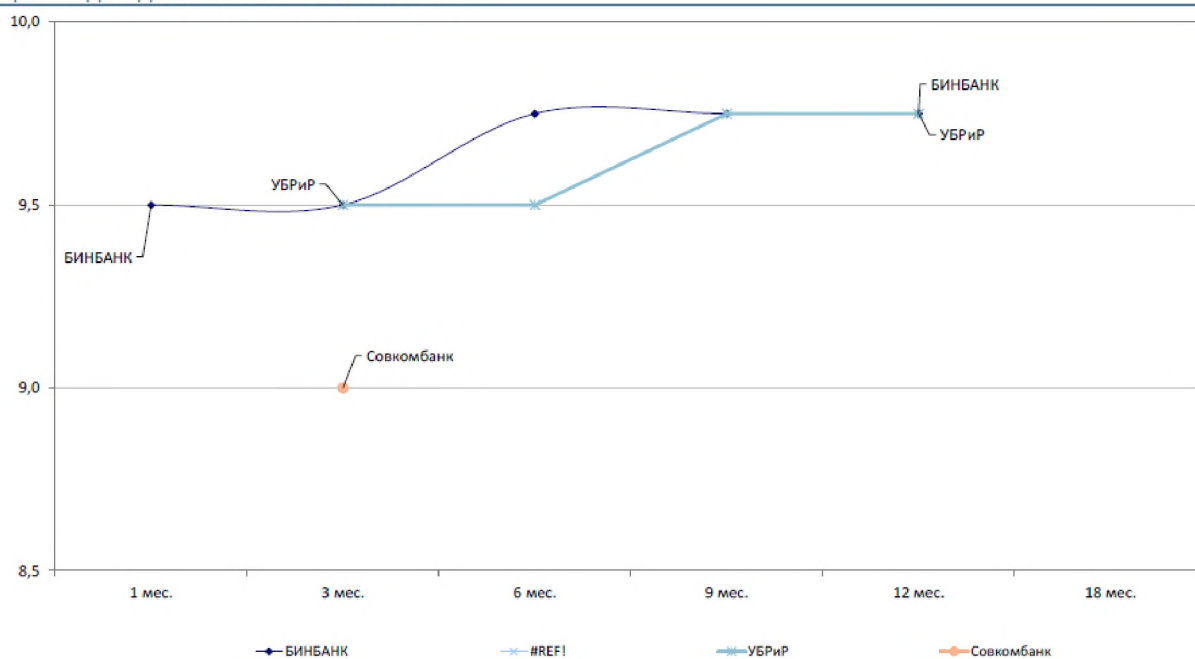




Отчет об оценке рыночной стоимости прав требования №12-1/12-2017 от 12.12.2017 года  
Кривые доходностей векселей II эшелона



Кривые доходностей векселей III эшелона



Отчет об оценке рыночной стоимости прав требования №12-1/12-2017 от 12.12.2017 года  
Доходности рублевых векселей

Эшелон	Векселедатель	Рейтинг	1 месяц		3 месяца		6 месяцев		9 месяцев		12 месяцев		18 месяцев	
			Покупка	Продажа	Покупка	Продажа	Покупка	Продажа	Покупка	Продажа	Покупка	Продажа	Покупка	Продажа
I	Сбербанк	Ba2/-/BBB-	11		11	6,25	11	6,25	11,25	6,25	12	6,25		
	ВТБ	Ba2/BB+/Отозван	11	8,4	11	8,1	11	8,1	11,25	8	12	7,9		
	ГПБ	Ba2/BB+/BB+	11		11	7,15	11	7,2	11,25	7,25	12	7,1		
	РСХБ	Ba2/-/BB+	11	8,5	11	8,65	11,25	8,5	11,5	8,4	12,5	8,3		
	Альфа-банк	Ba2/BB/BB+	12		11	8	11,25	7,9	12	8	12	8		
	Ак Барс	B2/-/BB-	12,5	9	12,5	8,75	12,5	8,75	12,5	8,75	12,5	8,75		
	Уралсиб	Saa1/B-/B	15		14	9	14	9						
	Банк ФК Открытие	Ba3/B+/Отозван	11	9	11,25	8,8	11,5	8,8	11,75	8,9	12	8,9		
	Промсвязьбанк	Ba3/BB-/Отозван	10,25	9	10,5	8,65	10,5	8,65	10,5	8,5	11,5	8,5		
	Росбанк	Ba2/Отозван/BBB-	12,5		11,5	8,25	11,5	8,5	11	8,5	11	8,5		
II	Глобэкс	-/B+/BB-	13	10	12,5	9	13	9,35	13	9,25	13,5	9,25		
	Связь-Банк	Отозван/BB-/BB	13	9,5	12,5	8,75	13	8,9	13		13,5			
	Абсолют	B1/-/B+	13		13	8,9	13,5	9	13,5	9	14	9		
	Металлинвестбанк	B2//	13	9,7	13,5	8,75	13,5	8,9	13,75	8,9	14	9		
	КБ МИА	Ba3/-/-	13		13,5	8,9	13,5	8,9	14	9	14	9		
	Транскапиталбанк	B1/-/-	13,5		12	9	12,5	9	12,75	9,15	12,75	9,25		
	Новикомбанк	B2/-/Отозван	13		13	8,5	13,75	8,5	13,75	8,75	13,75	8,75		
	СМП Банк		11,25		11,5	8,5	11,75	8,75	11,75					
	БИНБАНК	зван/Отозван/Отоз	13,5	9,5	14	9,5	14	9,75	14	9,75	14	9,75		
	УБРиР	Отозван/B-/				9,5		9,5		9,75		9,75		
III	Совкомбанк	B1/B+/BB-			15	9								

