



Адрес: 610017, г. Киров, Октябрьский проспект, д. 98, пом. 1002  
т. +7(8332) 78-78-48, +7(8332)78-64-94, т/ф (88332)41-78-48  
e-mail: okc43@mail.ru

*Договор оказания услуг по оценке  
№ 385 от 27.04.2020г.*

## **ОТЧЕТ № 385 ОРС**

### **об оценке рыночной стоимости имущественных прав**

**Объект  
оценки:** Право требования, принадлежащее ООО «Альянс Строй»  
ИНН 7743844286, как кредитору по неисполненным  
денежным обязательствам юридических лиц и  
индивидуальных предпринимателей (дебиторская  
задолженность) на общую сумму 251 067 946,48 руб.

**Заказчик:** ООО «Альянс Строй» (ОГРН 1127746104529, ИНН  
7743844286) в лице конкурсного управляющего Бедуленко  
Александра Иосифовича.

**Оценщик:** ООО «Оценочно-Консультативный Центр»

**Дата  
составления  
отчета** 19.05.2020г.

## ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	3
РАЗДЕЛ 2 ПРИМЕНЯЕМЫ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	7
РАЗДЕЛ 3 принятые при проведении оценки объекта оценки допущения .....	12
3.1 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ.....	12
3.2 ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ).....	13
РАЗДЕЛ 4. сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке.....	14
4.1 Сведения о заказчике .....	14
4.2 Сведения об ОЦЕНЩИКЕ .....	14
РАЗДЕЛ 5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки .....	17
РАЗДЕЛ 6 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	19
6.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки .....	19
6.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	19
6.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке .....	22
6.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	26
РАЗДЕЛ 7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	31
7.1 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	31
7.2 Перечень информации, которая доступна из открытых источников .....	31
7.3 Сведения о юридическом лице .....	33
7.4 Описание объекта оценки (точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объекта оценки) .....	37
7.4.1 Сведения об имущественных правах.....	37
7.4.2 Информация о наличии обременений .....	38
7.4.3 Идентификация объекта оценки .....	39
РАЗДЕЛ 8 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНРЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	39
8.1 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки .....	53
8.2 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки (Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки).....	55
8.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект недвижимости. Общие сведения о рынке недвижимости.....	58
8.4 Основные выводы относительно рынка создания и использования объекта оценки.....	66
РАЗДЕЛ 9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	68
РАЗДЕЛ 10 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ.....	69
10.1 Основные этапы проведения процесса оценки.....	69
10.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов .....	70
10.3 Последовательность определения стоимости объекта оценки, с приведением соответствующих расчетов в рамках доходного подхода .....	86
РАЗДЕЛ 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ .....	101
11.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ .....	101
11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....	105
РАЗДЕЛ 12. Приложение .....	109
12.1. Копии материалов и распечаток информации, используемой в отчете, позволяющей делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате её подготовки .....	110
12.2 Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии)».....	110

**РАЗДЕЛ 1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ<sup>1</sup>****Объект (ты) оценки:<sup>2</sup>****Право требования, принадлежащее ООО «Альянс Строй» ИНН 7743844286, как кредитору по неисполненным денежным обязательствам юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (дебиторская задолженность) на общую сумму 251 067 946,48 руб.**

№	Наименование объекта/дебитора	Сумма задолженности, руб.
1	Reed MIDEM S.A.S	112 534,75
2	ООО "АВТОРАДУГА" 7713389777	35 400,00
3	ООО "АЕРГРУПП" 9701037968	14 000,01
4	ООО СК "АЛЬТЕРНАТИВА"	10 000,00
5	ООО "АЛЬТХАУС ПРАЙВАТ ТЭКС" 9729132509	922 565,00
6	ЗАО "АРСЕНАЛ РОСТ" 5018068390	7 087 595,43
7	СРО "АСОЭК" 7728097625	27 500,00
8	АССОЦИАЦИЯ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ "РЕГИОНАЛЬНЫЙ АЛЪЯНС ПРОЕКТИРОВЩИКОВ" 7716450758	20 000,00
9	ООО "АТП ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОКРУГ" 7720356691	6 190,00
10	Адвокат Балувевская Лилия Александровна 77044440667	40 000,00
11	ООО "Бест"	382 350,67
12	ООО "БЕТОНБУР"7106041190	117 020,00
13	ООО "ВИДЕОГЛАЗ ЦЕНТР"7719840097	300,00
14	ООО "Газ Девелопмент" 5032274998	4 037 253,25
15	ООО "ГАО ГРУПП" 7713749910	7 230,00
16	ООО "Гашека Риэлти"7710390220	189 064,54
17	ООО "ГЕЛАР"7724332437	6 351 624,31
18	ООО "ГЕЛАР"7724332437	627 925,94
19	ООО "ГЕЛАР"7724332437	450 000,00
20	ООО "Гелар Групп"7724751406	1 590 000,00
21	ООО "ГРИН-Ц" 7715286375	500,00
22	ООО "ГРИЭЛЬ"7710866735	1 080 000,00
23	ООО "ГРУППА МОДУЛЬ "7726064857	3 075 493,88
24	ООО "ГРУППА МОДУЛЬ "7726064857	226 661,56
25	АО "Единая электронная торговая площадка" 7707704692	15 570,00
26	ООО "ЗЫКОВСКИЙ ПАНСИОНАТ"7709966823	15 281 021,82
27	ООО "ЗЫКОВСКИЙ ПАНСИОНАТ"7709966823	862 791,66
28	ООО "ИНВЕСТПРОФИ"7710589898	3 883 477,38
29	ООО "ИНВЕСТПРОФИ"7710589898	9 633 333,61
30	ООО "ИНЖИНИРИНГ"	7 077 598,65
31	ООО "Интертипо" 7751028115	11 000,00
32	ООО "Инчкейп Т" 7743601124	19 821,90
33	Индивидуальный предприниматель Дубинская Ольга Анатольевна 772401960975	3 800,00
34	ИП МАРТЫНЮК АЛЕКСАНДРА ПАВЛОВНА 502740422516	18 000,00
35	ИП Тер-Оганова Лилия Семеновна 502904245308	358 600,00
36	ООО "КАМЕНЬТОРГ" 7727656052	1 622 856,93
37	ООО "КИБАДМИН" 7713783406	9 980,00
38	ООО "КЛИМАТИЧЕСКИЙ СЕЗОН"7714849995	6 671 882,28
39	ООО КМЦ "ИНВЕСТКАПСТРОЙ" 7707781979	20 000,00
40	ООО "КОЛОРИНКС" 7705892480	4 125,00
41	ООО "КОМПАНИЯ ДОЛГАЗ"7743883824	34 900,00

<sup>1</sup> Требование п.8а ФСО №3, п.21 ФСО №1 (ред. от 20.05.2015г.)<sup>2</sup> Требование п.21а ФСО №1

№	Наименование объекта/дебитора	Сумма задолженности, руб.
42	ООО "КОМПАНИЯ СЕВЕР" 7713763946	40,00
43	ООО "КОМПАНИЯ СТ" 7706812335	6 866,64
44	ООО "КОНКОРД"	4 925 000,00
45	ООО "Консалтинг-Плюс"6215013427	210 000,00
46	ООО "Контракт Мотор" 7719893821	600,00
47	ООО "КОНТРАКТОР"	329 600,00
48	ООО "КОРСИС"	1 357 258,83
49	ООО "КРАФТ ГРУПП"5001073882	0,04
50	ООО "ЛАЙТ КОМФОРТ"7718504102	6 752 031,31
51	ООО "ЛАЙТХАУС"	437 773,62
52	ООО "ЛАНКЕЙ ИТ"9705008196	2 640,00
53	ООО "ЛидерТелеком"7707636202	6 499,00
54	АО "Лизинговая компания СДМ"7733521494	710 400,00
55	ООО "ЛСР.Строительство-М"7726551032	3 342 304,32
56	ООО "ЛСР.Строительство-М"7726551032	1 399 061,25
57	ООО "М-ПУЛ"7751001681	4,00
58	Маргулис Александр Семенович	700 000,00
59	Мащикова Анна Олеговна	362 069,00
60	ООО «МГК»	15 000,00
61	Столичный филиал ОАО "МегаФон" 7812014560	1 138,85
62	АО "Металлокомплект-М"7718134701	3 429,00
63	ИП Миловидов Максим Александрович	37 100,00
64	ООО "МИР ОТДЫХА"7705844912	39 774,00
65	ООО "МКС"7716245519	8 119,00
66	ЗАО "Мобильные видеорешения"7717670869	8 155,00
67	ООО "МонолитПромСтрой"7804504353	8 699 998,70
68	ООО "МонолитПромСтрой"7804504353	1 263 146,12
69	ООО "Мосбелстрой1"7714953153	3 363 444,84
70	ООО "Мосбелстрой1"7714953153	281 730,58
71	Московский банк Сбербанка России7707083893	10 086,44
72	ПАО "МТС"7740000076	89 767,51
73	ООО "НИКА МОТОРС Холдинг"7716518082	26 297,20
74	ООО "НОРСТРОЙ"3128115674	617 687,26
75	АО "НПО "ПУЛЬС"7718242009	478 909,98
76	ООО "НТЦ БПЛ" 7719833205	324 464,15
77	ООО "МЕРКУРИЙ ГРУПП"7704399240	11 000,00
78	ООО "ОПТ-ТРЕЙДИНГ"7708819079	1 900,00
79	ООО "ОСНОВА"7720790605	510 000,00
80	ЗАО МОФ "ПАРИЖСКАЯ КОММУНА"7705032967	102 050,74
81	ИП Пирожков Алексей Александрович	5 000,00
82	УФПС г. Москвы - филиал ФГУП "Почта России" 7724261610	19 890,00
83	ООО "ПСФ "АТРИУМ"2130054875	797 932,66
84	ООО "ПСФ "АТРИУМ"2130054875	55 187,32
85	АО "ПФ "СКБ Контур" 6663003127	6 500,00
86	ООО "Радиус-1" 7707252527	185 479,47
87	ООО "РАДУГА КРАСКИ"7721826082	5 326,59
88	ООО "РБС ГРУПП" 7720794984	1 151 603,11
89	АО "РД КОНСТРАКШН МЕНЕДЖМЕНТ"	4 168 190,00
90	СПАО "РЕСО-ГАРАНТИЯ"7710045520	4 320,00
91	ООО "РЕСО-ЛИЗИНГ" 7709431786	788 563,00
92	Акционерное общество "РЖДстрой" 7708587205	15 388 677,07
93	ПАО СК "Росгосстрах"7707067683	379 687,46

№	Наименование объекта/дебитора	Сумма задолженности, руб.
94	ООО "НПО Санпроектмонтаж"7717130084	557 510,98
95	ООО "САНТЕХКОМПЛЕКТ"7736192449	6 879,40
96	ООО "СВМ"7721054301	70 000,00
97	"СДМ-БАНК" (ПАО)7733043350	53 092,97
98	ООО "СЕТЕЛ"7736222460	35 141,60
99	ООО "СИГНАЛ С"	139 200,00
100	ООО "СИЛИНГ"7811621403	6 186 360,00
101	ООО "Синергия"	4 625 000,00
102	ООО "Синергия"	570 000,00
103	ООО "Системэйр"	0,16
104	ООО "СИЯНИЕ ГРУПП"7718887751	50 213,24
105	ООО "СК СЕРВИС"	30 000,00
106	ИП Скипенко Евгений 773565099370	20 000,00
107	ООО "СМУ-55"562058873	154 398,68
108	ООО "СМУ-7"7743882411	6 000 000,00
109	СОТРУДНИК	15 773,51
110	ООО "СП БИЗНЕС КАР"7705040943	153,20
111	ООО "СПЕЦСТРОЙБЕТОН"7734345403	254 232,50
112	ООО ЧОП "Статус"7736581942	58 219,25
113	ООО "СТД "ПЕТРОВИЧ"7802348846	1 304 663,49
114	ООО СТК "СТРОЙТЕХ"7705526878	32 099,61
115	Столичный филиал ПАО "Мегафон"7812014560	3 730,00
116	ООО "СТРОЙ-ТЕСТ"	1 265 050,00
117	ООО "СтройГрад- XXI"7705344701	5 514,94
118	ООО "СтройЭксперт"7708625669	40 000,00
119	ООО "ТАЛАРИИ"7706216406	22 170,00
120	ООО "Таргет плюс"	0,08
121	ЗАО "ТАРНА"7718598654	30 760,00
122	ООО "ТАУРУС"7731348597	1 645 626,19
123	ООО "ТАУРУС"7731348597	39 998,37
124	ООО "ТД НОВА"5003099420	4 210,92
125	ООО "ТД "ЭЛЕКТРОТЕХМОНТАЖ"	23 705,28
126	ЗАО "Корпорация ТЕЛЕВИК"7718857612	250 000,00
127	ООО "Телеком сервис Т"7734236387	8 389,17
128	АО ТД "ТЕРМОРОС"7728604924	901,15
129	ООО "ТЕРМОРОС ИНЖИНИРИНГ"7729412654	34 451,73
130	ЗАО "Терра Аури"7706715003	2 000 000,00
131	ЗАО "Терра Аури"7706715003	4 333 999,63
132	ООО "ТЕХНОЛОГИЯ"	17 279 161,39
133	ООО "ТК СТРОЙКОМ"7719467615	26 854,00
134	ООО "ТОРГОВЫЙ ДОМ АЭРО"7730628785	800,00
135	ООО "ТЦ КОМУС"7706202481	409,75
136	ООО "УК ЭЙ СИ ДЖИ"7714670324	16 000 000,00
137	ООО "УНИВЕРСАЛСПЕЦМОНТАЖ"7701747812	25 171 435,42
138	УФК по г.Москве (Гагаринский ОСП УФССП России по Москве, л/с 05731А53600)	4 088,88
139	ООО "ФИТНЕС ЭЛИТ"7708559712	1 594 271,77
140	ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"7706092528	373 802,70
141	ООО "ФОРА"	110 434,47
142	ООО "ФОРА-ПЛЮС"6952312526	802 573,05
143	ООО "ФОТОТЕХ"7736193379	426 510,89
144	ООО "ФРЕШ АКВА"7728334347	72 000,00

№	Наименование объекта/дебитора	Сумма задолженности, руб.
145	ООО "ХАЙТЕД-СЕРВИС"7716683657	100 000,00
146	ООО «ХИМАВТОДОР»7743217648	4 250,00
147	ООО "ХОГАРТ-АРТ"7723681273	9 621,54
148	ООО "ЦЕНТР САНТЕХНИКИ"	192 966,70
149	ООО "ЦК Гарант"	0,22
150	ООО "Что делать Знание"7714901081	9 810,00
151	ООО "Эверест Групп"7713770781	831,00
152	ООО "ЭВЕРЕСТ"7710973590	16 777,78
153	ООО "ЭКОУСЛУГИ"5017111117	90 000,00
154	АО "ЭЛЕВЕЛ ИНЖЕНЕР"5001112612	1 949 195,43
155	ООО "ЭНЕРГОСТРОЙКОМПЛЕКТ"	24 956 638,50
156	ООО "Южлифтремонт"2320109843	598 479,77
157	ООО "Ялка"7736659691	73 914,54
<b>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:<sup>3</sup></b>	Право требования по взысканию задолженности	
<b>Цели и задачи проведения оценки:<sup>4</sup></b>	Определение рыночной стоимости объекта оценки для продажи права требования	
<b>Предполагаемое использование результатов оценки<sup>5</sup> и связанные с этим ограничения:</b>	Результаты оценки предполагается использовать для совершения гражданско-правовых сделок и иных действий с оцениваемым объектом, в т.ч. при определении начальной цена продажи выставляемого на торги имущества должника в ходе процедуры банкротства	
<b>Вид стоимости:<sup>6</sup></b>	Рыночная стоимость <sup>7</sup>	
<b>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)<sup>8</sup></b>	27 апреля 2020г.	
<b>Срок проведения оценки:</b>	с 27 апреля 2020г. по 19 мая 2020г.	
<b>Допущения, на которых должна основываться оценка:<sup>9</sup></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Оценка основана на документах; предоставленных заказчиком, которые считаются достоверными.</li> <li>- Итоговые результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки в рамках Отчета НДС не облагаются<sup>10</sup> или НДС нет (в соответствии с пп. 15 п. 2ст. 146 НК РФ),</li> <li>- Исследование отражает рыночную стоимость объекта оценки с учетом указанной цели и по состоянию на указанную дату. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению стоимости объекта.</li> <li>- В проведении оценки объекта оценки ни одно лицо, кроме оценщика, подписавшего настоящий отчет, не оказывало</li> </ul>	

<sup>3</sup> Требование п.21б ФСО №1

<sup>4</sup> Требование п.21в ФСО №1, п.3 ФСО №2, (ред. от 20.05.2015г.), ст.11 №135-ФЗ (Под целями и задачами оценки, указание которых необходимо в отчете об оценке (ст. 11 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности»), обычно подразумевается: вид стоимости и практическое применение результатов оценки, соответственно).

<sup>5</sup> Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях. (п.4 раздела II ФСО №2)

<sup>6</sup> Требование п.21д ФСО №1, п.5 ФСО №2, (ред. от 20.05.2015г.)

<sup>7</sup> В статье 7 Федерального закона N 135-ФЗ установлено, что в случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование об обязательном проведении оценки какого-либо объекта, не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

<sup>8</sup> Требование п.21е ФСО №1, п.8 ФСО №1 (ред. от 20.05.2015г.) ст.11 №135-ФЗ

<sup>9</sup> Требование п.21ж ФСО №1, п.9 ФСО №1, (ред. от 20.05.2015г.)

<sup>10</sup> Не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

№	Наименование объекта/дебитора	Сумма задолженности, руб.
	<p>профессионального содействия оценщику. Иные специалисты не привлекались.</p> <p>- ограничения применения полученного результата: рекомендуемый срок использования результата оценки – в течении шести месяцев с даты составления отчета.</p> <p>- Основные допущения и ограничительные условия описаны в разделе 3 настоящего отчета и соответствующих разделах отчета.</p>	

## РАЗДЕЛ 2 ПРИМЕНЯЕМЫ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ<sup>11</sup>

### Информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки

Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводилась в соответствии с действующими законодательными актами:

Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, (с изм. и доп.);

При осуществлении оценочной деятельности оценщик применял действующие на дату оценки федеральные стандарты оценки (ФСО):

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №297;
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №298;
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 №299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)» утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г., №326;

При оценке выполнялись требования Свода стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2015).

Свод Стандартов оценки (ССО 2015) Российского общества Оценщиков (РОО) предназначен для оценки стоимости имущества в Российской Федерации в других странах СНГ.

### Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО (ССО РОО):

Обозначение стандарта	Наименование стандарта
ССО РОО 1-01-2015	Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки
ССО РОО 1-02-2015	Цель оценки и виды стоимости
ССО РОО 1-03-2015	Требования к отчету об оценке
ССО РОО 1-07-2015	Оценка недвижимости
ССО РОО 1-08-2015	Оценка бизнеса
СНМД РОО 04-070-2015	Методические рекомендации по согласованию результатов, полученных разными подходами.
СНМД РОО 04-080-2015	Методические рекомендации по применению метода дисконтирования денежных потоков при оценке недвижимости.
СНМД РОО 04-090-2015	Методические рекомендации по раскрытию неопределенности результатов оценки.

### Обоснование использования стандартов оценки при проведении оценки объекта оценки

В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее – договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

<sup>11</sup> Требование п.86 ФСО №3, ст.11 №135-ФЗ

Применение Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №8) обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации.

Обязательность применения ССО РОО 2015 обусловлена тем, что Оценщик является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Указанные использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

Оценка выполнена с учетом требований руководящих и методических документов по оценке недвижимого имущества.

Применимость ФСО №8 обусловлена вторым абзацем пункта 4: "Имущественный комплекс организации или его часть как обособленное имущество действующего бизнеса может являться объектом оценки в соответствии с требованиями настоящего Федерального стандарта.". Поскольку дебиторская задолженность юридических лиц является частью имущественного комплекса юридического лица, при оценке дебиторской задолженности принадлежащей юридическим лицам может применяться данный стандарт.

Применимость ФСО №11 обусловлена содержанием пункта 4 ФСО №11, где, в частности, указано, что для целей настоящего Федерального стандарта объектами оценки могут выступать, в том числе права, составляющие содержание договорных обязательств. Однако необходимо отметить, что применение ФСО №11 в отношении оценки дебиторской задолженности в практической плоскости затруднено в силу требований пункта 8 данного стандарта, в котором указан перечень дополнительной (помимо указанной в ФСО №1) информации, которая должна содержаться в задании на оценку, а именно:

- о режиме предоставленной правовой охраны интеллектуальной собственности;
- об объеме прав на интеллектуальную собственность, подлежащую оценке;
- о совокупности объектов, в состав которой входит объект оценки.

Как видно из написанного, такая информация (за исключением информации о совокупности объектов, в состав которого входит объект оценки) не может быть предоставлена в отношении дебиторской задолженности, поэтому в силу специфики объекта оценки невозможно в полном объеме соблюсти требования пункта 8 ФСО №11), и соответственно применить его для оценки дебиторской задолженности.

### **Применяемые понятия и определения**

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном Законе от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального Закона и Федеральных Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

**Рыночная стоимость объекта оценки** – 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, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

**Объект оценки** - относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

**Объектами оценки** могут выступать **объекты недвижимости** - застроенные земельные участки, незастроенные земельные участки, объекты капитального строительства, а также части земельных участков и объектов капитального строительства, жилые и нежилые помещения, вместе или по отдельности, с учетом связанных с ними имущественных прав, если это не противоречит действующему законодательству. **Объектами оценки** могут выступать доли в праве на объект недвижимости. (п.4 ФСО №7)

**Объектом оценки для целей ФСО №8**, может являться имущественный комплекс организации или его часть как обособленное имущество действующего бизнеса

**Цена объекта оценки** - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

**Итоговая стоимость объекта оценки** - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

**Подход к оценке** - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

**Дата определения стоимости объекта оценки** (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки. (п.8 ФСО №2)

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

**Допущение** – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.

**Объект-аналог** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

**Инвестиционная стоимость**<sup>12</sup> – это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

При определении инвестиционной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен. Инвестиционная стоимость может использоваться для измерения эффективности инвестиций.

**Ликвидационная стоимость** – это расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

<sup>12</sup> Согласно п.7 раздела III ФСО №2

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения рыночной стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным (п.8 раздела III ФСО №2).

**Показатель ликвидности** – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

**Кадастровая стоимость объекта оценки** - стоимость, установленная в результате проведения государственной кадастровой оценки или в результате рассмотрения споров о результатах определения кадастровой стоимости, либо определенная в случаях, предусмотренных статьей 24.19 Федерального закона 135 «об оценочной деятельности» (ст.3 ФЗ 135 «Об оценочной деятельности»)

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

**Экспертиза отчета об оценке** - совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Срок экспозиции объекта оценки** рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

**Срок экспозиции** – это период времени с момента выставления объекта на рынок до достижения договоренности между продавцом и покупателем, выраженный в подписании соглашения о намерениях, без учета времени на проведение DueDilligence (если это необходимо), оформление и регистрацию сделки.<sup>13</sup>

**Объекты сравнения**— проданные или предложенные к аренде на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

**Единицы сравнения** — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

**Элементами сравнения** (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

**Корректировка** представляет собой операцию (часто — математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

**Ограничения (обременения)** - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других);<sup>14</sup>

Понятие *текущего ремонта*<sup>15</sup> связано с устранением физического износа в короткоживущих элементах.

**Имущественные права (property rights)** — права, которые связаны с собственностью на недвижимость. Они включают право развивать или не развивать земельный участок, сдавать его в аренду другим, продавать или дарить, возделывать его, производить на нем горные работы, изменять его топографию, делить его на части, собирать его воедино, использовать его для сброса отходов или право не осуществлять ни одного из этих действий. Комбинация этих

<sup>13</sup>Рекомендации по оценке активов для целей залога в условиях кризиса, утв. Решение комитета по оценочной деятельности АБСЗ от 05.06.2015г.

<sup>14</sup> Ст.1 ФЗ от 21.07.1997 N 122-ФЗ (ред. от 12.12.2011) "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (с изм. и доп., вступающими в силу с 07.03.2012)

<sup>15</sup> Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости Москва: Техносфера, 2011. — 504 с. (стр.56)

имущественных прав иногда называется **пучком прав**, присущих собственности на недвижимость. **Имущественные права**, как правило, связаны публичными или частными ограничениями, такими как сервитуты, права прохода, установленная плотность застройки, зонирование, или прочими ограничениями, которые могут обременять имущество<sup>16</sup>.

Понятие **недвижимое имущество** охватывает все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на **недвижимость**. **Недвижимое имущество** — это юридическое понятие, отличное от **недвижимости**, которая является физическим активом. Могут существовать также и потенциальные ограничения прав собственности на недвижимое имущество.

Термин **ущерб** в законодательстве не закреплен, обычно его рассматривают как синоним *материального вреда* или вреда вообще.

Соотношение понятий "**ущерб**", "**вред**", "**убытки**" в гражданском праве является дискуссионным, поскольку их четкое законодательное разделение отсутствует.

По смыслу ст. 1064 ГК РФ **вред** рассматривается как всякое умаление охраняемого законом материального или нематериального блага, любое неблагоприятное изменение в охраняемом законом благо, которое может быть имущественным или неимущественным (нематериальным) (Определение Верховного Суда РФ от 27.01.2015 N 81-КГ14-19).

Наиболее часто формой выражения **материального (имущественного) вреда** в гражданских правоотношениях являются убытки.

Под **убытками** в силу ст. 15 ГК РФ, п. п. 13 - 14 Постановления Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 N 25 "О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации" понимается следующее:

- реальный ущерб - утрата или повреждение имущества, а также расходы, которые произведены (или будут произведены в будущем) лицом, право которого нарушено, для его восстановления;

- упущенная выгода - неполученные доходы, которые лицо, которому причинен вред, могло бы получить при обычных условиях гражданского оборота, если бы его право не было нарушено.

Тем самым понятие "**ущерб**" применительно к имущественному вреду (т.е. реальный ущерб) является его составной частью и предполагает некие имущественные потери.

В уголовном, трудовом праве употребляются термины "ущерб", "материальный ущерб", которые фактически совпадают с понятием "реальный ущерб", используемым в гражданском праве (в частности, ст. 76.1 УК РФ, ст. ст. 234 - 235 ТК РФ).

**В налоговом законодательстве понятия "убыток" и "ущерб"** являются равнозначными, и их возникновение влечет одинаковые налоговые последствия для налогоплательщика (Определение Верховного Суда РФ от 11.09.2015 N 305-КГ15-6506 по делу N А40-84941/2014).

<sup>16</sup> Свод стандартов оценки 2010 Общероссийской общественной организации 'Российское общество оценщиков' (СОО РОО 2010) опубликованы на сайте <http://www.srogo.ru/index.php?channelid=&cz=AC22A8DB-0C17-4870-989B-9E1F8E7C9417>

**РАЗДЕЛ 3 ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ  
ДОПУЩЕНИЯ<sup>17</sup>****3.1 Ограничения и пределы применения полученного результата оценки**

Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

1. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу.

2. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартам оценки, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (что удовлетворяет требованию п.3 раздела II ФСО №3).

3. Итоговая величина рыночной или иной стоимости Объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ФЗ от 29.07.1998г. №135-ФЗ, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное (что удовлетворяет требованию п.3 раздела II ФСО №3 и ст.12 ФЗ-135).

4. Отчет об оценке выполнен в соответствии с заданием на оценку и содержит обоснованное профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации и проведенных расчетов, с учетом допущений (что удовлетворяет требованию п.4 раздела II ФСО №3).

5. Мнение оценщика (ов) относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов.

6. В силу вероятностной природы рынка, недостаточности исходной информации, неопределенности ожиданий рынка и неоднозначности прогнозов экспертов и других факторов неопределенности, определение стоимости не может быть выполнено абсолютно точно. Приведенная в Отчете итоговая величина стоимости представляет собой оценку, **т.е. приближенное значение величины стоимости**. Повторная оценка, выполненная другим оценщиком (экспертом – оценщиком), может отличаться от результата данного отчета на ту или иную величину. Такое различие, если оно не выходит за границы указанного в отчете интервала неопределенности, не является свидетельством того, что полученная в отчете величина стоимости является ошибочной».

7. Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения. Приложение является неотъемлемой частью Отчета.

8. Копии представленной документации, согласно пункту 10 ФСО №3, приведены в Приложении к отчету об оценке. Оценщик включает в состав приложения все использованные документы. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

9. Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество.

10. Информация, оценки и мнения, содержащиеся в данном отчете, получены из источников, считающихся надежными. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность

<sup>17</sup> Требование п.8В ФСО №3, п.9 ФСО №1, ст.11 №135-ФЗ

информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

11. Предполагается, что данные о площадях и размерах объекта, основанные на представленной Заказчиком документации, являются достоверными.

12. Сведения, полученные Оценщиком (ми) и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Мы не принимаем на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Размер нашего вознаграждения, ни в какой степени не связан с нашими выводами о стоимости оцениваемого объекта. Мы исходили из того, что предоставленная нам со стороны Заказчика информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверки.

13. Оценщик провел визуальную инспекцию объекта оценки и отметил в данном отчете все видимые важные ценообразующие факторы, которые могли быть замечены. Оценщик не несет ответственности за неточности оценки, которые могли быть следствием скрытых (необнаруженных при визуальном осмотре) и поэтому неучтенных дефектов. Таким образом, предполагается, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты, кроме обнаруженных, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

14. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет, иначе, чем это предусмотрено договором на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объектов оценки.

15. Местоположение оцениваемого объекта, его особенности и состояние документировались на месте.

16. В отчете использовалась информация о событиях произошедших только до даты оценки, что удовлетворяет требованию п.8 ФСО №1: «Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

17. Итоговая величина рыночной стоимости Объекта, указанная в отчете, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета (ст.12 ФЗ №135 «Об оценочной деятельности»)

18. Итоговая величина стоимости объекта оценки выражена в рублях Российской Федерации.

19. Итоговые результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки в рамках Отчета НДС не облагаются<sup>18</sup> или НДС нет (в соответствии с пп. 15 п. 2ст. 146 НК РФ).

20. Расчеты в рамках проведения оценки Объектов осуществлялись Специалистом с использованием программного продукта «Microsoft Excel». В отчете об оценке итоговая величина стоимости представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления (что удовлетворяет требованию п.14 ФСО №3)

### **3.2 Ограничения и пределы применения полученного результата оценки (в том числе специальные)**

При проведении оценки учтены условия, указанные в разделе «Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка». Результат оценки действителен только для использования в целях, указанных в договоре на оценку и при выполнении условий данного договора. В случае отступления от указанных условий, стоимостные параметры объекта оценки, указанные в данном отчете, считаются недействительными.

<sup>18</sup> Не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

**РАЗДЕЛ 4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ  
(ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ<sup>19</sup>****4.1 Сведения о заказчике**

<b>Организационно-правовая форма:</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Альянс Строй»
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</b>	1127746104529
<b>Дата присвоения основного государственного регистрационного номера:</b>	от 17 февраля 2012 г.
<b>Место нахождения:</b>	117218, город Москва, улица Черёмушкинская Б., дом 26 корпус 3, пом. I
<b>Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)</b>	7743844286

**4.2 Сведения об ОЦЕНЩИКЕ**

**Сведения об ОЦЕНЩИКЕ (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключили трудовой договор**

<b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>	Пленкин Андрей Николаевич
<b>Место нахождения оценщика</b>	Россия, г.Киров, 610017, Октябрьский проспект, 98
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации:</b>	Член СРО Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО), включенный в реестр членов РОО 15 апреля 2008г., регистрационный № 004281 Местонахождение РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 Телефоны: +7 (495) 662 7425 (многоканальный); E-mail: info@sraroo.ru - секретариат orgotdel@sraroo.ru - организационный отдел law@sraroo.ru - юридический отдел
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b>	1. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 876921, регистрационный № 083, 25 марта 2006 года, НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» 2. Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации от 30 июня 2011г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности:</b>	Страховой полис Страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 9691R/776/00001/20 от 13 января 2020г., выданный ОАО «АльфаСтрахование», сроком действия по 12.01.2021г. г. Киров, ул. Карла Маркса д. 99 Страховая сумма – 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей)
<b>Сведения о квалификационном аттестате</b>	Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 010052-1 от 12.04.2018г. Квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 010053-2 от 12.04.2018г. Квалификационный аттестат «Оценка бизнеса» № 014303-3 от 10.08.2018г.
<b>Кадровые документы</b>	Выписка из протокола 1 от 13.04.2006г. об утверждении на должность директора. Протокол № 1/02 о назначении лица на должность руководителя от 19.05.2008г.

