

# **ОТЧЕТ № Д307-А/12-2016**

## **ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ООО «СТРОЙМОНОЛИТ»**

Заказчик:

**ООО «СТРОЙМОНОЛИТ»**

РФ, 129085, г. Москва, Проспект Мира, д. 101, стр. 1

Исполнитель:

**ООО «Кулон»**

Россия, 105005, г. Москва, ул.2-я Бауманская, д.7, стр.1А.

**Дата определения стоимости: 01 декабря 2016 года.**

**Дата составления отчета: 12 декабря 2016 года**

г. Москва, 2016 год

**Уважаемая Юлия Вячеславовна!**

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке Д306-А/12-2016 от 01.12.2016 г. специалисты-оценщики ООО "КУЛОН" провели оценку рыночной стоимости права требования дебиторской задолженности, в размере 1 619 783,07 рублей, принадлежащего на праве собственности ООО «Строймонолит», находящегося по адресу: 129085, г. Москва, Проспект Мира, д. 101, стр. 1.

Дата определения стоимости: 01 декабря 2016 года.

Целью оценки является определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки - для реализации Объекта оценки на торгах.

По нашему мнению, рыночная стоимость объекта оценки, а именно право требования дебиторской задолженности принадлежащего на праве собственности ООО «Строймонолит» по состоянию на 01 декабря 2016 года без НДС составляет:

**394 883 (Триста девяносто четыре тысячи восемьсот восемьдесят три) рубля**

Оценка была произведена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299.

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на опыте и профессиональных знаниях оценщика, на деловых встречах, в ходе которых была получена определенная информация.

Подробное описание методологии, положений, условий и выводов данного анализа содержатся в настоящем отчете.

Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Следует особо отметить, что настоящий Отчет содержит профессиональное мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки, и не является гарантией того, что указанные в настоящем отчете объекты оценки будут реализованы или приобретены по цене, эквивалентной той, что установлена в настоящем Отчете. Реальная цена сделки может отличаться от стоимости (определенной в настоящем Отчете), в результате действия таких факторов как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, структуры сделки или других факторов, уникальных для каждой сделки в отдельности.

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному отчету прошу обращаться непосредственно ко мне.

Генеральный директор ООО «Кулон»

Е. В. Новинская

## ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	4
2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....	4
2.1. Задание на оценку .....	4
2.2. Сведения о Заказчике .....	5
2.3. Сведения об оценщике и исполнителе .....	5
2.4. Заявление о соответствии .....	6
2.5. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки .....	6
2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	7
2.7. Термины и определения .....	7
2.8. Список документов, предоставленных Заказчиком .....	8
2.9. Список использованной литературы .....	8
3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ. ....	9
3.1. Описание объектов оценки. Количественные и качественные характеристики .....	9
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....	10
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта. ....	10
4.2. Анализ рынка объекта оценки .....	11
4.3. Анализ наиболее эффективного использования .....	21
5. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....	21
5.1. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки. ....	21
5.2. Применение подходов к оценке .....	22
6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ. ....	23
6.1. Определение рыночной стоимости доходным подходом. ....	23
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ. ....	27
7.1. Согласование результатов .....	27
8. ПРИЛОЖЕНИЯ .....	28
8.1. Документы оценщика. ....	28
8.2. Документы, представленные Заказчиком .....	36

# Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: kylon7701@yandex.ru

## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.

Таблица 1

Основание для проведения оценки:	Договор № Д306-А/12-2016 от 01.12.2016г.	
Общая информация, идентифицирующая объект оценки: качестве объектов оценки в данном отчете, выступает дебиторская задолженность, в размере 1619783,07 рублей, принадлежащая на праве собственности ООО «Строймонолит», юридический адрес 129085, г. Москва, Проспект Мира, д. 101, стр. 1		
Описание объекта оценки	Должник	ООО "ПроектРемСтройАльянс"
	Сумма задолженности, руб.	1 619 783,07
	Основание возникновения долга	Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-154413/14 от 06.03.2015 г.
	Балансовая стоимость, руб	1 619 783,07
Заказчик	ООО «Строймонолит»	
Балансодержатель объекта	ООО «Строймонолит»	
Собственник объекта	ООО «Строймонолит»	
Порядковый номер отчета	Д307-А/12-2016	
Дата оценки	01 декабря 2016 года	
Дата составления отчета	12 декабря 2016 года	
Результаты оценки, полученные при применении подходов		
Рыночная стоимость, полученная затратным подходом, руб.	Не применялся	
Рыночная стоимость, полученная доходным подходом, руб.	394 883	
Рыночная стоимость, полученная сравнительным подходом, руб.	Не применялся	
Итоговая стоимость, руб.	394 883	

## 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.

Таблица 2

Объект оценки	Право требования (дебиторская задолженность) ООО «Строймонолит» к ООО "ПроектРемСтройАльянс" в размере 1 619 783,07 рублей
Адрес (местонахождение) оцениваемого имущества	129085, г. Москва, Проспект Мира, д. 101, стр. 1
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Дебиторская задолженность - требование к ООО "ПроектРемСтройАльянс"- неустойка за нарушение сроков выполнения работ в сумме 1 619 783,07 руб.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право собственности, без обременений и ограничений
Субъект права	ООО «Строймонолит»
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Отчет предполагается к использованию для реализации Объекта оценки на торгах. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием.
Вид стоимости	Рыночная
Обременения	нет
Дата определения стоимости	01 декабря 2016 года
Дата обследования объектов оценки	Не применимо
Срок проведения оценки	С 01 декабря 2016г. по 12 декабря 2016г.
Дополнительные сведения	При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.
Перечень допущений и ограничивающих условий	– настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях; – Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете; – Оценщик предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих

## Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: [kylon7701@yandex.ru](mailto:kylon7701@yandex.ru)

	<p>на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;</p> <p>–исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации;</p> <p>-датой возникновения задолженности считается 06.03.2015 г.</p> <p>–мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает 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 на рыночную стоимость объекта;</p> <p>–ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</p> <p>–Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.</p>
Документы, содержащие характеристики объекта оценки	Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-154413/14 от 06.03.2015 г.

### 2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью "Строймонолит"
ОГРН	ОГРН: 1047796250424, дата присвоения 14.04.2004 г.
Юридический адрес/ Фактический адрес	РФ, 129085, г. Москва, Проспект Мира, д. 101, стр. 1
Представитель заказчика	Конкурсный управляющий Миронова Ю. В. 105005, г. Москва, ул. 2-я Бауманская, д.7, кор. 1А, оф. 106, действующая на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы от 16 ноября 2016 г. по Делу А40-211794/14

### 2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 4

ФИО	Новинская Екатерина Викторовна
Информация о членстве в СРОО	Член Некоммерческого Партнерства Саморегулируемой Организации «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), рег. №258 от 05.03.2013 г., Свидетельство о членстве №258, выданное 25.07.2013 г.
Документ о профессиональных знаниях в области оценки:	Диплом о профессиональной переподготовке № ПП- I 865526, регистрационный номер 0485 от 06/06/2012 года, выдан НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия».
Стаж работы	Стаж работы в оценочной деятельности с 2013 г.
Страхование гражданской ответственности оценщика	Договор (полис) № Д-56650010-50-2-000069-16 обязательного страхования ответственности оценщика от 18.01.2016 г., Страховая компания «Росгосстрах», действителен с 19.01.2016 г. по 18.01.2017 г.
Местонахождение оценщика	105005, г. Москва, ул.2-я Бауманская, д.7,стр.1А
Организационно – правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью "Кулон"
ОГРН, дата присвоения ОГРН	1137746820640, дата внесения записи 09 сентября 2013г.
Местонахождение юридического лица, с которым оценщик заключил договор	105005, г. Москва, ул.2-я Бауманская, д.7,стр.1А
Страховой полис	Договор страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности №433-066349/16, выданный 17.10.2016 г. СПАО «ИНГОССТРАХ» г. Москва, ул. Пятницкая, 12, стр.2 , срок действия полиса с 18.10.2016 г. по 17.10.2017 г., страховая сумма 5 000 000,00 рублей
Контактная информация юридического лица	тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: <a href="mailto:kylon7701@yandex.ru">kylon7701@yandex.ru</a>
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	Не привлекались

#### **2.4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ**

Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший данный Отчет (далее – «Отчет») удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- 1 Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- 2 Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;
- 3 Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- 4 Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- 5 Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата;
- 6 Оценка была проведена, Оценка выполнена и Отчет составлен в форме, в соответствии с требованиями:

Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98г. (в ред. От 24.07.2007г.).

Федеральных стандартов оценки:

- «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1) (Приказ МЭРТ<sup>1</sup> РФ №256 от 20.05.2015 г.)

-«Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (Приказ МЭРТ РФ №255 от 20.05.2015 г.)

-«Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (Приказ МЭРТ РФ №254 от 20.05.2015 г.)

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности НП СРО «СВОД»:

Отчет об оценке составлен в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности Некоммерческого Партнерства Саморегулируемой Организации «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»). Обоснование их применения: требования Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998г. (в ред. от 24.07.2007г.).

7 Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений Оценщика и являются, на его взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;

8 Никто, кроме подписавшего настоящий Отчет оценщика, не участвовал в его подготовке и не оказывал автору профессиональной помощи в его написании.

#### **2.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.**

Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

- Оценщик не несет ответственности за истинность информации, связанной с подтверждением прав, на оцениваемое имущество, юридическая экспертиза прав собственности не проводилась; права собственности рассматриваются свободными от каких – либо претензий и ограничений; оценщики не несут ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектами оценки. Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной.

- отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в полном объеме;

- все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании предоставленной информации из источников открытого доступа, тем не менее, оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность и достоверность;

- при проведении оценки предполагалось отсутствие каких – либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта; на оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов;

- запрещается публикация отчета целиком или по частям или публикацию ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия;

- мнение оценщиков относительно стоимости объектов действительно только на дату оценки, а именно, 01 декабря 2016 года; оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов и изменения местного

<sup>1</sup> Министерство экономического развития и торговли.

или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость объекта оценки

- отчет содержит профессиональное мнение оценщиков относительно итоговой величины рыночной стоимости оцениваемого объекта, расчеты и анализ которого были выполнены в соответствии с классическими методологическими подходами, с ясными и четкими выводами по результатам оценочных исследований. Однако, это не является гарантией того, что объект оценки будет реализован по цене, указанной в отчете об оценке на дату проведения оценки. Данная рыночная стоимость только рекомендуется оценщиками для целей совершения сделок с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

## **2.6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.**

Оценка выполнена и Отчет составлен в форме, в соответствии с требованиями:

Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.98г

Федеральных стандартов оценки:

- «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1) (Приказ МЭРТ РФ №297 от 20.05.2015 г.)

-«Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (Приказ МЭРТ РФ №298 от 20.05.2015 г.)

-«Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (Приказ МЭРТ РФ №299 от 20.05.2015 г.)

В соответствии со ст. 15 Федерального закона от 29.07.98г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, Оценщики должны соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемыми организациями оценщиков, членами которой являются Оценщики.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки использованы Федеральные стандарты оценки и Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утвержденные Протоколом Решения Совета НП «СВОД» № 3/2013 от 25.01.2013г.

Работы выполнялись с частичным применением и других нормативных документов, представленных в списке использованной литературы.

## **2.7. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.**

**Оценка имущества** — определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требований этики оценщика.

**Объект оценки** — имущество юридических и физических лиц, предъявляемое к оценке. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

**Процесс оценки** - определенная последовательность процедур, используемая для получения величины стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости.

**Рыночная стоимость** - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

**Аналог объекта оценки** - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Метод оценки** - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Согласование результата оценки** — получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

**Собственность** — юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того, чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину добавляется: право собственности. Слово "собственность", употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и к недвижимому



**Стоимость** - экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто покупает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценностей конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени и месте. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, который имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу. Стоимость любого имущества можно определить через некоторое количество какой-либо другой вещи (как правило, имеются в виду деньги), на которое оно может быть обменено; или через сумму доходов, которых это имущество принесет в будущем своему владельцу.

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

**Недвижимость (недвижимое имущество)** - это здания и сооружения, земельные участки (в том числе недра) и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

**Отчет об оценке** - отчет эксперта-оценщика, содержащий его собственные суждения о стоимости объекта оценки.

**Ликвидность** – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

## 2.8. СПИСОК ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.

В ходе проведения оценки использовалась следующая информация, предоставленная Заказчиком<sup>2</sup>:

*Таблица 5. Копии документов, представленных Заказчиком*

№ п/п	Наименование документа
1	Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-154413/14 от 06.03.2015 г.

## 2.9. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года, № 135-ФЗ (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ);

2. Федеральный закон от 06.08.2001 № 110-ФЗ (ред. от 13.03.2006) "О внесении изменений и дополнений в часть вторую налогового кодекса Российской Федерации и некоторые другие акты законодательства российской федерации о налогах и сборах, а также о признании утратившими силу отдельных актов (положений актов) законодательства Российской Федерации о налогах и сборах" (принят Государственной Думой ФС РФ 06.07.2001);

3. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный Приказом Министерства Экономического Развития и Торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 года №297;

4. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Приказом Министерства Экономического Развития и Торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 года №298;

5. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Приказом Министерства Экономического Развития и Торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 года №299;

6. Financial management CARANA Corporation - USAID-RPC. — Moscow, 1997.

7. Прудников В.И. «Оценка стоимости дебиторской задолженности» - Челябинский Дом печати, 2000г.