Таким образом, в среднем доходность за истекший период составила 7,52-7,55%. С учетом того, что оцениваемые права требования не имеют распространенной рыночной котировки, ставку принимаем равной 7,52-7,55% в зависимости от срока ожидаемых платежей.

Расчет рыночной стоимости оцениваемых прав требования на дату оценки с учетом размера суммы, оплачиваемой на определенную дату, с характерной доходностью может быть проведен по формуле:

$$PV = [BV / (1 + D)^t] * (1 - C)$$

PV – рыночная стоимость прав требования;

BV – номинал (балансовая стоимость) прав требования;

D – ставка дохода;

t – срок до оплаты долга в годах;

C – скидка на низкую ликвидность (кумулятивная).

Права требования ко взысканию (принудительному осуществлению прав) предъявлялись.

Скидка на низкую ликвидность по предприятиям, обязательства которых не котируются на рынке определяется не менее 35%.

Судебная процедура взыскания по долгам не начата. Претензионный порядок не соблюден.

В то же время должник длительное время не осуществляет платежей по долгу.

Имущественное положение должника не известно (скидка не менее 25%).

Определяется скидка на возможность наступления неплатежеспособности либо ликвидации в процессе процедуры взыскания:

№	Стадии	Скидка
1	Подготовка документов и предъявление иска, принятие иска судом	5%
2	Первая инстанция	5%
3	Апелляционная инстанция	5%
3	Кассационная инстанция	5%
4	Вторая кассация	5%
5	Исполнительное производство	5%
	ИТОГО:	30%

С учетом изложенного определяем скидку на низкую ликвидность (не возврат) долга в 90% для тех прав требования, где имущественное положение должника не известно либо стоимость чистых активов имеет отрицательное значение.

Отчет об оценке рыночной стоимости прав требования №12-1/12-2017 от 12.12.2017 года

Размер скидки 95% также применим к организациям, вошедшим в стадию ликвидации, прошедшим реорганизацию, если неизвестно положение правопреемника, либо правопреемник находится в стадии ликвидации.

Если стоимость чистых активов имеет положительное значение, должник не находится в стадии ликвидации, то скидка применяется в размере 35% как к некотируемым долгам.

Сведения о вероятных платежах в погашение оцениваемой дебиторской задолженности отсутствуют. Метод интерполяции для определения вероятного срока погашения данной задолженности не применим. Для определения указанного срока оценщик, исходил из безусловной судебной (принудительной) процедуры погашения.

В среднем указанная процедура для каждого из принятых судом решений с учетом истечения срока кассационного обжалования составляет:

1. Соблюдение претензионного порядка – 30 дней
2. предъявление иска и принятие его к производству – 5 дней.
3. Срок рассмотрения в первой инстанции – 90 дней.
4. Срок апелляционного обжалования – 30 дней.
5. Срок рассмотрения в апелляционной инстанции – 60 дней
6. Возбуждение исполнительного производства, производство исполнительных действий по взысканию – 66 дней.
7. Предоставление финансирования бюджетному учреждению – до 120 дней.

Таким образом, вероятный срок погашения задолженности составляет 0,2 года для просуженного долга, а для прочих долгов – 0,8 (не бюджет) и 0,93 (должники, финансируемые за счет государственного или муниципального бюджета).