<sup>19</sup> Требование п.8г ФСО №3, ст.11 №135-ФЗ

	<p>Протокол № 1/18 о продлении полномочий директора от 20.03.2018г. Трудовой договор №2 от 13.04.2006г.</p>
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	14 лет
<b>Сведения о независимости оценщика:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.</li> <li>- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</li> <li>- Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица - заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</li> <li>- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</li> </ul>
<b>Организационно правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консультативный Центр»
<b>Место нахождения (фактическое) и почтовый адрес:</b>	Россия, г. Киров, 610017, Октябрьский проспект, 98, т.8 (8332) 78-78-48, 78-64-94, т/ф 8 (8332) 41-78-48
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН юридического лица с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	ОГРН № 1064345091030 от 10.04.2006г.
<b>Начало хозяйственной деятельности</b>	10.04.2006г.
<b>Место нахождения юридического лица (юр. адрес):</b>	Россия, г. Киров, 610017, Октябрьский проспект, 98, т.8 (8332) 78-78-48, 78-64-94, т/ф 41-78-48
<b>Идентификационный номер налогоплательщика:</b>	ИНН 4345131989
<b>Директор:</b>	Пленкин Андрей Николаевич
<b>Сведения о страховании ответственности:</b>	Страховой полис добровольного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 9691R/776/00009/19 от 13 октября 2019г., выданный ОАО «АльфаСтрахование», сроком действия по 12.10.2020г. г.Киров, ул.Московская д.25
<b>Сведения о независимости</b>	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью

<b>юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	<p>«Оценочно-Консультативный Центр» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>- Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консультативный Центр» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	---

Выполняя требование статьи 15.1 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ООО «Оценочно-Консультативный Центр» имеет в штате 2-х лиц, являющихся членами Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

### **ОЦЕНЩИК (второй штатный сотрудник)**

<b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>	Пленкина Ирина Николаевна
<b>Местонахождения оценщика</b>	Россия, г. Киров, 610017, Октябрьский проспект, 98
<b>Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:</b>	<p>Член СРО Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО), включенный в реестр членов РОО 25 марта 2008г., регистрационный № 004109</p> <p>Местонахождение РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5</p> <p>Телефоны: +7 (495) 662 7425 (многоканальный);</p> <p>E-mail: <a href="mailto:info@sraroo.ru">info@sraroo.ru</a> - секретариат <a href="mailto:orgotdel@sraroo.ru">orgotdel@sraroo.ru</a> - организационный отдел <a href="mailto:law@sraroo.ru">law@sraroo.ru</a> - юридический отдел</p>
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b>	<p>1. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 984175, регистрационный № 0052, 01 февраля 2008 года, НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».</p> <p>2. Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации от 30 июня 2011г.</p>
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности:</b>	<p>Страховой полис Страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 9691R/776/00002/20 от 13 января 2020г., выданный ОАО «АльфаСтрахование», сроком действия по 12.01.2021г. г. Киров, ул. Карла Маркса д. 99</p> <p>Страховая сумма – 5 000 000,00 (Пять миллионов рублей)</p>
<b>Сведения о квалификационном аттестате</b>	Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 006006-1 от 16.03.2018г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	12 лет

## РАЗДЕЛ 5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>20</sup>

В соответствии с п.23 Федерального стандарта оценки №1, проведение оценки объекта оценки включает следующие этапы:

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка об участии специалиста	Информация о квалификации специалиста
1	Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Пленкин А.Н.	Директор ООО «ОКЦ»
2	сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки в т.ч.:		
2.1	Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Пленкин А.Н.	Оценщик ООО «ОКЦ»
2.2	Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик, изучение фактического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки, фотографирование объекта оценки;	Пленкин А.Н.	Член СРО Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО), включенный в реестр членов РОО регистрационный № 004281
2.3	Поиск и анализ рыночной информации, необходимой для оценки;	Пленкин А.Н.	
2.4	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Пленкин А.Н.	
3	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Пленкин А.Н.	
4	Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	Пленкин А.Н.	
5	Составление отчета об оценке	Пленкин А.Н.	

### ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСВИИ

Подписавший настоящий отчет Оценщик (ки) настоящим заявляет, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;

- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, являются личными, независимыми и профессиональными мнениями и заключениями;

- у оценщика не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;

- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью;

- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата

• - анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, (с последующими изменениями), Федеральными стандартами оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №8, обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015

<sup>20</sup> п.8д ФСО №3 ред. от 20.05.2015г.

№ 297, № 298, № 299, от 01.06.2015г., №326, стандартами и правилами осуществления оценочной деятельности РОО (СРО РОО).

- Настоящая оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями норм Кодекса этики;

- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;

- оценщиком произведена персональная инспекция оцениваемого объекта (ов);

- ни одно лицо, кроме оценщика, подписавшего настоящий отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику.

- Иные специалисты не привлекались.

**Оценщик**

(Диплом о профессиональной переподготовке

ПП № 876921, регистрационный № 083, 24 марта 2006 года)

**А.Н. Пленкин**

**РАЗДЕЛ 6 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ****6.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки<sup>21</sup>**

Основанием для проведения оценщиком оценки объекта оценки является Договор на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объекта оценки № 385 от 27.04.2020г.

**6.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

В рамках данного отчета определяется рыночная стоимость следующего(щих) объекта (ов) оценки:

**Право требования, принадлежащее ООО «Альянс Строй» ИНН 7743844286, как кредитору по неисполненным денежным обязательствам юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (дебиторская задолженность) на общую сумму 251 067 946,48 руб.**

№	Наименование объекта/дебитора	Сумма задолженности, руб.
1	Reed MIDEM S.A.S	112 534,75
2	ООО "АВТОРАДУГА" 7713389777	35 400,00
3	ООО "АЕРГРУПП" 9701037968	14 000,01
4	ООО СК "АЛЬТЕРНАТИВА"	10 000,00
5	ООО "АЛЬТХАУС ПРАЙВАТ ТЭКС" 9729132509	922 565,00
6	ЗАО "АРСЕНАЛ РОСТ" 5018068390	7 087 595,43
7	СРО "АСОЭК" 7728097625	27 500,00
8	АССОЦИАЦИЯ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ "РЕГИОНАЛЬНЫЙ АЛЬЯНС ПРОЕКТИРОВЩИКОВ" 7716450758	20 000,00
9	ООО "АТП ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОКРУГ" 7720356691	6 190,00
10	Адвокат Балуевская Лилия Александровна 77044440667	40 000,00
11	ООО "Бест"	382 350,67
12	ООО "БЕТОНБУР"7106041190	117 020,00
13	ООО "ВИДЕОГЛАЗ ЦЕНТР"7719840097	300,00
14	ООО "Газ Девелопмент" 5032274998	4 037 253,25
15	ООО "ГАО ГРУПП" 7713749910	7 230,00
16	ООО "Гашека Риэлти"7710390220	189 064,54
17	ООО "ГЕЛАР"7724332437	6 351 624,31
18	ООО "ГЕЛАР"7724332437	627 925,94
19	ООО "ГЕЛАР"7724332437	450 000,00
20	ООО "Гелар Групп"7724751406	1 590 000,00
21	ООО "ГРИН-Ц" 7715286375	500,00
22	ООО "ГРИЭЛЬ"7710866735	1 080 000,00
23	ООО "ГРУППА МОДУЛЬ "7726064857	3 075 493,88
24	ООО "ГРУППА МОДУЛЬ "7726064857	226 661,56
25	АО "Единая электронная торговая площадка" 7707704692	15 570,00
26	ООО "ЗЫКОВСКИЙ ПАНСИОНАТ"7709966823	15 281 021,82
27	ООО "ЗЫКОВСКИЙ ПАНСИОНАТ"7709966823	862 791,66
28	ООО "ИНВЕСТПРОФИ"7710589898	3 883 477,38
29	ООО "ИНВЕСТПРОФИ"7710589898	9 633 333,61
30	ООО "ИНЖИНИРИНГ"	7 077 598,65
31	ООО "Интертипо" 7751028115	11 000,00
32	ООО "Инчкейп Т" 7743601124	19 821,90
33	Индивидуальный предприниматель Дубинская Ольга Анатольевна 772401960975	3 800,00
34	ИП МАРТЫНЮК АЛЕКСАНДРА ПАВЛОВНА 502740422516	18 000,00
35	ИП Тер-Оганова Лилия Семеновна 502904245308	358 600,00
36	ООО "КАМЕНЬТОРГ" 7727656052	1 622 856,93
37	ООО "КИБАДМИН" 7713783406	9 980,00
38	ООО "КЛИМАТИЧЕСКИЙ СЕЗОН"7714849995	6 671 882,28

<sup>21</sup> Требование ст.9 и ст.11 №135 ФЗ, п.8е ФСО №3 (ред. от 20.05.2015г.)

№	Наименование объекта/дебитора	Сумма задолженности, руб.
39	ООО КМЦ "ИНВЕСТКАПСТРОЙ" 7707781979	20 000,00
40	ООО "КОЛОРИНКС" 7705892480	4 125,00
41	ООО "КОМПАНИЯ ДОЛГАЗ"7743883824	34 900,00
42	ООО "КОМПАНИЯ СЕВЕР" 7713763946	40,00
43	ООО "КОМПАНИЯ СТ" 7706812335	6 866,64
44	ООО "КОНКОРД"	4 925 000,00
45	ООО "Консалтинг-Плюс"6215013427	210 000,00
46	ООО "Контракт Мотор" 7719893821	600,00
47	ООО "КОНТРАКТОР"	329 600,00
48	ООО "КОРСИС"	1 357 258,83
49	ООО "КРАФТ ГРУПП"5001073882	0,04
50	ООО "ЛАЙТ КОМФОРТ"7718504102	6 752 031,31
51	ООО "ЛАЙТХАУС"	437 773,62
52	ООО "ЛАНКЕЙ ИТ"9705008196	2 640,00
53	ООО "ЛидерТелеком"7707636202	6 499,00
54	АО "Лизинговая компания СДМ"7733521494	710 400,00
55	ООО "ЛСР.Строительство-М"7726551032	3 342 304,32
56	ООО "ЛСР.Строительство-М"7726551032	1 399 061,25
57	ООО "М-ПУЛ"7751001681	4,00
58	Маргулис Александр Семенович	700 000,00
59	Мащикова Анна Олеговна	362 069,00
60	ООО «МГК»	15 000,00
61	Столичный филиал ОАО "МегаФон" 7812014560	1 138,85
62	АО "Металлокомплект-М"7718134701	3 429,00
63	ИП Миловидов Максим Александрович	37 100,00
64	ООО "МИР ОТДЫХА"7705844912	39 774,00
65	ООО "МКС"7716245519	8 119,00
66	ЗАО "Мобильные видеорешения"7717670869	8 155,00
67	ООО "МонолитПромСтрой"7804504353	8 699 998,70
68	ООО "МонолитПромСтрой"7804504353	1 263 146,12
69	ООО "Мосбелстрой1"7714953153	3 363 444,84
70	ООО "Мосбелстрой1"7714953153	281 730,58
71	Московский банк Сбербанка России7707083893	10 086,44
72	ПАО "МТС"7740000076	89 767,51
73	ООО "НИКА МОТОРС Холдинг"7716518082	26 297,20
74	ООО "НОРСТРОЙ"3128115674	617 687,26
75	АО "НПО "ПУЛЬС"7718242009	478 909,98
76	ООО "НТЦ БПЛ" 7719833205	324 464,15
77	ООО "МЕРКУРИЙ ГРУПП"7704399240	11 000,00
78	ООО "ОПТ-ТРЕЙДИНГ"7708819079	1 900,00
79	ООО "ОСНОВА"7720790605	510 000,00
80	ЗАО МОФ "ПАРИЖСКАЯ КОММУНА"7705032967	102 050,74
81	ИП Пирожков Алексей Александрович	5 000,00
82	УФПС г. Москвы - филиал ФГУП "Почта России" 7724261610	19 890,00
83	ООО "ПСФ "АТРИУМ"2130054875	797 932,66
84	ООО "ПСФ "АТРИУМ"2130054875	55 187,32
85	АО "ПФ "СКБ Контур" 6663003127	6 500,00
86	ООО "Радиус-1" 7707252527	185 479,47
87	ООО "РАДУГА КРАСКИ"7721826082	5 326,59
88	ООО "РБС ГРУПП" 7720794984	1 151 603,11
89	АО "РД КОНСТРАКШН МЕНЕДЖМЕНТ"	4 168 190,00
90	СПАО "РЕСО-ГАРАНТИЯ"7710045520	4 320,00
91	ООО "РЕСО-ЛИЗИНГ" 7709431786	788 563,00

№	Наименование объекта/дебитора	Сумма задолженности, руб.
92	Акционерное общество "РЖДстрой" 7708587205	15 388 677,07
93	ПАО СК "Росгосстрах"7707067683	379 687,46
94	ООО "НПО Санпроектмонтаж"7717130084	557 510,98
95	ООО "САНТЕХКОМПЛЕКТ"7736192449	6 879,40
96	ООО "СВМ"7721054301	70 000,00
97	"СДМ-БАНК" (ПАО)7733043350	53 092,97
98	ООО "СЕТЕЛ"7736222460	35 141,60
99	ООО "СИГНАЛ С"	139 200,00
100	ООО "СИЛИНГ"7811621403	6 186 360,00
101	ООО "Синергия"	4 625 000,00
102	ООО "Синергия"	570 000,00
103	ООО "Системэйр"	0,16
104	ООО "СИЯНИЕ ГРУПП"7718887751	50 213,24
105	ООО "СК СЕРВИС"	30 000,00
106	ИП Скипенко Евгений 773565099370	20 000,00
107	ООО "СМУ-55"562058873	154 398,68
108	ООО "СМУ-7"7743882411	6 000 000,00
109	СОТРУДНИК	15 773,51
110	ООО "СП БИЗНЕС КАР"7705040943	153,20
111	ООО "СПЕЦСТРОЙБЕТОН"7734345403	254 232,50
112	ООО ЧОП "Статус"7736581942	58 219,25
113	ООО "СТД "ПЕТРОВИЧ"7802348846	1 304 663,49
114	ООО СТК "СТРОЙТЕХ"7705526878	32 099,61
115	Столичный филиал ПАО "Мегафон"7812014560	3 730,00
116	ООО "СТРОЙ-ТЕСТ"	1 265 050,00
117	ООО "СтройГрад- XXI"7705344701	5 514,94
118	ООО "СтройЭксперт"7708625669	40 000,00
119	ООО "ТАЛАРИИ"7706216406	22 170,00
120	ООО "Таргет плюс"	0,08
121	ЗАО "ТАРНА"7718598654	30 760,00
122	ООО "ТАУРУС"7731348597	1 645 626,19
123	ООО "ТАУРУС"7731348597	39 998,37
124	ООО "ТД НОВА"5003099420	4 210,92
125	ООО "ТД "ЭЛЕКТРОТЕХМОНТАЖ"	23 705,28
126	ЗАО "Корпорация ТЕЛЕВИК"7718857612	250 000,00
127	ООО "Телеком сервис Т"7734236387	8 389,17
128	АО ТД "ТЕРМОРОС"7728604924	901,15
129	ООО "ТЕРМОРОС ИНЖИНИРИНГ"7729412654	34 451,73
130	ЗАО "Терра Аури"7706715003	2 000 000,00
131	ЗАО "Терра Аури"7706715003	4 333 999,63
132	ООО "ТЕХНОЛОГИЯ"	17 279 161,39
133	ООО "ТК СТРОЙКОМ"7719467615	26 854,00
134	ООО "ТОРГОВЫЙ ДОМ АЭРО"7730628785	800,00
135	ООО "ТЦ КОМУС"7706202481	409,75
136	ООО "УК ЭЙ СИ ДЖИ"7714670324	16 000 000,00
137	ООО "УНИВЕРСАЛСПЕЦМОНТАЖ"7701747812	25 171 435,42
138	УФК по г.Москве (Гагаринский ОСП УФССП России по Москве, л/с 05731А53600)	4 088,88
139	ООО "ФИТНЕС ЭЛИТ"7708559712	1 594 271,77
140	ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"7706092528	373 802,70
141	ООО "ФОРА"	110 434,47
142	ООО "ФОРА-ПЛУС"6952312526	802 573,05
143	ООО "ФОТОТЕХ"7736193379	426 510,89

№	Наименование объекта/дебитора	Сумма задолженности, руб.
144	ООО "ФРЕШ АКВА"7728334347	72 000,00
145	ООО "ХАЙТЕД-СЕРВИС"7716683657	100 000,00
146	ООО «ХИМАВТОДОР»7743217648	4 250,00
147	ООО "ХОГАРТ-АРТ"7723681273	9 621,54
148	ООО "ЦЕНТР САНТЕХНИКИ"	192 966,70
149	ООО "ЦК Гарант"	0,22
150	ООО "Что делать Знание"7714901081	9 810,00
151	ООО "Эверест Групп"7713770781	831,00
152	ООО "ЭВЕРЕСТ"7710973590	16 777,78
153	ООО "ЭКОУСЛУГИ"5017111117	90 000,00
154	АО "ЭЛЕВЕЛ ИНЖЕНЕР"5001112612	1 949 195,43
155	ООО "ЭНЕРГОСТРОЙКОМПЛЕКТ"	24 956 638,50
156	ООО "Южлифтремонт"2320109843	598 479,77
157	ООО "Ялка"7736659691	73 914,54

<b>Имущественные права на объект(ы) оценки:</b>	Право требования по взысканию задолженности
<b>Наименование правообладателя:</b>	ООО «Альянс Строй» ИНН 7743844286
<b>Информация о текущем использовании объекта оценки (объектов оценки)</b>	На дату оценки оцениваемая дебиторская задолженность не оспорена «Дебитором» либо другими лицами, не продана, не заложена, не арестована.

### 6.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Настоящая оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года №135-ФЗ с последующими изменениями, в соответствии со Стандартами Российского общества оценщиков, Федеральными стандартами: №1 (ФСО № 1), № 2 (ФСО № 2), № 3 (ФСО № 3), №8 (ФСО № 8), обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 № 297, № 298, № 299, №611 от 25.09.2014г., №326 от 01.06.2015г. соответственно.

В процессе оценки Оценщиком использовались следующие методы оценки:

1. Метод дисконтированных денежных потоков (в рамках Доходного подхода);

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№	Наименование объектов	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	2	3	4	5
<b>Право требования, ООО «Альянс Строй» ИНН 7743844286, как кредитору по неисполненным денежным обязательствам юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (дебиторская задолженность)</b>				
1	Reed MIDEM S.A.S	Не применялся	Не применялся	14317
2	ООО "АВТОРАДУГА" 7713389777	Не применялся	Не применялся	4504
3	ООО "АЕРГРУПП" 9701037968	Не применялся	Не применялся	1781
4	ООО СК "АЛЬТЕРНАТИВА"	Не применялся	Не применялся	1272
5	ООО "АЛЬТХАУС ПРАЙВАТ ТЭКС" 9729132509	Не применялся	Не применялся	117374

6	ЗАО "АРСЕНАЛ РОСТ" 5018068390	Не применялся	Не применялся	901727
7	СРО "АСОЭК" 7728097625	Не применялся	Не применялся	3499
8	АССОЦИАЦИЯ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ "РЕГИОНАЛЬНЫЙ АЛЪЯНС ПРОЕКТИРОВЩИКОВ" 7716450758	Не применялся	Не применялся	2545
9	ООО "АТП ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОКРУГ" 7720356691	Не применялся	Не применялся	788
10	Адвокат Балуевская Лилия Александровна 77044440667	Не применялся	Не применялся	5089
11	ООО "Бест"	Не применялся	Не применялся	48645
12	ООО "БЕТОНБУР"7106041190	Не применялся	Не применялся	14888
13	ООО "ВИДЕОГЛАЗ ЦЕНТР"7719840097	Не применялся	Не применялся	38
14	ООО "Газ Девелопмент" 5032274998	Не применялся	Не применялся	513644
15	ООО "ГАО ГРУПП" 7713749910	Не применялся	Не применялся	920
16	ООО "Гашека Риэлти"7710390220	Не применялся	Не применялся	24054
17	ООО "ГЕЛАР"7724332437	Не применялся	Не применялся	808092
18	ООО "ГЕЛАР"7724332437	Не применялся	Не применялся	79889
19	ООО "ГЕЛАР"7724332437	Не применялся	Не применялся	57252
20	ООО "Гелар Групп"7724751406	Не применялся	Не применялся	202289
21	ООО "ГРИН-Ц" 7715286375	Не применялся	Не применялся	64
22	ООО "ГРИЭЛЬ"7710866735	Не применялся	Не применялся	137404
23	ООО "ГРУППА МОДУЛЬ "7726064857	Не применялся	Не применялся	391283
24	ООО "ГРУППА МОДУЛЬ "7726064857	Не применялся	Не применялся	28837
25	АО "Единая электронная торговая площадка" 7707704692	Не применялся	Не применялся	1981
26	ООО "ЗЫКОВСКИЙ ПАНСИОНАТ"7709966823	Не применялся	Не применялся	1944144
27	ООО "ЗЫКОВСКИЙ ПАНСИОНАТ"7709966823	Не применялся	Не применялся	109770
28	ООО "ИНВЕСТПРОФИ"7710589898	Не применялся	Не применялся	494079
29	ООО "ИНВЕСТПРОФИ"7710589898	Не применялся	Не применялся	1225611
30	ООО "ИНЖИНИРИНГ"	Не применялся	Не применялся	900455
31	ООО "Интертипо" 7751028115	Не применялся	Не применялся	1399
32	ООО "Инчкейп Т" 7743601124	Не применялся	Не применялся	2522
33	Индивидуальный предприниматель Дубинская Ольга Анатольевна 772401960975	Не применялся	Не применялся	483
34	ИП МАРТЫНЮК АЛЕКСАНДРА ПАВЛОВНА 502740422516	Не применялся	Не применялся	2290
35	ИП Тер-Оганова Лилия Семеновна 502904245308	Не применялся	Не применялся	45623
36	ООО "КАМЕНЬТОРГ" 7727656052	Не применялся	Не применялся	206470
37	ООО "КИБАДМИН" 7713783406	Не применялся	Не применялся	1270
38	ООО "КЛИМАТИЧЕСКИЙ СЕЗОН"7714849995	Не применялся	Не применялся	848837
39	ООО КМЦ "ИНВЕСТКАПСТРОЙ" 7707781979	Не применялся	Не применялся	2545
40	ООО "КОЛОРИНКС" 7705892480	Не применялся	Не применялся	525
41	ООО "КОМПАНИЯ ДОЛГАЗ"7743883824	Не применялся	Не применялся	4440
42	ООО "КОМПАНИЯ СЕВЕР" 7713763946	Не применялся	Не применялся	5
43	ООО "КОМПАНИЯ СТ" 7706812335	Не применялся	Не применялся	874
44	ООО "КОНКОРД"	Не применялся	Не применялся	626588

45	ООО "Консалтинг-Плюс"6215013427	Не применялся	Не применялся	26717
46	ООО "Контракт Мотор" 7719893821	Не применялся	Не применялся	76
47	ООО "КОНТРАКТОР"	Не применялся	Не применялся	41934
48	ООО "КОРСИС"	Не применялся	Не применялся	172679
49	ООО "КРАФТ ГРУПП"5001073882	Не применялся	Не применялся	0
50	ООО "ЛАЙТ КОМФОРТ"7718504102	Не применялся	Не применялся	859034
51	ООО "ЛАЙТХАУС"	Не применялся	Не применялся	55696
52	ООО "ЛАНКЕЙ ИТ"9705008196	Не применялся	Не применялся	336
53	ООО "ЛидерТелеком"7707636202	Не применялся	Не применялся	827
54	АО "Лизинговая компания СДМ"7733521494	Не применялся	Не применялся	90381
55	ООО "ЛСР.Строительство-М"7726551032	Не применялся	Не применялся	425228
56	ООО "ЛСР.Строительство-М"7726551032	Не применялся	Не применялся	177997
57	ООО "М-ПУЛ"7751001681	Не применялся	Не применялся	1
58	Маргулис Александр Семенович	Не применялся	Не применялся	89058
59	Мащикова Анна Олеговна	Не применялся	Не применялся	46065
60	ООО «МГК»	Не применялся	Не применялся	1908
61	Столичный филиал ОАО "МегаФон" 7812014560	Не применялся	Не применялся	145
62	АО "Металлокомплект-М"7718134701	Не применялся	Не применялся	436
63	ИП Миловидов Максим Александрович	Не применялся	Не применялся	4720
64	ООО "МИР ОТДЫХА"7705844912	Не применялся	Не применялся	5060
65	ООО "МКС"7716245519	Не применялся	Не применялся	1033
66	ЗАО "Мобильные видеорешения"7717670869	Не применялся	Не применялся	1038
67	ООО "МонолитПромСтрой"7804504353	Не применялся	Не применялся	1106866
68	ООО "МонолитПромСтрой"7804504353	Не применялся	Не применялся	160705
69	ООО "Мосбелстрой1"7714953153	Не применялся	Не применялся	427918
70	ООО "Мосбелстрой1"7714953153	Не применялся	Не применялся	35843
71	Московский банк Сбербанка России7707083893	Не применялся	Не применялся	1283
72	ПАО "МТС"7740000076	Не применялся	Не применялся	11421
73	ООО "НИКА МОТОРС Холдинг"7716518082	Не применялся	Не применялся	3346
74	ООО "НОРСТРОЙ"3128115674	Не применялся	Не применялся	78586
75	АО "НПО "ПУЛЬС"7718242009	Не применялся	Не применялся	60930
76	ООО "НТЦ БПЛ" 7719833205	Не применялся	Не применялся	41280
77	ООО "МЕРКУРИЙ ГРУПП"7704399240	Не применялся	Не применялся	1399
78	ООО "ОПТ-ТРЕЙДИНГ"7708819079	Не применялся	Не применялся	242
79	ООО "ОСНОВА"7720790605	Не применялся	Не применялся	64885
80	ЗАО МОФ "ПАРИЖСКАЯ КОММУНА"7705032967	Не применялся	Не применялся	12984
81	ИП Пирожков Алексей Александрович	Не применялся	Не применялся	636
82	УФПС г. Москвы - филиал ФГУП "Почта России" 7724261610	Не применялся	Не применялся	2531
83	ООО "ПСФ "АТРИУМ"2130054875	Не применялся	Не применялся	101518
84	ООО "ПСФ "АТРИУМ"2130054875	Не применялся	Не применялся	7021
85	АО "ПФ "СКБ Контур" 6663003127	Не применялся	Не применялся	827
86	ООО "Радиус-1" 7707252527	Не применялся	Не применялся	23598
87	ООО "РАДУГА КРАСКИ"7721826082	Не применялся	Не применялся	678

88	ООО "РБС ГРУПП" 7720794984	Не применялся	Не применялся	146514
89	АО "РД КОНСТРАКШН МЕНЕДЖМЕНТ"	Не применялся	Не применялся	530302
90	СПАО "РЕСО-ГАРАНТИЯ"7710045520	Не применялся	Не применялся	550
91	ООО "РЕСО-ЛИЗИНГ" 7709431786	Не применялся	Не применялся	100326
92	Акционерное общество "РЖДстрой" 7708587205	Не применялся	Не применялся	1957840
93	ПАО СК "Росгосстрах"7707067683	Не применялся	Не применялся	48306
94	ООО "НПО Санпроектмонтаж"7717130084	Не применялся	Не применялся	70930
95	ООО "САНТЕХКОМПЛЕКТ"7736192449	Не применялся	Не применялся	875
96	ООО "СВМ"7721054301	Не применялся	Не применялся	8906
97	"СДМ-БАНК" (ПАО)7733043350	Не применялся	Не применялся	6755
98	ООО "СЕТЕЛ"7736222460	Не применялся	Не применялся	4471
99	ООО "СИГНАЛ С"	Не применялся	Не применялся	17710
100	ООО "СИЛИНГ"7811621403	Не применялся	Не применялся	787066
101	ООО "Синергия"	Не применялся	Не применялся	588420
102	ООО "Синергия"	Не применялся	Не применялся	72519
103	ООО "Системэйр"	Не применялся	Не применялся	0
104	ООО "СИЯНИЕ ГРУПП"7718887751	Не применялся	Не применялся	6388
105	ООО "СК СЕРВИС"	Не применялся	Не применялся	3817
106	ИП Скипенко Евгений 773565099370	Не применялся	Не применялся	2545
107	ООО "СМУ-55"562058873	Не применялся	Не применялся	19644
108	ООО "СМУ-7"7743882411	Не применялся	Не применялся	763356
109	СОТРУДНИК	Не применялся	Не применялся	2007
110	ООО "СП БИЗНЕС КАР"7705040943	Не применялся	Не применялся	19
111	ООО "СПЕЦСТРОЙБЕТОН"7734345403	Не применялся	Не применялся	32345
112	ООО ЧОП "Статус"7736581942	Не применялся	Не применялся	7407
113	ООО "СТД "ПЕТРОВИЧ"7802348846	Не применялся	Не применялся	165987
114	ООО СТК "СТРОЙТЕХ"7705526878	Не применялся	Не применялся	4084
115	Столичный филиал ПАО "Мегафон"7812014560	Не применялся	Не применялся	475
116	ООО "СТРОЙ-ТЕСТ"	Не применялся	Не применялся	160947
117	ООО "СтройГрад- XXI"7705344701	Не применялся	Не применялся	702
118	ООО "СтройЭксперт"7708625669	Не применялся	Не применялся	5089
119	ООО "ТАЛАРИИ"7706216406	Не применялся	Не применялся	2821
120	ООО "Таргет плюс"	Не применялся	Не применялся	0
121	ЗАО "ТАРНА"7718598654	Не применялся	Не применялся	3913
122	ООО "ТАУРУС"7731348597	Не применялся	Не применялся	209366
123	ООО "ТАУРУС"7731348597	Не применялся	Не применялся	5089
124	ООО "ТД НОВА"5003099420	Не применялся	Не применялся	536
125	ООО "ТД "ЭЛЕКТРОТЕХМОНТАЖ"	Не применялся	Не применялся	3016
126	ЗАО "Корпорация ТЕЛЕВИК"7718857612	Не применялся	Не применялся	31807
127	ООО "Телеком сервис Т"7734236387	Не применялся	Не применялся	1067
128	АО ТД "ТЕРМОРОС"7728604924	Не применялся	Не применялся	115
129	ООО "ТЕРМОРОС ИНЖИНИРИНГ"7729412654	Не применялся	Не применялся	4383
130	ЗАО "Терра Аури"7706715003	Не применялся	Не применялся	254452
131	ЗАО "Терра Аури"7706715003	Не применялся	Не применялся	551398

132	ООО "ТЕХНОЛОГИЯ"	Не применялся	Не применялся	2198359
133	ООО "ТК СТРОЙКОМ"7719467615	Не применялся	Не применялся	3417
134	ООО "ТОРГОВЫЙ ДОМ АЭРО"7730628785	Не применялся	Не применялся	102
135	ООО "ТЦ КОМУС"7706202481	Не применялся	Не применялся	52
136	ООО "УК ЭЙ СИ ДЖИ"7714670324	Не применялся	Не применялся	2035617
137	ООО "УНИВЕРСАЛСПЕЦМОНТАЖ"7701747812	Не применялся	Не применялся	3202462
138	УФК по г.Москве (Гагаринский ОСП УФССП России по Москве, л/с 05731А53600)	Не применялся	Не применялся	520
139	ООО "ФИТНЕС ЭЛИТ"7708559712	Не применялся	Не применялся	202833
140	ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"7706092528	Не применялся	Не применялся	47557
141	ООО "ФОРА"	Не применялся	Не применялся	14050
142	ООО "ФОРА-ПЛЮС"6952312526	Не применялся	Не применялся	102108
143	ООО "ФОТОТЕХ"7736193379	Не применялся	Не применялся	54263
144	ООО "ФРЕШ АКВА"7728334347	Не применялся	Не применялся	9160
145	ООО "ХАЙТЕД-СЕРВИС"7716683657	Не применялся	Не применялся	12723
146	ООО «ХИМАВТОДОР»7743217648	Не применялся	Не применялся	541
147	ООО "ХОГАРТ-АРТ"7723681273	Не применялся	Не применялся	1224
148	ООО "ЦЕНТР САНТЕХНИКИ"	Не применялся	Не применялся	24550
149	ООО "ЦК Гарант"	Не применялся	Не применялся	0
150	ООО "Что делать Знание"7714901081	Не применялся	Не применялся	1248
151	ООО "Эверест Групп"7713770781	Не применялся	Не применялся	106
152	ООО "ЭВЕРЕСТ"7710973590	Не применялся	Не применялся	2135
153	ООО "ЭКОУСЛУГИ"5017111117	Не применялся	Не применялся	11450
154	АО "ЭЛЕВЕЛ ИНЖЕНЕР"5001112612	Не применялся	Не применялся	247988
155	ООО "ЭНЕРГОСТРОЙКОМПЛЕКТ"	Не применялся	Не применялся	3175134
156	ООО "Южлифтремонт"2320109843	Не применялся	Не применялся	76142
157	ООО "Ялка"7736659691	Не применялся	Не применялся	9404

Оценка рыночной стоимости объекта оценки осуществляется в соответствии с общими принципами оценки объекта оценки, установленными законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

Установленная в указанном порядке стоимость объекта оценки признана рекомендуемой для целей оценки.

#### **6.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки**

Отдельные части настоящего отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем ограничения и допущения.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Описание оцениваемых объектов, источники информации и методы анализа приведены в соответствующих разделах отчета. В состав отчета включены гарантии нашей объективности, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Имеющиеся ограничения прав описаны в соответствующих разделах отчета.