8. О некоторых особенностях оценки дебиторской задолженности в целях ее реализации на аукционах в порядке исполнительного производства. Нечаев В.Л., доцент, к.э.н., Ракова Н.В., ген. директор ООО «Аналитический финансовый центр»;

<sup>2</sup> данные документы представлены в разделе «Приложения к отчету»



### 3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.

#### 3.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ.

Таблица 6

Объект оценки	Дебиторская задолженность на сумму 1 619 783,07рублей
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Субъект права	ООО «СТРОЙМОНОЛИТ»
Реквизиты юридического лица	ИНН 7725507915, КПП 771701001, ОГРН: 1047796250424, дата присвоения 14.04.2004, юр. адрес: 129085, г. Москва, Проспект Мира, д. 101, стр. 1
Балансовая стоимость, руб.	1 619 783,07
<b>Количественные характеристики</b>	
<b>Дебитор</b>	ООО "ПроектРемСтройАльянс"
<b>Сумма задолженности, руб</b>	1 619 783,07
<b>Дата образования</b>	06.03.2015 г.
<b>Основание</b>	Решение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-154413/14 от 06.03.2015 г.
<b>Качественные характеристики объекта оценки</b>	
Категория	Сомнительная, т.е. задолженность, которая не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями
По причинам образования	Неоправданная (просроченная дебиторская задолженность)
По степени ликвидности	Неликвидная дебиторская задолженность – задолженность, которая может быть реализована, но дебитор находится в стадии ликвидации (банкротства)
По срокам образования суммы основного долга	Долгосрочная (сроком образования более года.)
Обременения, связанные с объектом оценки	Не зарегистрировано
Физические свойства объектам оценки	Объектам оценки не присуще
- износ	Объектам оценки не присуще
- устаревания	Объектам оценки присущи признаки внешнего устаревания в виде «старения задолженности» во времени с учетом факторов инфляции и процентов пользования чужими деньгами
Информация о текущем использовании объекта оценки	На дату оценки, рассматриваемая дебиторская задолженность не погашена, не продана, не заложена и не переуступлена третьим лицам.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

**4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ****4.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА<sup>3</sup>.****4.1.1. Основные тенденции социально-экономического развития РФ за январь – сентябрь 2016 г.<sup>4</sup>**

По оценке Минэкономразвития России, сезонно сглаженный индекс ВВП в сентябре показал отрицательную динамику, составив -0,2 % м/м. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали добыча полезных ископаемых, розничная торговля. В годовом выражении, по оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г. ВВП снизился на 0,7 %, за девять месяцев – на 0,7 % г/г.

В сентябре ситуация в промышленном производстве ухудшилась. Рассчитываемый Минэкономразвития России сезонно сглаженный индекс промышленного производства после августовского роста (0,3 % м/м) вновь вышел в область отрицательных значений (-0,2 % м/м). Снижение обусловлено сокращением в обрабатывающих производствах (-0,4 % м/м). В добыче полезных ископаемых сохранился рост (0,2 % м/м), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды рост составил 0,1 % м/м.

В секторе промежуточного спроса в сентябре сократился рост в отраслях лесопромышленного комплекса, в химическом производстве, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; продолжилось сокращение в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, стагнация - в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в сентябре сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий и кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве. В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, в производстве транспортных средств и оборудования; возобновился рост в производстве машин и оборудования.

Индекса производства продукции сельского хозяйства с исключением сезонности в сентябре 2016 г. составил -0,5 % м/м. Сезонно сглаженный индекс объема работ по виду деятельности «Строительство» продолжил снижение (-0,9 % м/м). В сентябре 2016 г. безработица осталась на уровне августа – 5,2 % от рабочей силы (с исключением сезонного фактора – 5,5 % от рабочей силы). Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в сентябре, по предварительным данным, выросла на 0,1 % (по уточненным данным в августе сезонно очищенный рост составил 1,1 % вместо снижения на 0,7 % по предварительным данным).

После снижения на 1,1 % м/м в августе 2016 г. динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора в сентябре вернулась в область положительных значений: рост составил 1,5 % м/м. На фоне позитивных тенденций в динамике доходов населения оборот розничной торговли с исключением сезонного фактора в сентябре впервые с начала 2015 года продемонстрировал рост на 0,1 % м/м. После двухмесячного роста по 0,2 % м/м платные услуги с исключением сезонного фактора в сентябре сократились на 0,9 % м/м.

Экспорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 199,0 млрд. долл. США (23,6 % г/г). Импорт товаров в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составил 135,9 млрд. долл. США (снижение на 4,4 % г/г). Положительное сальдо торгового баланса в январе-сентябре 2016 г., по оценке, составило 63,1 млрд. долл. США, снизившись на 46,6 % г/г. В сентябре инфляция составила 0,2 %, с начала года – 4,1 % (в сентябре 2015 г. – 0,6 %, с начала года – 10,4 %).

<sup>4</sup><http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/393cbd88-5d06-4fd4-937a-3f574a955d45/itogi9mnth.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=393cbd88-5d06-4fd4-937a-3f574a955d45>

	2015 год		2016 год			
	сент.	январь-сент.	август	сент.	сент. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. и-ду) <sup>1)</sup>	январь-сент.
ВВП <sup>1)</sup>	-3,9	-3,7	0,2	-0,7	-0,2	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода <sup>2)</sup>	0,6	10,4	0,0	0,2		4,1
Промышленное производство <sup>3)</sup>	-3,7	-3,2	0,7	-0,8	-0,2	0,3
Обрабатывающие производства	-5,4	-5,2	0,1	-1,6	-0,4	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	3,1	1,8	5,9 <sup>4)</sup>	1,7	-0,5	3,0
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-8,6	-8,4	-2,0	-4,2	-0,9	-4,4
Ввод в действие жилых домов	-5,3	7,9	6,5	-3,6		-5,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения <sup>5)</sup>	-6,1 <sup>6)</sup>	-4,2 <sup>6)</sup>	-8,2	-2,8	1,5	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-11,4	-9,1	2,7 <sup>6)</sup>	2,8 <sup>6)</sup>	0,1	0,4 <sup>7)</sup>
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32911	33078	35405 <sup>4)</sup>	36115 <sup>5)</sup>		35750 <sup>5)</sup>
Уровень безработицы	5,2	5,5	5,2	5,2	5,5	5,6
Оборот розничной торговли	-10,7	-8,9	-5,1	-3,6	0,1	-5,4
Объем платных услуг населению	-2,5 <sup>6)</sup>	-1,8 <sup>6)</sup>	1,9 <sup>6)</sup>	-1,2	-0,9	-0,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	26,3	260,4	23,3	25,0 <sup>7)</sup>		199,0 <sup>7)</sup>
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,8	142,1	18,4	17,7 <sup>7)</sup>		135,9 <sup>7)</sup>
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,7	54,4	43,7	44,2		39,7

\* Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

<sup>1)</sup> Оценка Минэкономразвития России.<sup>2)</sup> Август, сентябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-сентябрь - в % к декабрю предыдущего года.<sup>3)</sup> Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".<sup>4)</sup> Данные изменены по сравнению с ранее опубликованными в связи с получением итогов за отчетный период.<sup>5)</sup> Предварительные данные.<sup>6)</sup> В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.<sup>7)</sup> Оценка.

## 4.2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 4.2.1. Характеристика рынка дебиторской задолженности.

Выполнение анализа рынка, к которому относится объект оценки, позволяет Оценщику правильно определить тенденции развития конкретного рынка при выполнении оценки имущества. Должник, дебитор (от лат. Debitum - долг, обязанность) - одна из сторон гражданско-правового обязательства имущественной связи между двумя или более лицами.

Существующая нестабильность экономической ситуации в России приводит к существенному увеличению рисков при продаже товаров, проведении работ, оказании услуг с отсрочкой платежа (получение предоплаты как формы платежа на региональных рынках используется в ограниченных размерах).

Имеющаяся низкая платежеспособность предприятий вызывает рост достаточных объемов дебиторской задолженности на балансах производителей.

Как объект учета дебиторская задолженность по сроку платежа классифицируется на:

- ☐ отсроченную (срок исполнения обязательств по которой еще не наступил);
- ☐ просроченную (срок исполнения обязательств по которой уже наступил).

Образование дебиторской задолженности экономически объяснимо недостатком оборотных средств.

Согласно исследований Всемирного банка, причиной возникновения неплатежей в России явилось несоответствие требований макро- и микроэкономической политики государства.

Они явились следствием противоречивой экономической политики (имеющей в своей основе мягкие бюджетные ограничения для предприятий и быструю дезинфляцию, при неадекватности фискальных реформ.

Основными макроэкономическими факторами явились:

- ☐ определение инфляционного роста цен адекватному увеличению платежных средств;
- ☐ неудовлетворительная работа банковской системы;
- ☐ низкая развитость или неразвитость финансового рынка;

☐ вопросы «пофигизма» в отношениях покупателей и заказчиков, т.е. по сути игнорирование правовых аспектов обязательств в договорной практике предприятий;

☐ не сокращающийся разрыв хозяйственных связей бывшего пост советского пространства.

Вместе с тем, необходимо иметь ввиду, что дебиторская задолженность, как реальный актив играет достаточно важную роль в сфере предпринимательской деятельности.

Дебиторская задолженность в своей сути имеет два существенных признака:

☐ с одной стороны для дебитора - она источник бесплатных средств;

☐ с другой стороны для кредитора - это возможность увеличения ареала распространения его продукции, увеличение рынка распространения работ и услуг.

Третий аспект, который обычно не афишируется - это способ отсрочки налоговых платежей по схеме "взаимных долгов".

Дебиторской задолженностью, на которую обращается взыскание в порядке исполнительного производства - имущественные права (требования), принадлежащие организации-должнику как кредитору по неисполненным денежным обязательствам третьих лиц по оплате фактически поставленных товаров, выполненных работ или оказанных услуг. Обращение взыскания на дебиторскую задолженность состоит из ареста (описи и запрета распоряжения) указанной дебиторской задолженности и последующей ее продажи в установленном порядке. дебиторская задолженность относится к первой очереди имущества должника, подлежащего аресту и реализации, причем, согласно арбитражной практике, наличие спора о размерах дебиторской задолженности само по себе не препятствует наложению ареста и производству дальнейших процедур, связанных с обращением взыскания.

Дебиторская задолженность - это элемент оборотного капитала, т.е. сумма долгов, причитающихся организации от юридических или физических лиц. По существу увеличение дебиторской задолженности означает отвлечение средств из оборота предприятия.

Дебиторскую задолженность можно классифицировать по различным критериям, например, по причинам образования ее можно разделить на оправданную и неоправданную.

Так, к оправданной дебиторской задолженности следует отнести дебиторскую задолженность, срок погашения которой еще не наступил и составляет менее 1 месяца и которая связана с нормальными сроками документооборота;

К неоправданной следует отнести просроченную дебиторскую задолженность, а также задолженность, связанную с ошибками в оформлении расчетных документов, с нарушением условий хозяйственных договоров и т.д.

Существует и так называемая безнадежная дебиторская задолженность, что представляют собой суммы неоплаченных задолженностей покупателей, потребителей, сроки исковой давности, по которым либо истекают, либо уже истекли.

По статьям бухгалтерского баланса дебиторская задолженность делится на следующие виды:

☐ покупатели и заказчики;

☐ векселя к получению;

☐ задолженность дочерних и зависимых обществ;

☐ авансы выданные; прочие дебиторы.

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность делится по срокам ее образования на 2 группы:

☐ краткосрочная, т.е. задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты;

☐ долгосрочная - задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты. Величина дебиторской задолженности определяется многими разнонаправленными факторами.

Условно эти факторы можно разделить на **внешние и внутренние**.

**К внешним факторам** следует отнести:

☐ состояние экономики в стране - спад производства, безусловно, увеличивает размеры дебиторской задолженности;

☐ общее состояние расчетов в стране - кризис неплатежей однозначно приводит к росту дебиторской задолженности;

☐ эффективность денежно-кредитной политики ЦБ РФ, поскольку ограничение эмиссии вызывает так называемый "денежный голод", что в конечном итоге затрудняет расчеты между предприятиями;

уровень инфляции в стране, так при высокой инфляции многие предприятия не спешат погасить свои долги, руководствуясь принципом, чем позже срок уплаты долга, тем меньше его сумма;

☐ вид продукции - если это сезонная продукция, то риск роста дебиторской задолженности объективно обусловлен;

☐ емкость рынка и степень его насыщенности, так в случае малой емкости рынка и максимальной его насыщенности данным видом продукции естественным образом возникают трудности с ее реализацией,

**Внутренние факторы:**

□ Взвешенность кредитной политики предприятия означает экономически оправданное установление сроков и условий предоставления кредитов, объективное определение критериев кредитоспособности и платежеспособности клиентов, умелое сочетание предоставления скидок при досрочной уплате ими счетов, учет других рисков, которые имеют практическое влияние на рост дебиторской задолженности предприятия.

Внешние факторы не зависят от организации деятельности предприятия и ограничить их влияние менее возможно или в отдельных случаях практически невозможно.

Внутренние факторы целиком и полностью зависят от профессионализма финансового менеджмента компании, от владения им искусством управления дебиторской задолженностью.

Количественная величина дебиторской задолженности определяется двумя факторами:

1) Объемом реализации работ и услуг в кредит - общую выручку от реализации товаров и услуг следует разделить на две части:

- от продажи за наличные и оплаченные в срок по договорам товары и услуги;

- от продажи в кредит, включая и неоплаченные товары (работы и услуги).

Это деление можно произвести по фактическим данным за предыдущие периоды времени.

2) Средним промежутком времени между реализацией товаров (работ и услуг) и фактическим получением выручки.

Существует такое понятие, как "счета дебиторов".