Подставляя в вышеприведенную формулу значения  $D$ ,  $t$ , и  $C$  рассчитаем значение рыночной стоимости прав требования по каждому из прав требования, принадлежащих ООО «Универсал-Спецтехника и Ко».



Отчет об оценке рыночной стоимости прав требования №12-1/12-2017 от 12.12.2017 года

Наименование	N	t	D	C	Рыночная стоимость, руб.			Примечания	ЧА 2016
ООО "Универсал-Спецтехника"	4919075,8	0,8	0,0755	0,95	232041,25	1,0755	1,059957	в стадии ликвидации, конкурсное производство	-1 966 363
ООО "Универсал-Спецтехника"	25386185,06	0,8	0,0752	0,95	1197777,20	1,0752	1,059721	в стадии ликвидации, конкурсное производство	-1 966 363
ООО "ГАММА"	15 540,00	0,8	0,0752	0,9	1466,42	1,0752	1,059721	в стадии ликвидации	
ООО "ДД девелопмент"	72 800,00	0,8	0,0752	0,9	6869,73	1,0752	1,059721	в стадии ликвидации	
ИФНС №33 по г. Москве Расчеты по налогу на прибыль в федеральный бюджет	35 693,10	0,6	0,0752	0	34173,60	1,0752	1,044464		
ИФНС №33 по г. Москве Расчеты по налогу на прибыль в бюджет субъекта	95 365,07	0,6	0,0752	0	91305,26	1,0752	1,044464		
ООО "Торговый дом Тушино"	8628617,59	0,8	0,0752	0,95	407117,55	1,0752	1,059721	признан банкротом, конкурсное производство	

Отчет об оценке рыночной стоимости прав требования №12-1/12-2017 от 12.12.2017 года

ООО "ЭкоСмарт"	68 040,00	0,8	0,0752	0,95	3210,28	1,0752	1,059721	признан банкротом, конкурсное производство	
	39221316,62				1973961,29				

Отчет об оценке рыночной стоимости прав требования №12-1/12-2017 от 12.12.2017 года

## 7. Итоговое заключение о стоимости

Таким образом, Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость представленной на оценку дебиторской задолженности - прав требования к контрагентам (организациям и предпринимателям), принадлежащей ООО «Универсал-Спецтехника и Ко» по состоянию на 12 декабря 2017 г. составляет:

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма задолженности (руб.)	ИНН	Рыночная стоимость прав требования, руб.
1	ООО "Универсал-Спецтехника"	4919075,8	7733116383	232041,25
2	ООО "Универсал-Спецтехника"	25 386 185,06	7733116383	1197777,20
3	ООО "ГАММА"	15 540,00	7734362529	1466,42
4	ООО "ДД девелопмент"	72 800,00	7733759151	6869,73
5	ИФНС №33 по г. Москве Расчеты по налогу на прибыль в федеральный бюджет	35 693,10	-	34173,60
6	ИФНС №33 по г. Москве Расчеты по налогу на прибыль в бюджет субъекта	95 365,07	-	91305,26
7	ООО "Торговый дом Тушино"	8628617,59	7733578998	407117,55
8	ООО "ЭкоСмарт"	68 040,00	7733613240	3210,28
		39 221 316,62		1973961,29

**Рыночная стоимость прав требования, принадлежащих ООО «Универсал-Спецтехника и Ко» составляет 1973961,29 (один миллион девятьсот семьдесят три тысячи девятьсот шестьдесят один рубль 29 копеек) без учета НДС.**


Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98 г., Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, а также Стандартов Российского общества оценщиков.


Все справки и сертификаты приведены в Приложении к данному Отчету.


Если у Вас возникнут вопросы по поводу наших рассуждений или потребуется дополнительная информация, просим обращаться за разъяснениями непосредственно к нам.

Специалист-оценщик

Генеральный директор  
ООО «БИЗНЕС-ОЦЕНКА»

  
**Д.А. Маракин**

  
**А.Е. Мельтешин**





## **8.   Использованные материалы нормативно-справочного характера и литература**

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.;
3. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности
4. Методические рекомендации оценке прав требований, принадлежащих организации-должнику как кредитору по неисполненным денежным обязательствам третьих лиц, по оплате фактически поставленных товаров, выполненных работ или оказанных услуг (дебиторской задолженности), 2-я редакция М., Международная Академия оценки и консалтинга, 2002 г.
5. А.Б. Фельдман. Оценка дебиторской и кредиторской задолженности. М., 2002
6. И.В. Раева. Оценка рыночной стоимости долговых обязательств российских предприятий Дис. ... канд. экон. наук : 08.00.10 .-М.: 2005.