Проведенные нами исследования и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта (ов) оценки, с учетом округления, составляет на дату оценки:

№	Наименование объекта/дебитора	Сумма задолженности, руб.	Рыночная стоимость, руб. НДС нет
<b>Право требования, ООО «Альянс Строй» ИНН 7743844286, как кредитору по неисполненным денежным обязательствам юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (дебиторская задолженность) на общую сумму 251 067 946,48 руб.</b>			
1	Reed MIDEM S.A.S	112 534,75	<b>14317</b>
2	ООО "АВТОРАДУГА" 7713389777	35 400,00	<b>4504</b>
3	ООО "АЕРГРУПП" 9701037968	14 000,01	<b>1781</b>
4	ООО СК "АЛЬТЕРНАТИВА"	10 000,00	<b>1272</b>
5	ООО "АЛЬТХАУС ПРАЙВАТ ТЭКС" 9729132509	922 565,00	<b>117374</b>
6	ЗАО "АРСЕНАЛ РОСТ" 5018068390	7 087 595,43	<b>901727</b>
7	СРО "АСОЭК" 7728097625	27 500,00	<b>3499</b>
8	АССОЦИАЦИЯ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ "РЕГИОНАЛЬНЫЙ АЛЬЯНС ПРОЕКТИРОВЩИКОВ" 7716450758	20 000,00	<b>2545</b>
9	ООО "АТП ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОКРУГ" 7720356691	6 190,00	<b>788</b>
10	Адвокат Балуевская Лилия Александровна 77044440667	40 000,00	<b>5089</b>
11	ООО "Бест"	382 350,67	<b>48645</b>
12	ООО "БЕТОНБУР"7106041190	117 020,00	<b>14888</b>
13	ООО "ВИДЕОГЛАЗ ЦЕНТР"7719840097	300,00	<b>38</b>
14	ООО "Газ Девелопмент" 5032274998	4 037 253,25	<b>513644</b>
15	ООО "ГАО ГРУПП" 7713749910	7 230,00	<b>920</b>
16	ООО "Гашека Ризэли"7710390220	189 064,54	<b>24054</b>
17	ООО "ГЕЛАР"7724332437	6 351 624,31	<b>808092</b>
18	ООО "ГЕЛАР"7724332437	627 925,94	<b>79889</b>
19	ООО "ГЕЛАР"7724332437	450 000,00	<b>57252</b>
20	ООО "Гелар Групп"7724751406	1 590 000,00	<b>202289</b>
21	ООО "ГРИН-Ц" 7715286375	500,00	<b>64</b>
22	ООО "ГРИЭЛЬ"7710866735	1 080 000,00	<b>137404</b>
23	ООО "ГРУППА МОДУЛЬ "7726064857	3 075 493,88	<b>391283</b>
24	ООО "ГРУППА МОДУЛЬ "7726064857	226 661,56	<b>28837</b>
25	АО "Единая электронная торговая площадка" 7707704692	15 570,00	<b>1981</b>
26	ООО "ЗЫКОВСКИЙ ПАНСИОНАТ"7709966823	15 281 021,82	<b>1944144</b>
27	ООО "ЗЫКОВСКИЙ ПАНСИОНАТ"7709966823	862 791,66	<b>109770</b>
28	ООО "ИНВЕСТПРОФИ"7710589898	3 883 477,38	<b>494079</b>
29	ООО "ИНВЕСТПРОФИ"7710589898	9 633 333,61	<b>1225611</b>
30	ООО "ИНЖИНИРИНГ"	7 077 598,65	<b>900455</b>
31	ООО "Интертипо" 7751028115	11 000,00	<b>1399</b>
32	ООО "Инчекейп Т" 7743601124	19 821,90	<b>2522</b>
33	Индивидуальный предприниматель Дубинская Ольга Анатольевна 772401960975	3 800,00	<b>483</b>
34	ИП МАРТЫНЮК АЛЕКСАНДРА ПАВЛОВНА 502740422516	18 000,00	<b>2290</b>
35	ИП Тер-Оганова Лилия Семеновна 502904245308	358 600,00	<b>45623</b>
36	ООО "КАМЕНЬТОРГ" 7727656052	1 622 856,93	<b>206470</b>
37	ООО "КИБАДМИН" 7713783406	9 980,00	<b>1270</b>
38	ООО "КЛИМАТИЧЕСКИЙ СЕЗОН"7714849995	6 671 882,28	<b>848837</b>
39	ООО КМЦ "ИНВЕСТКАПСТРОЙ" 7707781979	20 000,00	<b>2545</b>
40	ООО "КОЛОРИНКС" 7705892480	4 125,00	<b>525</b>
41	ООО "КОМПАНИЯ ДОЛГАЗ"7743883824	34 900,00	<b>4440</b>
42	ООО "КОМПАНИЯ СЕВЕР" 7713763946	40,00	<b>5</b>
43	ООО "КОМПАНИЯ СТ" 7706812335	6 866,64	<b>874</b>
44	ООО "КОНКОРД"	4 925 000,00	<b>626588</b>
45	ООО "Консалтинг-Плюс"6215013427	210 000,00	<b>26717</b>
46	ООО "Контракт Мотор" 7719893821	600,00	<b>76</b>
47	ООО "КОНТРАКТОР"	329 600,00	<b>41934</b>
48	ООО "КОРСИС"	1 357 258,83	<b>172679</b>
49	ООО "КРАФТ ГРУПП"5001073882	0,04	<b>0</b>
50	ООО "ЛАЙТ КОМФОРТ"7718504102	6 752 031,31	<b>859034</b>
51	ООО "ЛАЙТХАУС"	437 773,62	<b>55696</b>
52	ООО "ЛАНКЕЙ ИТ"9705008196	2 640,00	<b>336</b>

№	Наименование объекта/дебитора	Сумма задолженности, руб.	Рыночная стоимость, руб. НДС нет
<b>Право требования, ООО «Альянс Строй» ИНН 7743844286, как кредитору по неисполненным денежным обязательствам юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (дебиторская задолженность) на общую сумму 251 067 946,48 руб.</b>			
53	ООО "ЛидерТелеком"7707636202	6 499,00	<b>827</b>
54	АО "Лизинговая компания СДМ"7733521494	710 400,00	<b>90381</b>
55	ООО "ЛСР.Строительство-М"7726551032	3 342 304,32	<b>425228</b>
56	ООО "ЛСР.Строительство-М"7726551032	1 399 061,25	<b>177997</b>
57	ООО "М-ПУЛ"7751001681	4,00	<b>1</b>
58	Маргулис Александр Семенович	700 000,00	<b>89058</b>
59	Машикова Анна Олеговна	362 069,00	<b>46065</b>
60	ООО «МГК»	15 000,00	<b>1908</b>
61	Столичный филиал ОАО "МегаФон" 7812014560	1 138,85	<b>145</b>
62	АО "Металлокомплект-М"7718134701	3 429,00	<b>436</b>
63	ИП Миловидов Максим Александрович	37 100,00	<b>4720</b>
64	ООО "МИР ОТДЫХА"7705844912	39 774,00	<b>5060</b>
65	ООО "МКС"7716245519	8 119,00	<b>1033</b>
66	ЗАО "Мобильные видеорешения"7717670869	8 155,00	<b>1038</b>
67	ООО "МонолитПромСтрой"7804504353	8 699 998,70	<b>1106866</b>
68	ООО "МонолитПромСтрой"7804504353	1 263 146,12	<b>160705</b>
69	ООО "Мосбелстрой1"7714953153	3 363 444,84	<b>427918</b>
70	ООО "Мосбелстрой1"7714953153	281 730,58	<b>35843</b>
71	Московский банк Сбербанка России7707083893	10 086,44	<b>1283</b>
72	ПАО "МТС"7740000076	89 767,51	<b>11421</b>
73	ООО "НИКА МОТОРС Холдинг"7716518082	26 297,20	<b>3346</b>
74	ООО "НОРСТРОЙ"3128115674	617 687,26	<b>78586</b>
75	АО "НПО "ПУЛЬС"7718242009	478 909,98	<b>60930</b>
76	ООО "НТЦ БПЛ" 7719833205	324 464,15	<b>41280</b>
77	ООО "МЕРКУРИЙ ГРУПП"7704399240	11 000,00	<b>1399</b>
78	ООО "ОПТ-ТРЕЙДИНГ"7708819079	1 900,00	<b>242</b>
79	ООО "ОСНОВА"7720790605	510 000,00	<b>64885</b>
80	ЗАО МОФ "ПАРИЖСКАЯ КОММУНА"7705032967	102 050,74	<b>12984</b>
81	ИП Пирожков Алексей Александрович	5 000,00	<b>636</b>
82	УФПС г. Москвы - филиал ФГУП "Почта России" 7724261610	19 890,00	<b>2531</b>
83	ООО "ПСФ "АТРИУМ"2130054875	797 932,66	<b>101518</b>
84	ООО "ПСФ "АТРИУМ"2130054875	55 187,32	<b>7021</b>
85	АО "ПФ "СКБ Контур" 6663003127	6 500,00	<b>827</b>
86	ООО "Радиус-1" 7707252527	185 479,47	<b>23598</b>
87	ООО "РАДУГА КРАСКИ"7721826082	5 326,59	<b>678</b>
88	ООО "РБС ГРУПП" 7720794984	1 151 603,11	<b>146514</b>
89	АО "РД КОНСТРАКШН МЕНЕДЖМЕНТ"	4 168 190,00	<b>530302</b>
90	СПАО "РЕСО-ГАРАНТИЯ"7710045520	4 320,00	<b>550</b>
91	ООО "РЕСО-ЛИЗИНГ" 7709431786	788 563,00	<b>100326</b>
92	Акционерное общество "РЖДстрой" 7708587205	15 388 677,07	<b>1957840</b>
93	ПАО СК "Росгосстрах"7707067683	379 687,46	<b>48306</b>
94	ООО "НПО Санпроектмонтаж"7717130084	557 510,98	<b>70930</b>
95	ООО "САНТЕХКОМПЛЕКТ"7736192449	6 879,40	<b>875</b>
96	ООО "СВМ"7721054301	70 000,00	<b>8906</b>
97	"СДМ-БАНК" (ПАО)7733043350	53 092,97	<b>6755</b>
98	ООО "СЕТЕЛ"7736222460	35 141,60	<b>4471</b>
99	ООО "СИГНАЛ С"	139 200,00	<b>17710</b>
100	ООО "СИЛИНГ"7811621403	6 186 360,00	<b>787066</b>
101	ООО "Синергия"	4 625 000,00	<b>588420</b>
102	ООО "Синергия"	570 000,00	<b>72519</b>
103	ООО "Системэйр"	0,16	<b>0</b>
104	ООО "СИЯНИЕ ГРУПП"7718887751	50 213,24	<b>6388</b>
105	ООО "СК СЕРВИС"	30 000,00	<b>3817</b>
106	ИП Скипенко Евгений 773565099370	20 000,00	<b>2545</b>

№	Наименование объекта/дебитора	Сумма задолженности, руб.	Рыночная стоимость, руб. НДС нет
<b>Право требования, ООО «Альянс Строй» ИНН 7743844286, как кредитору по неисполненным денежным обязательствам юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (дебиторская задолженность) на общую сумму 251 067 946,48 руб.</b>			
107	ООО "СМУ-55"562058873	154 398,68	<b>19644</b>
108	ООО "СМУ-7"7743882411	6 000 000,00	<b>763356</b>
109	СОТРУДНИК	15 773,51	<b>2007</b>
110	ООО "СП БИЗНЕС КАР"7705040943	153,20	<b>19</b>
111	ООО "СПЕЦСТРОЙБЕТОН"7734345403	254 232,50	<b>32345</b>
112	ООО ЧОП "Статус"7736581942	58 219,25	<b>7407</b>
113	ООО "СТД "ПЕТРОВИЧ"7802348846	1 304 663,49	<b>165987</b>
114	ООО СТК "СТРОЙТЕХ"7705526878	32 099,61	<b>4084</b>
115	Столичный филиал ПАО "Мегафон"7812014560	3 730,00	<b>475</b>
116	ООО "СТРОЙ-ТЕСТ"	1 265 050,00	<b>160947</b>
117	ООО "СтройГрад- XXI"7705344701	5 514,94	<b>702</b>
118	ООО "СтройЭксперт"7708625669	40 000,00	<b>5089</b>
119	ООО "ТАЛАРИИ"7706216406	22 170,00	<b>2821</b>
120	ООО "Таргет плюс"	0,08	<b>0</b>
121	ЗАО "ТАРНА"7718598654	30 760,00	<b>3913</b>
122	ООО "ТАУРУС"7731348597	1 645 626,19	<b>209366</b>
123	ООО "ТАУРУС"7731348597	39 998,37	<b>5089</b>
124	ООО "ТД НОВА"5003099420	4 210,92	<b>536</b>
125	ООО "ТД "ЭЛЕКТРОТЕХМОНТАЖ"	23 705,28	<b>3016</b>
126	ЗАО "Корпорация ТЕЛЕВИК"7718857612	250 000,00	<b>31807</b>
127	ООО "Телеком сервис Т"7734236387	8 389,17	<b>1067</b>
128	АО ТД "ТЕРМОРОС"7728604924	901,15	<b>115</b>
129	ООО "ТЕРМОРОС ИНЖИНИРИНГ"7729412654	34 451,73	<b>4383</b>
130	ЗАО "Терра Аури"7706715003	2 000 000,00	<b>254452</b>
131	ЗАО "Терра Аури"7706715003	4 333 999,63	<b>551398</b>
132	ООО "ТЕХНОЛОГИЯ"	17 279 161,39	<b>2198359</b>
133	ООО "ТК СТРОЙКОМ"7719467615	26 854,00	<b>3417</b>
134	ООО "ТОРГОВЫЙ ДОМ АЭРО"7730628785	800,00	<b>102</b>
135	ООО "ТЦ КОМУС"7706202481	409,75	<b>52</b>
136	ООО "УК ЭЙ СИ ДЖИ"7714670324	16 000 000,00	<b>2035617</b>
137	ООО "УНИВЕРСАЛСПЕЦМОНТАЖ"7701747812	25 171 435,42	<b>3202462</b>
138	УФК по г.Москве (Гагаринский ОСП УФССП России по Москве, л/с 05731А53600)	4 088,88	<b>520</b>
139	ООО "ФИТНЕС ЭЛИТ"7708559712	1 594 271,77	<b>202833</b>
140	ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"7706092528	373 802,70	<b>47557</b>
141	ООО "ФОРА"	110 434,47	<b>14050</b>
142	ООО "ФОРА-ПЛЮС"6952312526	802 573,05	<b>102108</b>
143	ООО "ФОТОТЕХ"7736193379	426 510,89	<b>54263</b>
144	ООО "ФРЕШ АКВА"7728334347	72 000,00	<b>9160</b>
145	ООО "ХАЙТЕД-СЕРВИС"7716683657	100 000,00	<b>12723</b>
146	ООО «ХИМАВТОДОР»7743217648	4 250,00	<b>541</b>
147	ООО "ХОГАРТ-АРТ"7723681273	9 621,54	<b>1224</b>
148	ООО "ЦЕНТР САНТЕХНИКИ"	192 966,70	<b>24550</b>
149	ООО "ЦК Гарант"	0,22	<b>0</b>
150	ООО "Что делать Знание"7714901081	9 810,00	<b>1248</b>
151	ООО "Эверест Групп"7713770781	831,00	<b>106</b>
152	ООО "ЭВЕРЕСТ"7710973590	16 777,78	<b>2135</b>
153	ООО "ЭКОУСЛУГИ"5017111117	90 000,00	<b>11450</b>
154	АО "ЭЛЕВЕЛ ИНЖЕНЕР"5001112612	1 949 195,43	<b>247988</b>
155	ООО "ЭНЕРГОСТРОЙКОМПЛЕКТ"	24 956 638,50	<b>3175134</b>
156	ООО "Южлифтремонт"2320109843	598 479,77	<b>76142</b>
157	ООО "Ялка"7736659691	73 914,54	<b>9404</b>
<b>Итого:</b>			<b>31 942 382</b>

Установленная в указанном порядке итоговая величина стоимости объекта оценки, выражена в валюте Российской Федерации (рублях) и признана рекомендуемой для целей оценки. Итоговые результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки в рамках Отчета НДС не облагаются<sup>22</sup> или НДС нет (в соответствии с пп. 15 п. 2ст. 146 НК РФ).

**Директор ООО  
"Оценочно-Консультативный Центр"**

**А.Н. Пленкин.**

**Оценщик**  
(Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 876921,  
регистрационный № 083, 24 марта 2006 года )

**А.Н.**

**Пленкин  
19.05.2020 г.**

<sup>22</sup> Не признаются объектом налогообложения операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством Российской Федерации несостоятельными (банкротами).

**РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>23</sup>**

Для проведения работ по оценке Оценка использовались следующие группы данных:

- информация, которая содержится в документах, предоставленных Заказчиком оценки;
- информация, которая доступна из открытых источников.

**7.1 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки<sup>24</sup>**

<b>Правоустанавливающие и правоподтверждающие документы:</b>	Копия Решения Арбитражного суда г. Москвы по Делу № А40-237379/18-186-339Б от 17 сентября 2019 г.
<b>Дополнительные документы:</b>	Не предоставлены

Заказчиком были предоставлены копии вышеуказанных документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта (ов) оценки.

Указанные документы были подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке: заказчиком оценки.

**Анализ достаточности и достоверности предоставленных данных**

Информация, предоставленная Заказчиком считается достаточной в виду того, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Применительно к данному отчету об оценке принцип достаточности раскрывается следующим образом:

отчет об оценке не содержит информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов оценки, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности);

отчет об оценке содержит в себе достаточную информацию об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка, а так же информацию о рынке являющейся существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Документы, предоставленные заказчиком, подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке (п.11 ФСО №3), перечень которой приведен в разделе 7.1 настоящего отчета, а копии представленной документации, согласно пункту 10 ФСО №3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Исходя из успешного применения выбранных Оценка методов оценки, и опираясь на содержание пункта 11 ФСО №3, Оценка (ки) считает (ют) собранную об объекте оценки информацию существенной, достаточной и достоверной.

**7.2 Перечень информации, которая доступна из открытых источников**

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Источник получения данных</b>
--------------	---------------------	----------------------------------

<sup>23</sup> Требование п.8ж ФСО №3

<sup>24</sup> Требование Ст.11 Ф3-135

№ п/п	Наименование	Источник получения данных
1	<b>Макроэкономический и отраслевой анализ</b>	- Министерство экономического развития и торговли РФ <a href="http://www.economy.gov.ru/">http://www.economy.gov.ru/</a> - Госкомстат РФ. Каталог экономической и статистической информации. <a href="http://www.gks.ru/catalog/default.asp">http://www.gks.ru/catalog/default.asp</a> , - Центральный банк РФ <a href="http://www.cbr.ru">http://www.cbr.ru</a> - Информационный центр Госкомстата России <a href="http://www.info.gks.ru">http://www.info.gks.ru</a> - Обзор мировой экономики - <a href="http://www.ereport.ru">http://www.ereport.ru</a> - Экономическая ситуация в России <a href="http://uisrussia.msu.ru">http://uisrussia.msu.ru</a> , (статья на сайте <a href="http://uisrussia.ru">http://uisrussia.ru</a> , <a href="http://www.ereport.ru">http://www.ereport.ru</a> )
2	<b>Анализ рынка и определение диапазона основных ценообразующих факторов</b>	- информационные сайты: <a href="http://www.kommersant.ru">http://www.kommersant.ru</a> и др. - Ставки рынка ГКО-ОФЗ на дату оценки - <a href="http://www.cbr.ru">www.cbr.ru</a>
3	<b>Оценка объектов оценки</b>	<p><b><u>Официальная законодательная и распорядительная литература:</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. "Налоговый Кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000) (с изм. и доп.)</li> <li>2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) "Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) (ред. от 27.12.2009, с последующими изм.)</li> </ol> <p><b><u>Учебно-методическая литература:</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. Виноградов Дмитрий Викторович. "Экономика недвижимости», учебное пособие - Владим.гос.ун-т, 2007</li> <li>4. Оценка бизнеса: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А.Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Финансы и статистика, 2008. - 736 с.: ил.</li> <li>5. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». - СПб.: СПбГТУ, 1997. - 422 с. - ISBN 5-7422-0024-2</li> <li>6. Озеров Е.С. "Экономика и менеджмент недвижимости». Спб.: Издательство «МКС», 2003 - 422 с. - ISBN 5-901810-04-X</li> <li>7. Методические рекомендации «Оценка прав требования по кредитным соглашениям банков» Общие вопросы оценки прав требования по кредитным соглашениям (опубликованы на сайте <a href="http://www.ocenchik.ru">http://www.ocenchik.ru</a> (<a href="http://www.ocenchik.ru/docs/456.html#_Тoc262044505">http://www.ocenchik.ru/docs/456.html#_Тoc262044505</a>))</li> <li>8. методические материалы Ю.В. Козыря, изложенные в статье «Оценка дебиторской задолженности» опубликованные на сайте <a href="http://www.inbico.ru/metodologiya/42-debitorskayazadolgenost/103-debitormetodkozir.html">http://www.inbico.ru/metodologiya/42-debitorskayazadolgenost/103-debitormetodkozir.html</a></li> </ol>

№ п/ п	Наименование	Источник получения данных
		9. метод определения дисконтированных поступлений от дебиторской задолженности, основанный на принципах доходного подхода, методика бывшей Федеральной службы по финансовому оздоровлению и банкротству (ФСФО РФ), разработанная для экспресс-анализа финансового состояния предприятий (ныне служба упразднена). 10. «Оценка дебиторской и кредиторской задолженности», Москва, 2003г <sup>25</sup> , под редакцией д.э.н., А.Б. Фельдман, рекомендованный ученым советом Международной академии оценки и консалтинга к использованию при подготовке экономистов широкого профиля, в том числе специализирующихся в области оценки; 11. методика А.Г.Перевозчикова <sup>26</sup> , опубликованная в журнале «Финансы и кредит» №22(226)-2006: наименование статьи – «К оценке стоимости дебиторской задолженности общим потоком»; 12. методика Ю.В.Козыря, размещенная на сайте: <a href="http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/ocenka_debitorskoj_zadolznosti.pdf">http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/ocenka_debitorskoj_zadolznosti.pdf</a> . Наименование статьи – «Оценка дебиторской задолженности»; 13. методика Д.Л. Мамаева, размещенная на сайте: <a href="http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=188">http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=188</a> . Наименование статьи – «К вопросу об оценке дебиторской задолженности».

Для проведения работ по оценке Оценщиком также использовались данные, информация о которых содержится в открытых и доступных источниках.

Все данные, которые используются в настоящем Отчете в расчетах или иным способом, сопровождаются ссылками на источник их получения в самом тексте Отчета. Оценщик счел возможным не приводить весь перечень использованных данных в этом разделе.

### 7.3 Сведения о юридическом лице

Права требования принадлежат ООО «Альянс Строй»

<b>Организационно-правовая форма:</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Альянс Строй»
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</b>	1127746104529
<b>Дата присвоения основного государственного регистрационного номера:</b>	от 17 февраля 2012 г.
<b>Место нахождения:</b>	117218, город Москва, улица Черёмушкинская Б., дом 26 корпус 3, пом. I
<b>Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)</b>	7743844286

**Балансовая стоимость объекта оценки, руб.**

№	Наименование объекта/дебитора	Сумма задолженности, руб.
1	Reed MIDEM S.A.S	112 534,75

<sup>25</sup> Приложение к журналу «Имущественные отношения в Российской Федерации», серия «В помощь специалисту-практику. Выпуск 2.

<sup>26</sup> Доктор физико-математических наук, профессор, академик РАЕН.

2	ООО "АВТОРАДУГА" 7713389777	35 400,00
3	ООО "АЕРГРУПП" 9701037968	14 000,01
4	ООО СК "АЛЬТЕРНАТИВА"	10 000,00
5	ООО "АЛЬТХАУС ПРАЙВАТ ТЭКС" 9729132509	922 565,00
6	ЗАО "АРСЕНАЛ РОСТ" 5018068390	7 087 595,43
7	СРО "АСОЭК" 7728097625	27 500,00
8	АССОЦИАЦИЯ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ "РЕГИОНАЛЬНЫЙ АЛЪЯНС ПРОЕКТИРОВЩИКОВ" 7716450758	20 000,00
9	ООО "АТП ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОКРУГ" 7720356691	6 190,00
10	Адвокат Балувевская Лилия Александровна 77044440667	40 000,00
11	ООО "Бест"	382 350,67
12	ООО "БЕТОНБУР"7106041190	117 020,00
13	ООО "ВИДЕОГЛАЗ ЦЕНТР"7719840097	300,00
14	ООО "Газ Девелопмент" 5032274998	4 037 253,25
15	ООО "ГАО ГРУПП" 7713749910	7 230,00
16	ООО "Гашека Риэлти"7710390220	189 064,54
17	ООО "ГЕЛАР"7724332437	6 351 624,31
18	ООО "ГЕЛАР"7724332437	627 925,94
19	ООО "ГЕЛАР"7724332437	450 000,00
20	ООО "Гелар Групп"7724751406	1 590 000,00
21	ООО "ГРИН-Ц" 7715286375	500,00
22	ООО "ГРИЭЛЬ"7710866735	1 080 000,00
23	ООО "ГРУППА МОДУЛЬ "7726064857	3 075 493,88
24	ООО "ГРУППА МОДУЛЬ "7726064857	226 661,56
25	АО "Единая электронная торговая площадка" 7707704692	15 570,00
26	ООО "ЗЫКОВСКИЙ ПАНСИОНАТ"7709966823	15 281 021,82
27	ООО "ЗЫКОВСКИЙ ПАНСИОНАТ"7709966823	862 791,66
28	ООО "ИНВЕСТПРОФИ"7710589898	3 883 477,38
29	ООО "ИНВЕСТПРОФИ"7710589898	9 633 333,61
30	ООО "ИНЖИНИРИНГ"	7 077 598,65
31	ООО "Интертипо" 7751028115	11 000,00
32	ООО "Инчкейп Т" 7743601124	19 821,90
33	Индивидуальный предприниматель Дубинская Ольга Анатольевна 772401960975	3 800,00
34	ИП МАРТЫНЮК АЛЕКСАНДРА ПАВЛОВНА 502740422516	18 000,00
35	ИП Тер-Оганова Лилия Семеновна 502904245308	358 600,00
36	ООО "КАМЕНЬТОРГ" 7727656052	1 622 856,93
37	ООО "КИБАДМИН" 7713783406	9 980,00
38	ООО "КЛИМАТИЧЕСКИЙ СЕЗОН"7714849995	6 671 882,28
39	ООО КМЦ "ИНВЕСТКАПСТРОЙ" 7707781979	20 000,00
40	ООО "КОЛОРИНКС" 7705892480	4 125,00
41	ООО "КОМПАНИЯ ДОЛГАЗ"7743883824	34 900,00
42	ООО "КОМПАНИЯ СЕВЕР" 7713763946	40,00
43	ООО "КОМПАНИЯ СТ" 7706812335	6 866,64
44	ООО "КОНКОРД"	4 925 000,00
45	ООО "Консалтинг-Плюс"6215013427	210 000,00
46	ООО "Контракт Мотор" 7719893821	600,00
47	ООО "КОНТРАКТОР"	329 600,00
48	ООО "КОРСИС"	1 357 258,83
49	ООО "КРАФТ ГРУПП"5001073882	0,04
50	ООО "ЛАЙТ КОМФОРТ"7718504102	6 752 031,31
51	ООО "ЛАЙТХАУС"	437 773,62
52	ООО "ЛАНКЕЙ ИТ"9705008196	2 640,00
53	ООО "ЛидерТелеком"7707636202	6 499,00
54	АО "Лизинговая компания СДМ"7733521494	710 400,00

55	ООО "ЛСР.Строительство-М"7726551032	3 342 304,32
56	ООО "ЛСР.Строительство-М"7726551032	1 399 061,25
57	ООО "М-ПУЛ"7751001681	4,00
58	Маргулис Александр Семенович	700 000,00
59	Мащикова Анна Олеговна	362 069,00
60	ООО «МГК»	15 000,00
61	Столичный филиал ОАО "МегаФон" 7812014560	1 138,85
62	АО "Металлокомплект-М"7718134701	3 429,00
63	ИП Миловидов Максим Александрович	37 100,00
64	ООО "МИР ОТДЫХА"7705844912	39 774,00
65	ООО "МКС"7716245519	8 119,00
66	ЗАО "Мобильные видеорешения"7717670869	8 155,00
67	ООО "МонолитПромСтрой"7804504353	8 699 998,70
68	ООО "МонолитПромСтрой"7804504353	1 263 146,12
69	ООО "Мосбелстрой1"7714953153	3 363 444,84
70	ООО "Мосбелстрой1"7714953153	281 730,58
71	Московский банк Сбербанка России7707083893	10 086,44
72	ПАО "МТС"7740000076	89 767,51
73	ООО "НИКА МОТОРС Холдинг"7716518082	26 297,20
74	ООО "НОРСТРОЙ"3128115674	617 687,26
75	АО "НПО "ПУЛЬС"7718242009	478 909,98
76	ООО "НТЦ БПЛ" 7719833205	324 464,15
77	ООО "МЕРКУРИЙ ГРУПП"7704399240	11 000,00
78	ООО "ОПТ-ТРЕЙДИНГ"7708819079	1 900,00
79	ООО "ОСНОВА"7720790605	510 000,00
80	ЗАО МОФ "ПАРИЖСКАЯ КОММУНА"7705032967	102 050,74
81	ИП Пирожков Алексей Александрович	5 000,00
82	УФПС г. Москвы - филиал ФГУП "Почта России" 7724261610	19 890,00
83	ООО "ПСФ "АТРИУМ"2130054875	797 932,66
84	ООО "ПСФ "АТРИУМ"2130054875	55 187,32
85	АО "ПФ "СКБ Контур" 6663003127	6 500,00
86	ООО "Радиус-1" 7707252527	185 479,47
87	ООО "РАДУГА КРАСКИ"7721826082	5 326,59
88	ООО "РБС ГРУПП" 7720794984	1 151 603,11
89	АО "РД КОНСТРАКШН МЕНЕДЖМЕНТ"	4 168 190,00
90	СПАО "РЕСО-ГАРАНТИЯ"7710045520	4 320,00
91	ООО "РЕСО-ЛИЗИНГ" 7709431786	788 563,00
92	Акционерное общество "РЖДстрой" 7708587205	15 388 677,07
93	ПАО СК "Росгосстрах"7707067683	379 687,46
94	ООО "НПО Санпроектмонтаж"7717130084	557 510,98
95	ООО "САНТЕХКОМПЛЕКТ"7736192449	6 879,40
96	ООО "СВМ"7721054301	70 000,00
97	"СДМ-БАНК" (ПАО)7733043350	53 092,97
98	ООО "СЕТЕЛ"7736222460	35 141,60
99	ООО "СИГНАЛ С"	139 200,00
100	ООО "СИЛИНГ"7811621403	6 186 360,00
101	ООО "Синергия"	4 625 000,00
102	ООО "Синергия"	570 000,00
103	ООО "Системэйр"	0,16
104	ООО "СИЯНИЕ ГРУПП"7718887751	50 213,24
105	ООО "СК СЕРВИС"	30 000,00
106	ИП Скипенко Евгений 773565099370	20 000,00
107	ООО "СМУ-55"562058873	154 398,68
108	ООО "СМУ-7"7743882411	6 000 000,00

109	СОТРУДНИК	15 773,51
110	ООО "СП БИЗНЕС КАР"7705040943	153,20
111	ООО "СПЕЦСТРОЙБЕТОН"7734345403	254 232,50
112	ООО ЧОП "Статус"7736581942	58 219,25
113	ООО "СТД "ПЕТРОВИЧ"7802348846	1 304 663,49
114	ООО СТК "СТРОЙТЕХ"7705526878	32 099,61
115	Столичный филиал ПАО "Мегафон"7812014560	3 730,00
116	ООО "СТРОЙ-ТЕСТ"	1 265 050,00
117	ООО "СтройГрад- XXI"7705344701	5 514,94
118	ООО "СтройЭксперт"7708625669	40 000,00
119	ООО "ТАЛАРИИ"7706216406	22 170,00
120	ООО "Таргет плюс"	0,08
121	ЗАО "ТАРНА"7718598654	30 760,00
122	ООО "ТАУРУС"7731348597	1 645 626,19
123	ООО "ТАУРУС"7731348597	39 998,37
124	ООО "ТД НОВА"5003099420	4 210,92
125	ООО "ТД "ЭЛЕКТРОТЕХМОНТАЖ"	23 705,28
126	ЗАО "Корпорация ТЕЛЕВИК"7718857612	250 000,00
127	ООО "Телеком сервис Т"7734236387	8 389,17
128	АО ТД "ТЕРМОРОС"7728604924	901,15
129	ООО "ТЕРМОРОС ИНЖИНИРИНГ"7729412654	34 451,73
130	ЗАО "Терра Аури"7706715003	2 000 000,00
131	ЗАО "Терра Аури"7706715003	4 333 999,63
132	ООО "ТЕХНОЛОГИЯ"	17 279 161,39
133	ООО "ТК СТРОЙКОМ"7719467615	26 854,00
134	ООО "ТОРГОВЫЙ ДОМ АЭРО"7730628785	800,00
135	ООО "ТЦ КОМУС"7706202481	409,75
136	ООО "УК ЭЙ СИ ДЖИ"7714670324	16 000 000,00
137	ООО "УНИВЕРСАЛСПЕЦМОНТАЖ"7701747812	25 171 435,42
138	УФК по г.Москве (Гагаринский ОСП УФССП России по Москве, л/с 05731А53600)	4 088,88
139	ООО "ФИТНЕС ЭЛИТ"7708559712	1 594 271,77
140	ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"7706092528	373 802,70
141	ООО "ФОРА"	110 434,47
142	ООО "ФОРА-ПЛЮС"6952312526	802 573,05
143	ООО "ФОТОТЕХ"7736193379	426 510,89
144	ООО "ФРЕШ АКВА"7728334347	72 000,00
145	ООО "ХАЙТЕД-СЕРВИС"7716683657	100 000,00
146	ООО «ХИМАВТОДОР»7743217648	4 250,00
147	ООО "ХОГАРТ-АРТ"7723681273	9 621,54
148	ООО "ЦЕНТР САНТЕХНИКИ"	192 966,70
149	ООО "ЦК Гарант"	0,22
150	ООО "Что делать Знание"7714901081	9 810,00
151	ООО "Эверест Групп"7713770781	831,00
152	ООО "ЭВЕРЕСТ"7710973590	16 777,78
153	ООО "ЭКОУСЛУГИ"5017111117	90 000,00
154	АО "ЭЛЕВЕЛ ИНЖЕНЕР"5001112612	1 949 195,43
155	ООО "ЭНЕРГОСТРОЙКОМПЛЕКТ"	24 956 638,50
156	ООО "Южлифтремонт"2320109843	598 479,77
157	ООО "Ялка"7736659691	73 914,54

## **7.4 Описание объекта оценки (точное описание объекта оценки, характеризующее количественные и качественные характеристики объекта оценки)**

### **7.4.1 Сведения об имущественных правах**

В рамках настоящего Отчета оцениваются права требования. Согласно ст. 307 ГК РФ «В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в ГК РФ.

#### **Право требования**

##### **1. Имущественные права как объекты гражданского оборота**

Статья 128 ГК РФ, дающая перечень видов объектов гражданского оборота, причисляет имущественные права к объектам гражданских прав наряду с вещами, включая деньги и ценные бумаги, иным имуществом, работами и услугами; охраняемыми результатами интеллектуальной деятельности и приравненными к ним средствами индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальными благами.

Одним из основных признаков объектов правоотношения является то, что такие объекты должны представлять определенную ценность, которая проявляется в его способности удовлетворять определенные юридически значимые интересы субъектов права. Безусловно, что права требования такой материальной ценностью обладают, что говорит о том, что право (требование) может быть объектом гражданского оборота.

Указанное положение подтверждается наличием в главе 24 Гражданского кодекса статей, содерющих нормы об уступке прав требования.

##### **2. Основание возникновения прав (требований)**

Согласно ст. 8 ГК РФ основанием возникновения гражданских прав и обязанностей является договор и иные сделки, из судебного решения, установившего гражданские права и обязанности и др.