Дебиторские счета отражают суммы, которые должны быть получены от продажи товаров или услуг, проданных в кредит.

Счета дебиторов представляют собой инвестиции денежных средств. Они достаточно ликвидные только при условии, если будут оплачены покупателями (заказчиками), а также, если соответствуют современным требованиям, могут быть быстро проданы. Счета дебиторов могут уменьшаться или увеличиваться в зависимости от изменения кредитной политики. Так смягчение кредитных требований (стандартов) способно увеличить продажу товаров в кредит, что может повлечь за собой рост потерь активов из-за некачественных кредитов.

В бухгалтерской отчетности анализируемый актив подразделяется на задолженность, платежи по которой ожидаются через 12 месяцев после отчетной даты, и на задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Роль дебиторской задолженности не ограничивается только позицией актива в балансе. Динамика ее величины (абсолютное изменение за период, как ее первая производная) может выступать еще и как одна из составляющих финансовых потоков предприятия, в частности, в виде (СЕ) кэш-флоу.

Выполнение этим активом функций части денежного потока позволяет приводить ее оценку не только на основе методов затратного подхода, но и использовать в определении ее стоимости методы доходного подхода.

Необходимо иметь ввиду, что специфика дебиторской задолженности как товара, реализуемого на открытом рынке или входящего в систему продаваемого бизнеса связано с тем, что данный актив не совсем материален.

Собственник данного актива фактически продает не саму "балансовую" задолженность, а лишь право требования погашения этой задолженности дебитором, тем самым уступает эти права покупателю по договору (цессии - уступке и переуступке прав).

Именно эта специфическая особенность данного актива предполагает в оценке определять не только саму величину долга, но и производить анализ прав на эту задолженность.

в документах бухгалтерского учета и отчетности (балансе), дебиторская задолженность должна подтверждаться следующими документами:

□ договором между кредитором и дебитором с приложением первичных документов, подтверждающих собственно возникновение задолженности и время ее продолжительности (накладные, счета-фактуры и т.д.);

□ акты сверки дебиторской задолженности между нами, оформленные надлежащим образом.

Оценка дебиторской задолженности должника производится исходя из рыночной стоимости дебиторской задолженности на момент взыскания (спроса на аналогичную дебиторскую задолженность). При осуществлении оценки дебиторской задолженности должника должны учитываться факторы, влияющие на рыночную стоимость дебиторской задолженности: финансовое состояние дебитора, наличие обеспечения по соответствующему обязательству и другие сведения, сообщенные должником и дебитором.

Сведения о реальных ценах продажи дебиторской задолженности в большинстве случаев недоступны для широкого круга лиц, хотя информация о проведении торгов достаточно часто встречается в сети Internet Поэтому для анализа используются данные по объявленным минимальным ценам (ценам



предложения) на открытых торгах. Согласно Временной инструкции, минимальная цена предложения на торгах устанавливается организатором торгов на основании независимой оценки стоимости дебиторской задолженности и в большей мере отражают ее обоснованную стоимость, чем балансовые показатели. Кроме того, сам факт публикации информации о торгах в общедоступной сети Internet - особенно на специализированных сайтах - является косвенным признаком того, что при организации торгов соблюдались требования конкурентности и свободного доступа покупателей.

К правоустанавливающим документам относятся:

- учредительные документы организации-должника и организации-дебитора (устав, учредительный договор, решение (протокол) учредителей);
- трудовые договоры с генеральным директором и главным бухгалтером организации-должника, приказы по личному составу, доверенности;
- учетная политика, иные локальные документы организации-должника;
- договоры (протоколы разногласий, дополнительные соглашения), подтверждающие наличие дебиторской задолженности.

К правоподтверждающим документам относятся:

- бухгалтерский баланс организации-должника на последнюю отчетную дату (форма №1);
- отчет о прибылях и убытках (форма №2);
- расшифровка кредиторской и дебиторской задолженности с указанием адресов кредиторов и должников в Приложении к бухгалтерскому балансу “дебиторская и кредиторская задолженность” (форма №5) (далее - форма №5);
- акты сверок с дебиторами и кредиторами должника;
- платежные документы;
- выписка из реестра акционеров;
- переписка организации-должника.

Форма №5 представляется всеми организациями, являющимися юридическими лицами по законодательству Российской Федерации (кроме бюджетных и кредитных).

Следует иметь в виду, что за период, прошедший с момента составления соответствующей формы отчетности до момента вынесения постановления об обращении взыскания на имущество предприятия, в структуре дебиторской задолженности могли произойти изменения.

Таким образом, при наличии в активе бухгалтерского баланса данных по перечисленным счетам (даже если отсутствует форма №5) можно судить о наличии дебиторской задолженности в имущественном комплексе предприятия.

Установив список дебиторов, необходимо запросить у организации-должника все необходимые документы, удостоверяющие возникновение конкретных прав и обязанностей по дебиторской задолженности и подтверждающие размер задолженности по соответствующему обязательству, включая акты сверки задолженности по суммам основного долга и начисленные штрафные санкции.

Документами, подтверждающими дебиторскую задолженность, могут быть также судебные акты, исполнительные документы, договоры, счета-фактуры, акты, накладные, свидетельствующие об отгрузке товаров, выполнении работ, оказании услуг, платежные документы, деловая переписка и другие документы по усмотрению судебного пристава-исполнителя.

Иными словами, необходимо собрать все документы о финансовом взаимоотношении сторон договора.

В бухгалтерском балансе (форма №1) дебиторская задолженность отражается в разделе 2 актива баланса. В зависимости от срока наступления платежа дебиторская задолженность делится на два вида:

- долгосрочная - подлежащая погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты;
- краткосрочная (текущая) - со сроком погашения в течение 12 месяцев после отчетной даты.

Вид дебиторской задолженности является одним из основных факторов, указывающих на ее ликвидность.

Чем раньше наступает срок платежа, тем выше ценность задолженности и вероятность ее реализации.

Внутренняя структура каждого вида задолженности практически одинакова. Ее составляет задолженность перед предприятием:

- покупателей и заказчиков;
- по выданным авансам;
- прочих дебиторов (по неоплаченным векселям, дочерних и зависимых обществ, участников (учредителей) по взносам в уставный капитал).

В статье “Расчеты с покупателями и заказчиками” формы №5 отражается суммарная задолженность покупателей и заказчиков на отчетную дату в соответствии с условиями договоров за проданные им товары, выполненные работы и оказанные услуги. данный вид дебиторской задолженности представляет

собой задолженность покупателя по оплате поставленных товаров, выполненных работ или оказанных услуг и возникает в результате того, что между моментом отгрузки товаров, выполнения работ или оказания услуг и моментом получения оплаты (денежных средств) может пройти значительное время.

При анализе этой дебиторской задолженности необходимо обратить внимание на следующее:

- имеются ли договоры на поставку продукции (выполнение работ, оказание услуг) и правильно ли они оформлены;
- правильно ли оформлены суммы, полученные за отгруженные товарно-материальные ценности;
- правильно ли списана дебиторская задолженность на себестоимость продукции (работ, услуг) и дебиторская задолженность с истекшим сроком исковой давности.

Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, списывается по решению руководителя предприятия и относится на счет средств резерва по сомнительным долгам.

В статье Прочие дебиторы формы №5 указывается сумма выплаченных другим организациям и гражданам авансов по предстоящим расчетам в соответствии с условиями договоров. Данный вид дебиторской задолженности образуется, как правило, в результате частичной или полной предоплаты за какие-либо товары или услуги. Соответственно эта задолженность будет покрываться не денежными средствами, а товарами, работами или услугами - в зависимости от того, за что был выплачен аванс. В статье Прочие дебиторы формы №5 указываются: дочерние и зависимые общества; участники (учредители) по взносам в уставный капитал; переплаты по налогам, сборам и прочим платежам в бюджет и государственные внебюджетные фонды; задолженность работников организации по предоставленным им займам за счет средств этой организации, по возмещению материального ущерба организации и т.п.

Данный вид задолженности объединяет самые разные суммы, которые в большинстве своем представляют собой долгосрочные финансовые вложения и не отличаются высокой ликвидностью. Анализ состояния дебиторской задолженности следует начинать с анализа материалов инвентаризации расчетов с дебиторами. Анализ расчетов с покупателями, подотчетными лицами, работниками предприятия и другими дебиторами заключается в выявлении по соответствующим документам остатков и тщательной проверке обоснованности сумм, числящихся на счетах. Устанавливаются причины образования дебиторской задолженности, давность ее возникновения, реальность получения (т.е. имеются ли акты сверки расчетов либо письма, в которых дебиторы признают свою задолженность); выясняется, не пропущены ли сроки исковой давности и какие меры принимаются для взыскания задолженности. Проводятся встречные проверки в торговых и снабженческих организациях. В ходе анализа проверяются все акты инвентаризации: анализируются наименования проинвентаризированных счетов и суммы дебиторской задолженности, безнадежные долги, дебиторская задолженность, по которой истекли сроки исковой давности.

Информация о предложениях на продажу (уступке) прав (требований) может публиковаться на сайтах электронных торговых площадок - [www.bankruptcy.sberbank-ast.ru](http://www.bankruptcy.sberbank-ast.ru), [www.fabrikant.ru](http://www.fabrikant.ru), [www.rusdolg.ru](http://www.rusdolg.ru), [www.utender.ru](http://www.utender.ru) и др. Однако, рынок считается закрытым, большая часть информации о предложениях на продажу не публикуется, сведения о сделках публикуются в основном в средствах массовой информации (могут высказываться мнения специалистов рынка, либо участников сделок в ходе интервью).

#### **4.2.2. Рынок цессии банковской задолженности.<sup>5</sup>**

**Рынок цессии банковской задолженности по итогам 2015 года вырос на рекордные 62% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и достиг 440 млрд. рублей, изменилась структура портфеля за счет появления ипотечных долгов**

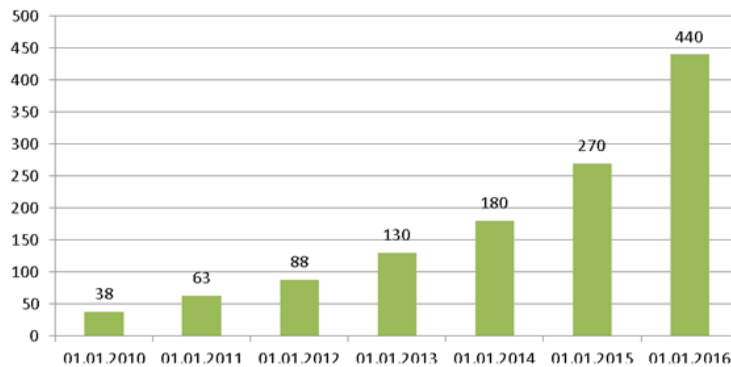
Рынок цессии банковской задолженности по итогам 2015 года вырос на рекордные 62% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и достиг 440 млрд. рублей, изменилась структура портфеля за счет появления ипотечных долгов.

По итогам 2015 года рынок цессии банковской задолженности вырос на 62,96% по сравнению с аналогичным показателем прошлого года и достиг 440 млрд. рублей. Стоит отметить, что это рекордный рост за всю историю развития рынка уступки прав требований. Так, например, объем сделок за 2009 год не превысил 38 млрд. рублей, 2010 – 63 млрд. рублей, 2011 – 88 млрд. рублей, 2012 – 130 млрд. рублей, 2013 – 180 млрд. рублей, 2014 – 270 млрд. рублей.

<sup>5</sup> <http://www.infodolgi.ru/6/1084--2015-62>



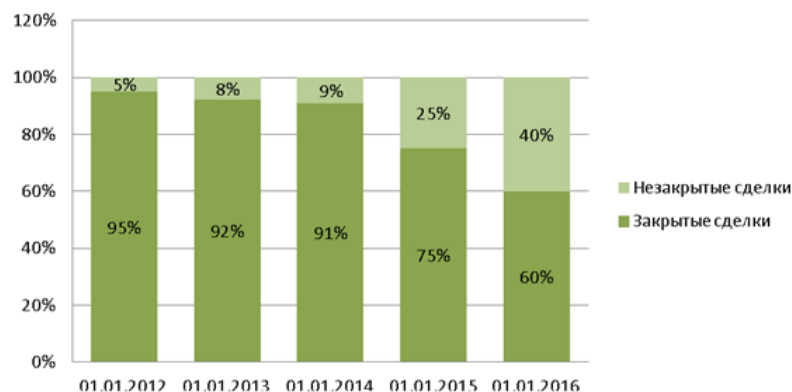
**Объем рынка банковской цессии,  
млрд.руб.**



Стоит отметить, что в 2015 году на фоне ухудшения макроэкономической ситуации не только на рынке кредитования и взыскания по агентской схеме, но и на рынке цессии появились совершенно новые тенденции.

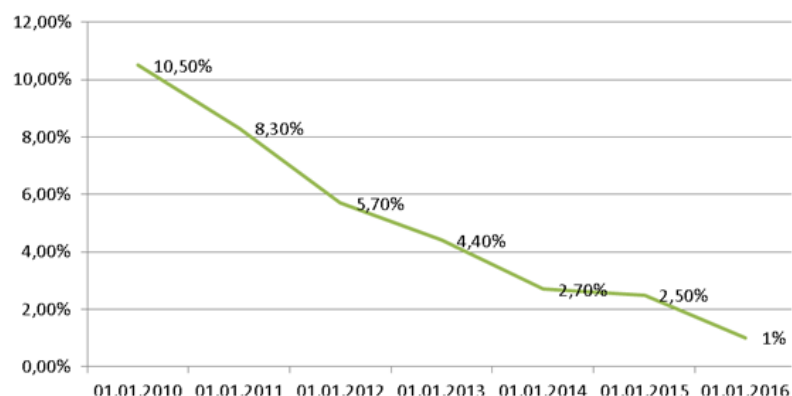
Доля незавершенных сделок достигла своего максимального значения – от квартала к кварталу она варьировалась от 35% до 45%, по итогам года в среднем она составила 40% от общего выставленного на продажу объема. В прошлом году она не превышала 25%, в 2013 – 9%, в 2012 – 8%, 2011 – 5%. Таким образом, рост за год составил 60%, за последние 5 лет она выросла в 8 раз.