Статья 307 ГК РФ определяет основания возникновения обязательств - это договор, **причинение вреда**, неосновательное обогащение, иные (часть 2 ст. 307 ГК РФ).

Таким образом, договор, другие сделки, причинение вреда, неосновательное обогащение являются основанием возникновения гражданских прав и обязанностей, и обязательств.

Гражданские права и обязанности, и обязательства возникают по поводу конкретного объекта.

В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности (ч. 1 ст. 307 ГК РФ).

Таким образом, имущественное право, наряду с иным имуществом, - это то, по поводу чего возникают обязательства.

##### **1. Обязательство, как основание возникновения прав требований, структура обязательственных правоотношений**

Понятие обязательства употребляется в различных смысловых значениях. **Обязательством** называют определенное гражданское правоотношение, либо отдельную обязанность в этом правоотношении, либо документ, устанавливающий эту обязанность. В данном случае речь идет об обязательстве как разновидности гражданского правоотношения.

Основаниями возникновения обязательств служат определенные юридические факты. К ним относятся сделки, административные акты, причинение вреда другому лицу, иные действия граждан и организаций.

Субъектами обязательства являются определенные лица — должник и кредитор. Должник — это лицо, на котором лежит обязанность совершить определенные действия или воздержаться от их совершения. Кредитор — это лицо, которое вправе требовать от должника совершения или несовершения каких-либо действий.

**Объектом** обязательства всегда будут правомерные действия.

Гражданское законодательство употребляет понятие «обязательство» в различных значениях, а именно: обязательство в широком смысле, и узком, т.е. конкретных прав требования кредитора к должнику.

Особую часть обязательственного права составляют нормы, направленные на возмещение вреда, причиненного неправомерными действиями, на возврат неосновательно сбереженного либо приобретенного имущества за счет другого лица.

Глава 24 ГК РФ «Перемена лиц в обязательстве» предусматривает порядок замены стороны в одном обязательственном правоотношении (должника или кредитора), а не стороны в договоре (или ином обязательстве в широком смысле), каждая из которых может быть и должником, и кредитором по различным обязательствам, охватываемым конструкцией одного договора.

В ст. ст. 382 - 390 ГК РФ для обозначения лица, которому "принадлежало" уступаемое право, используется термин "кредитор". Кредитором называется активный субъект, наделенный правом требовать совершения действий (воздержания от действий) от должника.

К вновь заступающему лицу по договору уступки права требования переходит не отдельное правомочие выбывающего лица (право требования), а вся совокупность его правомочий, имеющаяся в наличии на момент перехода.

#### **4. Понятие права (требования)**

В Гражданском кодексе отсутствует определение права требования (точнее права (требования)).

При этом законодатель употребляет понятие права (требования) в нормах главы 24 ГК РФ. Так, в силу ст. 382 ГК РФ право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

При анализе норм об уступке права (требования), можно сделать вывод, что требование - это не право субъекта потребовать, а то, на получение чего претендует (притязает) правомочное лицо, т.е. исполнения чего он (при наступлении определенных условий) может потребовать от обязанного его правом лица, опираясь на принудительную силу государства.

При этом необходимо только иметь в виду, что при уступке права в порядке, предусмотренном гл. 24 ГК РФ, как практика, так и теория исходят из того, что цессия допускается только в отношении права, возникшего из обязательства.

Согласно пункту 4 статьи 454 ГК РФ к продаже имущественных прав применяются общие положения о купле-продаже, если иное не вытекает из содержания и характера этих прав.

При этом по поводу признания за правами (требованиями) вещно-правового статуса существует несколько точек зрения от полного отрицания их вещно-правовой природы до признания права собственности на право требования («право на право») и различия права как содержания и права как объекта.

В любом случае, имея материальную ценность права (требования), являясь по своей сути правами обязательственными, в тоже время являются объектом сделок, наряду с иными имущественными (например, вещными правами)

**Вывод: права (требования) являются самостоятельным объектом гражданских правоотношений, наряду с вещами и иными субъектами, а, следовательно, и объектами оценки, с оговоркой об обязательственно-правовом характере их возникновения и регулирования.<sup>27</sup>**

#### **7.4.2 Информация о наличии обременений**

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, арест, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущественное право исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

<sup>27</sup> Методические рекомендации «Оценка прав требования по кредитным соглашениям банков» Общие вопросы оценки прав требования по кредитным соглашениям (опубликованы на сайте <http://www.ocenchik.ru> ([http://www.ocenchik.ru/docs/456.html#\\_Toc262044505](http://www.ocenchik.ru/docs/456.html#_Toc262044505)))

На дату оценки оцениваемая дебиторская задолженность не оспорена «Дебитором» либо другими лицами, не продана, не заложена, не арестована.

#### 7.4.3 Идентификация объекта оценки

В рамках настоящего Отчета оцениваются права **требования (дебиторская задолженность)**.

*Дебиторская задолженность* – это элемент оборотного капитала, т.е. сумма долгов, причитающихся организации от юридических или физических лиц.

Под *дебиторской задолженностью* понимают задолженность других организаций, работников и физических лиц данной организации (задолженность покупателей за купленную продукцию или оказанные услуги, задолженность подотчетных лиц за выданные им суммы и др.). Организации и лица, которые должны данной организации, называются дебиторами.

В бухгалтерском учете под дебиторской задолженностью, как правило, понимают имущественные права, представляющие собой один из объектов гражданских прав. Согласно статье 128 Гражданского Кодекса Российской Федерации: «К объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них; нематериальные блага».

Необходимо иметь в виду, что специфика дебиторской задолженности как товара, реализуемого на открытом рынке или входящего в систему продаваемого бизнеса, связана 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.

#### *Классификация дебиторской задолженности*

Дебиторская задолженность подразделяется на различные виды в зависимости от экономического содержания обязательств, от продолжительности (срока предоставления), по своевременности оплаты.

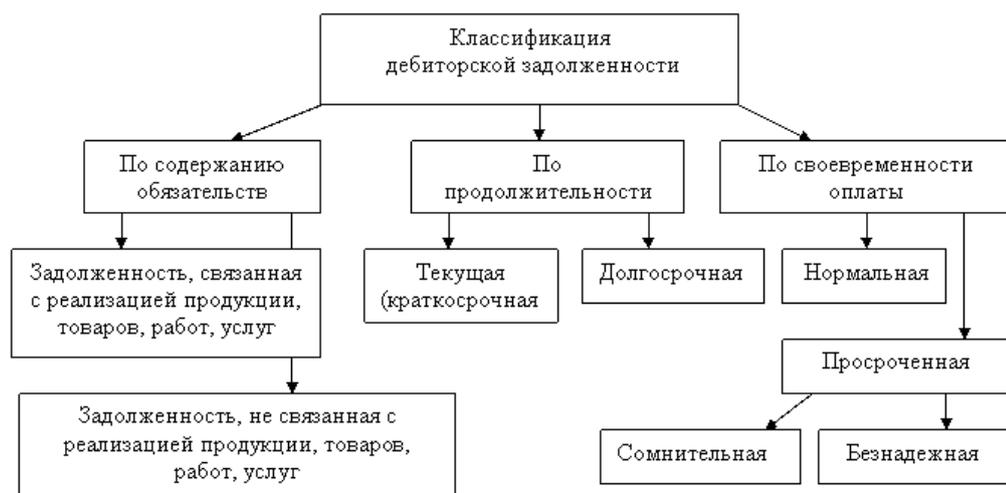


Рисунок 1 - Классификация дебиторской задолженности

**1. По содержанию обязательств** дебиторская задолженность может быть связана с реализацией продукции, товаров, работ, услуг (задолженность за продукцию, товары, работы и услуги, в том числе обеспеченная векселями) и не связана с ней (задолженность по расчетам с бюджетом, по аренде, по авансам выданным, по начисленным доходам, по внутренним расчетам, прочая задолженность).

**2. По продолжительности задолженность** подразделяется на **краткосрочную** и **долгосрочную**.

Дебиторская задолженность представляется как **краткосрочная** если срок ее погашения не более 12 месяцев после отчетной даты.

Остальная дебиторская задолженность представляется как долгосрочная.

**3. По своевременности оплаты дебиторскую задолженность** можно подразделить на **нормальную** и **просроченную**.

*Нормальной* считается задолженность, срок оплаты по которой не наступил.

*А просроченной* считается задолженность за товары, работы, услуги, не оплаченные в установленный договором срок.

**3.1 Просроченная дебиторская задолженность** может быть **сомнительной** и **безнадежной**.

- Налоговым законодательством дано определение *сомнительной задолженности*: «Сомнительным долгом признается любая задолженность перед налогоплательщиком, возникшая в связи с реализацией товаров, выполнением работ, оказанием услуг, в случае, если эта задолженность не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией»;

- *Безнадежная*. *Безнадежными* долгами (долгами, нереальными ко взысканию) признаются те долги перед налогоплательщиком, по которым истек установленный срок исковой давности, а также те долги, по которым в соответствии с гражданским законодательством обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения, на основании акта государственного органа или ликвидации организации (т.е. задолженность, по которой истек установленный срок исковой давности и по которой обязательство не может быть исполнено).

В соответствии с пунктом 2 статьи 266 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - Кодекс) *безнадежными* долгами (долгами, нереальными ко взысканию) признаются те долги перед налогоплательщиком, по которым истек установленный срок исковой давности, а также те долги, по которым в соответствии с гражданским законодательством обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения, на основании акта государственного органа при ликвидации организации.

Таким образом, в целях налогообложения прибыли предусматривается только четыре основания признания дебиторской задолженности *безнадежной*:

- *безнадежными* долгами признаются те долги, по которым истек установленный срок исковой давности (статья 196 ГК РФ);

- долги, по которым в соответствии с гражданским законодательством обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения (статья 416 ГК РФ);

- долги, по которым в соответствии с гражданским законодательством обязательство прекращено на основании акта государственного органа (статья 417 ГК РФ). При этом имеются в виду законодательные и нормативные правовые акты органов государственной власти и органов местного самоуправления (законы, указы, постановления, распоряжения, положения, том числе, в частности, указания Банка России (например, о введении моратория на удовлетворение требований кредитора по ссудной задолженности) и т.п.);

- долги, по которым в соответствии с гражданским законодательством обязательство прекращено ликвидацией организации (статья 419 ГК РФ). При этом долги, нереальные ко взысканию, списываются в составе внереализационных расходов с даты исключения налогоплательщика-должника из ЕГРЮЛ.

По другим основаниям, кроме перечисленных выше, дебиторская задолженность, нереальная ко взысканию, не может быть признана *безнадежной* в целях налогообложения прибыли.

Согласно ст. 200 ГК РФ течение срока исковой давности по обязательствам с определенным сроком исполнения начинается по окончании срока исполнения. Иначе говоря, сомнительной дебиторскую задолженность можно считать только с момента, установленного договором для оплаты товаров, работ или услуг (невыполнение договора в части графика погашения задолженности).

Согласно ст. 314 ГК РФ, если не предусмотрен срок исполнения обязательства и нет указаний на условия, которые позволяют определить этот срок, то обязательство должно быть исполнено в разумный срок после его возникновения. Если же по договору срок исполнения

определен моментом востребования, то обязательство должно быть исполнено в семидневный срок со дня предъявления требования.

В случаях, когда в договоре не указана дата исполнения обязательства и обязательство должно быть исполнено с момента востребования, дебиторская задолженность становится *сомнительной* начиная с *восьмого дня после предъявления требования о ликвидации задолженности*.

#### **Критерии признания**

Для признания дебиторской задолженности (ДЗ) в учете используются общие критерии признания активов. Чтобы актив или обязательство были признаны таковыми, необходимо одновременное соответствие следующим критериям:

- существует вероятность (т.е. скорее да, чем нет) получения экономических выгод, связанных с данным активом;
- стоимость актива может быть надежно оценена.

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 дебитором и кредитором, оформленные надлежащим образом.

**Без их наличия и должного юридического оформления продажа этих долгов, как и сам факт их наличия, вызывает серьезные замечания и сомнения.**

В соответствии с законодательством о банкротстве, конкурсный управляющий обязан провести инвентаризацию и оценку всего имущества предприятия, в том числе и дебиторской задолженности, с целью дальнейшей его продажи на торгах.

Арбитражным законодательством не предусмотрен порядок проведения инвентаризации задолженности и оформления ее результатов. Поэтому организации вправе либо самостоятельно разработать такой порядок и формы документов, подтверждающих результаты инвентаризации, либо воспользоваться порядком и формами, утвержденными для целей бухгалтерского учета, в частности, Методическими указаниями по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденными приказом Минфина России от 13.06.95 № 49.

Кредитор может сделать вывод, что должник признал свой долг, если тот (Письма УФНС по г. Москве от 17.04.2007 № 20-12/036354, от 02.08.2006 № 20-12/68343):

- частично оплатил задолженность;
- уплатил проценты за просрочку платежа;
- обратился к кредитору с просьбой об отсрочке платежа;
- подписал акт сверки задолженности; •  
написал заявление о зачете взаимных требований.

Таким образом, срок исковой давности можно продлевать на неопределенный период времени. Для этого нужно, чтобы должник хотя бы раз в три года признавал свой долг.

#### **Информация о финансовом состоянии должника**

Финансовое состояние должника характеризует уровень его платежеспособности, что позволяет определить вероятность погашения долга.

**Если компания - не банкрот (или физ.лицо не объявившее себя банкротом) на дату оценки не располагает достаточными средствами для погашения своих долгов, то аналогичным образом должны рассматриваться ситуации, как при признании должника банкротом, то есть в целях оценки необходимо «моделировать» банкротство.**

При этом под «достаточными средствами», прежде всего, понимается рыночная стоимость (а, при согласовании в Задании на оценку – балансовая или ликвидационная стоимость) активов организации и/или поручителя.

Таблица 7.4.3.1 - Комплексная оценка финансового состояния должника

Группа	Описание
<b>Первая группа</b>	Предприятие имеет высокую рентабельность и оно финансово устойчиво. Платежеспособность предприятия не вызывает сомнений. Качество финансового и производственного менеджмента высокое. Предприятие имеет отличные шансы для дальнейшего развития.
<b>Вторая группа</b>	Платежеспособность и финансовая устойчивость предприятия находятся, в целом, на приемлемом уровне. Предприятие имеет удовлетворительный уровень доходности, хотя отдельные показатели находятся ниже рекомендуемых значений. Следует отметить, что данное предприятие недостаточно устойчиво к колебаниям рыночного спроса на продукцию (услуги) и другим факторам финансово-хозяйственной деятельности. Работа с предприятием требует взвешенного подхода
<b>Третья группа</b>	Предприятие финансово неустойчиво, оно имеет низкую рентабельность для поддержания платежеспособности на приемлемом уровне. Как правило, такое предприятие имеет просроченную задолженность. Для выведения предприятия из кризиса следует предпринять значительные изменения в его финансово-хозяйственной деятельности. Инвестиции в предприятие связаны с повышенным риском.
<b>Четвертая группа</b>	Предприятие находится в глубоком финансовом кризисе. Размер кредиторской задолженности велик, оно не в состоянии расплатиться по своим обязательствам. Финансовая устойчивость предприятия практически полностью утрачена. Значение показателя рентабельности собственного капитала не позволяет надеяться на улучшение. Степень кризиса предприятия столь глубока, что вероятность улучшения ситуации, даже в случае коренного изменения финансово-хозяйственной деятельности, невысока

Платежеспособность должников проверялась на основе бухгалтерской отчетности, опубликованной в базе данных <http://www.rusprofile.ru>. Путем соотношения активов должника к его обязательствам был определен коэффициент покрытия, то есть показатель того, какую величину обязательств компания способна покрыть за счет своих активов.

Формула расчета коэффициент покрытия по группам активов и пассивов:

$$K_{п} = \frac{(\text{с. 1200 Форма 1} + \text{стр. 1170 Форма 1})}{(\text{стр. 1500 Форма 1} - \text{стр. 1530 Форма 1} - \text{стр. 1540 Форма 1})}$$

**Коэффициент покрытия (общей ликвидности)  $K_{п}$**  – это отношение величины оборотных активов к краткосрочным обязательствам. Это самый важный показатель ликвидности, он рассчитывается на начало и конец года, что позволяет оценить достаточность оборотных средств для погашения долгов в течение года. Мировой опыт показывает, что значение этого показателя не должно быть меньше 1 и является оптимальным в пределах 1,5 – 2,0.

#### Сведения о ликвидности долга

В целях формирования мнения о степени ликвидности долгов можно использовать следующую классификацию:<sup>28</sup>

1. Объекты первой (высшей) степени ликвидности. Это долги с высокой вероятностью добровольного исполнения должником своих обязательств по их погашению. Рыночный срок экспозиции не превышает 6 месяцев. Объекты не несут в себе никаких дополнительных рисков реализации и могут быть отчуждены на открытом рынке в достаточно короткий срок.

2. Объекты второй (достаточной) степени ликвидности. Это долги с положительной перспективой их судебного взыскания и, соответственно, рыночный срок экспозиции которых не превышает 18 месяцев.

3. Объекты третьей (низкой) степени ликвидности. Все остальные долги.

<sup>28</sup> Источник: Мнение экспертов Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо-Запада об обоснованных значениях рыночных дисконтов, применяемых при оценке прав требования (долгов)... Документ утвержден на заседании Комитета по оценочной деятельности АБСЗ 25 марта 2015 года в качестве Рекомендаций

Указанная классификация разработана с учетом Рекомендаций по оценке активов для целей залога (версия 1), утвержденных 23 июня 2014 года Комитетом по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо-Запада.

Таким образом, оцениваемую дебиторскую задолженность можно отнести в третьей (низкой) степени ликвидности.

**Информация о наличии дополнительного обеспечения долга в виде залога или поручительства**

По данным Заказчика обеспечение долга в виде залога или поручительства *отсутствует*.

**Таблица 7.4.3.2 - Классификация объекта оценки**

<b>Вид рынка к которому принадлежит оцениваемый объект</b>	рынок прав требования (дебиторской задолженности)
<b>Сегмент рынка к которому принадлежит оцениваемый объект</b>	рынок долгов юридических лиц и индивидуальных предпринимателей по оплате фактически поставленных товаров, выполненных работ или оказанных услуг
<b>По содержанию обязательств</b>	задолженность за фактически поставленные товары, выполненные работы или оказанные услуги
<b>По составу дебиторов</b>	Задолженность юридических лиц и индивидуальных предпринимателей
<b>По продолжительности задолженность</b>	Долгосрочная - срок погашения более 12 месяцев от отчетной даты
<b>По своевременности оплаты</b>	Просроченная
<b>Возможность взыскания</b>	сомнительная
<b>Степень обеспеченности</b>	необеспеченная

Таблица 7.4.3.3 - Информация о количественных и качественных характеристиках элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки:

№ п/п	Наименование дебитора	Сумма основного долга, руб.	Сумма процентов за просрочку /неустойка, руб.	Сумма долга на 27.04.2020г, руб.	Основание возникновения	Наличие судебного решения	Тип дебитора/заемщика	Тип задолженности
1	Reed MIDEM S.A.S	н/д	н/д	112 534,75	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
2	ООО "АВТОРАДУГА" 7713389777	н/д	н/д	35 400,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
3	ООО "АЕРГРУПП" 9701037968	н/д	н/д	14 000,01	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
4	ООО СК "АЛЬТЕРНАТИВА"	н/д	н/д	10 000,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
5	ООО "АЛЬТХАУС ПРАЙВАТ ТЭКС" 9729132509	н/д	н/д	922 565,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
6	ЗАО "АРСЕНАЛ РОСТ" 5018068390	н/д	н/д	7 087 595,43	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
7	СРО "АСОЭК" 7728097625	н/д	н/д	27 500,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
8	АССОЦИАЦИЯ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ "РЕГИОНАЛЬНЫЙ АЛЬЯНС ПРОЕКТИРОВЩИКОВ" 7716450758	н/д	н/д	20 000,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
9	ООО "АТП ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОКРУГ" 7720356691	н/д	н/д	6 190,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
10	Адвокат Балугевская Лилия Александровна 77044440667	н/д	н/д	40 000,00	н/д	н/д	Индивидуальный предприниматель	просроченная, сомнительная
11	ООО "Бест"	н/д	н/д	382 350,67	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
12	ООО "БЕТОНБУР"7106041190	н/д	н/д	117 020,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
13	ООО "ВИДЕОГЛАЗ ЦЕНТР"7719840097	н/д	н/д	300,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
14	ООО "Газ Девелопмент" 5032274998	н/д	н/д	4 037 253,25	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
15	ООО "ГАО ГРУПП" 7713749910	н/д	н/д	7 230,00	н/д	н/д	Юридическое лицо	просроченная,

							(лица)	сомнительная
16	ООО "Гашека Риэлти"7710390220	н/д	н/д	189 064,54	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
17	ООО "ГЕЛАР"7724332437	н/д	н/д	6 351 624,31	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
18	ООО "ГЕЛАР"7724332437	н/д	н/д	627 925,94	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
19	ООО "ГЕЛАР"7724332437	н/д	н/д	450 000,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
20	ООО "Гелар Групп"7724751406	н/д	н/д	1 590 000,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
21	ООО "ГРИН-Ц" 7715286375	н/д	н/д	500,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
22	ООО "ГРИЭЛЬ"7710866735	н/д	н/д	1 080 000,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
23	ООО "ГРУППА МОДУЛЬ "7726064857	н/д	н/д	3 075 493,88	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
24	ООО "ГРУППА МОДУЛЬ "7726064857	н/д	н/д	226 661,56	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
25	АО "Единая электронная торговая площадка" 7707704692	н/д	н/д	15 570,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
26	ООО "ЗЫКОВСКИЙ ПАНСИОНАТ"7709966823	н/д	н/д	15 281 021,82	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
27	ООО "ЗЫКОВСКИЙ ПАНСИОНАТ"7709966823	н/д	н/д	862 791,66	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
28	ООО "ИНВЕСТПРОФИ"7710589898	н/д	н/д	3 883 477,38	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
29	ООО "ИНВЕСТПРОФИ"7710589898	н/д	н/д	9 633 333,61	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
30	ООО "ИНЖИНИРИНГ"	н/д	н/д	7 077 598,65	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
31	ООО "Интертипо" 7751028115	н/д	н/д	11 000,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
32	ООО "Инчкейп Т" 7743601124	н/д	н/д	19 821,90	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
33	Индивидуальный предприниматель Дубинская Ольга Анатольевна 772401960975	н/д	н/д	3 800,00	н/д	н/д	Индивидуальный предприниматель	просроченная, сомнительная
34	ИП МАРТЫНЮК АЛЕКСАНДРА ПАВЛОВНА 502740422516	н/д	н/д	18 000,00	н/д	н/д	Индивидуальный предприниматель	просроченная, сомнительная

35	ИП Тер-Оганова Лилия Семеновна 502904245308	н/д	н/д	358 600,00	н/д	н/д	Индивидуальный предприниматель	просроченная, сомнительная
36	ООО "КАМЕНЬТОРГ" 7727656052	н/д	н/д	1 622 856,93	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
37	ООО "КИБАДМИН" 7713783406	н/д	н/д	9 980,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
38	ООО "КЛИМАТИЧЕСКИЙ СЕЗОН"7714849995	н/д	н/д	6 671 882,28	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
39	ООО КМЦ "ИНВЕСТКАПСТРОЙ" 7707781979	н/д	н/д	20 000,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
40	ООО "КОЛОРИНКС" 7705892480	н/д	н/д	4 125,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
41	ООО "КОМПАНИЯ ДОЛГАЗ"7743883824	н/д	н/д	34 900,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
42	ООО "КОМПАНИЯ СЕВЕР" 7713763946	н/д	н/д	40,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
43	ООО "КОМПАНИЯ СТ" 7706812335	н/д	н/д	6 866,64	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
44	ООО "КОНКОРД"	н/д	н/д	4 925 000,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
45	ООО "Консалтинг-Плюс"6215013427	н/д	н/д	210 000,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
46	ООО "Контракт Мотор" 7719893821	н/д	н/д	600,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
47	ООО "КОНТРАКТОР"	н/д	н/д	329 600,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
48	ООО "КОРСИС"	н/д	н/д	1 357 258,83	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
49	ООО "КРАФТ ГРУПП"5001073882	н/д	н/д	0,04	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
50	ООО "ЛАЙТ КОМФОРТ"7718504102	н/д	н/д	6 752 031,31	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
51	ООО "ЛАЙТХАУС"	н/д	н/д	437 773,62	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
52	ООО "ЛАНКЕЙ ИТ"9705008196	н/д	н/д	2 640,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
53	ООО "ЛидерТелеком"7707636202	н/д	н/д	6 499,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
54	АО "Лизинговая компания СДМ"7733521494	н/д	н/д	710 400,00	н/д	н/д	Юридическое лицо	просроченная,

							(лица)	сомнительная
55	ООО "ЛСР.Строительство-М"7726551032	н/д	н/д	3 342 304,32	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
56	ООО "ЛСР.Строительство-М"7726551032	н/д	н/д	1 399 061,25	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
57	ООО "М-ПУЛ"7751001681	н/д	н/д	4,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
58	Маргулис Александр Семенович	н/д	н/д	700 000,00	н/д	н/д	Индивидуальный предприниматель	просроченная, сомнительная
59	Мащикова Анна Олеговна	н/д	н/д	362 069,00	н/д	н/д	Индивидуальный предприниматель	просроченная, сомнительная
60	ООО «МГК»	н/д	н/д	15 000,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
61	Столичный филиал ОАО "МегаФон" 7812014560	н/д	н/д	1 138,85	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
62	АО "Металлокомплект-М"7718134701	н/д	н/д	3 429,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
63	ИП Миловидов Максим Александрович	н/д	н/д	37 100,00	н/д	н/д	Индивидуальный предприниматель	просроченная, сомнительная
64	ООО "МИР ОТДЫХА"7705844912	н/д	н/д	39 774,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
65	ООО "МКС"7716245519	н/д	н/д	8 119,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
66	ЗАО "Мобильные видеорешения"7717670869	н/д	н/д	8 155,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
67	ООО "МонолитПромСтрой"7804504353	н/д	н/д	8 699 998,70	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
68	ООО "МонолитПромСтрой"7804504353	н/д	н/д	1 263 146,12	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
69	ООО "Мосбелстрой1"7714953153	н/д	н/д	3 363 444,84	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
70	ООО "Мосбелстрой1"7714953153	н/д	н/д	281 730,58	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
71	Московский банк Сбербанка России7707083893	н/д	н/д	10 086,44	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
72	ПАО "МТС"7740000076	н/д	н/д	89 767,51	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
73	ООО "НИКА МОТОРС Холдинг"7716518082	н/д	н/д	26 297,20	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная

74	ООО "НОРСТРОЙ"3128115674	н/д	н/д	617 687,26	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
75	АО "НПО "ПУЛЬС"7718242009	н/д	н/д	478 909,98	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
76	ООО "НТЦ БПЛ" 7719833205	н/д	н/д	324 464,15	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
77	ООО "МЕРКУРИЙ ГРУПП"7704399240	н/д	н/д	11 000,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
78	ООО "ОПТ-ТРЕЙДИНГ"7708819079	н/д	н/д	1 900,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
79	ООО "ОСНОВА"7720790605	н/д	н/д	510 000,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
80	ЗАО МОФ "ПАРИЖСКАЯ КОММУНА"7705032967	н/д	н/д	102 050,74	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
81	ИП Пирожков Алексей Александрович	н/д	н/д	5 000,00	н/д	н/д	Индивидуальный предприниматель	просроченная, сомнительная
82	УФПС г. Москвы - филиал ФГУП "Почта России" 7724261610	н/д	н/д	19 890,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
83	ООО "ПСФ "АТРИУМ"2130054875	н/д	н/д	797 932,66	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
84	ООО "ПСФ "АТРИУМ"2130054875	н/д	н/д	55 187,32	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
85	АО "ПФ "СКБ Контур" 6663003127	н/д	н/д	6 500,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
86	ООО "Радиус-1" 7707252527	н/д	н/д	185 479,47	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
87	ООО "РАДУГА КРАСКИ"7721826082	н/д	н/д	5 326,59	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
88	ООО "РБС ГРУПП" 7720794984	н/д	н/д	1 151 603,11	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
89	АО "РД КОНСТРАКШН МЕНЕДЖМЕНТ"	н/д	н/д	4 168 190,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
90	СПАО "РЕСО-ГАРАНТИЯ"7710045520	н/д	н/д	4 320,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
91	ООО "РЕСО-ЛИЗИНГ" 7709431786	н/д	н/д	788 563,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
92	Акционерное общество "РЖДстрой" 7708587205	н/д	н/д	15 388 677,07	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
93	ПАО СК "Росгосстрах"7707067683	н/д	н/д	379 687,46	н/д	н/д	Юридическое лицо	просроченная,

							(лица)	сомнительная
94	ООО "НПО Санпроектмонтаж"7717130084	н/д	н/д	557 510,98	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
95	ООО "САНТЕХКОМПЛЕКТ"7736192449	н/д	н/д	6 879,40	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
96	ООО "СВМ"7721054301	н/д	н/д	70 000,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
97	"СДМ-БАНК" (ПАО)7733043350	н/д	н/д	53 092,97	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
98	ООО "СЕТЕЛ"7736222460	н/д	н/д	35 141,60	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
99	ООО "СИГНАЛ С"	н/д	н/д	139 200,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
100	ООО "СИЛИНГ"7811621403	н/д	н/д	6 186 360,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
101	ООО "Синергия"	н/д	н/д	4 625 000,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
102	ООО "Синергия"	н/д	н/д	570 000,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
103	ООО "Системэйр"	н/д	н/д	0,16	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
104	ООО "СИЯНИЕ ГРУПП"7718887751	н/д	н/д	50 213,24	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
105	ООО "СК СЕРВИС"	н/д	н/д	30 000,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
106	ИП Скипенко Евгений 773565099370	н/д	н/д	20 000,00	н/д	н/д	Индивидуальный предприниматель	просроченная, сомнительная
107	ООО "СМУ-55"562058873	н/д	н/д	154 398,68	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
108	ООО "СМУ-7"7743882411	н/д	н/д	6 000 000,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
109	СОТРУДНИК	н/д	н/д	15 773,51	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
110	ООО "СП БИЗНЕС КАР"7705040943	н/д	н/д	153,20	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
111	ООО "СПЕЦСТРОЙБЕТОН"7734345403	н/д	н/д	254 232,50	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
112	ООО ЧОП "Статус"7736581942	н/д	н/д	58 219,25	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная

113	ООО "СТД "ПЕТРОВИЧ"7802348846	н/д	н/д	1 304 663,49	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
114	ООО СТК "СТРОЙТЕХ"7705526878	н/д	н/д	32 099,61	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
115	Столичный филиал ПАО "Мегафон"7812014560	н/д	н/д	3 730,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
116	ООО "СТРОЙ-ТЕСТ"	н/д	н/д	1 265 050,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
117	ООО "СтройГрад- XXI"7705344701	н/д	н/д	5 514,94	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
118	ООО "СтройЭксперт"7708625669	н/д	н/д	40 000,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
119	ООО "ТАЛАРИИ"7706216406	н/д	н/д	22 170,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
120	ООО "Таргет плюс"	н/д	н/д	0,08	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
121	ЗАО "ТАРНА"7718598654	н/д	н/д	30 760,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
122	ООО "ТАУРУС"7731348597	н/д	н/д	1 645 626,19	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
123	ООО "ТАУРУС"7731348597	н/д	н/д	39 998,37	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
124	ООО "ТД НОВА"5003099420	н/д	н/д	4 210,92	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
125	ООО "ТД "ЭЛЕКТРОТЕХМОНТАЖ"	н/д	н/д	23 705,28	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
126	ЗАО "Корпорация ТЕЛЕВИК"7718857612	н/д	н/д	250 000,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
127	ООО "Телеком сервис Т"7734236387	н/д	н/д	8 389,17	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
128	АО ТД "ТЕРМОРОС"7728604924	н/д	н/д	901,15	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
129	ООО "ТЕРМОРОС ИНЖИНИРИНГ"7729412654	н/д	н/д	34 451,73	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
130	ЗАО "Терра Аури"7706715003	н/д	н/д	2 000 000,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
131	ЗАО "Терра Аури"7706715003	н/д	н/д	4 333 999,63	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
132	ООО "ТЕХНОЛОГИЯ"	н/д	н/д	17 279 161,39	н/д	н/д	Юридическое лицо	просроченная,

							(лица)	сомнительная
133	ООО "ТК СТРОЙКОМ"7719467615	н/д	н/д	26 854,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
134	ООО "ТОРГОВЫЙ ДОМ АЭРО"7730628785	н/д	н/д	800,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
135	ООО "ТЦ КОМУС"7706202481	н/д	н/д	409,75	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
136	ООО "УК ЭЙ СИ ДЖИ"7714670324	н/д	н/д	16 000 000,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
137	ООО "УНИВЕРСАЛСПЕЦМОНТАЖ"7701747812	н/д	н/д	25 171 435,42	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
138	УФК по г.Москве (Гагаринский ОСП УФССП России по Москве, л/с 05731А53600)	н/д	н/д	4 088,88	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
139	ООО "ФИТНЕС ЭЛИТ"7708559712	н/д	н/д	1 594 271,77	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
140	ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"7706092528	н/д	н/д	373 802,70	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
141	ООО "ФОРА"	н/д	н/д	110 434,47	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
142	ООО "ФОРА-ПЛЮС"6952312526	н/д	н/д	802 573,05	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
143	ООО "ФОТОТЕХ"7736193379	н/д	н/д	426 510,89	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
144	ООО "ФРЕШ АКВА"7728334347	н/д	н/д	72 000,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
145	ООО "ХАЙТЕД-СЕРВИС"7716683657	н/д	н/д	100 000,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
146	ООО «ХИМАВТОДОР»7743217648	н/д	н/д	4 250,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
147	ООО "ХОГАРТ-АРТ"7723681273	н/д	н/д	9 621,54	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
148	ООО "ЦЕНТР САНТЕХНИКИ"	н/д	н/д	192 966,70	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
149	ООО "ЦК Гарант"	н/д	н/д	0,22	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
150	ООО "Что делать Знание"7714901081	н/д	н/д	9 810,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
151	ООО "Эверест Групп"7713770781	н/д	н/д	831,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная

152	ООО "ЭВЕРЕСТ"7710973590	н/д	н/д	16 777,78	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
153	ООО "ЭКОУСЛУГИ"5017111117	н/д	н/д	90 000,00	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
154	АО "ЭЛЕВЕЛ ИНЖЕНЕР"5001112612	н/д	н/д	1 949 195,43	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
155	ООО "ЭНЕРГОСТРОЙКОМПЛЕКТ"	н/д	н/д	24 956 638,50	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
156	ООО "Южлифтремонт"2320109843	н/д	н/д	598 479,77	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
157	ООО "Ялка"7736659691	н/д	н/д	73 914,54	н/д	н/д	Юридическое лицо (лица)	просроченная, сомнительная
				<b>251 067 946,48</b>				

**Примечание:** В связи с возникающими в судебной практике вопросами, связанными с начислением и уплатой процентов по требованиям кредиторов при банкротстве, Пленум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации, руководствуясь статьей 13 Федерального конституционного закона от 28.04.1995 N 1-ФКЗ "Об арбитражных судах в Российской Федерации", постановляет дать арбитражным судам следующие разъяснения.

1. Исходя из пункта 1 статьи 4 и пункта 1 статьи 5 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон о банкротстве, Закон), если основное требование кредитора к должнику возникло до возбуждения дела о банкротстве, то и все связанные с ним дополнительные требования имеют при банкротстве тот же правовой режим, **то есть они не являются текущими и подлежат включению в реестр требований кредиторов.**

**РАЗДЕЛ 8 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНРЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ<sup>29</sup>****8.1 Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки<sup>30</sup>**

К основным ценообразующим факторам, оказывающим влияние на рыночную стоимость, могут быть отнесены следующие:

1. размер задолженности, состав и качество подтверждающих документов,
2. наличие судебного решения,
3. истечение срока исковой давности,
4. наличие доступной при оценке информации о финансовом состоянии должника, наличие дополнительного
5. обеспечения долга в виде залога или поручительства.

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.

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). (Принцип лебедь, рак и щука).

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 отношении покупателей и заказчиков, т.е. по сути игнорирование правовых аспектов обязательств в договорной практике предприятий;
- не сокращающийся разрыв хозяйственных связей бывшего пост советского пространства.

По западным источникам для средней производственной компании на их долю приходится около 80% текущих активов и 33% всех активов.

**Таблица 8.1.1 Значения дисконтов для долгов с низкой вероятностью взыскания в разрезе ряда ценообразующих факторов<sup>31</sup>**

<b>Ценообразующий фактор</b>	<b>Причины влияния фактора на ликвидность и рыночную стоимость в общем случае</b>	<b>Рекомендуемые КОД АБСЗ значения фактора, требующие внимания при работе по оценке долга</b>	<b>Рекомендуемый дисконт к номиналу долга</b>
Размер задолженности (положительное для кредитора судебное решение отсутствует)	При незначительных суммах долга работа по его взысканию может быть экономически нецелесообразна	До 50 000 рублей (для юрисдикции РФ, без учета фактора дополнительного обеспечения долга)	100%

<sup>29</sup> П.8з ФСО №3 (ред. от 20.05.2015г.)

<sup>30</sup> П.8з ФСО №3 (ред. от 20.05.2015г.)

<sup>31</sup> Рекомендации: Мнение экспертов Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо-Запада об обоснованных значениях рыночных дисконтов, применяемых при оценке прав требования (долгов)...кредитных организаций к непубличным компаниям в условиях неблагоприятной рыночной конъюнктуры сложившейся в конце 2014-го – начале 2015- го годов Документ утвержден на заседании Комитета по оценочной деятельности АБСЗ 25 марта 2015 года.

Ценообразующий фактор	Причины влияния фактора на ликвидность и рыночную стоимость в общем случае	Рекомендуемые КОД АБСЗ значения фактора, требующие внимания при работе по оценке долга	Рекомендуемый дисконт к номиналу долга
Качество подтверждающих документов	Отсутствие документов, подтверждающих долг, либо ненадлежащее оформление прав требования серьезно ограничивает эффективность претензионной работы. Под «ненадлежащим оформлением прав требования» в данном случае понимается отсутствие (или противоречивость) данных в документах, требующих приведения в соответствии с действующим законодательством	Документы отсутствуют либо оформлены ненадлежащим для хозяйственной операции образом	100%
Наличие судебного решения	Отрицательные для кредитора судебные решения делают возможным погашение долга только при условии их пересмотра вышестоящими судебными инстанциями либо в добровольном со стороны должника порядке.	Наличие отрицательного для кредитора судебного решения	100%
Истечение срока исковой давности	По истечении срока исковой давности заинтересованное лицо утрачивает возможность требовать в судебном порядке принудительной защиты нарушенного права	Срок исковой давности истек	100%
Наличие информации о финансовом состоянии должника	Финансовое состояние должника характеризует уровень его платежеспособности, что позволяет определить вероятность погашения долга. При этом допущение о невозможности получения оценщиком актуальных данных о финансовом состоянии должника требует дополнительного обоснования в отчете об оценке	Должник - банкрот (3-я очередь реестровой задолженности). Для случаев, когда в ходе оценки не проводится детальный анализ финансового положения банкрота, при этом требования кредитора не обеспечены залогом	94%
		Данные о финансовом состоянии должника (кроме банкротов) отсутствуют либо неактуальны	92%

## 8.2 Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки<sup>32</sup> (Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки<sup>33</sup>)

### Описание макроэкономических факторов

#### Обзор мировой экономики - январь 2020 года<sup>34</sup>

Агентство Moody's пересмотрело свой прогноз роста мирового ВВП с учетом неблагоприятного воздействия COVID-19 на мировую экономику. «Мы пересмотрели наш прогноз роста мирового ВВП в сторону понижения, и теперь мы ожидаем, что экономика стран G-20 в совокупности вырастет на 2,4% в 2020 году, более медленными темпами, чем в прошлом году, после чего рост составит 2,8% в 2021 году», - говорится в сообщении Moody's.

«Мы снизили наш прогноз роста в Китае до 5,2% в 2020 году и сохраняем наши ожидания роста в 5,7% в 2021 году. Мы также понизили наш прогноз роста реального ВВП для Австралии, Кореи и Японии из-за коронавируса», - сказано в сообщении. Кроме того, агентство снизило свои прогнозы роста для Индии, Мексики и Южной Африки, что является отражением внутренних проблем в этих странах, а не внешних факторов.

По мнению Moody's, в связи с тем, что вспышка коронавируса уменьшила оптимизм в отношении перспектив начинающейся стабилизации глобального роста в этом году, поскольку вирус продолжает распространяться, еще слишком рано делать окончательную оценку воздействия на Китай и мировую экономику.

«Наш исходный уровень предполагает, что вспышка вызовет сбой в экономической деятельности в первом квартале. Согласно нашему базовому прогнозу, распространение коронавируса будет сдерживаться к концу первого квартала, что позволит возобновить нормальную экономическую активность во втором квартале», - сказано в сообщении.

В настоящее время экономика Китая наиболее сильно пострадала. Однако остальная часть мира также подвержена риску в результате удара по глобальному туризму в первой половине этого года и кратковременных сбоев в цепочках поставок, сообщает рейтинговое агентство.

Влияние на мировую экономику может усугубиться, если уровень заболеваемости не уменьшится и число погибших будет продолжать расти, потому что сбой в цепочке поставок в производстве станут более острыми, чем дольше потребуются восстановление нормальной жизни, добавило агентство.

Что касается воздействия на Индию, в сообщении говорится, что восстановление экономики, скорее всего, будет незначительным. «Экономика Индии резко замедлилась за последние два года. Реальный ВВП вырос на скудные 4,5% в третьем квартале 2019 года. Улучшения в последних высокочастотных показателях, таких как данные PMI, позволяют предположить, что экономика, возможно, стабилизировалась», - говорится в сообщении.

«Хотя экономика может начать восстанавливаться в текущем квартале, мы ожидаем, что любое восстановление будет медленнее, чем мы ожидали ранее. Соответственно, мы пересмотрели наши прогнозы роста до 5,4% для 2020 года и 5,8% для 2021 года, по сравнению с нашими предыдущими прогнозами в 6,6% и 6,7% соответственно», - добавляют аналитики.

Ключом к усилению экономического импульса станет оживление внутреннего спроса, как сельского, так и городского. Но не менее важно возобновление роста кредитования в экономике, сообщило Moody's.

«Как показывают данные Резервного банка Индии (RBI), кредитный импульс в экономике ухудшился в течение последнего года в результате истощения кредитования как небанковских финансовых учреждений, так и банков. Банки не желают кредитовать и снижать кредитные ставки, несмотря на последовательное снижение процентных ставок центральным банком», - сказано в сообщении.

«В результате в декабре 2019 года рост кредитования непродовольственных банков замедлился до 7,0% в номинальном выражении, по сравнению с 12,8% годом ранее. Ухудшение роста кредитования коммерческого сектора было особенно резким», - сообщают аналитики.

Номинальное кредитование промышленности в Индии в декабре 2019 года выросло всего на 1,6% в годовом исчислении, в то время как кредитование сектора услуг зарегистрировало номинальный рост на 6,2%, а кредитование сельского хозяйства и связанных с ним видов деятельности выросло на 5,3%, сообщило агентство Moody's.

<sup>32</sup> П.8з ФСО №3 (ред. от 20.05.2015г.)

<sup>33</sup> пп.а п.11 ФСО №7

<sup>34</sup> Данные сайта <http://www.ereport.ru/reviews/rev202001.htm> «Обзор мировой экономики - январь 2020г.» дата публикации 24.02.2020г.

Таблица 8.2.1 - Сценарии прогноза социально-экономического развития на 2018-2024 годы<sup>35</sup>

к соотв. периоду предыдущего года	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Цена на нефть марки «Юралс» (мировые), долларов США за баррель</b>							
базовый	70,0	62,2	57,0	56,0	55,0	54,0	53,0
целевой	70,0	62,2	57,0	56,0	55,0	54,0	53,0
консервативный	70,0	62,2	42,5	43,3	44,2	45,0	45,9
<b>Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США</b>							
базовый	62,5	65,4	65,7	66,1	66,5	66,9	67,4
целевой	62,5	65,4	65,1	65,4	65,9	66,2	66,7
консервативный	62,5	65,4	68,7	69,3	69,8	70,1	70,5
<b>Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю</b>							
базовый	4,3	3,8	3,0	4,0	4,0	4,0	4,0
целевой	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
консервативный	4,3	3,8	3,2	4,0	4,0	4,0	4,0
<b>Валовой внутренний продукт, %</b>							
базовый	2,3	1,3	1,7	3,1	3,2	3,3	3,3
целевой	2,3	1,3	2,0	3,1	3,2	3,3	3,3
консервативный	2,3	1,3	1,1	1,9	2,3	2,5	2,5
<b>Инвестиции в основной капитал, %</b>							
базовый	4,3	2,0	5,0	6,5	5,8	5,6	5,3
целевой	4,3	2,0	5,8	6,5	5,8	5,6	5,3
консервативный	4,3	2,0	3,6	3,4	3,1	3,4	3,8
<b>Промышленность, %</b>							
базовый	2,9	2,3	2,4	2,6	2,9	3,0	3,1
целевой	2,9	2,3	2,8	2,8	3,0	3,2	3,3
консервативный	2,9	2,3	1,7	1,8	2,0	2,2	2,2
<b>Реальные располагаемые доходы населения, %</b>							
базовый	0,1	0,1	1,5	2,2	2,3	2,3	2,4
целевой	0,1	0,1	1,5	2,2	2,3	2,3	2,4
консервативный	0,1	0,1	1,1	1,4	1,7	1,7	1,9
<b>Реальная заработная плата, %</b>							
базовый	8,5	1,5	2,3	2,3	2,5	2,5	2,6
целевой	8,5	1,5	2,5	2,4	2,5	2,5	2,6
консервативный	8,5	1,5	1,8	1,4	1,9	2,0	2,1
<b>Оборот розничной торговли, %</b>							
базовый	2,8	1,3	0,6	2,2	2,5	2,6	2,7
целевой	2,8	1,3	1,1	2,2	2,5	2,6	2,7
консервативный	2,8	1,3	0,5	1,4	1,9	2,1	2,3
<b>Экспорт товаров, млрд долларов США</b>							
базовый	443,1	406,8	405,7	426,2	447,7	478,2	515,6
целевой	443,1	406,8	424,7	441,2	458,9	484,5	515,6
консервативный	443,1	406,8	337,7	354,8	374,9	396,6	424,2
<b>Импорт товаров, млрд долл. США</b>							
базовый	248,7	247,7	259,2	276,0	296,0	318,1	343,9
целевой	248,7	247,7	260,7	278,2	299,1	321,8	348,6
консервативный	248,7	247,7	246,9	261,3	278,7	299,8	324,6

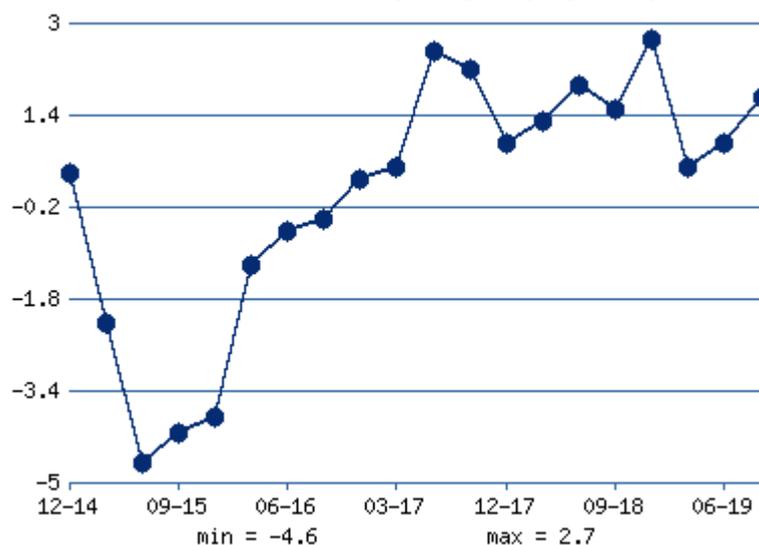
Источник: Росстат, ФТС, расчеты Минэкономразвития России.

Минэкономразвития России разработало прогноз социально-экономического развития в трех сценариях – базовом, целевом и консервативном. Ключевое отличие консервативного сценария от базового – это предпосылка о более негативном развитии внешнеэкономической ситуации (предполагается дальнейшее замедление темпов мирового экономического роста до уровня чуть выше 2 % к 2021 году, что соответствует понятию «глобальная рецессия», в сценарий также заложена предпосылка о неблагоприятной конъюнктуре мировых товарных рынков). Действующая конструкция макроэкономической политики позволит ограничить реакцию внутренних экономических параметров на колебания внешнеэкономической конъюнктуры, в результате чего рост ВВП замедлится незначительно по сравнению с текущим годом, а инфляция останется вблизи целевого уровня. Базовый и целевой сценарии основаны на одних и тех же внешнеэкономических предпосылках. В них заложено постепенное дальнейшее замедление мирового экономического роста с 2,9 % в 2019 году до 2,7 % в 2024 году, нисходящая динамика цен на нефть – снижение с 62–63 долл. США/баррель до 57 долл. США/баррель в 2020 году и до 53 долл. США/баррель к 2024 году, а также крайне умеренный рост цен на основные товары российского экспорта.

<sup>35</sup> Источник информации: Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2024 года, [https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognoz\\_socialno\\_ekonomicheskogo\\_razvitiya\\_rf\\_na\\_period\\_do\\_2024\\_goda.html](https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_period_do_2024_goda.html)

**Экономика России**

Рост ВВП России в 2019 году составил 1,3%, сообщил Росстат. Это соответствует официальному прогнозу Министерства экономического развития. «Объем ВВП России в 2019 году, по первой оценке, составил в текущих ценах 109361,5 млрд. рублей. Индекс физического объема ВВП относительно 2018 года составил 101,3%. Индекс-дефлятор ВВП в 2019 году по сравнению с ценами 2018 года составил 103,4%», - уточняется в сообщении Росстата. Темпы роста ВВП России в четвертом квартале 2019 года составили 2,3 процента. В 2020 году министерство ожидает роста ВВП России на 1,7%, а в 2021 году - до 3,1%. В 2018 году российская экономика выросла на 2,5%.

**Темпы роста ВВП России, % к аналогичному кварталу предыдущего года**

Источник – Росстат

Ранее Банк России опубликовал среднесрочный прогноз по итогам заседания Совета директоров по ключевой ставке 13 декабря. Банк России сохранил прогноз роста ВВП России на 2020 год в размере 1,5-2%, а в 2021-2022 годах - 1,5-2,5% и 2-3% соответственно. Регулятор повысил прогноз чистого оттока капитала из России в 2019 году с 37 до 40 млрд долларов и сохранил прогноз на 2020 год на 20 млрд долларов, а в 2021 и 2022 годах на 15 млрд долларов.

Рост промышленного производства в России замедлился до 1,1 процента в январе 2020 года с пересмотренного в сторону понижения 1,7 процента в предыдущем месяце и ниже рыночного консенсуса в 1,7 процента. Расширение производства незначительно изменилось на 3,9 процента по сравнению с 4,0 процента в декабре, в то время как объем производства сократился для добычи сырья (-0,4 процента против 0,5 процента) и производства и распределения электроэнергии, газа (-4,7 процента против -4,8 процента). Между тем, распределение воды, сточных вод восстановилось (1,0 процента против -10,0 процента). Промышленное производство в России сократилось на 17,3 процента в январе 2020 года по сравнению с предыдущим месяцем.

Сальдо торгового баланса в России сократилось до 15,47 млрд долларов США в декабре 2019 года с 18,43 млрд долларов США в том же месяце годом ранее. Тем не менее, это был самый большой профицит торгового баланса с марта прошлого года. Экспорт упал на 3 процента, так как продажи в страны дальнего зарубежья сократились на 4,8 процента, а экспорт в страны СНГ вырос на 9,8 процента. Между тем, импорт вырос на 7,7 процента благодаря покупкам из стран дальнего зарубежья (7,9 процента) и стран СНГ (5,5 процента). С учетом 2019 года, положительное сальдо торгового баланса сократилось до 164,74 млрд долларов США с 194,43 млрд долларов США годом ранее.

Годовой уровень инфляции в России снизился до 2,4 процента в январе 2019 года с 3,0 процента в предыдущем месяце и немного ниже рыночных ожиданий в 2,5 процента. Это была самая низкая инфляция с июня 2018 года, так как цены на непродовольственные товары снизились (2,5 процента против 3,0 процента в декабре), продукты питания (2,0 процента против 2,6 процента) и услуги (2,8 процента против 3,8 процента). Уровень базовой инфляции в январе

снизился до 2,7 процента с 3,1 процента, самого низкого уровня с августа 2018 года. В месячном исчислении потребительские цены выросли на 0,4 процента, как и в предыдущем месяце.

Уровень безработицы в России вырос до 4,7 процента в январе 2020 года с 4,6 процента в предыдущем месяце, что соответствует рыночным ожиданиям и по сравнению с прошлогодним показателем в 4,9 процента. Это был самый высокий уровень безработицы с апреля, так как число безработных увеличилось на 9 тысяч по сравнению с месяцем ранее до 3,442 миллиона.

### **8.3 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Общие сведения о рынке недвижимости<sup>36</sup>**

Оцениваемый объект относится к рынку прав требования (дебиторской задолженности)

Рынок прав требования по денежным обязательствам можно разделить на два самостоятельных сегмента: рынок долгов населения и рынок корпоративных долгов.

Первый сегмент является несколько более развитым, нежели второй. Долги физических лиц, как правило, являются однотипными и реализуются целыми пулами. Прежде всего – это долги по банковским кредитам. Но нередко на продажу выставляются долги по оплате услуг ЖКХ. Основными участниками данного сегмента рынка являются коллекторские агентства.

Коллекторские агентства (от англ. collection-собрание, сбор денежных средств) - это организации, профессионально занимающиеся взысканием проблемной задолженности. Коллекторская деятельность предполагает обязательную регистрацию в качестве юридического лица и заключение соответствующих договоров с клиентами агентства. Коллекторские агентства работают на всех стадиях взыскания задолженности досудебного, судебного, исполнительного производства: проводят телефонные, личные переговоры с должниками, представляют интересы кредитора в суде, работают с судебными приставами в рамках исполнительного производства и т.д.

<sup>36</sup> п.116 ФСО №7

Таблица 8.3.1 - Тарифы коллекторов на услуги по взысканию дебиторской задолженности

Наименование агентства	Место нахождения	Стоимость взыскания, в % от фактически взысканного (min)	Стоимость взыскания, в % от фактически взысканного (max)	Источник
Коллекторское агентство «ПРАВО-ЭКСПЕРТ»	Калининград	15,00%	30,00%	<a href="http://www.39dolg.ru/page6">http://www.39dolg.ru/page6</a>
ЗАО «Коллекторское агентство Генеральные стратегические инвестиции Кэпитал»	Москва	10,00%	30,00%	<a href="http://gsicapital.ru/ru/collecting/">http://gsicapital.ru/ru/collecting/</a>
ООО «1-й Консалт Центр»	Санкт-Петербург	10%	15%	<a href="http://www.1conc.ru/bankservices.html">http://www.1conc.ru/bankservices.html</a>
Консалтинговая группа компаний ЮСТЭК	Санкт-Петербург	5,00%	30,00%	<a href="http://www.justex.ru/price3.phtml">http://www.justex.ru/price3.phtml</a>
Главное Управление Взыскания Долгов	Волгоград	20,00%	50,00%	<a href="http://quvd34.ru/service/one_dolg/uriki/">http://quvd34.ru/service/one_dolg/uriki/</a>
ООО Юридическая компания «ЗАКОН»	Нижневартовск	7,00%	15,00%	<a href="http://zakon-nv.ru/collect_Stoimost_uslug.htm">http://zakon-nv.ru/collect_Stoimost_uslug.htm</a>
Коллекторское агентство «АНТИДОЛГ»	Вологда	15,00%	50,00%	<a href="http://www.vologda-anti-dolg.ru/antidolg/price.php">http://www.vologda-anti-dolg.ru/antidolg/price.php</a>
Комплексная правовая служба «Юр.Арт»	Нижний Новгород	5,00%	20,00%	<a href="http://www.yurart.ru/index.php?id=173">http://www.yurart.ru/index.php?id=173</a>
Объединение охранных предприятий «СМЕРШ»	Волгоград	15,00%	35,00%	<a href="http://www.smersh34.ru/content/19/">http://www.smersh34.ru/content/19/</a>
Компания «ЮрФинЭксперт»	Санкт-Петербург	3,00%	40,00%	<a href="http://www.ufe.su/dolg.htm">www.ufe.su/dolg.htm</a>
Коллекторское агентство «Столичная Долговая Компания»	Москва	15,00%	30,00%	<a href="http://www.st-dolg.ru/index.php?option=com_content&amp;view=article&amp;id=7&amp;Itemid=26">http://www.st-dolg.ru/index.php?option=com_content&amp;view=article&amp;id=7&amp;Itemid=26</a>
ЗАО «ЮНА-Консалт»	Москва	10,00%	30,00%	<a href="http://www.pravo-service.ru/standards_work/articles/index.php?artice=31">http://www.pravo-service.ru/standards_work/articles/index.php?artice=31</a>
Юридического Бюро № 10 при Коллегии Адвокатов г. Москвы	Москва	10,00%	40,00%	<a href="http://www.jurburo10.ru/show.html?id=122&amp;USIDoojnktpq5ng4kibj7i5av3j21">http://www.jurburo10.ru/show.html?id=122&amp;USIDoojnktpq5ng4kibj7i5av3j21</a>
«Коллекторское агентство «Липецк»	Липецк	20,00%	25,00%	<a href="http://kalipetsk.ru/strahovimkompaniyam.html">http://kalipetsk.ru/strahovimkompaniyam.html</a>

большому счету является уникальным, и без подробнейшего ознакомления с условиями возникновения задолженности и с самим должником определить срок, трудоемкость и саму вероятность взыскания практически невозможно.

Рынок прав требования по неисполненным обязательствам находится в России на ранней стадии своего развития. Базу предложений на продажу долгов ведут всего несколько интернет-порталов:

- <http://www.dolgi.su>;
- <http://www.rusdolg.ru>;
- <http://www.dolgionline.ru>.

Как правило, публикуемые там предложения не систематизированы и не содержат подробных условий сделки. Другим источником рыночной информации могут служить объявления о реализации арестованного имущества и имущества предприятий-банкротов. Первые публикуются на сайте Федеральной службы судебных приставов (<http://www.fssprus.ru>), вторые – на сайте газеты Коммерсантъ» (<http://www.kommersant.ru>).

В 2006 г. исследователями В. Л. Нечаевым и Н. В. Раковой («О некоторых особенностях оценки дебиторской задолженности в целях ее реализации на аукционах в порядке исполнительного производства» (опубликовано на сайте [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)) были проанализированы 60 предложений о продаже корпоративных долгов, опубликованные в период с 2001 по 2005гг. В результате был сделан вывод о том, что распределение относительного уровня цен (в % к номинальной величине долга) имеет левостороннюю асимметрию, причем модальный интервал уровня цен находится в границах от **15 % до 30%**.

Для того чтобы определить, какова же доходность вложения в покупку продаваемых с торгов прав требования, необходимо сделать предположение относительно среднего периода взыскания подобных долгов. Для этого необходимо обратиться к установленным законом срокам судебных разбирательств и исполнительного производства (таблица ниже).

**Таблица 8.3.2 - Расчет примерного срока взыскания задолженности в судебном порядке**

Процедура	Срок, дней	Основание
Соблюдение претензионного порядка урегулирования спора	30	письмо Президиума ВАС от 25.07.1996 г. № 6
Рассмотрение дела арбитражным судом и принятие им решения	62	ст. 134 АПК
Срок подачи апелляционной жалобы	30	ст. 259 АПК
Время на доставку жалобы в ААС	10	
Срок рассмотрения апелляционной жалобы	31	ст. 267 АПК
Возвращение дела в суд первой инстанции	10	
Выдача исполнительного листа	5	
Передача исполнительного листа в работу в УФФСП	3	ст. 30 229-ФЗ
Возбуждение исполнительного производства	3	ст. 30 229-ФЗ
Срок для добровольного исполнения требований	5	ст. 30 229-ФЗ
Срок завершения исполнительного производства	60	ст. 36 229-ФЗ
Отложение исполнительных действий	10	ст. 38 229-ФЗ
Приостановление производства на период оценки	20	
Приостановление производства на период реализации имущества	62	ст. 36 229-ФЗ
Рассмотрение судом заявления о приостановлении исполнительного производства	10	ст. 327 АПК
<b>Итого общий срок взыскания задолженности</b>	<b>351</b>	

Как нетрудно заметить, данный срок был определен исходя из предположения о максимальном сопротивлении должника и максимальном затягивании процесса взыскания. Однако данный срок определен без учета возможных форс-мажорных обстоятельств, как то реорганизация должника, его несостоятельность или полная ликвидация. Для дальнейших расчетов примем средний срок взыскания равным 351 дням. Далее, используя формулу дисконтирования, получим, что эффективная доходность вложения в долговые обязательства юридических лиц составляет:

- при покупке долга за 15% от номинала – 604% годовых;
- при покупке долга за 30% от номинала – 245% годовых.

Очевидно, что такие доходности не могут не сопровождаться значительными рисками потери вложенных средств, т. е. большой вероятностью невозврата.

Финансовый кризис поставил в сложные условия многие российские компании, не говоря уже о физических лицах. В частности, у многих из них образовались задолженности перед партнерами и кредиторами.

В сфере расчетов между предприятиями на сегодняшний день возникли значительные проблемы. Самая основная из них связана с тем, что финансовый кризис привел к серьезному сокращению объема ликвидности у многих предприятий. В результате такие компании потеряли возможность рассчитываться со своими контрагентами.

Поскольку рынок корпоративных долгов в России еще недостаточно сформирован и данных, по фактическим сделкам купли-продажи прав требований обнаружить не удалось, оценщик счел необходимым привести краткую информацию о состоянии на дату определения стоимости другого сегмента рынка долгов – рынка корпоративных векселей.

Кризис ликвидности вынуждает компании и банки искать альтернативные способы привлечения денежных средств. В частности, в первом полугодии резко активизировался рынок краткосрочных векселей. С точки зрения инвесторов, вексельный рынок остается непрозрачным и рискованным. Однако доходности весьма привлекательны, а некоторые особенности векселя позволяют сократить риск инвестирования по сравнению с рынком облигаций.

#### Выводы

Проведенный анализ долгового рынка России позволяет сделать следующие выводы:

1. В денежном выражении основная часть долгового рынка России представлена организованным рынком долговых обязательств, т. е. рынком обязательств, оформленных в виде ценных бумаг – облигаций, векселей, депозитных сертификатов.

2. Данные бумаги целенаправленно эмитируются для привлечения заемного финансирования. Доходность данных бумаг напрямую зависит от уровня надежности и ликвидности долгового обязательства.

3. Объем рынка корпоративных прав требования плохо поддается анализу и оценке.

Данные долговые обязательства не выпускаются для обращения на рынке и выставляются на продажу только в связи с чрезвычайными обстоятельствами: невозможность взыскать долг собственными средствами, тяжелое финансовое положение, исполнительное производство, банкротство.

4. Поскольку приобретение данных обязательств связано с принятием серьезных рисков потери вложенных средств, доходность таких инвестиций исчисляется сотнями процентов и превышает доходность облигаций, по которым был допущен дефолт.

**Рассматривая ситуацию по рынку корпоративных долгов в частности дебиторской задолженности, можно отметить, что данный рынок находится пока на стадии развития.**

В настоящее время рынок дебиторской задолженности представлен электронными торговыми площадками. Объявления о продаже таких долгов в средствах массовой информации явление не частое.

По данным опубликованным на сайте «Коммерсантъ» ([www.kommersant.ru](http://www.kommersant.ru)), средняя цена выставяемых на продажу прав требований дебиторской задолженности составляет 30,03% от балансовой (номинальной) стоимости.

Оценщиком были проанализированы данные о дебиторской задолженности.