**Доля сделок по стадии закрытия,  
%**



Участники рынка объясняют появления данной тенденцией несколькими объективными причинами. Безусловно, основными являются снижение инвестиционной привлекательности российского бизнеса в начале 2015 года (именно тогда была зафиксирована рекордная доля незавершенных сделок). Во втором квартале появились другие: например, цена, которую предлагают покупатели, отличается от того, что ожидали увидеть продавцы. По итогам года стоимость портфелей составляет в среднем 0,5-1,5% от общей суммы задолженности против 2,5% еще годом ранее. Банки не готовы были сразу отказаться от ранее запланированной стоимости портфеля – они отменяли тендер и переносили его на следующий квартал или полугодие. В конце года ситуация несколько стабилизировалась – стороны достигли взаимопонимания в вопросе цены - в будущем количество закрытых сделок существенно вырастет.

**Динамика стоимости продаваемых портфелей,  
%**



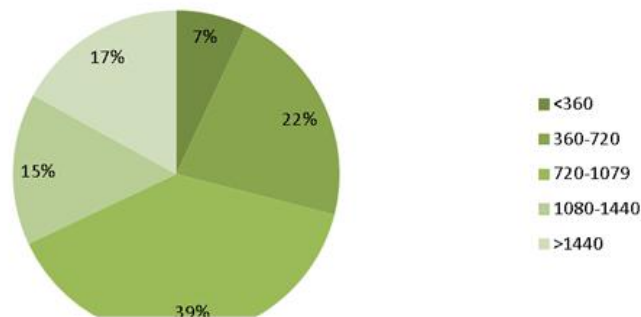
Кроме того, цена приобретения портфелей снизилась за счет того, что качество портфелей на протяжении года не улучшалось при одновременном падении платежеспособности населения. Например,

срок просроченной задолженности увеличился до 950 дней против 700 дней годом ранее. Рост данного показателя можно объяснить тем, что банки стали более активно сотрудничать с коллекторами по агентской схеме, нередко размещая портфели по 3 и более раз до продажи, в связи с чем увеличился срок жизни портфеля на балансе банка, а, как следствие, средний срок просроченной задолженности показал рост. Этот фактор непосредственным образом влияет на цену в сторону ее уменьшения, так как после подобной интенсивной проработки вероятность взыскания по переуступаемому портфелю существенно снижается. Кроме того, в период кризиса кредиторы стали более активно работать с более «старыми» долгами, пытаясь освободить резервы. В качестве дополнительной причины удешевления портфелей необходимо выделить и возросшую стоимость фондирования для потенциальных покупателей, а также снижение возможностей по привлечению заемных средств для приобретения проблемных активов.

Сегодня очевидно, что стоимость выставленных на продажу портфелей может вырасти только в случае существенного улучшения их качества, однако пока говорить об этом не приходится. В 2016 году на продажу будут выставляться долги 2012-2014 года, а также те, которые не удалось продать в текущем году, поэтому предпосылок для улучшения качества пока не наблюдается.

В структуре долговых портфелей, выставленных банками на продажу, традиционно преобладают долги старше 2-лет – на 720-1079 дней приходится 40%, на 360-720 дней – 22%, на срок просроченной задолженности свыше 1440 дней (то есть старше 4 лет) – 18%. Стоит отметить, что за год снизилась доля долгов 360-720 дней практически на 26%, при этом доля долгов 720-1079 выросла на 85,7%, 1080-1440 – в 4 раза.

Срок просроченной задолженности выставленных на продажу портфелей,  
%

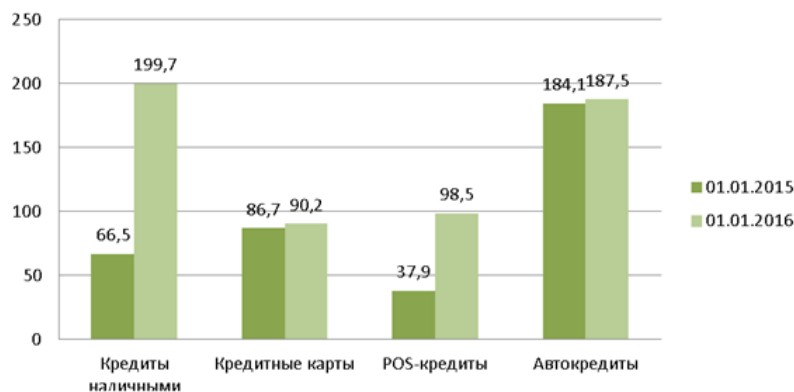


В 2015 году банки стали выставлять на продажу рекордные по объему портфели – средний размер которых составлял около 15 млрд. рублей против 10 млрд. рублей годом ранее. Таким образом, на рынке цессии наблюдалась тенденция по увеличению средней суммы портфеля выставленных на продажу банковских долгов на 50%. Однако в период кризиса данная особенность скорее оказывает негативное влияние на факт завершения сделки, нежели положительное. Инвесторы в сложной макроэкономической ситуации не готовы, а зачастую не имеют возможности совершить покупку на столь крупную сумму в связи с ограниченными возможностями по привлечению финансирования.

Стоит отметить, что за год в 2 раза выросла средняя сумма долга на 1 проблемный кредит, если в прошлом году она не превышала 90 тыс. рублей, то в этом году составляет 140 тыс. рублей. Ее увеличение оказывает влияние на эффективность взыскания – чем больше долг, тем тяжелее работать с должником и добиться полного погашения кредита, особенно если этот кредит в свое время был взят должником для того, чтобы расплатиться по предыдущему.

Наибольшая сумма долга зафиксирована в сегменте кредиты наличными – 199,7 тыс. рублей (за год она выросла в 3 раза), далее идут автокредиты – 187,5 тыс. рублей (рост 1,84%), POS-кредиты – 98,5 тыс. рублей (в 2,59 раз), кредитные карты - 90,2 тыс. рублей (рост 4,05%).

**Средняя сумма долга с разбивкой по сегментам кредитования,  
тыс.руб.**



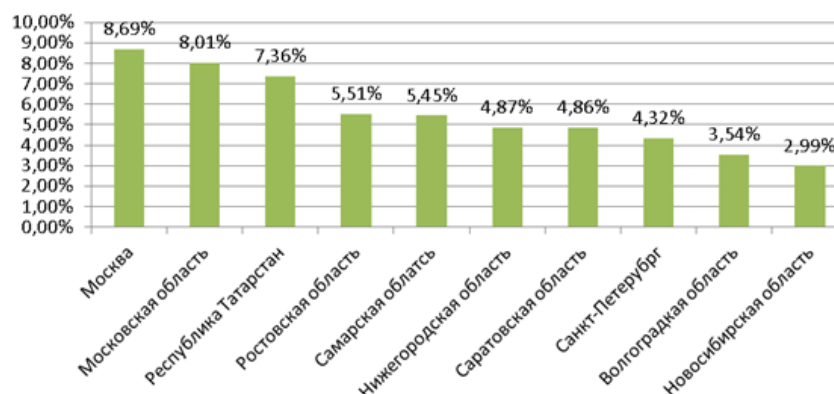
В среднем 58% в продаваемом портфеле приходится на основной долг, 35% - на проценты, 7% - на штрафы. Кроме того, в 2015 году несколько изменилась и структура портфеля – в частности появился сегмент ипотечного кредитования (6%), доля кредитов наличными выросла на 30%, а также в 2 раза сократилось количество POS-кредитов в выставяемых на продажу портфелях (10%).

**Структура по сегментам кредитования,  
%**



В выставяемых на продажу портфелях наибольшее количество должников приходится на Москву (8,69%), Московскую область (8,01%) Республику Татарстан (7,36%), Ростовскую область (5,51%), Самарскую область (5,45%), Нижегородскую область (4,87%), Саратовскую область (4,86%), Санкт-Петербург (4,32%), Волгоградскую область (3,54%), Новосибирская область (2,99%).

**Доля количества должников по региональному распределению  
в продаваемых портфелях,  
%**



Говоря об эффективности взыскания по цессионным портфелям, в 2015 году участники рынка не ждут ее существенного роста в связи с тем, что макроэкономическая ситуация в стране пока не демонстрирует тенденций улучшения, а следовательно нет и предпосылок повышения платежеспособности должников.

В 2016 году рынок цессии замедлит темпы своего роста до 36% и составит порядка 600 млрд. рублей. В первую очередь, это связано с тем, что на протяжении последних двух лет банки отказались от политики активного кредитования населения, а, как следствие, для активного роста количества новых долговых портфелей нет условий.

В 2016 году ожидается, что банки проявят более гибкий подход к организации подобных сделок, будут идти на встречу инвесторам, предоставляя более детальную информацию по качеству портфелей и

**Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: [kylon7701@yandex.ru](mailto:kylon7701@yandex.ru)

предлагая инвестору новые методы оплаты, включая ее рассрочку и принцип «разделения прибыли», то доля незавершенных сделок существенно снизится.

**4.2.3. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объектов оценки. Обоснования диапазонов значений ценообразующих факторов**

При проведении анализа рынка объектов оценки была использована информация сайта ЕФРСБ (<http://bankrot.fedresurs.ru>) и Коммерсант (<http://kommersant.ru>) октябрь - ноябрь 2016 г.

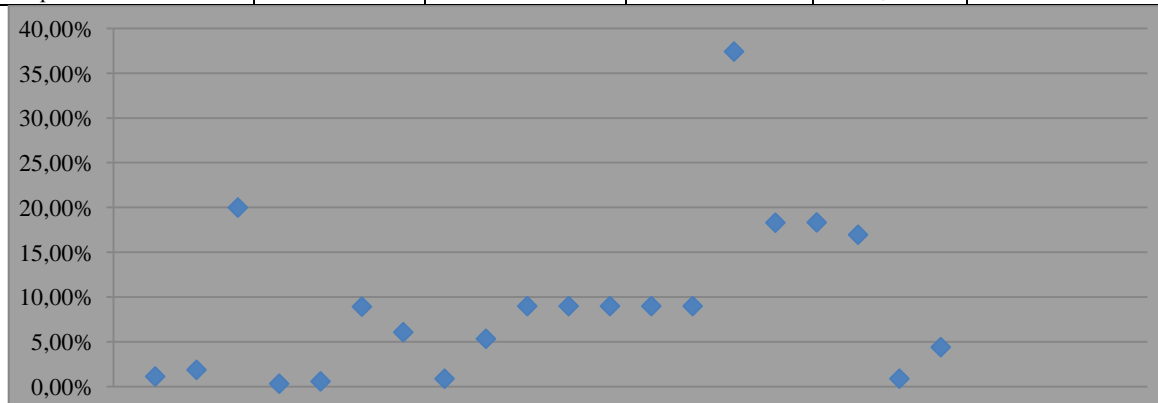
Таблица 7.

№ п/п	Наименование дебитора	Кредитор	Размер дебиторской задолженности	Стоимость предложения/реализации, руб.	Рыночная величина дисконта, %	Источник информации
1	ООО "ПИЭЛДЖИ-ДИПИ"		96 001 299,70	1 091 000,00	-98,86%	<a href="http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=ED681585E00CDFC917943553ED728D85">http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=ED681585E00CDFC917943553ED728D85</a>
2	ООО "Проектный центр Энерго"	20 дебиторам	4 135 566 565,06	77 754 000,00	-98,12%	<a href="http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=E68F900B6BAC1A584004AF56A0D1F969">http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=E68F900B6BAC1A584004AF56A0D1F969</a>
3	ООО «Бизнес Альянс»	ООО "Стройресурс"	1 499 488,44	494 622,00	-79,99%	<a href="http://kommersant.ru/doc/3132710?captchaKey=97df22aa89ca9db076faff8fd26a721d&amp;captchaCode=2037&amp;CheckCaptchaCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC">http://kommersant.ru/doc/3132710?captchaKey=97df22aa89ca9db076faff8fd26a721d&amp;captchaCode=2037&amp;CheckCaptchaCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC</a>
4	МУП Выксунского района «ПАМЯТЬ»		5 342 100,26	31 500,00	-99,41%	<a href="http://kommersant.ru/doc/3132784?captchaKey=5e6dac1929c068234173f722bc878168&amp;captchaCode=9011&amp;CheckCaptchaCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC">http://kommersant.ru/doc/3132784?captchaKey=5e6dac1929c068234173f722bc878168&amp;captchaCode=9011&amp;CheckCaptchaCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC</a>
5	ЗАО «Севзапспецстрой»	ООО «Менада», ООО «МОСГОССТРОЙПРОЕКТ», ГУП «Тверьоблстройзаказчик»	230 672,93	20 610,00	-91,07%	<a href="http://kommersant.ru/doc/3132655?captchaKey=b03f0f2ddda5ee6a2a4cb36c5a348475&amp;captchaCode=2643&amp;CheckCaptchaCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC">http://kommersant.ru/doc/3132655?captchaKey=b03f0f2ddda5ee6a2a4cb36c5a348475&amp;captchaCode=2643&amp;CheckCaptchaCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC</a>
6	ООО «СК «Демос»	ООО «Восточная водяная компания», Рыльских А. А.	399 644,89	24 300,00	-93,92%	<a href="http://kommersant.ru/doc/3132783?captchaKey=9fb27d68ed258c7b18e59f36ea1a12ed&amp;captchaCode=7929&amp;CheckCaptchaCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC">http://kommersant.ru/doc/3132783?captchaKey=9fb27d68ed258c7b18e59f36ea1a12ed&amp;captchaCode=7929&amp;CheckCaptchaCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC</a>
7	ЗАО «Омега-СпецСервис»	ООО «Авангард ДМ»	598 545,15	5 310,00	-99,11%	<a href="http://kommersant.ru/doc/3132805?captchaKey=1fd6aa94e76adecaff1f22e6b9db5098&amp;captchaCode=2407&amp;CheckCaptchaCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC">http://kommersant.ru/doc/3132805?captchaKey=1fd6aa94e76adecaff1f22e6b9db5098&amp;captchaCode=2407&amp;CheckCaptchaCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC</a>
8	ООО ТСЦ «Регион»	ООО Агрокомплекс «Прикубанский»	5 243 762,41		-94,65%	<a href="http://kommersant.ru/doc/3133403?captchaKey=ceb5755b8c9c3d1e7f82f4844a947b73&amp;captchaCode=3676&amp;CheckCaptchaCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC">http://kommersant.ru/doc/3133403?captchaKey=ceb5755b8c9c3d1e7f82f4844a947b73&amp;captchaCode=3676&amp;CheckCaptchaCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC</a>
9	ООО «Перевозчик»	ООО «СК»	230 000 000,00	20 700 000,00	-91,00%	<a href="http://kommersant.ru/doc/3129015?captchaKey=d8f1e10cb26164baa1ffdb35d1005376&amp;captchaCode=6671&amp;CheckCaptchaCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC">http://kommersant.ru/doc/3129015?captchaKey=d8f1e10cb26164baa1ffdb35d1005376&amp;captchaCode=6671&amp;CheckCaptchaCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC</a>
10	ООО «Перевозчик»	ООО «Р-Сервис»	32 000 000,00	2 880 000,00	-91,00%	<a href="http://kommersant.ru/doc/3129015?captchaKey=d8f1e10cb26164baa1ffdb35d1005376&amp;captchaCode=6671&amp;CheckCaptchaCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC">http://kommersant.ru/doc/3129015?captchaKey=d8f1e10cb26164baa1ffdb35d1005376&amp;captchaCode=6671&amp;CheckCaptchaCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC</a>

**Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: [kylon7701@yandex.ru](mailto:kylon7701@yandex.ru)

11	ООО «Перевозчик»	ООО «Форум»	46 000 000,00	4 140 000,00	-91,00%	<a href="http://kommersant.ru/doc/3129015?captchaKey=d8f1e10cb26164baa1ffdb35d1005376&amp;captchaCode=6671&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC">http://kommersant.ru/doc/3129015?captchaKey=d8f1e10cb26164baa1ffdb35d1005376&amp;captchaCode=6671&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC</a>
12	ООО «Перевозчик»	«РЭН-Инвест»	38 500 000,00	3 465 000,00	-91,00%	<a href="http://kommersant.ru/doc/3129015?captchaKey=d8f1e10cb26164baa1ffdb35d1005376&amp;captchaCode=6671&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC">http://kommersant.ru/doc/3129015?captchaKey=d8f1e10cb26164baa1ffdb35d1005376&amp;captchaCode=6671&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC</a>
13	ООО «Перевозчик»	ООО «Агроресурс»	642 853,78	57 856,00	-91,00%	<a href="http://kommersant.ru/doc/3129015?captchaKey=d8f1e10cb26164baa1ffdb35d1005376&amp;captchaCode=6671&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC">http://kommersant.ru/doc/3129015?captchaKey=d8f1e10cb26164baa1ffdb35d1005376&amp;captchaCode=6671&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC</a>
14	ООО «Перевозчик»	ООО УК «КузбассТехПром»	194 268,95	72 704,70	-62,58%	<a href="http://kommersant.ru/doc/3129015?captchaKey=d8f1e10cb26164baa1ffdb35d1005376&amp;captchaCode=6671&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC">http://kommersant.ru/doc/3129015?captchaKey=d8f1e10cb26164baa1ffdb35d1005376&amp;captchaCode=6671&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC</a>
15	ООО «ТСН Механика»	ООО «СИАТ Дистрибьюшн СНГ»	545 922,74	100 000,00	-81,68%	<a href="http://kommersant.ru/doc/3127924?captchaKey=e60603a373560584aea035871176a217&amp;captchaCode=9027&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC">http://kommersant.ru/doc/3127924?captchaKey=e60603a373560584aea035871176a217&amp;captchaCode=9027&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC</a>
16	ООО «ТСН Механика»	ООО «Метро КЭШ энд Керри»	1 090 141,26	200 000,00	-81,65%	<a href="http://kommersant.ru/doc/3127924?captchaKey=e60603a373560584aea035871176a217&amp;captchaCode=9027&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC">http://kommersant.ru/doc/3127924?captchaKey=e60603a373560584aea035871176a217&amp;captchaCode=9027&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC</a>
17	ООО «ТСН Механика»	ООО «ЭНЖЭ СТРОЙ»	2 946 869,92	500 000,00	-83,03%	<a href="http://kommersant.ru/doc/3127924?captchaKey=e60603a373560584aea035871176a217&amp;captchaCode=9027&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC">http://kommersant.ru/doc/3127924?captchaKey=e60603a373560584aea035871176a217&amp;captchaCode=9027&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC</a>
18	ООО «Нур-авто 2»	ООО «Нур-авто 4», ООО «Фининвест+»	100 698 014,00	900707	-99,11%	<a href="http://kommersant.ru/doc/3128610?captchaKey=d57e74848c08dc52b6a3952bc59a4cd2&amp;captchaCode=1338&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC">http://kommersant.ru/doc/3128610?captchaKey=d57e74848c08dc52b6a3952bc59a4cd2&amp;captchaCode=1338&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC</a>
19	ООО «Деловой центр»	ООО «Реас Пласт»	11330720	500 000	-95,59%	<a href="http://kommersant.ru/doc/3121749?captchaKey=46e13423c90094f3aaf6df5e663f04f7&amp;captchaCode=6647&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC">http://kommersant.ru/doc/3121749?captchaKey=46e13423c90094f3aaf6df5e663f04f7&amp;captchaCode=6647&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC</a>
	Среднее значение				-90,67%	



Таким образом, мы видим, что стоимость дебиторской задолженности предприятий – банкротов

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: [kylon7701@yandex.ru](mailto:kylon7701@yandex.ru)  
находится в диапазоне от 0,033% до 9,0% в единичных случаях до 37%. Наибольшее количество находится в диапазоне до 2%.

На стоимость дебиторской задолженности влияет в большей степени состояние предприятия должника и его финансовые возможности погашения этой задолженности.

По данным <http://www.smolfinance.ru/okk/dokumenty-okk/standarty-i-pravila/standart-2/933-35-otsenka-stepeni-veroyatnosti-vzyskaniya-debitorskoj-zadolzhennosti-i-rezervirovanie-poter-ot-spisaniya-prosrochennykh-zajmov.html> вероятности невозврата просроченной дебиторской задолженности составляют следующие значения.

*Таблица 8.*

Срок просрочек	Вероятность невозврата – норма резервирования
до 30 дней	30%
От 30 до 60 дней	60%
От 60 до 90 дней	90%
От 90 до 120 дней	100%

#### **Выводы.**

Начальные цены предложений на аукционах по продаже прав требования отличаются от номинальных (балансовых) значений на 80%-99% (в среднем на 90,678%).

По данным <http://www.smolfinance.ru> вероятность взыскания просроченной свыше 90 - 120 дней дебиторской задолженности в подавляющем большинстве эпизодов равна нулю.

Основными ценообразующими факторами на рынке прав требования по обязательствам являются:

- ☐ Финансовое состояние должника.
- ☐ Объем задолженности.
- ☐ Величина просрочки выплаты долга.
- ☐ Статус должника (продолжает ли деятельность, сохранен ли прежний ИНН и т.п.).
- ☐ Вид сделки, определяющий вознаграждение коллектора и сроки выплат (выкуп задолженности или взыскание задолженности).

### **4.3.АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

#### **4.3.1 Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования**

Наилучшее и наиболее эффективное использование – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальным.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с сумой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Определение наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки является результатом суждений Оценщика, исходя из анализа состояния рынка, на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Учитывая узкоспециализированную направленность объекта оценки, альтернативное использование данного объекта не представляется возможным, и как следствие текущее использование является наилучшим и наиболее эффективным.

## **5. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

### **5.1. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.**

*Таблица 9.*

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено.
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено.



3. Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Не требуется
4. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества, права на которое оцениваются	Проведено
5. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6. Осуществление расчетов	Проведено
7. Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

## **5.2. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.**

При проведении оценки применяются три подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

### Применение Доходного подхода к оценке.

Оценщик пришел к выводу, что для определения рыночной стоимости объекта оценки возможно применение доходного подхода с использованием методов дисконтирования величины потока возврата долгов.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

### Применение Сравнительного подхода к оценке.

Сравнительный подход предполагает анализ наиболее вероятной цены, по которой может быть на открытом рынке реализовано оцениваемое право требования. Данный подход может быть использован для определения рыночной стоимости права требования по дебиторской задолженности, т.к. на открытом рынке присутствует информация по совершенным сделкам по продаже права требования дебиторской задолженности. Однако, анализ полученной выборки говорит о ее неоднородности. Между тем «качество» дебиторской задолженности определяется как «качеством» самого дебитора, так и условиями, основаниями, причинами возникновения дебиторской задолженности, то есть условиями договора, контракта, историей погашения дебиторской задолженности и т. д. В каждом конкретном случае этот набор «свойств» дебиторской задолженности уникален, в связи с чем, проведение сравнительного анализа не представляется возможным. Сравнительный подход в данном отчете не применялся.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

### Применение Затратного подхода к оценке.

Особенностью дебиторской задолженности является то, что она не производится для продажи. Другими словами, не существует производителей, осуществляющих плановый выпуск на рынок дебиторской задолженности. Соответственно отсутствует конкуренция поставщиков, и, следовательно, отсутствуют рыночные ориентиры для определения типичного уровня затрат для производства прав требования.

Фактически применение затратного подхода даст оценку задолженности, равную ее балансовому значению. Однако необходимо иметь ввиду, что специфика дебиторской задолженности как товара, реализуемого на открытом рынке, связана с тем, что данный актив не совсем материален. Собственник дебиторской задолженности фактически продает не саму «балансовую» задолженность, а лишь право требования погашения этой задолженности дебитором, тем самым уступает эти права покупателю по договору (цессии – уступке и переуступке прав).

Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода при расчёте величины стоимости объекта оценки



**Выбор подходов**

В настоящей работе Оценщик применил доходный подход, затратный и сравнительный подходы не использовался при определении рыночной стоимости объекта оценки.

**6. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.****6.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.**

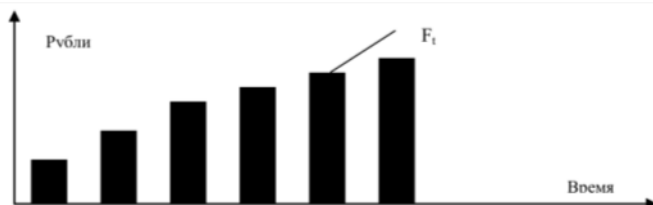
Доходный подход к оценке стоимости объектов – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1) п. 15).

Так как рыночная оценка дебиторской задолженности – балансовой величины дебиторской задолженности на момент оценки – носит прогнозный характер (определяется наиболее вероятная текущая стоимость долгов или их части, которые будут отданы в некоторой перспективе), то важнейшее значение приобретает прогноз функции отдачи. На наш взгляд, это более корректно, нежели прогнозирование «самой» будущей дебиторской задолженности. Именно поэтому «традиционный» подход к оценке дебиторской задолженности, который, по сути, заключается в выявлении некоторой прогнозной величины дебиторской задолженности, не совсем корректен. Определяется некоторая доля задолженности, которая с наибольшей вероятностью «останется» у кредитора на определенный момент времени. Однако прогноз дебиторской задолженности включает и прогноз функции возникновения «нового» долга, которая по сути «смазывает» реальные тенденции отдачи долгов.

Подразумевается некоторая предельная величина, которая от времени уже не зависит: больше владелец ничего не получит в счет возмещения данной величины дебиторской задолженности. Поведение функции возврата долгов в прогнозном периоде предлагается описывать некоторыми наиболее реальными сценариями.

*Сценарий I – интерполяция функции возврата долга.*

Данный сценарий предполагает сохранение сформировавшихся к моменту оценки тенденций возврата задолженности и у нового собственника после момента оценки. Необходимо заметить, что в зависимости от конкретной динамики функций возникновения и отдачи долгов платежи могут носить и постоянный (аннуитетный) и убывающий характер. Главное, чтобы максимально выполнялось условие погашения долга. Если оно не выполняется, то данный сценарий трансформируется, вырождается в сценарий III.



Расчет рыночной стоимости задолженности  $PV_I$  по сценарию I проводится по формуле:

$$PV_I = \sum_{t_0}^n \frac{F_t}{(1 + R)^{t-t_0}},$$

где:

$R$  – ставка дисконтирования.