**Таблица 8.3.3 – Информация о фактических ценах предложений дебиторской задолженности на открытом рынке предприятий банкротов**

№ п.п.	Наименование	Сумма задолженности, руб.	Цена предложения, руб.	Доля в % от номинальной стоимости	Источник информации
1	Договор переуступки прав требования от 20.10.2014 г. с ООО «УК-Африканда»	3 484 327,32	38 824,89	1,11	<a href="https://www.kommersant.ru/doc/3424875?captchaKey=cf3b1af92856080ffec3a6b037112eb5&amp;captchaCode=9630&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC">https://www.kommersant.ru/doc/3424875?captchaKey=cf3b1af92856080ffec3a6b037112eb5&amp;captchaCode=9630&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC</a>
2	ООО «Интерполюс - ЖКХ»	15 272 861,25	137 455,74	0,90	<a href="https://www.kommersant.ru/doc/3424875?captchaKey=cf3b1af92856080ffec3a6b037112eb5&amp;captchaCode=9630&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC">https://www.kommersant.ru/doc/3424875?captchaKey=cf3b1af92856080ffec3a6b037112eb5&amp;captchaCode=9630&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC</a>

					E%F2%EF%F0% E0%E2%E8%F2 %FC
3	права требования балансовой стоимостью на 01.04.2016 г. к ООО «Влахернская управляющая компания» (ИНН 5007056019) на сумму 1194283,72 руб.; МУП Дмитровского района Московской области «Управляющая компания жилищно-коммунального комплекса» (ИНН 5007039976) на сумму 2299047,19 руб., ООО «Производственная компания «Ресурс» (ИНН 5007056805) на сумму 17974731,48 руб.	21 468 062,39	19 321 256,15	90,00	<a href="https://www.kommersant.ru/doc/3417776?captchaKey=9f543a90400f822c3d8df589bdd37d00&amp;captchaCode=6234&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC">https://www.kommersant.ru/doc/3417776?captchaKey=9f543a90400f822c3d8df589bdd37d00&amp;captchaCode=6234&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC</a>
4	Дебиторская задолженность юридических лиц в отношении которых введена процедура банкротства (МУП «Коммунальная система МО городское поселение поселок Новозавидовский» (340 247, 54 руб.); МУП «Коммунальное хозяйство Радченко» (13 174 948,69 руб.); МУП «Коммунальные системы Новозавидовский» МО «Городское поселение поселок Новозавидовский» (252 791,62 руб.))	13 767 987,85	12 391 189,06	90,00	<a href="https://www.kommersant.ru/doc/3417972?captchaKey=d964e213afb3eac17fd84a8b84d2beb7&amp;captchaCode=4598&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC">https://www.kommersant.ru/doc/3417972?captchaKey=d964e213afb3eac17fd84a8b84d2beb7&amp;captchaCode=4598&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC</a>
5	Права требования к 394 физическим лицам, г. Смоленск (166 892 683,97 руб.)	166 892 684	66 238 008,11	39,69	<a href="https://www.kommersant.ru/doc/3418038?captchaKey=96966d4ccba313ebe2fc8a7260a5819a&amp;captchaCode=0615&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC">https://www.kommersant.ru/doc/3418038?captchaKey=96966d4ccba313ebe2fc8a7260a5819a&amp;captchaCode=0615&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC</a>
6	Права требования к 391 физическим лицам, г. Смоленск (60364777,73 руб.)	60364777,73	24196199,06	40,08	<a href="https://www.kommersant.ru/doc/3418038?captchaKey=96966d4ccba313ebe2fc8a7260a5819a&amp;captchaCode=0615&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC">https://www.kommersant.ru/doc/3418038?captchaKey=96966d4ccba313ebe2fc8a7260a5819a&amp;captchaCode=0615&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC</a>
7	Права требования к 377 физическим лицам, г. Смоленск (46 645 820,87 руб.)	46645820,87	23026647,03	49,36	
8	Права требования к 399 физическим лицам, г. Смоленск (132 238 887,88 руб.)	132238887,9	51258908,19	38,76	
9	Права требования к 358 физическим лицам, г. Смоленск (56 886 417,91 руб.)	56886417,91	24116813,22	42,39	

10	Права требования к 349 физическим лицам, г. Смоленск (43 983 926,13 руб.)	43983926,13	17782510,67	40,43
11	Права требования к 369 физическим лицам, г. Смоленск (63 481 080,38 руб.) - 25 474 251,73 руб.	63481080,38	25474251,73	40,13
12	Права требования к 396 физическим лицам, г. Смоленск (61 829 279,29 руб.) - 25 908 902,91 руб	61829279,29	25908902,91	41,90
13	Права требования к 398 физическим лицам, г. Смоленск (40 167 347,31 руб.) - 17 745 340,22 руб.	40 167 347,31	17 745 340,22	44,18
14	Права требования к 417 физическим лицам, г. Смоленск (43 735 907,73 руб.) - 18 147 764,99 руб.	43 735 907,73	18 147 764,99	41,49
15	Права требования к 412 физическим лицам, г. Смоленск (44 843 565,53 руб.) - 18 424 436,18 руб.	44 843 565,53	18 424 436,18	41,09
16	Права требования к 384 физическим лицам, г. Смоленск (38 605 120,35 руб.) - 16 040 657,66 руб.	38 605 120,35	16 040 657,66	41,55
17	Права требования к 283 физическим лицам, г. Смоленск (33 242 028,23 руб.) - 14 373 170,50 руб	33 242 028,23	14 373 170,50	43,24
18	Права требования к 468 физическим лицам, г. Москва (75 634 722,17 руб.) - 28 926 229,69 руб.	75 634 722,17	28 926 229,69	38,24
19	Права требования к 440 физическим лицам, г. Москва (412 050 605,27 руб.) - 195 343 534,19 руб	412 050 605,27	195 343 534,19	47,41
20	Права требования к 49 физическим лицам, г. Москва (41 813 504,50 руб.) - 15 471 545,79 руб.	41 813 504,50	15 471 545,79	37,00
21	Права требования к 460 физическим лицам, г. Москва (47 888 546,21 руб.) - 18 092 227,86 руб	47 888 546,21	18 092 227,86	37,78
22	Права требования к 455 физическим лицам, г. Москва (82 284 915,71 руб.) - 31 333 353,51 руб.	82 284 915,71	31 333 353,51	38,08
23	Права требования к 451 физическим лицам, г. Москва (125 231 417,77 руб.) - 48 105 782,99 руб.	125 231 417,77	48 105 782,99	38,41
24	Права требования к 448 физическим лицам, г. Москва (154 735 665,26 руб.) - 59 403 707,97	154 735 665,26	59 403 707,97	38,39

	707,97 руб.				
25	Права требования к 451 физическим лицам, г. Москва (155 434 430,43 руб.) - 60 851 465,57 руб	155 434 430,43	60 851 465,57	39,15	
26	Права требования к 492 физическим лицам, г. Москва (177 548 534,11 руб.) - 69 010 297,27 руб.	177 548 534,11	69 010 297,27	38,87	
27	Право требования МУП «УК ЖКХ Вешкаймского района» к физическим лицам по уплате задолженности за коммунальные услуги на общую сумму 2186790,69 руб	2 186 790,69	1 968 112,00	90,00	<a href="https://www.kommersant.ru/doc/3404879?captchaKey=e1c0de8f2a305a3079d3b63fe5877de5&amp;captchaCode=9974&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC">https://www.kommersant.ru/doc/3404879?captchaKey=e1c0de8f2a305a3079d3b63fe5877de5&amp;captchaCode=9974&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC</a>
28	Право требования МУП «УК ЖКХ Вешкаймского района» к юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям на сумму 1832670,11 руб.	1 832 670,11	1649403	90,00	<a href="https://www.kommersant.ru/doc/3404879?captchaKey=e1c0de8f2a305a3079d3b63fe5877de5&amp;captchaCode=9974&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC">https://www.kommersant.ru/doc/3404879?captchaKey=e1c0de8f2a305a3079d3b63fe5877de5&amp;captchaCode=9974&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC</a>
29	Право требования к физическим лицам за коммунальные платежи (Население, с. Завьялово - 1 190 119,15 руб., с. Глубокое - 840 976,02 руб., с. Чистозерка - 223 785,66 руб., п. Малиновский - 466 251,99 руб., с. Гилевка - 14 855,44 руб., с. Харитоново - 478 629,84 руб., Завьяловского района Алтайского края), всего - 3 214 618,10 руб.	6 429 236,20	231 452,50	3,60	<a href="https://www.kommersant.ru/doc/3400131?captchaKey=3d6e4c1b3da2e998018c744647218bc6&amp;captchaCode=3365&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC">https://www.kommersant.ru/doc/3400131?captchaKey=3d6e4c1b3da2e998018c744647218bc6&amp;captchaCode=3365&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC</a>
30	Дебиторская задолженность (право требования) юридических и физических лиц, балансовая стоимость 43 862 988,81 руб.	43 862 988,81	17 545 195,52	40,00	<a href="https://www.kommersant.ru/doc/3386974?captchaKey=9a0fa66002e2c6408043dc299d96f765&amp;captchaCode=6943&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC">https://www.kommersant.ru/doc/3386974?captchaKey=9a0fa66002e2c6408043dc299d96f765&amp;captchaCode=6943&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC</a>
31	права требования погашения дебиторской задолженности МУП «Артемовское	2161016,67	1410300	65,26	<a href="https://www.kommersant.ru/doc/3387573?captchaKey=">https://www.kommersant.ru/doc/3387573?captchaKey=</a>

	жилищно-коммунальное хозяйство» Артемовского поселения (ИНН 3802012461, ОГРН 1093802000390) в размере 2161016,67 руб.				y=a87ac6b9364c4b77aa82b533bf75d268&captchaCode=1525&CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC
32	права требования погашения дебиторской задолженности ООО «РОСПИЛ» (ОГРН 1103818000330, ИНН 3818027495) в размере 14712043,48 руб. - начальная цена 214200 руб.	14 712 043,48	214 200,00	1,46	<a href="https://www.komersant.ru/doc/3387112?captchaKey=711bdf5db74983cb8c0fe9129051c3aa&amp;captchaCode=9493&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC">https://www.komersant.ru/doc/3387112?captchaKey=711bdf5db74983cb8c0fe9129051c3aa&amp;captchaCode=9493&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC</a>
33	права требования погашения дебиторской задолженности ООО «Верхнеленский деревообрабатывающий комбинат», ОГРН 1093818001452, ИНН 3818026893, в размере 2594966,79 рублей - начальная цена 248400 руб.	2594966,79	248400	9,57	<a href="https://www.komersant.ru/doc/3387112?captchaKey=711bdf5db74983cb8c0fe9129051c3aa&amp;captchaCode=9493&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC">https://www.komersant.ru/doc/3387112?captchaKey=711bdf5db74983cb8c0fe9129051c3aa&amp;captchaCode=9493&amp;CheckCaptchCode=%CE%F2%EF%F0%E0%E2%E8%F2%FC</a>
34	Право требования дебиторской задолженности ООО «СТРОЙДИНАМИКА» к ООО «РН-Юганскнефтегаз»	3 060 767,80	300 000,00	9,80	
35	Право требования дебиторской задолженности ООО КБ «НР Банк»	1 168 554 077,81	26 506 800,00	2,30	
36	Право требования дебиторской задолженности индивидуального предпринимателя Фонарева Олега Николаевича	7 242 199,28	262 395,00	3,60	
37	Право требования дебиторской задолженности ООО «ПО «НЗТА» к 43-м контрагентам	1 129 645,22	79 326,00	7,00	
38	Право требования дебиторской задолженности ОАО «Мостелефонстрой»	214 182 366,47	1 927 641,32	0,90	
39	Право требования дебиторской задолженности ООО «Жилищно-спортивный комплекс «Щегловская засека» к АО ВЛБАНК	627 051,61	10 000,00	1,60	
40	Право требования дебиторской задолженности ОАО "Связьстрой-3" к СМУ-	3 179 437,90	250 998,00	7,90	<a href="https://www.komersant.ru">https://www.komersant.ru</a>

	305 «Связьстрой-3»			
41	Право требования дебиторской задолженности ООО «АэроТрейдСервис»	23 204 660,25	2 278 640,00	9,80
42	Право требования дебиторской задолженности КПК «Резерв» к физическим и юридическим лицам	3 699 053,90	175 779,00	4,80
43	Право требования дебиторской задолженности ООО «Промышленная компания» к ООО «СТРОЙТЭК»	309 539 683,83	10 000 000,00	3,20
44	Право требования дебиторской задолженности ЗАО «САНТЭК» к ООО «Торговый Дом «САНТЭК»	463 899 432,67	12 012 300,00	2,60
45	Право требования дебиторской задолженности ОАО «Авиакомпания Татарстан» к физическим лицам	301 842 266,35	3 971 274,00	1,30
46	Дебиторская задолженность ООО «Металлургическая компания ЮКОН» к физическому лицу	11408584,68	114068	1,00
47	дебиторская задолженность населения г. Гремячинск, 1303 чел.	12087127,68	602264	4,98
48	Дебиторская задолженность ООО «Габиионы»	2 972 511,40	94 092,00	3,17
49	Права требования (дебиторская задолженность) к 30 дебиторам Общества с ограниченной ответственностью «Пермская лизинговая компания «ЛиК» (614045, г. Пермь, ул. Орджоникидзе, д. 14, ИНН 5904059462, ОГРН 1025900886714)	9 997 197,58	105 000,00	1,05

**Как видно из таблицы максимальный процент продажи дебиторской задолженности от номинальной стоимости дебиторской задолженности составляет - 90% минимальный - 0,9%.**

Таким образом, можно отметить, что качество дебиторской задолженности выставленной на продажу, а соответственно и ее ликвидность определяются непосредственно качеством самого дебитора (финансовая устойчивость, прибыльность, платежеспособность)

#### **8.4 Основные выводы относительно рынка создания и использования объекта оценки**

Проведенный анализ долгового рынка России позволяет сделать следующие выводы:

1. В денежном выражении основная часть долгового рынка России представлена организованным рынком долговых обязательств, т. е. рынком обязательств, оформленных в виде ценных бумаг – облигаций, векселей, депозитных сертификатов.

2. Данные бумаги целенаправленно эмитируются для привлечения заемного финансирования. Доходность данных бумаг напрямую зависит от уровня надежности и ликвидности долгового обязательства.

3. Объем рынка корпоративных прав требования плохо поддается анализу и оценке.

Данные долговые обязательства не выпускаются для обращения на рынке и выставляются на продажу только в связи с чрезвычайными обстоятельствами: невозможность взыскать долг собственными средствами, тяжелое финансовое положение, исполнительное производство, банкротство.

4. Поскольку приобретение данных обязательств связано с принятием серьезных рисков потери вложенных средств, доходность таких инвестиций исчисляется сотнями процентов и превышает доходность облигаций, по которым был допущен дефолт.

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Значения /диапазон значений показателя
1	Цена продажи на аукционе портфелей дебиторской задолженности физических лиц и юридических лиц		от 0,2% до 7,5 %, в среднем 3,4 %
2	Цена предложения на аукционе дебиторской задолженности в ходе процедуры банкротства		от 0,9% до 90% от номинала
3	Средний срок экспозиции	дней	351
4	Прогноз изменения цен на 2020г.	%	значительных изменений не предполагается
5	Уровень обеспечения кредитного портфеля залогом имущества	%	30,0 -89,0
6	Рекомендуемый дисконт к номиналу долга для долгов с низкой вероятностью взыскания		92,0 – 100,0

## **РАЗДЕЛ 9 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В соответствии со стандартами оценки перед определением рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик обязан определить соответствие объекта его наиболее эффективному использованию. При совпадении текущего и наиболее эффективного использования дальнейшая оценка объекта производится в соответствии с его текущей функцией. В том случае, если при анализе будет выявлено несоответствие текущего использования наиболее эффективному использованию, дальнейшие расчеты необходимо провести с учетом наиболее эффективного использования.

**Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:**

- юридическая правомочность** – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- физическая возможность** – рассмотрение физически реальных способов использования;
- финансовая обеспеченность** – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу;
- максимальная продуктивность** – рассмотрение того, какой из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

**Оцениваемое право требований имеет конкретное функциональное назначение, и изменить область его применения не представляется возможным.**

Таким образом, наиболее эффективное использование объекта оценки совпадает с его текущим использованием.

**Допущение:** Данное определение эффективного использования объекта оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение оценщика, а не безусловный факт.

## РАЗДЕЛ 10 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ

### 10.1 Основные этапы проведения процесса оценки

Оценка любого объекта имущественных прав представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении его стоимости с учетом потенциального и реального дохода, приносимого им в определенный момент времени в условиях конкретного рынка.

пп.И п.8 раздела III. «Требования к содержанию в отчете об оценке» (ФСО N 3 «Требования к отчету об оценке») гласит - «Вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке.... приведена последовательность определения стоимости объекта оценки, а также приведены соответствующие расчеты.»

**Процесс оценки** — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

В соответствии с п.23 Федерального стандарта оценки №1, проведение оценки объекта оценки включает следующие этапы:

№ п/п	Наименование этапов проведения оценки объекта оценки	Описание процесса оценки
1	Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку	Основная задача <b>первого этапа</b> в процессе оценки — определение цели оценки или, в более общем виде — идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности. В заключении составляется договор на проведение оценки, включающий задание на оценку
2	сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки в т.ч.:	Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации, ее полезности и актуальности. Проводится анализ рынка, к которому относится объект оценки.
2.1	Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	
2.2	Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик, изучение фактического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки, фотографирование объекта оценки;	
2.3	Поиск и анализ рыночной информации, необходимой для оценки;	
2.4	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	
3	Применение подходов к	• Является основным с точки зрения методического

	оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	<p>обоснования результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае <b>трех подходов к оценке</b>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Согласно п.11 ФСО №1 Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются <i>сравнительный, доходный и затратный подходы</i>.</li> <li>Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (что удовлетворяет п.24 ФСО №1)</li> <li>При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. (п.11 ФСО №1)</li> </ul>
4	Согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки	<ul style="list-style-type: none"> <li>В случае <b>использования нескольких подходов к оценке</b>, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке <b>нескольких методов оценки</b> <b>выполняется</b> предварительное <b>согласование</b> их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом.</li> <li>После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное (согл. п.26 ФСО №1)</li> </ul>
5	Составление отчета об оценке	По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. (п.28 ФСО №1)

## 10.2 Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов<sup>37</sup>

Согласно п.11 ФСО №1 Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- сравнительный подход;
- доходный подход.
- затратный подход;

### Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п.12 раздела III ФСО №1)

### Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.15 ФСО №1)

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода (п.17 ФСО №1)

Преобладающим мотивом приобретения права требования дебиторской задолженности является получение прибыли в виде разницы между уплаченной за него ценой и полученной при погашении задолженности суммой. Доходный подход полностью соответствует всем условиям, соблюдение которых необходимо для оценки рыночной стоимости долга.

### Затратный подход

<sup>37</sup> пп.и п.8 ФСО №3

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (п.18 ФСО №1)

Гипотетически для воссоздания объекта, аналогичного по своим свойствам объекту оценки, потенциальному покупателю данного права требования следует заключить с дебитором договор, аналогичный тому, что лежит в основе оцениваемого права требования, исполнить свои обязательства по нему и дождаться, когда дебитор просрочит оплату. Даже если представить себе столь маловероятный сценарий, легко заметить, что в этом случае стоимость права требования для потенциального покупателя будет равна затратам на его воссоздание, т. е. номинальной стоимости долга. Учитывая, что погашение задолженности носит вероятностный характер (кредитор не только не получит от этой операции прибыли, но и с определенной долей вероятности не возместит понесенные расходы), применение затратного подхода будет противоречить принципу **разумности действий участников сделки, положенного в основу термина «рыночная стоимость»**.

В настоящее время не существует общепринятой методики оценки стоимости дебиторской задолженности. Использование при оценке стоимости дебиторской задолженности зарубежного опыта практически невозможно, в силу различия общепринятых правил ведения бухгалтерского учета, составления отчетности, а также потому, что залоговые обязательства иностранных компаний существуют, как правило, в форме векселей, облигаций и других ценных бумаг, свободно обращающихся на биржевом или внебиржевом рынке. Таким образом, проблема оценки стоимости дебиторской задолженности стоит для российских оценщиков особенно остро.

Нельзя сказать, что до сих пор в теории и практике российской оценочной деятельности не предпринималось никаких попыток разработать методику оценки «дебиторки». На сегодняшний день можно насчитать примерно 10 российских методик и методических рекомендаций по оценке дебиторской задолженности, среди которых есть разработки государственных структур, таких как Российский фонд федерального имущества; саморегулирующихся общественных организаций: Российского общества оценщиков, Национальной коллегии оценщиков; есть и авторские методики: бартерная методика Круглова М.В., сценарная методика Юдинцева С.П., методика альтернативных сценариев Прудникова В.И., методика оценки рискованных долговых обязательств, разработанная авторским коллективом специалистов Центра профессиональной оценки под руководством проф. Федотовой М.А., методика оценки ликвидационной стоимости дебиторской задолженности при реализации в рамках конкурсного производства, разработанная экспертами оценщиками ООО «Центр экспертизы собственности».

Все известные методики можно подразделить на ведомственные (часто существующие в форме проекта и поэтому имеющие многочисленные недостатки) и авторские, разработанные практикующими экспертами-оценщиками

Общей чертой всех методик является то, что оценка дебиторской задолженности предполагает проведение финансового анализа, позволяющего «очистить» обязательства от безнадежных, агрегировать их по различным критериям и, применив определенные понижающие коэффициенты разной степени сложности, привести исходную величину долговых обязательств к рыночной или ликвидационной стоимости. При этом все ведомственные методики стремятся к унификации расчетов стоимости долговых обязательств и направлены на массовую, зачастую экспресс-оценку. Это приводит к «усредненной оценке», не позволяющей учесть специфические характеристики конкретного портфеля долговых обязательств. В свою очередь, авторские методики, разработанные на основе конкретного фактического материала учитывают отличительные черты оцениваемого объекта, но достаточно сложны в расчетах и могут использоваться ограниченно.

Коллективом авторов под руководством **Грязновой А.Г.** в труде "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" ([http://www.cons-s.ru/media/matherials/ocenka\\_bussines.pdf](http://www.cons-s.ru/media/matherials/ocenka_bussines.pdf)) представлен анализ существующих методик России, используемых в оценке. В частности рассматриваются методики Прудникова В.И., Козыря Ю.В., методики РОО (коэффициентная методика определения стоимости дебиторской задолженности) и других авторов.

#### **Оценка дебиторской задолженности методом дисконтированных денежных потоков**

Согласно данной методике стоимость дебиторской задолженности определяется на основе принципа изменения стоимости денег во времени по формуле:

$$PV = \sum_{i=1}^N \frac{I}{(1+R)^i} + \frac{F}{(1+R)^N},$$

где:  $PV$  — текущая стоимость долгового обязательства;  
 $I$  — процентный доход, приносимый данным долговым обязательством;  
 $R$  — ставка дисконтирования;  
 $F$  — номинальная стоимость долгового обязательства, которая должна быть уплачена должником к определенному сроку погашения;  
 $N$  — количество периодов (лет) до момента погашения долгового обязательства;  
 $t$  — количество периодов (лет) с момента оценки до момента уплаты процентного дохода.

В зависимости от типа долгового обязательства указанная формула может изменяться, но принцип ее работы останется неизменным. Так, например, если не предусматривается выплата периодического процентного дохода, то стоимость такого денежного обязательства определяется по формуле:

$$PV = \frac{F}{(1+R)^N}$$

В случае оценки стоимости дебиторской задолженности с периодической выплатой процентов, но без обязательного погашения основного долга (например, бессрочных облигаций), применяется формула капитализации процентных выплат:

$$PV = \frac{I}{R}$$

При применении данной методики основным вопросом является расчет ставки дисконта.

Основной сферой применения метода дисконтированных денежных потоков является оценка непросроченной дебиторской задолженности, оформленной ценными бумагами (векселями, облигациями), оценка выданных коммерческими банками кредитов. Основным условием применения данной задолженности является непросроченность долговых обязательств.

Среди преимуществ рассматриваемой методики можно отметить относительную простоту ее применения. Основным недостатком методики является узкая область ее применения. В настоящее время в РФ подавляющая часть оцениваемой дебиторской задолженности является просроченной, поэтому на практике применить данную методику удается достаточно редко.

### Методика РОО (проект)

Российским обществом оценщиков совместно со специалистами ЗАО «РОСЭКО» в 1998 г. был разработан проект «Методических рекомендаций по анализу и оценке прав требований, принадлежащих организации-должнику как кредитору по неисполненным денежным обязательствам третьих лиц по оплате фактически поставленных товаров, выполненных работ или оказанных услуг (дебиторской задолженности) при обращении взыскания на имущество организаций-должников»

Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности в соответствии с данной методикой состоит из следующих этапов:

Проведение инвентаризации дебиторской задолженности предприятия с выделением из общей суммы задолженности, дебиторской задолженности безнадежной для взыскания и дебиторской задолженности длительностью более 3-х месяцев.

Проведение финансового анализа дебиторов на предмет соответствия коэффициента текущей ликвидности и коэффициента обеспеченности собственными средствами предприятия-дебитора установленным нормативным значениям. В случае признания структуры баланса дебитора неудовлетворительной рекомендуется применить дополнительные методы финансового анализа для подтверждения или опровержения неплатежеспособности дебитора.

Определение рыночной стоимости дебиторской задолженности, для чего должен быть рассчитан дисконт ( $D$ ) по формуле:

$$D = \frac{\text{Текущая стоимость}}{\text{Сумма задолженности}} \times 100\%,$$

где:  $D$  — дисконт (или скидка от величины дебиторской задолженности в соответствии с данными

баланса), с которым может быть реализована дебиторская задолженность;

Сумма задолженности – дебиторская задолженность в соответствии с бухгалтерским учетом и актом сверки расчетов.

Текущая стоимость задолженности определяется по формуле:

$$TC = \frac{BC}{(1 + i)^n},$$

где:  $TC$  — текущая стоимость дебиторской задолженности, определенная путем дисконтирования будущей стоимости;

$BC$  — будущая стоимость дебиторской задолженности, то есть та сумма дебиторской задолженности, которая подлежит выплате в соответствии с договорами;

$i$  — ставка дисконтирования,

$n$  — число периодов, по прошествии которых ожидается выплата дебиторской задолженности.

Авторами методики было предложено определять ставку дисконтирования кумулятивным методом путем прибавления к безрисковой ставке (предлагалось использовать доходность рублевых векселей Сбербанка РФ) надбавок за риски (риски, учитывающие отраслевые и региональные особенности предприятия-дебитора, и риски с учетом финансового состояния предприятия-дебитора).

Последний пункт проекта методики был посвящен анализу «старения» прав требования (дебиторской задолженности) в зависимости от срока ее возникновения. Для его расчета рекомендуется определять коэффициент дисконтирования с учетом сроков возникновения задолженности.

Тогда рыночная стоимость ( $PC$ ) дебиторской задолженности за соответствующий период рассчитывается по формуле:

$$PC = \text{коэффициент дисконтирования} * \text{балансовая стоимость задолженности}.$$

Положительным моментом методики РОО является то, что в ней рассматриваются такие факторы, как экономическая ситуация в стране, регионе, отрасли, более подробно предлагается проводить финансовый анализ дебитора.

Вместе с тем проекту присуща внутренняя противоречивость, что можно объяснить скорее всего тем, что рассматриваемая методика является именно проектом, а не законченным руководством. Например, не определена сфера применения дисконта ( $D$ ), остается неясным вопрос о применении коэффициента старения дебиторской задолженности — применять ли его к уже дисконтированной стоимости прав требований, использовать ли отдельно и в каких случаях.

Таким образом, данный проект методических указаний требует дальнейшей существенной доработки.

#### **Методика Национальной коллегии оценщиков**

Особенностью данной методики является использование при определении стоимости дебиторской задолженности трех основных подходов к оценке: затратного, доходного и сравнительного.

#### **Основными этапами применения данной методики являются:**

Анализ финансового состояния предприятия-дебитора, который авторы методики предлагают проводить в соответствии с Методическими положениями по оценке финансового состояния предприятий и установлению неудовлетворительной структуры баланса (Распоряжением ФУДН №31 от 12.08.1994 г.).

Применение трех подходов к оценке: доходного, затратного и сравнительного.

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке.

#### **Затратный подход**

Затратный подход применительно к оценке дебиторской задолженности сводится к балансовому. За стоимость дебиторской задолженности в рамках балансового подхода принимается ее номинальная стоимость, которая подлежит корректировке с учетом сроков возникновения.

Стоимость дебиторской задолженности по затратному подходу определяется по формуле:

$$Cз = N * K1,$$

где:  $S_3$  — стоимость дебиторской задолженности согласно затратному подходу;  
 $K1$  — коэффициент корректировки, определяемый в зависимости от числа месяцев ( $t$ ) просрочки по формуле:

$$K1 = \begin{cases} 1, & t \leq 4; \\ 0, & t > 4. \end{cases}$$

Критическое значение параметра  $t$  устанавливается авторами методики равной **4 месяцам**, т.к. суммы неистребованной кредитором задолженности по обязательствам, связанным с расчетами за поставленные по договору товары (выполненные работы, оказанные услуги), подлежат списанию по истечении четырех месяцев со дня фактического получения предприятием-должником товаров (выполнения работ или оказания услуг) как безнадежная дебиторская задолженность на убытки предприятия-кредитора, за исключением случаев, когда в его действиях отсутствует умысел<sup>38</sup>.

#### Доходный подход

При применении доходного подхода к оценке стоимости дебиторской задолженности анализируется возможность объекта генерировать определенный доход и определяется текущая стоимость этого дохода. Предлагаемая методика предусматривает учет роста суммы долга с учетом пени за просрочку.

Для определения рыночной стоимости дебиторской задолженности в рамках доходного подхода следует выбрать подходящую ставку дисконтирования и среднее число месяцев, необходимое для ее погашения. За ставку дисконтирования авторы предлагают принять действующую на дату оценки ставку рефинансирования Банка России.

Период погашения определялся путем добавления к периоду оборачиваемости ( $M$ ) кредиторской задолженности должника (рассчитывается на основе финансовой отчетности дебитора), выраженному в годах время ( $t$ ), прошедшее с момента образования права требования, определяемого по последнему счету-фактуре, до даты оценки

Тогда, коэффициент дисконтирования ( $K$ ) определяется по формуле:

$$K = \left( \frac{1}{1 + R} \right)^{M+t}$$

Коэффициент дисконтирования определяется с учетом вероятности платежеспособности или неплатежеспособности дебитора, за которую авторами методики предлагается принимать коэффициент восстановления платежеспособности ( $K_{вп}$ ).

Коэффициент восстановления платежеспособности в соответствии с Распоряжением ФУДН № 31 от 12.08.1994 г. определяется по формуле:

$$K_{вп} = \frac{K1ф + \frac{6}{T} \times (K1ф - K1н)}{2}$$

где:

$K1ф$  — фактическое значение (в конце отчетного периода) коэффициента текущей ликвидности;

$K1н$  — значение коэффициента текущей ликвидности в начале отчетного периода;

$K1норм$  — нормативное значение коэффициента текущей ликвидности,

$K1норм = 2$ ;

$6$  — период восстановления платежеспособности в месяцах;

$T$  — отчетный период в месяцах.

Коэффициент восстановления платежеспособности, принимающий значение больше 1, рассчитанный на период, равный 6 месяцам, свидетельствует о наличии реальной возможности у предприятия восстановить свою платежеспособность.

Коэффициент восстановления платежеспособности, принимающий значение меньше 1, рассчитанный на период, равный 6 месяцам, свидетельствует о том, что у предприятия в ближайшее время нет реальной возможности восстановить платежеспособность.

Коэффициент дисконтирования определяется по формуле:

<sup>38</sup> Указ Президента РФ от 20.12.94 № 2204 «Об обеспечении правопорядка при осуществлении платежей по обязательствам за поставку товаров (выполнение работ или оказание услуг)».

$$K2 = \begin{cases} \frac{1}{(1+R)^{Mr}} K_{\text{вн}} \cdot 1 & \\ 0, K_{\text{вн}} < 1 & \end{cases}$$

$R$  — ставка дисконтирования.

За ставку дисконтирования авторы методики предлагают принять, действующую на дату оценки ставку рефинансирования Банка России.

### Сравнительный подход

Обосновывая возможность применения сравнительного подхода, авторы предлагают использовать информацию о ценах на долговые обязательства различных предприятий (МФДинфоцентр, RBC и др. агентства).

Если нет котировок на обязательства данного дебитора, то необходимо найти аналоги, причем авторы предлагают в качестве предприятия-аналога взять любого кредитора-дебитора, обосновывая это тем, что потенциальные покупатели находятся среди должников дебитора (его дебиторов), т.к. они заинтересованы в покупке с дисконтом долга дебитора для взаимного погашения долгов с дебитором. В случае отсутствия у оценщика информации можно в качестве кредитора-аналога взять системообразующие энергопредприятия, которым должны многие промышленные предприятия в РФ.

### Согласование подходов

Методика согласования результатов, полученных различными подходами, строится на модели сегментации рынка, которая, в свою очередь, основана на типовой мотивации потенциальных покупателей.

Всех покупателей долговых обязательств подразделяют на три группы:

1. Покупатели — пользователи (сегмент  $r_1$ ), приобретающие долговые обязательства для непосредственного использования (погашения своего долга, возникшего ранее перед дебитором в процессе производственной деятельности).

2. Покупатели — инвесторы (сегмент  $r_2$ ), приобретающие долговые обязательства с целью вложения временно свободных средств, их обычно интересует только устойчивость и продолжительность дохода от владения активом.

в Покупатели — маклеры (сегмент  $r_3$ ), приобретающие долговые обязательства с целью дальнейшей перепродажи или использования цепочке погашения взаимных неплатежей, целью которой является получение денег на последнем этапе.

Величину  $r$  можно интерпретировать как вероятность того, что потенциальный покупатель принадлежит к  $i$ -му сегменту рынка.

Пусть  $S_3$ ,  $S_d$ ,  $S_c$  — стоимость задолженности, полученная соответственно, затратным, доходным и сравнительным подходом.

Итоговую величину рыночной стоимости дебиторской задолженности определяют по формуле:

$C = C_i$ , где  $i^*$  — номер сегмента, вероятность попадания в который является наибольшей.

Таким образом, за оценку рыночной стоимости принимается стоимость задолженности на выбранном сегменте.

Таким образом, для использования данной методики согласования не нужно знать значения величин  $r_1$ ,  $r_2$ ,  $r_3$ , а только порядок их следования по убыванию, что снижает требования к информационному обеспечению оценки. Причем авторы предлагают следующий вариант распределения сегментов:  $r_3 > r_1 > r_2$ , т.е. преобладает сегмент маклеров, и основной будет стоимость, полученная сравнительным подходом.

Таким образом, данная методика может быть наиболее обоснованно применена для оценки стоимости дебиторской задолженности предприятий при ее реализации в рамках процедур банкротства или в рамках исполнительного производства. Такое применение обусловлено тем, что в расчетах используются параметры, установленные законодательными и нормативными актами.

Преимуществом методики НКО является заложенный в ней принцип использования трех подходов, что соответствует требованиям Стандартов оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности. Представляет интерес и предложенный авторами методики принцип согласования результатов, полученных различными подходами к оценке.

Основным недостатком методики является ее ориентация на параметры, установленные

нормативными актами (списание дебиторской задолженности при не взыскании ее в течение 4-х месяцев, критическое значение коэффициента платежеспособности, равное единице). Применение данных критериев при оценке дебиторской задолженности большинства российских предприятий приведет только к списанию дебиторской задолженности, что не отражает ее реальную стоимость.

Таким образом, рассмотренная методика требует дальнейшего существенного совершенствования.

#### **Методика, основанная на расчете кумулятивного коэффициента уменьшения**

Данная методика была разработана коллективом кафедры «Оценочная деятельность и антикризисное управление» Финансовой академии при Правительстве РФ и Института профессиональной оценки в 2001 г.

Предлагаемая авторами методика оценки рыночной стоимости дебиторской задолженности предполагает следующие этапы расчетов:

1. Сбор и анализ информации в отношении должника. Описание процесса сбора информации, необходимой для оценки дебиторской задолженности, приведено в параграфе.

2. Определение суммы оцениваемой дебиторской задолженности по состоянию на дату проведения оценки, которое должно проводиться с учетом начисленных пени и штрафных санкций за просрочку платежа.

3. Расчет величины скидки с полной суммы требований (кумулятивный коэффициент уменьшения, «ф »).

4. Вывод итоговой стоимости долга с учетом дополнительных по правок.

Кумулятивный коэффициент уменьшения может быть рассчитан для дебиторской задолженности конкретного дебитора или для каждой отдельной группы относительно идентичных долгов. Группировка обычно производится по таким параметрам, как: долгосрочные и краткосрочные, просроченные и непросроченные, по группам должников или по отдельным должникам (дебиторам).

Расчет величины кумулятивного коэффициента уменьшения (ф ) проводится на основе анализа следующих факторов, определяющих рыночную стоимость дебиторской задолженности:

1. Финансовое положение дебитора.

2. Обеспечение по задолженности (анализ проводится, главным образом, при оценке дебиторской задолженности коммерческих банков).

3. Влияние деловой репутации дебитора на стоимость прав требования.

4. Временная характеристика задолженности.

Для расчета значения самого ф, его элементам должны быть приданы соответствующие веса в зависимости от того, какой из факторов является наиболее достоверным с точки зрения наличия информации и размера вероятной погрешности, а также в соответствии со значимостью для расчета рыночной стоимости оцениваемой дебиторской задолженности.

Рассмотрим подробнее каждый из элементов формулы кумулятивного коэффициента ф .

##### *1. Скидка на финансовое положение*

Коэффициент финансовой устойчивости должника отражает вероятность возврата в краткосрочной перспективе суммы требований с точки зрения финансово-экономического положения должника, то есть с его помощью отражается кредитоспособность должника.

Расчет данного коэффициента опирается на предварительно проведенный финансовый анализ предприятия-должника.