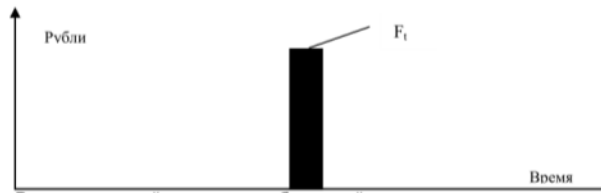
*Сценарий II – стагнация функции отдачи.*

Другим распространенным случаем является полное прекращение платежей в обеспечение данной задолженности после смены ее владельца. Так, например, весьма вероятно, что такая смена «вырывает» указанную задолженность из системы деловых связей дебитора и кредитора, которые обеспечивались взаимозачетами. Оборотных средств для денежного обеспечения ее у дебитора даже не предусматривалось.

Поэтому после реализации такой задолженности дебитор не может обеспечить ее погашение даже в каком-то минимальном объеме.

Однако это не означает, что стоимость дебиторской задолженности по этому сценарию равна нулю, т.к. новый собственник может реализовать свои требования через арбитражный суд (сценарий учитывает наиболее реалистичный прогноз развития ситуации). Тогда реальна ситуация, в которой через 12 месяцев эти требования могут быть удовлетворены в полном или частичном размерах разовым платежом.

Характерной особенностью данного варианта является наличие лишь одной разовой выплаты в счет погашения долга.



Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности по этому сценарию –  $PV_{II}$  – описывается следующей формулой:

$$PV_{II} = \frac{F_t}{(1 + R)^{t-t_0}}$$

Указанный срок в 12 месяцев определен нами как предельный, в конкретной задаче в зависимости от финансового положения дебитора и оценочной ситуации расчет его величины может быть уточнен.

Аналогичное замечание можно сделать и по величине выплат  $F_t$ , которые определяются на основе реального финансового состояния дебитора.

Однако если вообще не имеется никакой информации о финансовом состоянии дебитора, можно воспользоваться «среднеотраслевыми» параметрами о времени и величине удовлетворения требований кредиторов при арбитражном управлении в данном регионе.

Два сценария являются как бы двумя крайними вариантами развития ситуации: оптимистическим и пессимистическим, однако это не означает, что итоговая оценка стоимости дебиторской задолженности должна по величине быть ниже, чем в первом варианте, и выше, чем во втором. Корректней говорить о том, что наиболее вероятная оценка стоимости задолженности лежит в пределах ( $PV_I$ ,  $PV_{II}$ ). Объясняется это хотя бы тем, что величина стоимости, полученная по второму сценарию, вполне может быть выше, чем ее оценка по первому сценарию.

*Сценарий III — «затухание» отдачи.*

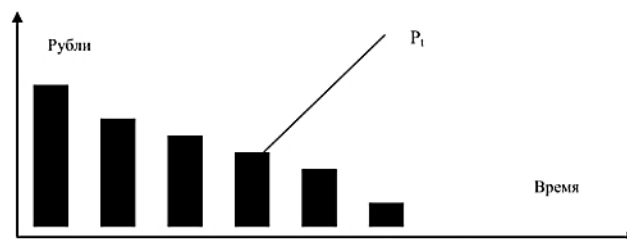
Этот сценарий описывает распространенный случай, когда платежи по дебиторской задолженности постепенно сокращаются и к концу некоторого периода, в качестве которого принимается 12 месяцев, полностью прекращаются. Другими словами, предполагается, что за один год от момента приобретения долга погашение его полностью прекратится. При этом к сумме непогашенной задолженности может быть в общем случае применена процедура арбитражного взыскания. Но длительность ее реализации с учетом годового периода уже прошедшего погашения будет такова, что текущей стоимостью этой суммы на момент оценки можно пренебречь, так как она, скорее всего, окажется ниже стандартной ошибки проводимого исследования.

Для определенности можно считать, что темп снижения ( $p$ ) величины разовых квартальных выплат будет постоянным: ежеквартально погашается один и тот же процент от балансовой величины задолженности на начало квартала года.

$$p = 1 - \sqrt[4]{1 - k},$$

где:

$k$  – общий суммарный процент возврата долга (может также определяться как номинальный процент «среднеотраслевого» возврата долга в течение года на основе статистики по кругу сопоставляемых кредиторов).



Формула расчета рыночной стоимости дебиторской задолженности для этого случая:

$$PV_{III} = \sum_{t=1}^4 \frac{F_t}{(1 + R)^t},$$

где:

$R$  – ставка дисконтирования, рассчитанная за квартал (месяц),

$t$  – индекс квартала (месяца),

$F_t$  – ежеквартальные (ежемесячные) платежи в счет погашения долга, которые и носят затухающий

Указанные сценарии практически полностью описывают реальные ситуации в прогнозном периоде.

Опыт работы свидетельствует, что именно такая тенденция превалирует в действительности. Поэтому заложенный график в большей степени отражает ожидания (экспектацию) собственника, психологию дебитора и финансовую практику предприятий. Заметим, что любое другое предположение относительно схем погашения долгов может быть подвергнуто на тех же основаниях точно такой же (или даже еще большей) критике.

Таким образом, при применении доходного подхода к оценке стоимости дебиторской задолженности анализируется возможность объекта генерировать определенный доход и определяется текущая стоимость этого дохода.

Рассмотрим расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности, как определение некоторой взвешенной величины, полученной на основании расчетов по сценарию возможного развития: стагнация функции отдачи долгов.

В рамках доходного подхода в настоящем отчете применен метод дисконтирования денежных потоков. Рыночная стоимость дебиторской задолженности (PV) определяется на основе принципа изменения стоимости денег во времени по формуле:

$$PV = \frac{F_t}{(1 + R)^{t-t_0}}$$

где:

$F_t$  –  $t$ -й поток возврата задолженности (номинальная стоимость долгового обязательства, которая должна быть уплачена должником к определенному сроку погашения);

$R$  – ставка дисконтирования;

$t-t_0$  – период прогноза (количество периодов до момента погашения долгового обязательства).

Ставка дисконтирования – норма доходности, используемая для пересчета будущей стоимости денежных потоков в текущую стоимость.

Для оценки дебиторской задолженности применяется ставка доходности за год. Годовая ставка доходности определяется по формуле Фишера:

$$R_{гр.п} = R_p + I + R_p \times I;$$

где:

$R_{гр.п}$  - номинальная ставка (с учетом инфляции);

$R_p$  - реальная ставка (без учета инфляции).

$I$  - уровень инфляции.

За реальную ставку в расчетах принята ставка альтернативной доходности, в качестве которой использована ставка рынка доходности облигаций федерального займа (ОФЗ-26218-ПД ) к погашению, %, составляющая 8,92% (по данным сайта Русбонд на 30.11.2016 г.<sup>6</sup>).

Итоги последних размещений государственных облигаций					
Дата	Облигация	Размещено, по номиналу	Размещено, часть	Доходность	
07.12.2016	ОФЗ-24019-ПК	19 999 988 000 RUB	99.99%	10.65%	
07.12.2016	ОФЗ-26219-ПД	20 000 000 000 RUB	100%	8.71%	
30.11.2016	ОФЗ-26217-ПД	10 000 000 000 RUB	100%	8.92%	
30.11.2016	ОФЗ-29012-ПК	9 927 884 000 RUB	49.63%	100.02%	
23.11.2016	ОФЗ-29011-ПК	9 518 481 000 RUB	99.99%	10.78%	

Уровень инфляции принимаем согласно прогнозу<sup>7</sup> на 2016 г. – 10,14%.

<sup>6</sup> <http://www.rusbonds.ru/cmngos.asp>

<sup>7</sup> <http://www.apecon.ru/Prognoz-inflyatsii-v-RF/Prognoz-inflyatsii-v-Rossii-na-2015-2016-i-2017-gody.html>

**Агентство Прогнозирования Экономики**  
точный прогноз - верное решение

Методика Услуги Контакты

**НОВЫЕ ПРОГНОЗЫ**

ВВЕДЕНИЕ

**ДОЛЛАР И ЕВРО**

ПРОГНОЗ КУРСА ДОЛЛАРА И ЕВРО НА НЕДЕЛЮ И МЕСЯЦ

ПОКУПАТЬ ЛИ СЕЙЧАС ДОЛЛАРЫ И ЕВРО

ПРОГНОЗ КУРСА ДОЛЛАРА И ЕВРО НА 2016 ГОД. КОММЕНТАРИЙ

ПРОГНОЗ КУРСА ДОЛЛАРА И ЕВРО НА НОЯБРЬ И ДЕКАБРЬ 2016 ГОДА

ПРОГНОЗ КУРСА ДОЛЛАРА И ЕВРО НА 2017 ГОД

ПРОГНОЗ КУРСА ДОЛЛАРА И ЕВРО НА 2018

**ПРОГНОЗ ИНФЛЯЦИИ В РОССИИ НА 2016 - 2020 ГОДЫ**

01.02.2016 Прогноз инфляции в России от экспертов АПЭКОМ.

По данным Росстата в 2015 году инфляция в России составила 12,9% против 11,4% в 2014 году, 6,5% в 2013 году, 6,6% в 2012 году, 6,1% в 2011 году и 8,8% в 2010 и 2009 годах. Более высокий показатель последний раз был зафиксирован в 2008 году (тогда инфляция составила 13,3%).

Прогноз инфляции на 2016 год - 10,4%. Максимальный прогнозируемый уровень: 12,4%. Минимальный уровень 8,4%.

Прогноз инфляции на 2017 год - 8,6%. Максимальный прогнозируемый уровень: 10,6%. Минимальный уровень 6,6%.

Год	Прогноз	Макс	Мин
2016	10,4%	12,4%	8,4%
2017	8,6%	10,6%	6,6%
2018	6,8%	7,8%	5,8%
2019	6,2%	7,2%	5,2%
2020	6,5%	7,5%	5,5%

Прогноз инфляции на 2018 год - 6,8%. Максимальный прогнозируемый уровень: 7,8%. Минимальный уровень 5,8%.

Прогноз инфляции на 2019 год - 6,2%. Максимальный прогнозируемый уровень: 7,2%. Минимальный уровень 5,2%.

Прогноз инфляции на 2020 год - 6,5%. Максимальный прогнозируемый уровень: 7,5%. Минимальный уровень 5,5%.

$$R_{тр.п} = 8,92\% + 10,14\% + 8,92\% \times 10,14\% = 19,96\% \text{ (за месяц 1,66\%)}$$

При стагнации функции отдачи долга предполагается осуществить оценку возможности вхождения дебиторов в состояние неплатежеспособности, т.е. учесть вероятность возврата долга в сложившихся на момент оценки условиях. В этом случае должна быть проведена корректировка величины стоимости, полученной в первом сценарии.

Для корректировки используется шкала, составленная на основе вероятности безнадёжности долгов.:

Таблица 10 Шкала, составленная на основе вероятности безнадёжности долгов

Срок возникновения задолженности в днях от даты оценки	Вероятность безнадёжных долгов
0-30	0,025
30-60	0,05
60-90	0,075
90-120	0,1
120-150	0,15
150-180	0,3
180-360	0,5
360-720	0,75
свыше 720	0,95

По мнению Оценщика, рассматриваемая дебиторская задолженность должников отнесена к предпоследней категории с вероятностью безнадёжных долгов, так как возраст задолженности на момент оценки составляет 636 дней, поэтому к дальнейшим расчетам принимается коэффициент 0,75. Тогда вероятность возврата долга составит 0,25.

Согласно Методическим рекомендациям «Оценка прав требования по кредитным соглашениям банков» (рекомендована к применению Решением Совета Ассоциации Российских банков), для определения размера расчетного резерва в связи с действием факторов кредитного риска ссуды классифицируются на основании профессионального суждения (за исключением ссуд, сгруппированных в портфель однородных ссуд) в одну из пяти категорий качества:

Таблица 11. Категории качества ссуд

Категория качества	Характеристика
I категория качества (вышая)	Стандартные
II категория качества	Нестандартные
III категория качества	Сомнительные значительный кредитный риск (вероятность финансовых потерь вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по ссуде обуславливает ее обесценение в размере от 21 до 50 процентов)
IV категория качества	Проблемные ссуды – высокий кредитный риск (вероятность финансовых потерь вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по ссуде обуславливает ее обесценение в размере от 51 процента до 100 процентов)
V категория качества (низшая)	Безнадёжные ссуды – отсутствует вероятность возврата ссуды в силу неспособности или отказа заемщика выполнять обязательства по ссуде, что обуславливает полное (в размере 100 процентов) обесценение ссуды.

**Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: [kylon7701@yandex.ru](mailto:kylon7701@yandex.ru)

Оцениваемое право требования отнесено Оценщиком к I группе категория качества, т.к. предприятие является действующим, т.е. коэффициент обесценивания составит 0.

Таким образом, вероятность возврата долга составит:  $1 - (1 - 0,75) * (1 - 0,0) = 0,75$ .

Завершающим этапом расчета является умножение вероятности возврата задолженности на стоимость задолженности и дисконтирование полученной величины с учетом периода прогноза.

Прогнозный период принимаем равным максимальному сроку до окончания действия исполнительного листа (36 мес.). Дата выдачи исполнительного листа 19.06.2015 г. Таким образом, срок действия (период прогнозирования) составляет 18,3 месяца.

Расчет рыночной стоимости представлен в таблице ниже:

Таблица 12

№ п/п	Наименование показателя		Значение
1	Величина денежного потока	Ft	1 619 783,07
2	Срок возникновения задолженности от даты оценки, дней		636,00
3	Вероятность безнадежных долгов, дол. ед.		0,75
4	Категория долга		IV
5	Вероятность финансовых потерь, дол.ед.		0
6	Обесценивание долга, дол.ед.		0,75
7	Ставка дисконтирования, %	R	1,66%
8	Период прогноза - количество периодов до момента погашения долгового обязательства (используется максимальный срок до окончания действия исполнительного листа), мес.	n	18,30
9	<b>Рыночная стоимость дебиторской задолженности, руб.</b>	<b>PV</b>	<b>394 883</b>

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемой дебиторской задолженности, определенная доходным подходом составила 394 883 рублей.

## 7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ.

### 7.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.

Использование затратного, доходного и сравнительного подходов приводит к получению различных величин стоимости одного и того же объекта. В ходе настоящей работы получены следующие стоимостные оценки:

Таблица 13

Подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
Рыночная стоимость, руб.	Не применялся	394 883	Не применялся

Поскольку оценка проводилась с использованием одного подхода, согласования результатов не требуется. Результаты, полученные данным методом, являются наиболее адекватным, поскольку опирается на рыночные данные.

По результатам проведенного анализа, содержащегося в прилагаемом Отчете, по состоянию на дату оценки рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС составляет:

**394 883 (Триста девяносто четыре тысячи восемьсот восемьдесят три) рубля**

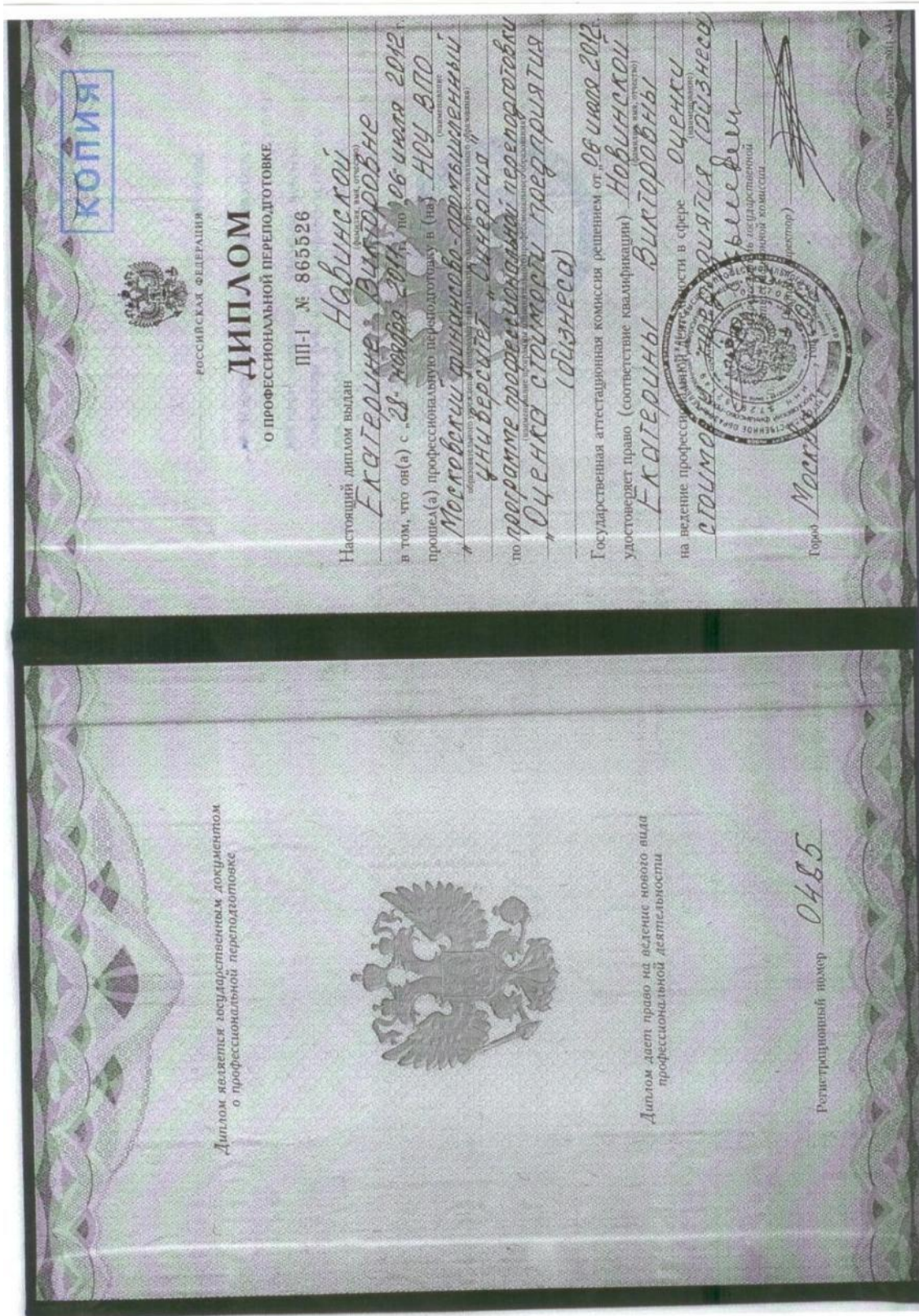
Оценщик \_\_\_\_\_ Новинская Е. В.

Генеральный директор ООО «Кулон» \_\_\_\_\_ Новинская Е. В.



## 8. ПРИЛОЖЕНИЯ

### 8.1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА.







**СВОД**

свободный  
оценочный  
департамент

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«СВОБОДНЫЙ ОЦЕНОЧНЫЙ ДЕПАРТАМЕНТ»  
Регистрационный номер №0014 в ЕГР СРО от «20» мая 2013г.

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

«25» июля 2013г.

№ 258

Дата выдачи свидетельства

Номер свидетельства

## Специалист-оценщик

### НОВИНСКАЯ ЕКАТЕРИНА ВИКТОРОВНА

Московская область, г. Москва, ул. Крылатские холмы, д. 35, корп. 2, кв. 340  
Паспорт 45 00 №790856 выдан Паспортным столом №1 ОВД "Хамовники" города Москвы  
31.08.2001г.

является членом Некоммерческого партнерства  
саморегулируемой организации  
«Свободный Оценочный Департамент» и имеет право на  
осуществление оценочной деятельности на территории  
Российской Федерации.

Президент НП СРО «СВОД»



А.В. Лебедев

В случае прекращения членства данное свидетельство подлежит возврату в НП СРО «СВОД»  
по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343) 389-87-38





Новинской Е.В.

Некоммерческое партнерство  
саморегулируемая организация  
«Свободный Оценочный Департамент»  
(НП СРО «СВОД»)

ИНН 6685993767 КПП 668501001  
ОГРН 1126600002429  
620089 Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202  
тел./факс +7 (343) 3898738, 3898739  
8-800-333-8738  
[www.srosvod.ru](http://www.srosvod.ru)  
mail: [npsvod@mail.ru](mailto:npsvod@mail.ru) [info@srosvod.ru](mailto:info@srosvod.ru)

10.07.13. № 447-В/2013

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

## ВЫПИСКА

из реестра

Некоммерческого партнерства

саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент»

(НП СРО «СВОД»)

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (Регистрационный номер 0014 в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков от 20.05.2013г.) выдана по заявлению Новинской Екатерины Викторовны о том, что Новинская Екатерина Викторовна является действительным членом НП СРО «СВОД», включен(а) в реестр членов НП СРО «СВОД» «05» марта 2013 года за регистрационным номером 258.

Президент НП СРО «СВОД»

А.В. Лебедев



**ДОГОВОР (ПОЛИС) №Д-56650010-50-2-000069-16  
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

г. Екатеринбург

«18» января 2016 г.

ПАО «Росгосстрах», именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице Начальника отдела андеррайтинга имущества и ответственности юридических лиц Филиала ПАО «Росгосстрах» в Свердловской области Носова Александра Анатольевича, действующего на основании Доверенности №07-52/16 от 01.01.2016 г., с одной стороны, и Новинская Екатерина Викторовна, именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 18.01.2016 г. (далее по тексту – Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков (типовых (единых)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора, (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:**

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

**2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

2.1. Объектом страхования являются имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности.

2.2. Настоящий Договор страхования заключен в отношении заключаемых Страхователем договоров на проведение оценки рыночной, или иной стоимости (кроме кадастровой).

**3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.

3.2. Возмещение ущерба, причиненного в течение срока действия Договора страхования, производится в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации на дату заключения Договора страхования, но не более трёх лет.

3.3. В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда).

**4. СТРАХОВАЯ СУММА**

	Страховая сумма, руб.
4.1. для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по всем страховым случаям:	15 000 000,00 руб.
4.2. Для судебных расходов и издержек:	возмещению не подлежит
4.3. Для ущерба, причиненного вследствие непреднамеренной утраты и порчи имущества (документов, материалов и т.п.), во время выполнения работ по оценке объекта оценки:	возмещению не подлежит
4.4. Страховая сумма по договору страхования в целом:	15 000 000,00 руб.
4.5. Страховая сумма (лимит возмещения) для возмещения ущерба, причиненного действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков – по одному страховому случаю:	15 000 000,00 руб.



**5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

7 200,00 (Семь тысяч двести) руб.

**6. ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому случаю):**

не установлена.

**7. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ:**

7.1. Срок действия настоящего Договора страхования с 0.00 «19» января 2016 г. по 23 часа 59 минут «18» января 2017 г.

7.2. Период страхования начинается в 0.00 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как начало срока действия настоящего Договора, но не ранее 0.00 дня, следующего за днем уплаты страховой премии (первого ее взноса), и действует до 23.59 часов дня, указанного в п. 7.1. настоящего Договора как окончание срока действия настоящего Договора.

7.3. Страхование по настоящему Договору страхования распространяется на страховые случаи, наступившие в течение предусмотренного в нем Периода страхования, при условии, что Договор страхования вступил в силу в предусмотренном в нем порядке.

7.4. В случае досрочного прекращения действия договора страхования Период страхования по нему прекращается вместе с действием договора страхования.

7.5. В случае неуплаты страховой премии (ее первого взноса) в предусмотренные настоящим Договором страхования сроки, и (или) в предусмотренном настоящим Договором размере Договор страхования не вступает в силу и страхование по нему не действует.

**8. ПОРЯДОК ОПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**

8.1. Страховая премия по Договору страхования, указанная в разделе 5 настоящего Договора (Полиса), подлежит уплате единовременным платежом не позднее 18.01.2016 г.

**9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:**

9.1. Права и обязанности сторон установлены в соответствии с Правилами.

9.2. Порядок определения размера убытков и осуществления страховой выплаты, основания отказа в страховой выплате установлен в соответствии с Правилами.

**10. ПРИЛОЖЕНИЯ:**

10.1. Заявление на страхование ответственности оценщика с приложениями от «18» января 2016 г. (Приложение 1).

10.2. Правила страхования ответственности оценщиков (типовые (единые)) №134 в редакции, действующей на дату заключения договора.

**11. ПРИЗНАК ДОГОВОРА**

- о Впервые заключаемый.

С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.

Настоящим Страхователь подтверждает свое согласие на обработку Страховщиком в порядке, установленном Правилами страхования, перечисленных в настоящем Договоре и в п.8.7. Правил страхования персональных данных Страхователя для осуществления страхования по Договору страхования, в том числе в целях проверки качества оказания страховых услуг и урегулирования убытков по Договору, администрирования Договора, а также в целях информирования Страхователя о других продуктах и услугах Страховщика.

Подпись Страхователя

**АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН  
СТРАХОВЩИК**

ПАО «Росгосстрах»

Адрес местонахождения: 119991, Москва-17.ГСП-1, ул. Большая Ордынка д.40, стр. 3

Филиал ПАО «Росгосстрах» в Свердловской области

Адрес местонахождения:

Банковские реквизиты:

р/с 4070481090000000000187 в ПАО «РГС Банк» г.Москва,  
БИК 044525174, к/с 30101810945250000174, ИНН/КПП  
7707067683/997950001

Носов А.А./  
Начальник отдела андеррайтинга имущества и  
ответственности юридических лиц

М.П.

Уведомление (извещение) Страховщику по телефону может быть предоставлено в Единый Диспетчерский Центр Росгосстраха:  
☐ 8 (800) 200 99 77

Телефон единый на территории всей Российской Федерации (бесплатный)

**СТРАХОВАТЕЛЬ**

Новинская Екатерина Викторовна

Адрес местонахождения: 121614, г. Москва, ул.

Крылатские холмы, д.35, к.2, кв.340

ИНН: 770404124887

/Новинская Е.В. /

Исполнитель: Удалова Е.А.  
(343) 356-7929 доб. 1130

## ДОГОВОР

### ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-066349/16

«17» октября 2016г.

г. Москва

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

1. **СТРАХОВАТЕЛЬ:**  
1.1. Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»  
105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А  
Телефон/факс: (495) 680-93-00; телефон (916) 624-11-94
2. **СТРАХОВЩИК:**  
2.1. Страховое публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»  
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. **УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:**  
3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).  
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
4. **ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**  
4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;  
4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
5. **СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**  
5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор).



5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушение федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.

5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

#### 6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:

6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;

6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

#### 7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С «18» октября 2016 года по «17» октября 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страхователем Страховщику по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, как в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности.

При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

#### 8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «18» октября 2015 года.

#### 9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются

9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;

9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.

9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая.

9.1.4 Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.

Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила

9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

#### 10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.

10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.



**Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

105005, г. Москва, 2-я Бауманская ул., д.7, стр.1А тел/факс . (495) 680-93-00 e-mail: [kulon7701@yandex.ru](mailto:kulon7701@yandex.ru)

**ЛИМИТ  
ОТВЕТСТВЕННОСТИ  
СТРАХОВЩИКА:**

страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 5.000.000 (Пять миллионов) рублей.  
11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100.000 (Сто тысяч) рублей.