Как известно, диагностировать финансовое состояние предприятия можно с помощью различных методов:

1. анализ документов бухгалтерской отчетности (горизонтальный, вертикальный, трендовый анализ бухгалтерского баланса и отчета о прибылях и убытках);

2 коэффициентный анализ (расчет 5 групп показателей — платежеспособности, структуры капитала, оборачиваемости, рентабельности, финансовой устойчивости);

3 Анализ денежного потока (прямой и косвенный метод анализа как ретроспективных, так и прогнозных данных);

4 метод оценки ликвидности баланса (сравнение средств по активу, сгруппированных по степени их ликвидности, с обязательствами по пассиву, сгруппированными по срокам их погашения);

5 методы интегральной оценки (например, метод прогнозирования возможного банкротства Альтмана).

После проведения собственно финансового анализа аналитику необходимо выбрать те финансовые соотношения, по которым он впоследствии будет сравнивать рассматриваемое предприятие с соотношениями компаний-аналогов или нормативными значениями, или среднеотраслевыми значениями (в зависимости от цели оценки, выбранной стратегии действия и наличия информации) для выведения скидки на финансовое состояние предприятия-должника.

На данном этапе следует сформировать группу наиболее важных показателей, характеризующих финансовое положение должника, сравнить их значения с выбранной базой сравнения, а затем провести расчет скидки на финансовое состояние должника.

#### Сравнение финансовых показателей должника со средними по отрасли (нормативными) коэффициентами.

№ п/п	Название коэффициента	Формула расчета	Средние коэффициенты предприятий-аналогов (среднеотраслевые коэффициенты)	Нормативные значения коэффициентов	Финансовые коэффициенты предприятия-дебитора	Отклонение от средних (нормативных), %	Вес влияния коэффициентов, %
1	Коэффициент покрытия	Текущие активы / текущие обязательства		2-4			
2	Коэффициент быстрой ликвидности	Денежные средства, расчеты и прочие текущие активы / текущие обязательства		0,6-0,7			
3	Коэффициент абсолютной ликвидности	Денежные средства / текущие обязательства		0,2-0,25			
4	Коэффициент соотношения привлеченных и собственных средств	Собственный капитал / привлеченный капитал		-			
5	...	...		...			
Средневзвешенное процентное отклонение значений финансовых показателей предприятия-дебитора от средних (нормативных) значений							

После расчета средневзвешенного процентного отклонения значений финансовых показателей предприятия-дебитора от средних значений должно быть принято допущение о том, каков верхний предел и с учетом этого выведена скидка на финансовое состояние предприятия-должника.

#### 2. Скидка на обеспечение долговых обязательств

Следующим расчетным элементом кумулятивного коэффициента является коэффициент обеспечения долговых обязательств.

Источники погашения ссуд подразделяются на первичные и вторичные:

1. Первичным источником является выручка от реализации продукции, работ, услуг, производимых должником;

и Вторичными источниками являются: залог имущества (объектов недвижимости, оборудования, товаров в обороте, ценных бумаг т.д.), залог прав, уступка прав требования, гарантии и поручительства, страхование.

Наиболее распространенной формой обеспечения задолженности в российской практике является залог имущества.

Для того чтобы имущество стало полноценным предметом залога, оно должно соответствовать следующим критериям приемлемости и достаточности:

1. соотношение стоимости заложенного имущества и суммы задолженности;
2. ликвидность заложенного имущества;
3. возможность осуществлять контроль за заложенным имуществом.

Наиболее надежным предметом залога являются денежные средства дебитора, размещенные на счетах банка кредитора, котирующиеся на рынке ценные бумаги, ликвидные объекты недвижимости.

Для расчета коэффициента можно использовать основы применяемой немецкими банками системы балльной оценки качества вторичных форм обеспечения возвратности задолженности (в частности кредитов).

#### Балльная оценка качества вторичных форм обеспечения возвратности кредита<sup>39</sup>

№	Форма обеспечения	Рейтинг качества в баллах	Максимально допустимая сумма кредита в % к сумме обеспечения
1	Ипотека	3	60%-80%
2	Залог вкладов, находящихся в банке-кредиторе	3	100%
3	Поручительство (гарантия)	2	В зависимости от поручителя (гаранта) до 100%
4	Залог ценных бумаг	2	Акции — 50-60%, ценные бумаги с твердым процентом — 70-80%
5	Уступка требований по поставке товаров или оказанию услуг	2	20-40%
6	Передача права собственности	1	20-50%

#### 3. Расчет скидки на деловую репутацию предприятия-должника.

Одной из важнейших характеристик прав требований долговых обязательств является деловая репутация предприятия-должника.

По общепринятым банковским методикам на стоимость оцениваемых прав требований долговых обязательств существенное влияние оказывают такие факторы, как: участие заемщика в рискованных проектах, кредитная история заемщика, заинтересованность банка в сотрудничестве с заемщиком и другие.

Расчет влияния данного фактора на величину кумулятивного коэффициента уменьшения ( $\phi$ ) может быть определен, например, с помощью следующей матрицы.

#### Оценка качественных показателей деловой репутации заемщика

№	Наименование качественных показателей и факторов	Вес факторов, в %	Баллы
1	Аккуратность заемщика в исполнении обязательств перед партнерами.		
2	Хорошая кредитная история.		
3	Участие заемщика в федеральных и региональных программах.		
4	Неучастие заемщика в рискованных проектах.		
5	Конкурентные позиции заемщика на рынке.		
6	Степень диверсификации бизнеса заемщика.		
7	Принадлежность предприятия-заемщика к сфере стратегических интересов кредитора(приоритетные отрасли и регионы)		
8	Наличие участия кредитора в управлении предприятием-заемщиком.		
<b>ИТОГО</b>		<b>100%</b>	

Итоговая величина оценки деловой репутации предприятия- должника выводится путем

<sup>39</sup> «Банковское дело» под редакцией Лаврушина А.А. — М.: «Финансы и статистика», 1998 г.

расчета средневзвешенной величины в соответствии с весовыми значениями каждого из факторов. Веса каждого фактора, а также состав и количество факторов могут варьироваться в зависимости от отраслевой принадлежности предприятия-должника, характера долговых обязательств, целей оценки. Однако в отчете оценщик обязан указать свои доводы в пользу используемого распределения весов факторов.

#### *4. Поправка на временные характеристики долгового обязательства.*

Коэффициент временной характеристики долгового обязательства отражает приведенную (текущую) стоимость суммы требований по обязательству, включающую в зависимости от обстоятельств основную сумму долга и проценты, а также штрафы и повышенные проценты в случае просрочки платежа.

При оценке величины данного коэффициента для обоснования длительности прогнозируемых временных характеристик долга учитываются материалы кредитных соглашений, договоров на поставку товаров, оказание услуг и других договоров, из которых вытекает срок и возможность пролонгации задолженности, а также, по необходимости, материалы арбитражного суда, исполнительные листы, дополнительные соглашения и другие документы, влияющие на продолжительность срока возврата кредита.

При этом определяется прогнозный срок погашения задолженности и рассчитывается фактор текущей стоимости в соответствии с этим сроком и процентной ставкой, определяемой, как правило, как безрисковая ставка (что связано тем, что факторы риска учтены в других частях кумулятивного коэффициента уменьшения ( $\phi$ )).

Расчет поправки на временные характеристики долга проводится по формуле:

$$Fpv = \frac{1}{(1+i)^n}$$

Где  $Fpv$  — фактор текущей стоимости;  $i$  — процентная ставка;

$n$  — количество временных периодов (месяцев) до выплаты суммы задолженности.

#### *5. Дополнительные поправки, применяемые для корректировки кумулятивного коэффициента уменьшения ( $\phi$ )*

К таким поправкам относят поправку на перспективность региона предприятия-должника и поправку на вынужденность продажи.

Суть поправки на перспективность региона заключается в том, что риск вложений в долговые обязательства в нашей стране может существенно колебаться в зависимости от особенностей региона. Менее рисковыми считаются инвестиционно привлекательные регионы и предприятия в этих регионах.

В настоящее время многие информационные агентства (АК&М, Эксперт РА, и др.), инвестиционные компании и средства массовой информации представляют в свободном доступе аналитическую информацию по состоянию регионов, уровню инвестиционной привлекательности и рискам.

Таким образом, рассчитав все элементы, входящие в формулу кумулятивного коэффициента уменьшения, мы получили значение, которое можно применить как скидку со стоимости долга при его продаже. Затем к полученной стоимости можно применить дополнительные поправки, такие как поправка на регион и/или поправка на быструю продажу долга.

Преимуществом данной методики является сделанный в ней акцент на выделении основных факторов, влияющих на стоимость дебиторской задолженности, входящих в кумулятивный коэффициент  $\phi$ .

Недостатком данной методики является то, что предлагаемый алгоритм расчета требует наличия у оценщика большого количества информации о должнике, что в большинстве случаев труднодостижимо на практике, особенно, когда должник и кредитор находятся в процессе судебного разбирательства по поводу оцениваемой задолженности.

#### **Коэффициентная методика определения стоимости дебиторской задолженности**

Сущность данного способа состоит в том, что стоимость дебиторской задолженности уменьшается на определенный коэффициент, в зависимости от срока неплатежа.

Расчет стоимости дебиторской задолженности в соответствии с данной методикой состоит из следующих этапов:

1. Вычленение из общей массы дебиторской задолженности предприятия суммы

безнадёжной задолженности, стоимость которой принимается равной нулю.

2. Разбиение оставшейся части возможной к взысканию дебиторской задолженности на группы, в зависимости от сроков ее возникновения.

3. Умножение каждой дебиторской задолженности (группы задолженности) на соответствующий коэффициент дисконтирования.

В экономической литературе можно встретить несколько шкал коэффициентов дисконтирования.

#### Шкала коэффициентов дисконтирования согласно СТО ФДЦ 13,05,98

Срок неплатежа свыше трех месяцев	1	2	3	4	5	6 и более
Коэффициент дисконтирования	0,8	0,6	0,4	0,2	0,1	0,01

#### Шкала коэффициентов дисконтирования, разработанная для экспресс-анализа финансового состояния предприятий, проводимого ФСФО РФ<sup>40</sup>

Возраст задолженности	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	5 квартал	более 5 кварталов
Коэффициент дисконтирования (вероятность возврата)	0,65	0,35	0,25	0,10	0,05	0

#### Шкала коэффициентов дисконтирования, составленная на основе вероятности безнадёжности долгов<sup>41</sup>

Срок существования дебиторской задолженности, мес.	до 1 мес.	1-2 мес.	2-3 мес.	3-4 мес.	4-5 мес.	5-6 мес.	6-12 мес.	12-24 мес.	свыше 24 мес.
Вероятность безнадёжности долгов	0,025	0,050	0,075	0,100	0,150	0,300	0,500	0,750	0,950
Коэффициент дисконтирования	0,975	0,950	0,925	0,900	0,850	0,700	0,500	0,250	0,050

Кроме указанных выше коэффициентов дисконтирования, оценщик может использовать коэффициенты дисконтирования, рассчитанные на основе процентов резерва, созданного предприятием-кредитором в отношении дебиторской задолженности. Применение таких коэффициентов (в случае создания предприятием резерва на покрытие безнадёжных долгов) представляется более предпочтительным, так как они рассчитаны на основе прошлого опыта хозяйственной деятельности и текущего состояния дебиторской задолженности конкретного предприятия.

Резерв покрытия безнадёжных долгов может создаваться в разрезе конкретных дебиторов, дебиторской задолженности по конкретному договору либо в разрезе сроков давности возникновения задолженности, типов дебиторов и т. п.

Коэффициент дисконтирования в этом случае определяется по формуле:

$$Kд = 1 - \% \text{ резерва.}$$

Основной сферой применения коэффициентной методики является оценка стоимости дебиторской задолженности в рамках оценки стоимости бизнеса затратным подходом, а также оценка стоимости дебиторской задолженности с небольшим сроком давности.

Среди преимуществ рассматриваемой методики можно отметить простоту ее применения, отсутствие необходимости сбора специальной информации.

<sup>40</sup> Прудников В.И. Оценка стоимости дебиторской задолженности — Челябинский Дом печати, 2000 г.

<sup>41</sup> Financial management CARANA Corporation – USAID-RPC. — Moscow, 1997

Однако методика имеет ряд серьезных недостатков, среди которых можно отметить: экспертный характер коэффициентов дисконтирования; монофакторный характер расчета стоимости дебиторской задолженности, когда единственным фактором, учитываемым в процессе оценки, является срок неплатежа; неприменимость методики для дебиторской задолженности с большими сроками возникновения, так как ее использование приведет только к списанию дебиторской задолженности.

Однако, несмотря на указанные существенные недостатки, коэффициентная методика является самой распространенной методикой оценки стоимости дебиторской задолженности в РФ.

### **Методика В.И. Прудникова**

Оценка стоимости дебиторской задолженности может преследовать разные цели. Глубоко анализируя процесс формирования стоимости дебиторской задолженности, исследователь В.И. Прудников выделяет 4 типа цели оценки дебиторской задолженности.

**Первый тип:** Оценка дебиторской задолженности единым потоком, когда определяется рыночная стоимость актива как одна из составляющих стоимости бизнеса, формируемой на основе затратного подхода (метод накопления актива). Вся задолженность оценивается в целом, т. к. точная оценка каждой отдельной дебиторской задолженности, как правило, нецелесообразна. Это обусловлено, с одной стороны, тем, что резко дорожают сами оценочные исследования, а с другой — действием «эффекта больших чисел».

Анализируя каждую дебиторскую задолженность отдельно, мы как бы «вырываем» этот элемент из системы бизнеса и концентрируем исследования на особенностях именно этого элемента. Между тем оценка стоимости его является лишь составляющей задачи более высокого уровня — оценки бизнеса. В.И. Прудников подчеркивает, что «при формировании стоимости этого актива в целом важно учесть общие тенденции бизнеса, которые, строго говоря, в силу свойств эмерджентности системы не есть простая сумма тенденций каждого элемента». Акцент в данном случае должен делаться именно на этих общих тенденциях, а не, например, политике руководства в отношении выплат долгов, т. к. оно при продаже бизнеса может смениться, или каком-то другом единичном (частичном) факторе. Более важными факторами являются финансовое положение дебитора и динамика оборота задолженности.

При данном подходе оценка стоимости производится по стандарту инвестиционной стоимости, в качестве конкретного инвестора выступает как бы сама система бизнеса: какова ценность данной дебиторской задолженности как единого актива именно для данного бизнеса.

**Второй тип:** Предварительная оценка задолженности для нынешнего владельца актива с целью принятия решения о целесообразности ее продажи. Она также может носить массовый характер, но здесь речь идет уже о каждой конкретной задолженности и сравнении ее реальной полезности в системе существующего бизнеса и возможных выгод при ее продаже. Однако уровень агрегированности оценок стоимости достаточно высок, т. к. важен порядок, точнее соотношение инвестиционной и обоснованной рыночной стоимости. В общем случае решается вопрос о том, что делать с данной задолженностью: продолжать с ней работать или просто «списать» в силу ее не рентабельности, не проводя никаких затрат на реализацию. Данный тип оценки позволяет владельцу актива выбрать наиболее эффективную стратегию экономической деятельности в сфере оперирования дебиторской задолженностью.

Если по итогам предварительной оценки признано целесообразным провести продажу задолженности, то следует оценить ее реальную рыночную стоимость. Прибегают к 3 типу оценки.

**Третий тип:** Оценка стоимости дебиторской задолженности как товара для продажи на рынке по стандарту обоснованной рыночной стоимости. Сюда же включается и задача определения цели предложения актива на аукционах, а также минимальной цены реализации.

Решение таких задач требует очень глубоких проработок особенностей, подчеркивает В.И. Прудников, каждой конкретной задолженности с учетом правовых аспектов собственности. Оценщик должен смоделировать общепринятые требования к активу, к оценке его полезности для потенциального покупателя, проанализировать специфические особенности каждой предлагаемой к продаже цессии для получения оценок ее стоимости, которые бы не вызывали сомнений в достоверности и обоснованности ни у продавца, ни у покупателя. Как видим, данный вид оценки во многом ориентирован на потенциального покупателя, его финансово-экономические интересы и условия. Следует отметить, что этот вид оценки на сегодняшний день еще не достаточно

исследован и требует теоретического осмысления.

**Четвертый тип:** Оценка полезности приобретения данной дебиторской задолженности для конкретного инвестора — заказчика исследования. Конфиденциальная оценка той предельной цены, которую данный инвестор готов заплатить за актив с учетом всех, возможно, эксклюзивных его интересов и условий дальнейшего использования актива. Используемый стандарт оценки — инвестиционная стоимость, складывающаяся под влиянием названных выше факторов.

Особенности данной постановки задачи заключаются в том, что упор в большей степени делается на особые интересы инвестора, связанные со специфическим дальнейшим использованием задолженности, например, как метода контроля над бизнесом дебитора. Задача оценки в этом случае, как правило, максимально корректна и конкретна. Кроме того, существует возможность консультации с покупателем — заказчиком, что позволяет несколько снизить трудности исследования, касающиеся специфических особенностей анализируемого актива. Если сравнить третий и четвертый типы оценки, то можно выделить их сходство в том, что оба они ориентированы на покупателя, но четвертый тип, и это его сущностная особенность, принимает в расчет не покупателя вообще, а конкретного субъекта в конкретных рыночных условиях. С достаточной степенью уверенности можно утверждать, что стоимость дебиторской задолженности, определенная по четвертому типу, будет, как правило, выше, и даже может превышать величину дебиторской задолженности, т. к. на нее влияет фактор экономического интереса покупателя.

Поскольку рыночные отношения далеки от неизменных, то указанные В.И. Прудниковым четыре типа оценки дебиторской задолженности не являются единственно возможными и постоянными и, безусловно, с развитием экономических отношений и впредь будут видоизменяться.

Следует сделать два замечания, которые касаются постановок всех анализируемых типов задачи оценки:

а) в отношении дебиторской задолженности использование стандартов обоснованной рыночной стоимости и инвестиционной стоимости в основном определяется, соответственно, анализом ее как самостоятельного товара — вне системы бизнеса, и как элемента в системе существующего или будущего бизнеса;

б) оценка этого актива «оптом» не означает оперирование с суммарной бухгалтерской величиной дебиторской задолженности. Наиболее целесообразным является анализ некоторых однородных групп дебиторов.

Говоря о трех классических подходах к оценке, необходимо отметить, что наиболее целесообразным и распространенным применительно к дебиторской задолженности является доходный подход с использованием методов дисконтирования величины потока возврата долгов.

Это объясняется тем, что затратный подход для данного актива неприемлем, т. к. теоретически его применение даст оценку задолженности, равную ее балансовому значению. А рыночный подход, основанный на информации по аналогичным продажам, достаточно затруднен из-за отсутствия именно такой информации. Поэтому в дальнейшем изложении мы будем оперировать с доходным подходом, но это не означает, что в каждой конкретной оценке нет необходимости анализа рыночной информации для максимально возможного ее учета при формировании стоимости оцениваемого актива, хотя бы в качестве проверочных расчетов. Непосредственные технологии формирования оценки стоимости исследуемого актива существенно зависят от характеристики бизнеса должника. Условно все дебиторы (предприятия-дебиторы) подразделяются исследователями на шесть основных групп, в каждой из которых применяются соответствующие методы, учитывающие специфику данной группы.

**Группа I** — «мелкие» дебиторы с задолженностью менее 500 минимальных размеров оплаты труда, для которых нет законных оснований возбуждения дела о банкротстве. Основными вариантами методик расчета рыночной стоимости такой задолженности являются анализ тенденции прошлого оборота и оценки возможности погашения долга через суд без возбуждения дела о банкротстве.

**Группа II** — дебиторы, находящиеся в процессе арбитражного управления, в том числе и банкроты, когда оценка стоимости практически полностью определяется финансовым анализом предприятия и рыночной стоимостью его активов.

**Группа III** — дебиторы, зависимые от кредитора — продавца дебиторской задолженности. В основном это дочерние организации и предприятия, деятельность которых практически полностью определена кредитором. В этом случае расчет рыночной стоимости более связан с

деятельностью кредитора, нежели самого должника.

**Группа IV** — «нормальные» дебиторы с постоянным оборотом и функционирующим бизнесом. Именно эту группу в дальнейшем следует принимать во внимание при исследованиях по определению рыночной стоимости дебиторской задолженности.

Дебиторы этой группы весьма схожи с предприятиями группы I. Последние отличаются лишь абсолютной величиной задолженности, что учитывается при реализации предлагаемых методов оценки практически в одном аспекте: существует или нет правовая основа для обращения кредитора в арбитражный суд.

**Группа V** — дебиторы с нулевым оборотом в течение финансового года и более. В зависимости от причин такого положения, возможны разные варианты расчета стоимости. Из практики следует, что наиболее вероятным путем погашения таких обязательств является обращение в арбитражный суд. Поэтому методика расчета стоимости будет довольно близка к методике дебиторов группы II с соответствующими корректировками. Однако это суждение безусловно.

**Группа VI** — «новые» дебиторы, по которым пока еще не было возврата задолженности или нельзя сделать вывод об интерполяции такого возврата как сформировавшейся тенденции. В данном случае нужен дополнительный анализ таких дебиторов с целью обоснования отнесения их к одной из первых пяти групп.

Следует согласиться с мнением о том, что представленная классификация дебиторов позволяет полно и обоснованно проводить анализ конкретной задолженности, что существенно влияет на определение ее рыночной стоимости. Однако она весьма условна, поэтому в практике следует, применяя приведенную классификацию, учитывать, кроме уложенных в ней, специфические особенности каждого конкретного дебитора, а также реальные условия его функционирования на экономическом рынке региона.

#### Методика С.П. Юдинцева

Методика, предлагаемая арбитражным управляющим С.П. Юдинцевым базируется на доходном подходе к оценке стоимости дебиторской задолженности, базирующемся на исчислении текущей стоимости спрогнозированного тем или иным способом будущего потока платежей, которые могут быть сгенерированы, если правообладатель избирает тот или иной способ получения долга. В частности, могут быть исследованы следующие альтернативные сценарии.

*Сценарий № 1.* Следование «естественному» ходу событий, без инициирования дальнейших арбитражных судов, целью которых было бы увеличение суммы долга за счет начисления процентов за использование средств.

Модель будущего потока платежей по данному сценарию основана на равномерном непрерывном потоке платежей, в результате которого долг гасится в зафиксированной сумме за период, равный величине оборота кредиторской задолженности должника. Расчет стоимости дебиторской задолженности проводится по формуле:

$$S = S_0 \times \frac{Exp(RT) - 1}{RT \times Exp(RT)}$$

где  $S$  — сегодняшняя стоимость будущего потока платежей,

$S_0$  — фиксированная сумма долга,

$R$  — ставка дисконтирования,

$T$  — период оборачиваемости кредиторской задолженности должника (лет).

*Сценарий № 2.* Использование для оценки дебиторской задолженности модели ценообразования опционов (ОПМ — Option Pricing Model). В том случае, если рассматривать собственный капитал фирмы как колл-опцион, который акционеры, возвращая долг, будут выкупать у своих кредиторов, если деятельность компании будет успешной, то может быть применена известная модель Блэка-Шоулза, из которой берется только одна часть, описывающая цену исполнения опциона. Цена исполнения опциона может быть интерпретирована как сегодняшняя стоимость долга  $Ex$ , срок возвращения которого наступит через некоторое время  $t$ . Модель будет выглядеть следующим образом:

$$Ex = E \times Exp(-Rt) \times [N(d2)], \text{ где}$$

$$d2 = \frac{\ln(p/E) + [R + (\sigma^2/2)] \times t}{\sigma \sqrt{t}} - \sigma \sqrt{t},$$

где:

$P$  — активы фирмы за минусом убытков и с минусом корректировок по безнадежным долгам и переоценкам некоторых активов;

$E$  — балансовая стоимость кредиторской задолженности (в балансе оцениваемого дебитора) на момент необходимости ее возврата;

$R$  — безрисковая процентная ставка;

$\sigma$  — вариация стоимости активов фирмы.

*Сценарий № 3.* Инициирование процедуры арбитражного управления (конкурсное производство). В этом случае расчет текущей стоимости долга, выплачиваемого в форме разового платежа в будущем, проводится по формуле:

$$S = \frac{S_0}{(1 + r/j)^{nj}}$$

где:  $j$  — количество периодов начисления % в году,

$n$  — срок дисконтирования (лет).

*Сценарий № 4.* Инициирование арбитражного управления в виде конкурсного производства, но в результате суд принимает решение о введении процедуры внешнего управления. В этом случае расчеты проводятся по формуле, приведенной в сценарии № 3, только срок дисконтирования в этих двух сценариях будет различаться.

После этого автор предлагает назначить веса сценариев и применить стандартную процедуру согласования результатов. Кроме того, он отмечает, что количество возможных сценариев развития событий может меняться и дополняться.

Рассмотренная выше методика, разработанная ее автором в процессе его работы в ликвидационной комиссии ОАО «Архангельск-промстройбанк», может успешно применяться при оценке стоимости дебиторской задолженности, собственник которой еще не определился в своих намерениях по способу взыскания данной задолженности, т. е. когда возможны альтернативные варианты развития событий.

Преимуществом рассмотренной методики является использованный в ней принцип альтернативных сценариев, что позволяет учесть максимальное количество факторов, влияющих на оцениваемую дебиторскую задолженность. Представляет особый интерес и использование при оценке дебиторской задолженности модели ценообразования опционов.

К недостаткам данной методики следует отнести достаточно схематичный характер описания используемых оценочных процедур.

Таким образом, при оценке дебиторской задолженности эксперт-оценщик имеет возможность выбрать ту или иную методику в зависимости от целей, информационной базы, временного периода и специфических характеристик оцениваемого объекта.

**Вывод.** Из всех описанных выше методик для проведения оценки проблемного долга возможно использовать **коэффициентную методику определения стоимости** дебиторской задолженности и метод согласования результатов.

С целью обоснования информационной и методической базы для проведения оценки проблемного долга нами проведен анализ существующих методов и технологий оценки дебиторской задолженности.

Так, **Козырь Ю.В.** в труде "Оценка дебиторской задолженности" ([http://dom-khv.ucoz.ru/index/kozyr\\_ju\\_v\\_ocenka\\_debitorskoj\\_zadolzhennosti/0-208](http://dom-khv.ucoz.ru/index/kozyr_ju_v_ocenka_debitorskoj_zadolzhennosti/0-208)) предлагает использовать в целях оценки доходный подход: метод дисконтирования с корректировкой дебиторской задолженности по безрисковой ставке дисконтирования или корректировки ставки дисконтирования к номинальной величине задолженности. Предлагаемый автором метод можно применить для дебиторской задолженности, не вызывающей сомнений в полноте и своевременности оплаты, а также для проблемной задолженности или задолженности, вызывающей сомнения относительно полноты и своевременности ее оплаты.

**Вывод.** На наш взгляд, наиболее обоснованным является первый вариант, при котором следует обосновать размер корректировки дебиторской задолженности. Второй вариант расчета не подходит, так как необходима оценка вероятности оплаты и матожидания уровня возможных потерь при дефолте, что с учетом имеющейся информации обоснованно выполнить невозможно.

Творческий коллектив ООО Фирма "Колор" под руководством **Болотских В.В.** предлагает Методику расчета рыночной стоимости прав требования дебиторской задолженности ([http://dom-khv.ucoz.ru/index/bolotских\\_v\\_v\\_ocenka\\_debitorskoj\\_zadolzhennosti/0-206](http://dom-khv.ucoz.ru/index/bolotских_v_v_ocenka_debitorskoj_zadolzhennosti/0-206)), которая предусматривает оценку дебиторской задолженности каждого дебитора в составе массива и целиком массивов дебиторской задолженности с разделением на отдельных дебиторов всеми тремя подходами с согласованием полученных результатов. Данный методический подход можно использовать для целей расчета текущей стоимости дебиторской задолженности, в том числе в случае, когда отсутствует возможность проведения анализа балансов дебиторов.

**Вывод.** Подходит в рамках применения затратного, доходного и сравнительного подходов. При применении затратного подхода следует номинальную стоимость дебиторской задолженности скорректировать на время продажи и на расходы по обслуживанию данной задолженности на размер банковской ставки по кредитам. Для оценки рыночной стоимости дебиторской задолженности сравнительным подходом необходимо провести подбор аналогов из произведенной выборки рынка открытых торгов права требования. Для расчета ставки дисконта в рамках доходного подхода к требуемой ставке доходности на инвестиции необходимо рассчитать коэффициент совокупного риска.

Суть метода **Сакулина И.В.**, изложенного в труде "Об оценке прав требований к банкротному предприятию" (<http://www.ocenchik.ru/method/business/269/>) заключается в прогнозе того, как средства, вырученные от продажи имущества должника, будут распределены по очередям погашения кредиторской задолженности, и какая при этом доля объекта оценки может быть погашена.

Необходимость использования данного метода возникает, когда объектом оценки являются права требования к предприятию, **в отношении которого введена процедура банкротства** – конкурсное производство. Данная методика применима в период, когда уже есть данные, необходимые для оценки, и еще не утрачен интерес к результату оценки.

**Вывод.** Не подходит для оценки проблемной дебиторской задолженности, так как обычно оценщик не располагает сведениями о конкурсной массе и не имеет достаточных сведений о дебиторе и его имуществе.

Авторы **Нечаев В.Л. и Ракова Н.В.** в статье "О некоторых особенностях оценки дебиторской задолженности в целях ее реализации на аукционах в порядке исполнительного производства" (<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=185&id=2118>) предлагают использовать статистический анализ минимальных цен дебиторской задолженности при ее вынужденной продаже на открытых торгах в порядке исполнительного или конкурсного производства.

Предлагаемый авторами вариант применим для оценки дебиторской задолженности, на которую обращено взыскание в порядке исполнительного производства.

**Вывод.** Не подходит для оценки проблемного долга. Не представляется возможным учесть факторы, влияющие на рыночную стоимость дебиторской задолженности: финансовое состояние дебитора, наличие обеспечения по соответствующему обязательству и другие сведения о дебиторе.

Основные применяемые автором **Зиминим В.С.** ("Оценка дебиторской задолженности" (<http://www.valnet.ru/m7-161.phtml>)) методы совпадают с методикой Прудникова В.И. Применяется доходный подход с использованием методов дисконтирования величины потока возврата долгов, в частности также метод накопления актива в рамках затратного подхода.

**Вывод.** Не подходит, так как нет возможности проведения анализа предприятия-дебитора.

В своей монографии "Методика оценки дебиторской задолженности" **Прудников В.И.** ([http://dom-khv.ucoz.ru/index/prudnikov\\_v\\_i\\_ocenka\\_debitorskoj\\_zadolzhennosti/0-209](http://dom-khv.ucoz.ru/index/prudnikov_v_i_ocenka_debitorskoj_zadolzhennosti/0-209)) предлагает использовать сценарный подход к определению рыночной стоимости дебиторской задолженности на основе ее углубленного анализа в рамках доходного подхода с использованием **методов дисконтирования величины потока возврата долгов.**

**Вывод.** Частично подходит, можно воспользоваться методом дисконтирования на основе расчета коэффициента возвратности долга "по функции затухания отдачи" и "по функции стагнации долга". "Функция затухания отдачи" предполагает расчет двух коэффициентов возврата дебиторской задолженности по двум вариантам, на основе которых определяется их

средневзвешенное значение по доле организаций, имеющих просроченную задолженность. Вторым вариантом расчета коэффициента возврата и соответственно средневзвешенное значение из-за своих некорректных значений нами в расчете не использовались. Следует отметить, что для актуализации расчетов «по функции затухания отдачи» подход расчета коэффициента возвратности был скорректирован.

Коэффициент возврата в случае введения процедуры банкротства («по функции стагнации долга») определяется на основе оценки вероятности возврата дебиторской задолженности, что было осуществлено на основе моделирования трех сценариев изменения баланса дебитора после 100% реализации внеоборотных активов (недвижимости, оборудования и др.).

В труде **Мамаева Д.Л.** "К вопросу об оценке дебиторской задолженности" ([appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx...](http://appraiser.ru/Modules/Discuss/image.aspx...)) используется метод приведения стоимости будущих выплат к дате оценки и определение скидки на риск неплатежа.

**Вывод.** Не подходит, так как нет возможности проведения финансового анализа предприятия-дебитора.

#### **Обоснование выбора подходов и методов оценки в рамках подхода**

В процессе работы оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости оцениваемого объекта. При этом основной предпосылкой применения того или иного подхода являлось соответствие внутренней логики каждого подхода назначению оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки для его реализации.

Говоря о трех классических подходах к оценке, необходимо отметить, что наиболее целесообразным и распространенным применительно к дебиторской задолженности является **доходный подход с использованием методов дисконтирования величины потока возврата долгов**. Это объясняется тем, что затратный подход для данного актива неприемлем, т. к. теоретически его применение даст оценку задолженности, равную ее балансовому значению. А сравнительный подход, основанный на информации по аналогичным продажам, достаточно затруднен из-за отсутствия именно такой информации.

Существующее состояние рынка дебиторской задолженности и его недостаточная информационная прозрачность в абсолютном большинстве случаев не позволяют реализовать сравнительный подход к оценке стоимости дебиторской задолженности.

Из всех перечисленных методик оценщиком выбрана методика предложенная **Козырь Ю.В.**, т.к. ее можно применить для проблемной задолженности или задолженности, вызывающей сомнения относительно полноты и своевременности ее оплаты.

Таким образом, при определении рыночной стоимости дебиторской задолженности **в целях оценки Оценщик применил метод дисконтированных денежных потоков в рамках доходного подхода.**

#### **10.3 Последовательность определения стоимости объекта оценки, с приведением соответствующих расчетов в рамках доходного подхода<sup>42</sup>**

На предварительном этапе оценщик проводит работу по анализу и идентификации объекта оценки. Так же по возможности необходимо истребовать у заказчика договора, соглашения, акты сверки, данные о полученных уведомлениях о банкротстве дебиторов, уступке прав требований другим дебиторам, акты сверки и подтверждения обязательств с подписями сторон. На основании полученных данных оценщику необходимо сформировать массивы для оценки дебиторской задолженности. Массивы формируются как по срокам образования задолженности, так и по аналитическому учету дебиторской задолженности.