**12. ФРАНШИЗА:**

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

**13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:**

13.1. Страховая премия устанавливается в размере 8.400 (Восемь тысяч четыреста) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «01» ноября 2016 года.  
13.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.13.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

**14. ЮРИСДИКЦИЯ:**

14.1. Российская Федерация.

**15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ  
ДОГОВОРА:**

15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

**16. УВЕДОМЛЕНИЯ:**

16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

**СТРАХОВАТЕЛЬ:  
Общество с ограниченной ответственностью «Кулон»**

От Страхователя:

*Новикова О.В. и др.*  
ФИО, должность, основание полномочий



**СТРАХОВЩИК:  
СПАО «Ингосстрах»**

От Страховщика:

(Зам. начальника отдела «Важнейшие случаи» Московских продаж  
Прохорова Т.В., действующая на основании Доверенности № 4729885-  
3/15 от 11.11.2015 г.)



**8.2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ**



29\_9594157



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

**РЕШЕНИЕ**

г. Москва

06 марта 2015г.

Дело № А40-154413/14

Резолютивная часть решения объявлена 19 февраля 2015 г.

Решение в полном объеме изготовлено 06 марта 2015 г.

**Арбитражный суд в составе:**

**Председательствующего: Лежневой О.Ю. (29-1294)**

Судей: единолично

при ведении протокола секретарем судебного заседания Астауровой Е.С.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью «Строймонолит» (ИНН 7725507915, ОГРН 1047796250424, дата регистрации 14.04.2004г.)

к Обществу с ограниченной ответственностью «ПроектРемСтройАльянс» (ИНН: 7726687883, ОГРН: 1117746997103, дата регистрации 08.12.2011г.)

о взыскании суммы неустойки за нарушение сроков выполнения работ по дополнительному соглашению от 03.07.2012г. № СП-41-12-6 1 619 783,07 руб.

при участии:

Истец: Егорова Т.П. по доверенности от 05.12.2013г.

Ответчик: Кузнецов Т.В. по доверенности от 29.08.2014г. № 2-ПРСА/14

**УСТАНОВИЛ:**

Общество с ограниченной ответственностью «Строймонолит» (ИНН 7725507915, ОГРН 1047796250424, дата регистрации 14.04.2004г.) (далее - Истец) обратилось с исковым заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью «ПроектРемСтройАльянс» (ИНН: 7726687883, ОГРН: 1117746997103, дата регистрации 08.12.2011г.) (далее - Ответчик) о взыскании неустойки за нарушение сроков выполнения работ по дополнительному соглашению №СП-41-12-6 от 03.07.12г. в размере 1 619 783 руб. 07 коп. за период с 05.04.13г. по 20.12.13г.

Исковые требования мотивированы ненадлежащим исполнением Ответчиком принятых на себя обязательств по дополнительному соглашению №СП-41-12-6 от 03.07.12г. к договору подряда №СП 06/50 от 07.02.12г., что явилось основанием для начисления неустойки в соответствии с п.6.1. договора.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 30 сентября 2014 года исковое заявление Общества с ограниченной ответственностью «Строймонолит» (ИНН 7725507915, ОГРН 1047796250424, дата регистрации 14.04.2004г.) принято к рассмотрению и возбуждено производство по делу № А40-154413/14, назначено собеседование со сторонами и проведение предварительного судебного заседания на 05 декабря 2014 года (л.д. 1).

Определением Арбитражного суда города Москвы от 05 декабря 2015 года



завершено предварительное судебное заседание и назначено судебное заседание на 19 февраля 2015 года. (л.д.94).

Истец в судебном заседании исковые требования поддержал в полном объеме, по доводам искового заявления со ссылкой на представленные доказательства.

Ответчик исковые требования не признал по доводам, изложенным в отзыве на иск, заявил об уменьшении суммы неустойки в соответствии со ст. 333 ГК РФ.

Рассмотрев материалы дела, основания и предмет заявленных требований, оценив представленные доказательства, выслушав довод представителей сторон, суд приходит к выводу об обоснованности требований, которые подлежат удовлетворению частично, на основании следующего.

Как следует из материалов дела, между ООО «Строймонолит» (Истец) и ООО ПроектРемСтройАльянс-М» (Ответчик) заключен договор подряда №СП 06/50 от 07 февраля 2012 года (л.д. 6-13).

В соответствии с условиями договора, генеральный подрядчик (истец) поручает подрядчику (ответчик) осуществить комплекс работ по ремонту зданий и сооружений, указанных в дополнительных соглашениях к договору, а последний, принимает на себя выполнение указанных работ в установленные Дополнительными соглашениями сроки, в соответствии с требованиями СНиП, проектно-сметной документацией и другими условиями договора (п.1.1. договора).

В рамках указанного договора подряда были заключены Дополнительные соглашения в том числе: № СП-41-12-6 от 03 июля 2012 года (л.д. 14).

По дополнительному соглашению № СП-41-12-6 от 03 июля 2012 года Ответчик принял на себя обязательства выполнить работы по ремонту в помещениях ОПС Лыткарино- 3 УФПС Московской области - филиала ФГУП «Почта России», расположенных по адресу: 142001, Московская область, г.Лыткарино, квартал 3 «А», д.4. В свою очередь, Истец обязался принять и оплатить выполненные работы. Общая стоимость работ по указанному дополнительному соглашению составила 6 229 934,88 рублей.

Продолжительность выполнения работ осуществляется подрядчиком в соответствии с Графиком производства работ (п.8 дополнительного соглашения).

Все работы в рамках указанного дополнительного соглашения с учетом передачи строительной площадки должны быть выполнены Подрядчиком к 04 апреля 2013 года.

Однако Подрядчик выполнил работы и предъявил их к приемке только 20 декабря 2013 года, т.е. с просрочкой на 260 дней. Данное обстоятельство подтверждается Актами о приемке выполненных работ по форме КС-2 и Справкой по форме КС-3 о стоимости выполненных работ и затрат (л.д.17-35).

В соответствии с п. 6.1 договора подряда в случае несвоевременного выполнения работ Заказчик вправе взыскать с Подрядчика неустойку в размере 0,1 % от стоимости дополнительного соглашения за каждый день просрочки.

В связи с ненадлежащим исполнением Ответчиком принятых на себя обязательств по контракту Истец начислил неустойку за период с 05.04.13г. по 20.12.13г. в размере 1 619 783 руб. 07 коп.

Согласно ст. 330 ГК РФ, неустойкой (штрафом, пеней) признается определенная законом или договором денежная сумма, которую должник обязан уплатить кредитору в случае неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства, в частности в случае просрочки исполнения.

В соответствии со ст.ст. 309, 310 ГК РФ обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона и односторонний отказ от их исполнения не допускается за исключением случаев, предусмотренных законом.

На основании изложенного, учитывая, что Ответчик доказательств исполнения обязательств по договору в полном объеме не представил, факт нарушения обязательств подтвержден материалами дела и установлен в судебном заседании, требования Истца о взыскании неустойки в размере 1 619 783 руб. 07 коп. являются

обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Вместе с тем, в соответствии с частью 1 статьи 333 ГК РФ, если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

Согласно пункту 2 информационного письма Президиума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 14.07.1997 №17 «Обзор практики применения арбитражными судами статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации» о том, что основанием для применения статьи 333 ГК РФ может служить только явная несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательств.

Кроме того, с учетом позиции Конституционного Суда Российской Федерации, выраженной в пункте 2 определения от 21.12.2000 №263-0, положения части 1 статьи 333 ГК РФ содержат не право, а обязанность суда установить баланс между применяемой к нарушителю мерой ответственности и оценкой действительного, а не возможного размера ущерба.

Критериями для установления несоразмерности в каждом конкретном случае могут быть: чрезмерно высокий процент пени (сумма штрафа); значительное превышение суммы неустойки суммы возможных убытков, вызванных нарушением обязательств; длительность неисполнения обязательств и др. (п. 2 Постановления Пленума ВАС РФ от 14.07.97 г. № 17 Обзор практики применения арбитражными судами статьи 333 ГК РФ).

В данном случае размер пени, установленный сторонами в договоре, в несколько раз превышает размер ставки рефинансирования ЦБ РФ, что свидетельствует о ее несоразмерности.

Таким образом, с учетом компенсационного характера неустойки в гражданско-правовых отношениях, соотношения размера начисленной неустойки и размера основного обязательства, принципа соразмерности начисленной неустойки последствиям неисполнения обязательств ответчиком и длительности периода начисления неустойки, которая по своей сути является способом обеспечения исполнения обязательств должником и не должна служить средством обогащения кредитора, суд считает, что размер взыскиваемой неустойки подлежит уменьшению в порядке ст. 333 ГК РФ до 742 400 руб. 57коп.

Доводы ответчика о просрочке кредитора судом отклоняются, как необоснованные и документально не подтвержденные.

В соответствии с п.8.3. договора сдача объекта осуществляется путем приемки результатов работ, пусконаладочных работ, испытаний инженерных систем и оборудования и оформляется Актом о приемке выполненных работ и /или актом Рабочей комиссии о приемке объекта в эксплуатацию.

Доказательств, свидетельствующих о том, что работы были выполнены ответчиком в срок, а истец уклонялся от их приемки ответчиком в нарушение ст. 65 АПК РФ, в материалы дела не представлено.

Расходы по госпошлине относятся на ответчика в соответствии со ст. 110 АПК РФ без учета применения ст. 333 ГК РФ.

Учитывая ст. ст. 8, 12, 307-310, 330, 333 ГК РФ, руководствуясь ст. ст. 65, 67, 68, 71, 75, 101, 110, 131, 167-171, 176, 180, 181, АПК РФ, суд

#### **РЕШИЛ:**

Удовлетворить иски требования Общества с ограниченной ответственностью «Строймонолит» (ИНН 7725507915, ОГРН 1047796250424, дата регистрации 14.04.2004г.) частично.

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «ПроектРемСтройАльянс» (ИНН: 7726687883, ОГРН: 1117746997103, дата регистрации 08.12.2011г.) сумму неустойки в размере 742 400, 57 (семьсот сорок две тысячи четыреста руб. 57 коп.), а также сумму госпошлины в размере 29 197, 84 (двадцать

4

девять тысяч сто девяносто семь руб. 84 коп.) в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Строймонолит» (ИНН 7725507915, ОГРН 1047796250424, дата регистрации 14.04.2004г.).

В удовлетворении остальной части исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в месячный срок с даты изготовления в полном объеме в 9 Арбитражный Апелляционный Суд.

**СУДЬЯ:**

**О.Ю.Лежнева**





91397\_10795643



**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115191, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>

(29 отд., тел. 600-97-77)

**О П Р Е Д Е Л Е Н И Е**

об исправлении опечатки

(в порядке статьи 179 АПК РФ)

город Москва

Дело № А40-154413/14

14 августа 2015 года

Судья Лежнева О.Ю. (29-1294)

единолично,

рассмотрев заявление Общества с ограниченной ответственностью «Строймонолит» (ИНН 7725507915, ОГРН 1047796250424, дата регистрации 14.04.2004г.)

к Обществу с ограниченной ответственностью «ПроектРемСтройАльянс-М» (ИНН: 7726687883, ОГРН: 1117746997103, дата регистрации 08.12.2011г.)

без вызова сторон

**У С Т А Н О В И Л:**

Решением Арбитражного суда города Москвы от 06 марта 2015 года иски требования Общества с ограниченной ответственностью «Строймонолит» (ИНН 7725507915, ОГРН 1047796250424, дата регистрации 14.04.2004г.) удовлетворены.

При изготовлении решения суда от 06 марта 2015 года, исполнительного листа от 19.06.2015г. № ФС № 004378582, допущены опечатки в указании организационно-правовой формы ответчика,

вместо:

"Общество с ограниченной ответственностью «ПроектРемСтройАльянс-М» (ИНН: 7726687883, ОГРН: 1117746997103, дата регистрации 08.12.2011г.)"

указано:

"Общество с ограниченной ответственностью «ПроектРемСтройАльянс» (ИНН: 7726687883, ОГРН: 1117746997103, дата регистрации 08.12.2011г.)"

В соответствии со ст. 179 АПК РФ, арбитражный суд, принявший решение, по заявлению лица, участвующего в деле, судебного пристава - исполнителя, других исполняющих решение арбитражного суда органа, организации или по своей инициативе вправе исправить допущенные в решении описки, опечатки и арифметические ошибки без изменения его содержания.

Суд считает необходимым исправить допущенную опечатку в решении суда от 06.03.2015, в указании организационно правовой форме ответчика в порядке ст. 179 АПК РФ.

Руководствуясь ст. ст.169, 176, 179 АПК РФ, суд

**О П Р Е Д Е Л И Л:**

Внести исправления в резолютивную часть решения суда от 06 марта 2015 года, исполнительный лист от 19.06.2015г. № ФС № 004378582, а именно в указание организационно-правовой формы ответчика

читать верно:

2

"Общество с ограниченной ответственностью «ПроектРемСтройАльянс-М» (ИНН: 7726687883, ОГРН: 1117746997103, дата регистрации 08.12.2011г.)"

Определение может быть обжаловано в Девятом арбитражном апелляционном суде в месячный срок со дня его вынесения.

Возвратить Обществу с ограниченной ответственностью «Строймонолит» (ИНН 7725507915, ОГРН 1047796250424, дата регистрации 14.04.2004г.) оригинал исполнительного листа ФС №004378582 для предъявления к исполнению одновременно с определением об исправлении опечатки на четырех листах.

СУДЬЯ

О.Ю. Лежнева