По нашему мнению, оценщик ни в коей мере не должен вмешиваться в хозяйственную деятельность предприятия-кредитора, поэтому он должен пользоваться теми данными, которые получит от заказчика. При этом оценщик не обязан устанавливать скрытые факты и брать на себя несвойственные ему функции по розыску должников, установлению их реквизитов, наличию или отсутствию их деятельности. Так же в задачу оценщика не должна входить инвентаризация дебиторской задолженности. Все

<sup>42</sup> п.8и ФСО №3

хозяйственные договора заключает предприятие – кредитор, оно и несет ответственность за надежность своих контрагентов и за взыскание с них задолженности, и за учет данного актива в балансе. Так же оценщик не должен проводить юридическую экспертизу заключенных договоров, это функции хозяйствующих субъектов, наделенных специальными полномочиями. Задача оценщика - сформировать объект оценки на основании имеющихся документов, представленных ему для оценки, при этом ответственность за представление этих документов должен нести заказчик оценки.

При анализе документов, представленных для оценки, следует обращать внимание, какую задолженность признают стороны. Это может быть как задолженность по договору, так и начисленные пени, и штрафные санкции. К оценке следует принимать сумму задолженности, отраженную в официальной отчетности предприятия-кредитора.

Оцениваемая дебиторская задолженность является проблемной, поэтому при ее оценке применяется соответствующая методика оценки проблемной задолженности.

Суть расчета стоимости дебиторской задолженности методом дисконтирования денежных потоков состоит в определении текущей стоимости возможной ее оплаты с учетом риска невозврата. Текущая стоимость дебиторской задолженности определяется путём дисконтирования будущей (номинальной) ее стоимости по ставке дисконта, определённой по методике Ю.В. Козыря (расчет ставки дисконтирования для проблемной задолженности).

$$PV_{ДЗ} = \frac{FV_{ДЗ}}{(1+i)^n} \quad (1)$$

$PV_{ДЗ}$  - текущая стоимость дебиторской задолженности;

$FV_{ДЗ}$  - сумма дебиторской задолженности по балансу (номинальная стоимость);

$i$  - ставка дисконтирования;

$n$  - число периодов, лет.

Оценка дебиторской задолженности для целей продажи начинается с предположения о том, что владелец хочет продать эту задолженность третьему лицу на открытом рынке. На момент оценки величина ее в балансовом выражении как бы «консервируется» и предлагается к продаже без каких-либо условий и ограничений. Требуется определить, какую сумму потенциальный инвестор может заплатить за приобретение права требования этой величины долга.

Исходя из условий задачи, оценка должна быть проведена по стандарту обоснованной рыночной стоимости. При проведении оценочного исследования вопрос формирования данной задолженности в прошлом, а также формы и способы погашения дебитором данной задолженности прошлых этапов, исключаются из рассмотрения с тем, чтобы сконцентрировать внимание именно на технологических процессах оценки.

Главная особенность оценочной ситуации в данной постановке заключается в том, что здесь задолженность как бы отторгается от породившего ее бизнеса. Необходимо определить погашение долгов вне данного производственного процесса – у потенциального инвестора, который, вполне вероятно, не связан с дебитором никакими деловыми связями. По крайней мере, эти связи принципиально не могут быть известны оценщику на момент оценки, так как конкретный покупатель на момент оценки отсутствует.

При такой продаже задолженности деловые отношения, связанные с ее динамикой в бизнесе как актива, прерываются и, несмотря на то, что контакты дебитора с нынешним владельцем могут продолжаться на основе тех же тенденций, данная дебиторская задолженность у нового владельца может погашаться совсем иначе. Меняются условия ее значимости и роли для предприятия-дебитора, руководство которого, как правило, «забывает о долгах», если они не связаны с деловыми интересами напрямую. Оно может

вести политику всяческого оттягивания выполнения своих обязательств перед такими кредиторами.

Однако этот аспект, носящий чисто субъективный характер, не может быть учтен для потенциального инвестора, кроме как из опыта аналогичных отношений с другими аналогичными кредиторами. Поэтому в исследовании заложена предпосылка законопослушности дебитора и его стремления удовлетворить собственные долговые обязательства, хотя и не при максимальном приоритете, а сама задолженность рассматривается как некоторый товар, имеющий самостоятельную (вне конкретного бизнеса) полезность.

**Таким образом, оценка в данном случае основывается на двух технических приемах: приведение стоимости будущих выплат к дате оценки и определение скидки на риск неплатежа.**

#### **Определение ставки дисконтирования**

Для оценки ставки дисконтирования проблемной задолженности или задолженности, вызывающей сомнения относительно полноты и своевременности ее оплаты, может применяться следующее выражение

$$r = \frac{r_f + k p_d}{1 - p_d k}, \quad (2)$$

где

$r_f$  – безрисковая ставка, значение которой применительно к оценке дебиторской задолженности находится в диапазоне от депозитной ставки до кредитной ставки,

$p_d$  - вероятность дефолта (неоплаты задолженности) в размере  $k$ ,  $0 < k \leq 1$ ,

$k_{pd}$  - матожидание уровня возможных потерь (средние потери при наступлении дефолта).

Как показано Ю.В.Козырем <http://www.kopart.ru/articles/13>, дисконтирование по определенной таким образом ставке равносильно дисконтированию по безрисковой ставке суммы долга за вычетом математического ожидания потерь.

Следовательно, для расчета рыночной стоимости дебиторской задолженности необходимо определить два параметра – безрисковую ставку и вероятность невозврата.

#### **Безрисковая ставка**

Величина безрисковой ставки, применяемая для дисконтирования скорректированной на риск величины дебиторской задолженности (ДЗ), лежит в диапазоне от депозитной ставки (или ставки доходности по государственным облигациям) до ставки, под которую предприятие (или физическое лицо) способно брать кредиты в банках.

Дебиторскую задолженность следует рассматривать как коммерческий кредит покупателю. Коммерческий кредит предоставляется покупателю с учетом его стоимости (ресурсы компании предоставляются в пользование на платной основе) и срочности (срок использования денежных средств ограничен).

Именно поэтому, фактическая процентная ставка может быть принята в размере, применяемом финансовыми организациями при предоставлении кредитов, которые отражают альтернативное и безрисковое вложение денежных средств. В качестве безрисковой целесообразно применить средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями юридическим лицам в рублях в размере 10,59% от 1 до 3 лет.

#### **Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях**

Всего								в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства							
до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
8,24	9,64	10,24	9,94	9,26	10,35	9,45	9,90	9,35	11,46	11,84	11,16	11,14	11,79	9,99	10,79
8,42	10,01	10,26	10,06	9,29	10,52	8,62	9,88	10,86	11,76	11,73	10,81	11,31	11,79	11,22	11,59
8,22	9,91	10,17	9,70	9,30	10,31	9,57	9,98	11,14	11,83	11,52	10,14	10,99	11,61	9,99	10,85
8,15	9,78	10,27	10,10	9,24	10,13	9,49	9,83	10,77	11,66	11,64	10,97	11,35	11,47	10,28	10,98
8,20	9,88	10,03	9,82	9,20	10,14	9,72	10,00	9,51	11,54	11,53	10,87	11,13	11,60	10,41	11,17
8,14	9,71	10,08	10,10	9,10	10,03	8,95	9,58	11,05	11,66	11,52	10,92	11,31	11,28	9,98	10,68
7,72	9,62	9,80	9,93	8,79	9,89	9,07	9,56	10,68	11,62	11,43	10,75	11,21	11,27	9,65	10,54
<b>7,53</b>	9,41	9,87	9,60	8,59	<b>9,43</b>	8,75	9,06	10,83	11,37	11,35	10,41	10,99	<b>11,04</b>	10,20	<b>10,64</b>
7,37	<b>9,09</b>	9,46	<b>9,24</b>	<b>8,25</b>	9,48	8,86	9,19	9,98	11,53	11,13	10,21	10,79	<b>10,60</b>	10,16	<b>10,42</b>
7,31	<b>8,39</b>	9,10	8,89	8,14	9,42	8,97	9,26	11,02	11,27	11,07	10,00	10,74	10,89	10,05	10,54
6,94	8,33	9,10	8,33	7,84	9,15	8,47	8,72	10,91	11,12	10,92	9,73	10,54	10,59	8,28	8,79

Источник: Бюллетень банковской статистики, табл. 4.3.6., стр. 127 (<https://cbr.ru/publ/bbs/>)

### Вероятность невозврата

Оценка вероятности дефолта по долгу всегда носит субъективный характер. Попытки более или менее формального подхода к ее определению предпринимались различными исследователями. Так, в статье Д. Л. Мамаева, «К вопросу об оценке дебиторской задолженности» (опубликовано на сайте [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)) предлагалось для расчета вероятности невозврата использовать значения конкретных финансовых показателей предприятия-должника. Другие факторы разработанной автором моделью игнорируются.

Более комплексный подход к оценке вероятности дефолта содержится в работе П. Ю. Лазарева, выдержки из данной работы приведены на сайте [http://www.ll-consult.ru/articles/article\\_debit](http://www.ll-consult.ru/articles/article_debit).

Анализ и оценка дебиторской задолженности стали темой кандидатской диссертации данного исследователя.

Автором была сформирована база данных о сделках по продаже дебиторской задолженности кредитных организаций. Источниками формирования базы послужили сведения о сделках по продаже задолженности, публикуемые в средствах массовой информации (Бюллетень «Реформа», «Московские торги» и т.п.), интернет-сайтах, а также сведения, полученные от антикризисных управляющих, занимающихся продажей имущества кредитных организаций, в т. ч. прав требования долга от заемщиков по выданным кредитам. Общий размер базы составил 200 дебиторов. В ходе статистического анализа данной базы была подтверждена изначальная гипотеза автора о влиянии на вероятность возврата долга восьми основных факторов. Каждому фактору в зависимости от конкретных условий по разработанной автором шкале присваивается определенная степень риска

### Таблица 10.3.1. - Соотношение между факторами и величиной риска возврата выданного кредита

№	Факторы риска	Значение фактора	Величина риска, %
1	Решения судебных органов	Иск в апелляционной инстанции отклонен, кредитором подана жалоба в кассационную инстанцию	99%
		Иск отклонен, кредитором подана жалоба в апелляционную инстанцию	75%
		Иск к заемщику не подавался	50%
		Иск удовлетворен, заемщиком подана жалоба в вышестоящий судебный орган	25%
		Иск удовлетворен, решение суда вступило в законную силу	0%
2	Тип заемщика	Физическое лицо	99%
		Юридическое лицо с неопределенной кредитной историей	75%
		Муниципальный орган власти	50%
		Государственный орган власти	25%
		Юридическое лицо с безупречной кредитной историей	0%
3	Финансовое состояние заемщика	Крайне неудовлетворительное финансовое состояние, в состоянии банкротства	99%
		Неудовлетворительное финансовое состояние	75%
		Удовлетворительное финансовое состояние	50%
		Хорошее финансовое состояние	25%
		Стабильно устойчивое финансовое состояние	0%
4	Наличие залога	Нет залога	99%
		Неликвидный залог	75%
		Среднеликвидный залог	50%
		Высоколиквидный залог	25%
		Абсолютно-ликвидный залог	0%
5	Наличие поручительства	Нет поручительства	99%
		Поручительство физических лиц	75%
		Поручительство прочих юридических лиц, муниципальных органов	50%
		Поручительство крупных, финансово-устойчивых юридических лиц	25%
		Поручительство государственных органов	0%
6	Тип задолженности	Просроченная более 24 месяцев	99%
		Просроченная от 12 до 24 месяцев	75%
		Просроченная от 6 до 12 месяцев	50%
		Просроченная до 6 месяцев	25%
		Текущая	0%
7	Стабильность дохода заемщика	Нестабильный	99%
		Сезонный	50%
		Стабильный	0%
8	Вид процентных ставок	Изменяемые в одностороннем порядке кредитором	99%
		Индексируемые	50%
		Фиксированные	0%

Источник: Лазарев П. Ю. Анализ и оценка дебиторской задолженности в условиях антикризисного управления: Дис....канд. экон. наук : 08.00.12 Москва, 2006 176 с. РГБ ОД, 61:06-8/1620

Построенная автором восьмифакторная регрессионная модель позволила сделать вывод о значимости каждого из факторов для определения вероятности возврата долга. В итоге автором было предложено определять вероятность дефолта как средневзвешенное значение данных факторов.

При этом для практической реализации были предложены не конкретные значения весов, а их диапазоны (таблица ниже).

**Таблица 10.3.2 Соотношение между факторами риска возврата выданного кредита и его удельными весами в итоговой вероятности**

№	Факторы риска	Диапазон удельных весов	Примечания
1	Решения судебных органов	20%-40%, при вступлении судебного решения в законную силу	Наличие положительного для кредитора судебного решения еще не означает реальную возможность взыскания долга.
		15%-20%, в случае продолжения на дату оценки судебных разбирательств.	
2	Тип заемщика	35%-60% при выдаче кредита физическому лицу	При выдаче кредита физическому лицу, тип заемщика является определяющим фактором возврата долга, при других типах заемщика, определяющими являются иные факторы.
		5-10% при выдаче кредита прочим заемщикам.	
3	Наличие залога	10%-20%	Вес факторов этих двух факторов должны быть, как правило, равны, т.к. залог и поручительство представляют собой в общем случае равноправное обеспечение долга
4	Наличие поручительства	10%-20%	
5	Финансовое состояние заемщика	15%-50%	Вес фактора зависит от качества имеющейся у оценщиков информации о финансовом состоянии заемщика.
6	Тип задолженности	5%-25%	Данный фактор является дополняющим фактор «Финансовое состояние заемщика» и его вес в границах указанного диапазона определяется обратно пропорционально весу фактора «Финансовое состояние заемщика»
7	Стабильность дохода заемщика	1%-5%	Вес неосновных факторов определяется исходя из полученных весов основных факторов, таким образом, чтобы сумма весов была равна 100%.
8	Вид процентных ставок	1%-5%	

Источник: Лазарев П. Ю. Анализ и оценка дебиторской задолженности в условиях антикризисного управления: Дис...канд. экон. наук : 08.00.12 Москва, 2006 176 с. РГБ ОД, 61:06-8/1620

### Таблица 10.3.3 - Шкала для проведения факторного анализа вероятности дефолта по оцениваемой задолженности

Наименование фактор	Значение фактора	Степень риска	Удельный вес фактора
Финансовое состояние дебитора	Крайне неудовлетворительное финансовое состояние, в состоянии банкротства	99%	50%
	Неудовлетворительное финансовое состояние	75%	
	Удовлетворительное финансовое состояние	50%	
	Хорошее финансовое состояние	25%	
	Стабильное устойчивое финансовое состояние	0%	
Решение судебных органов (вариант 1 - наличие судебных органов)	Иск в апелляционной инстанции отклонен, кредитором подана жалоба в кассационную инстанцию	99%	30%
	Иск отклонен, кредитором подана жалоба в апелляционную инстанцию	66%	
	Иск удовлетворен, заемщиком подана жалоба в вышестоящий судебный орган	33%	
	Иск удовлетворен, решение вступило в законную силу	0%	
Решение судебных органов (вариант 2 -	наличие правовых оснований для оспаривания задолженности	99%	20%

отсутствие решений)	наличие аффилированности между дебитором и кредитором, и как следствие, высокая вероятность возникновения оснований для оспаривания долга в случае его продажи на сторону	66%	
	отсутствие необходимой информации для проведения юридического анализа	33%	
	отсутствие правовых оснований для оспаривания задолженности	0%	
Тип дебитора	Физическое лицо или фирма "однодневка" без активов и оборотов	99%	20%
	Юридическое лицо с неопределённой кредитной историей, без репутации, но стабильно ведущее коммерческую деятельность	75%	
	Муниципальный орган власти	50%	
	Государственный орган власти	25%	
	Юр.лицо с безупречной кредитной историей, с устоявшейся репутацией в деловых кругах, функционирующее и обладающее значительным материальным и (или) финансовыми активами	0%	
тип задолженности (вариант 1 - наличие судебных решений)	Просроченная более 24 месяцев	99%	0%
	Просроченная от 12 до 24 месяцев	75%	
	Просроченная от 6 до 12 месяцев	50%	
	Просроченная до 6 месяцев	25%	
	текущая	0%	
тип задолженности (вариант 2 - отсутствие судебных решений)	Просроченная более 24 месяцев	99%	10%
	Просроченная от 12 до 24 месяцев	75%	
	Просроченная от 6 до 12 месяцев	50%	
	Просроченная до 6 месяцев	25%	
	текущая	0%	
Стабильность дохода дебитора	Нестабильный	99%	5%
	Сезонный	50%	
	Стабильный	0%	

В адаптированной для целей оценки дебиторской задолженности шкале рисков веса факторов «Решения судебных органов» и «Тип задолженности» поставлены во взаимную зависимость. При отсутствии на дату оценки судебных разбирательств срок возникновения задолженности имеет значение (вес – 10%), в случае же наличия судебных решений фактор «Тип задолженности» уже не имеет значения (вес – 0%).

Для фактора «Решения судебных органов» введены две шкалы рисков. В зависимости от наличия судебных решений, в расчетах используется одна из них.

Итоговая вероятность дефолта определяется по формуле:

$$P_d = \sum R_i \times f_i \quad (3)$$

где:

$R_i$  – риск по  $i$ -му фактору;

$f_i$  – вес  $i$ -го фактора.

В общем случае финансовое состояние должника определяет риск неплатежа по долговому обязательству.

При расчете комплексной оценки финансового состояния предприятий применяется шкала баллов (табл. ниже), в соответствии с которой предприятия распределяются на 4 группы. Для расчета интегрированной оценки используется система ранжирования, в которой каждому значению показателя соответствует свой балл, а сумма баллов, полученных предприятием, дает однозначную характеристику финансового состояния предприятия и его перспектив.

Каждый из четырех интервалов имеет свою цену (вес): первая группа – 5 баллов, вторая группа – 3 балла, третья группа – 1 балл и четвертая группа – 0 баллов. Сумма баллов по каждой группе умножается на цену интервала для данной группы. Затем суммируется количество набранных предприятием по каждому из пяти показателей баллов и в зависимости от полученной суммы баллов предприятие относится к одной из следующих групп:

**Таблица 10.3.4 - Комплексная оценка финансового состояния должника**

<b>Финансовое состояние дебитора</b>	Крайне неудовлетворительное финансовое состояние, в состоянии банкротства
	Неудовлетворительное финансовое состояние
	Удовлетворительное финансовое состояние
	Хорошее финансовое состояние
	Стабильное устойчивое финансовое состояние

#### **Определение периода дисконтирования**

Потенциальному покупателю права требования в общем случае нет смысла дополнительно работать с купленной задолженностью, кроме чисто формальных общепринятых процедур.

Поэтому стоимость долга должна быть снижена до того уровня, когда она окажется товаром средней ликвидности. Например, он вполне может не поверить мнению продавца или оценщика, что данная «безнадежная» дебиторская задолженность может быть быстро погашена, если пригрозить данному дебитору судом. В случае покупки ее (по своим причинам) он лишь согласится заплатить за нее из расчета, что она может быть получена лишь по среднему по величине возврату за предусмотренные законом сроки, что естественно снизит ее стоимость.

В общем случае долг может выплачиваться несколькими частями и в разные периоды времени, вследствие чего длительность оборота кредиторской задолженности является средневероятной величиной для всех платежей.

В оценочной практике при определении прогнозного срока взыскания дебиторской задолженности ориентиром выступает один из следующих показателей:

- средний период оборачиваемости кредиторской задолженности дебитора;
- средний за период процент погашения своих обязательств дебитором;
- установленный законом срок взыскания дебиторской задолженности через суд;
- срок завершения процедур арбитражного управления.

Первый и второй показатели применяются для оценки задолженности нормально функционирующих предприятий. В первом случае предполагается одномоментное погашение долга спустя некоторое время, соответствующее циклу финансовых расчетов предприятия должника. Во втором случае предполагается постепенное погашение долга периодическими платежами по одной из возможных функций отдачи (интерполяция, затухание, стагнация).

Третий показатель применяется, когда существуют объективные сомнения в том, что задолженность будет погашена дебитором добровольно.

Четвертый показатель применяется при оценке долгов предприятий-банкротов.

Поскольку в рамках настоящего отчета оценивается дебиторская задолженность предприятия банкрота, то при определении прогнозного срока взыскания дебиторской задолженности ориентиром выступает срок завершения процедур арбитражного управления.

Конкурсное производство вводится на 6 месяцев. В случае необходимости этот срок может быть продлен судом не более чем на 6 месяцев, однако возможно неоднократное продление.

Допущение: Наличие информации о безработности дебитора и удовлетворительном финансовом состоянии дебитора не позволяет надеяться на быстрое взыскание денежных средств (например в течении 1-го месяца). В соответствии с положениями теории вероятности при увеличении горизонта прогнозирования точность прогнозирования неминуемо снижается. Кроме того, применение для прогнозирования более продолжительного периода может свидетельствовать о наличии существенного риска невозврата денежных средств (а значит, бессмысленности дисконтирования нереальной к погашению суммы), поэтому в расчетах был принят период прогнозирования в 3 года

Подставляя полученные значения рисков в формулу (формулу 3), рассчитываем значение вероятности дефолта дебитора.

Таблица 10.3.5. Расчет значения вероятности дефолта

№ п/ п	Наименование дебитора	Решение судебных органов		Тип дебитора		Финансовое состояние дебитора		Наличие залога		Наличие поручительства		Тип задолженности		Стабильность дохода дебитора		Вид процентных ставок		Вероятность дефолта, %
		степень риска, %	Удельный вес фактора, %	степень риска, %	Удельный вес фактора, %	степень риска, %	Удельный вес фактора, %	степень риска, %	Удельный вес фактора, %	степень риска, %	Удельный вес фактора, %	степень риска, %	Удельный вес фактора, %	степень риска, %	Удельный вес фактора, %	степень риска, %	Удельный вес фактора, %	
1	Юридические лица и индивидуальные предприниматели	0,00	20,00	75,0	20,00	50,0	50,00	0,00	0,00	0,00	0,00	25,0	5,00	50,0	5,00	0,00	0,00	43,75

Используя формулу (формулу 2) получаем оценку ставки дисконтирования для дебитора.

**Таблица 10.3.6 - Расчет ставки дисконтирования**

№ п/п	Наименование дебитора	Безрисковая ставка, %.	Вероятность дефолта, %.	Математическое ожидание потерь, %.	Ставка Дисконтирования, %.
1	Юридические лица и индивидуальные предприниматели	10,59	43,75	45,00	98,83%

Расчет стоимости дебиторской задолженности производится по известной формуле дисконтирования:

$$D = \frac{N}{(1+r)^t}, \quad (4)$$

D – текущая (рыночная) стоимость долга;  
N – номинальная (балансовая) стоимость долга;  
r – ставка дисконтирования;  
t – период погашения задолженности.

Как правило, при расчете денежного потока вносятся корректировки для номинала долга с целью получения надлежащей базы для дисконтирования. Это связано с тем, что вероятные поступления от должника могут быть меньше номинала долга, а неопределенность их получения должна соответствовать применяемой оценщиком ставке дисконтирования.

В общем случае номинальную стоимость долга в формуле (4) необходимо уменьшить на величину расходов по взысканию. Однако судебные расходы, как правило, возлагаются на проигравшую сторону, а исполнительский сбор оплачивает должник. Кроме того, в судебном процессе возможно взыскание дополнительных денежных средств в виде неустоек, предусмотренных гражданским законодательством, которые компенсируют понесенные взыскателем временные и финансовые расходы.

В свете изложенного оценщик считает возможным в рамках настоящего расчета не рассчитывать расходы по взысканию.

**Таблица 10.3.7 - Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода**

№ п/п	Наименование дебитора	Номинальная (балансовая) стоимость долга, руб.	Период дисконтирования, лет	Ставка Дисконтирования, %	Текущая стоимость долга, - рыночная стоимость объекта округленно, руб.
1	Reed MIDEM S.A.S	112 534,75	3	98,83	14317
2	ООО "АВТОРАДУГА" 7713389777	35 400,00	3	98,83	4504
3	ООО "АЕРГРУПП" 9701037968	14 000,01	3	98,83	1781
4	ООО СК "АЛЬТЕРНАТИВА"	10 000,00	3	98,83	1272
5	ООО "АЛЬТХАУС ПРАЙВАТ ТЭКС" 9729132509	922 565,00	3	98,83	117374
6	ЗАО "АРСЕНАЛ РОСТ" 5018068390	7 087 595,43	3	98,83	901727
7	СРО "АСОЭК" 7728097625	27 500,00	3	98,83	3499
8	АССОЦИАЦИЯ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ "РЕГИОНАЛЬНЫЙ АЛЬЯНС ПРОЕКТИРОВЩИКОВ" 7716450758	20 000,00	3	98,83	2545

9	ООО "АТП ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОКРУГ" 7720356691	6 190,00	3	98,83	<b>788</b>
10	Адвокат Балуевская Лилия Александровна 77044440667	40 000,00	3	98,83	<b>5089</b>
11	ООО "Бест"	382 350,67	3	98,83	<b>48645</b>
12	ООО "БЕТОНБУР"7106041190	117 020,00	3	98,83	<b>14888</b>
13	ООО "ВИДЕОГЛАЗ ЦЕНТР"7719840097	300,00	3	98,83	<b>38</b>
14	ООО "Газ Девелопмент" 5032274998	4 037 253,25	3	98,83	<b>513644</b>
15	ООО "ГАО ГРУПП" 7713749910	7 230,00	3	98,83	<b>920</b>
16	ООО "Гашека Риэлти"7710390220	189 064,54	3	98,83	<b>24054</b>
17	ООО "ГЕЛАР"7724332437	6 351 624,31	3	98,83	<b>808092</b>
18	ООО "ГЕЛАР"7724332437	627 925,94	3	98,83	<b>79889</b>
19	ООО "ГЕЛАР"7724332437	450 000,00	3	98,83	<b>57252</b>
20	ООО "Гелар Групп"7724751406	1 590 000,00	3	98,83	<b>202289</b>
21	ООО "ГРИН-Ц" 7715286375	500,00	3	98,83	<b>64</b>
22	ООО "ГРИЭЛЬ"7710866735	1 080 000,00	3	98,83	<b>137404</b>
23	ООО "ГРУППА МОДУЛЬ"7726064857	3 075 493,88	3	98,83	<b>391283</b>
24	ООО "ГРУППА МОДУЛЬ"7726064857	226 661,56	3	98,83	<b>28837</b>
25	АО "Единая электронная торговая площадка" 7707704692	15 570,00	3	98,83	<b>1981</b>
26	ООО "ЗЫКОВСКИЙ ПАНСИОНАТ"7709966823	15 281 021,82	3	98,83	<b>1944144</b>
27	ООО "ЗЫКОВСКИЙ ПАНСИОНАТ"7709966823	862 791,66	3	98,83	<b>109770</b>
28	ООО "ИНВЕСТПРОФИ"7710589898	3 883 477,38	3	98,83	<b>494079</b>
29	ООО "ИНВЕСТПРОФИ"7710589898	9 633 333,61	3	98,83	<b>1225611</b>
30	ООО "ИНЖИНИРИНГ"	7 077 598,65	3	98,83	<b>900455</b>
31	ООО "Интертипо" 7751028115	11 000,00	3	98,83	<b>1399</b>
32	ООО "Инчкейп Т" 7743601124	19 821,90	3	98,83	<b>2522</b>
33	Индивидуальный предприниматель Дубинская Ольга Анатольевна 772401960975	3 800,00	3	98,83	<b>483</b>
34	ИП МАРТЫНЮК АЛЕКСАНДРА ПАВЛОВНА 502740422516	18 000,00	3	98,83	<b>2290</b>
35	ИП Тер-Оганова Лилия Семеновна 502904245308	358 600,00	3	98,83	<b>45623</b>
36	ООО "КАМЕНЬТОРГ" 7727656052	1 622 856,93	3	98,83	<b>206470</b>
37	ООО "КИБАДМИН" 7713783406	9 980,00	3	98,83	<b>1270</b>
38	ООО "КЛИМАТИЧЕСКИЙ СЕЗОН"7714849995	6 671 882,28	3	98,83	<b>848837</b>
39	ООО КМЦ "ИНВЕСТКАПСТРОЙ" 7707781979	20 000,00	3	98,83	<b>2545</b>
40	ООО "КОЛОРИНКС" 7705892480	4 125,00	3	98,83	<b>525</b>
41	ООО "КОМПАНИЯ ДОЛГАЗ"7743883824	34 900,00	3	98,83	<b>4440</b>
42	ООО "КОМПАНИЯ СЕВЕР" 7713763946	40,00	3	98,83	<b>5</b>
43	ООО "КОМПАНИЯ СТ" 7706812335	6 866,64	3	98,83	<b>874</b>
44	ООО "КОНКОРД"	4 925 000,00	3	98,83	<b>626588</b>
45	ООО "Консалтинг-Плюс"6215013427	210 000,00	3	98,83	<b>26717</b>
46	ООО "Контракт Мотор" 7719893821	600,00	3	98,83	<b>76</b>
47	ООО "КОНТРАКТОР"	329 600,00	3	98,83	<b>41934</b>
48	ООО "КОРСИС"	1 357 258,83	3	98,83	<b>172679</b>
49	ООО "КРАФТ ГРУПП"5001073882	0,04	3	98,83	<b>0</b>

50	ООО "ЛАЙТ КОМФОРТ"7718504102	6 752 031,31	3	98,83	<b>859034</b>
51	ООО "ЛАЙТХАУС"	437 773,62	3	98,83	<b>55696</b>
52	ООО "ЛАНКЕЙ ИТ"9705008196	2 640,00	3	98,83	<b>336</b>
53	ООО "ЛидерТелеком"7707636202	6 499,00	3	98,83	<b>827</b>
54	АО "Лизинговая компания СДМ"7733521494	710 400,00	3	98,83	<b>90381</b>
55	ООО "ЛСР.Строительство-М"7726551032	3 342 304,32	3	98,83	<b>425228</b>
56	ООО "ЛСР.Строительство-М"7726551032	1 399 061,25	3	98,83	<b>177997</b>
57	ООО "М-ПУЛ"7751001681	4,00	3	98,83	<b>1</b>
58	Маргулис Александр Семенович	700 000,00	3	98,83	<b>89058</b>
59	Мащикова Анна Олеговна	362 069,00	3	98,83	<b>46065</b>
60	ООО «МГК»	15 000,00	3	98,83	<b>1908</b>
61	Столичный филиал ОАО "МегаФон" 7812014560	1 138,85	3	98,83	<b>145</b>
62	АО "Металлокомплект-М"7718134701	3 429,00	3	98,83	<b>436</b>
63	ИП Миловидов Максим Александрович	37 100,00	3	98,83	<b>4720</b>
64	ООО "МИР ОТДЫХА"7705844912	39 774,00	3	98,83	<b>5060</b>
65	ООО "МКС"7716245519	8 119,00	3	98,83	<b>1033</b>
66	ЗАО "Мобильные видеорешения"7717670869	8 155,00	3	98,83	<b>1038</b>
67	ООО "МонолитПромСтрой"7804504353	8 699 998,70	3	98,83	<b>1106866</b>
68	ООО "МонолитПромСтрой"7804504353	1 263 146,12	3	98,83	<b>160705</b>
69	ООО "Мосбелстрой1"7714953153	3 363 444,84	3	98,83	<b>427918</b>
70	ООО "Мосбелстрой1"7714953153	281 730,58	3	98,83	<b>35843</b>
71	Московский банк Сбербанка России7707083893	10 086,44	3	98,83	<b>1283</b>
72	ПАО "МТС"7740000076	89 767,51	3	98,83	<b>11421</b>
73	ООО "НИКА МОТОРС Холдинг"7716518082	26 297,20	3	98,83	<b>3346</b>
74	ООО "НОРСТРОЙ"3128115674	617 687,26	3	98,83	<b>78586</b>
75	АО "НПО "ПУЛЬС"7718242009	478 909,98	3	98,83	<b>60930</b>
76	ООО "НТЦ БПЛ" 7719833205	324 464,15	3	98,83	<b>41280</b>
77	ООО "МЕРКУРИЙ ГРУПП"7704399240	11 000,00	3	98,83	<b>1399</b>
78	ООО "ОПТ-ТРЕЙДИНГ"7708819079	1 900,00	3	98,83	<b>242</b>
79	ООО "ОСНОВА"7720790605	510 000,00	3	98,83	<b>64885</b>
80	ЗАО МОФ "ПАРИЖСКАЯ КОММУНА"7705032967	102 050,74	3	98,83	<b>12984</b>
81	ИП Пирожков Алексей Александрович	5 000,00	3	98,83	<b>636</b>
82	УФПС г. Москвы - филиал ФГУП "Почта России" 7724261610	19 890,00	3	98,83	<b>2531</b>
83	ООО "ПСФ "АТРИУМ"2130054875	797 932,66	3	98,83	<b>101518</b>
84	ООО "ПСФ "АТРИУМ"2130054875	55 187,32	3	98,83	<b>7021</b>
85	АО "ПФ "СКБ Контур" 6663003127	6 500,00	3	98,83	<b>827</b>
86	ООО "Радиус-1" 7707252527	185 479,47	3	98,83	<b>23598</b>
87	ООО "РАДУГА КРАСКИ"7721826082	5 326,59	3	98,83	<b>678</b>
88	ООО "РБС ГРУПП" 7720794984	1 151 603,11	3	98,83	<b>146514</b>
89	АО "РД КОНСТРАКШН МЕНЕДЖМЕНТ"	4 168 190,00	3	98,83	<b>530302</b>

90	СПАО ГАРАНТИЯ"7710045520	"РЕСО-	4 320,00	3	98,83	550
91	ООО "РЕСО-ЛИЗИНГ" 7709431786		788 563,00	3	98,83	100326
92	Акционерное общество "РЖДстрой" 7708587205		15 388 677,07	3	98,83	1957840
93	ПАО СК "Росгосстрах"7707067683		379 687,46	3	98,83	48306
94	ООО Санпроектмонтаж"7717130084	"НПО	557 510,98	3	98,83	70930
95	ООО "САНТЕХКОМПЛЕКТ"7736192449		6 879,40	3	98,83	875
96	ООО "СВМ"7721054301		70 000,00	3	98,83	8906
97	"СДМ-БАНК" (ПАО)7733043350		53 092,97	3	98,83	6755
98	ООО "СЕТЕЛ"7736222460		35 141,60	3	98,83	4471
99	ООО "СИГНАЛ С"		139 200,00	3	98,83	17710
100	ООО "СИЛИНГ"7811621403		6 186 360,00	3	98,83	787066
101	ООО "Синергия"		4 625 000,00	3	98,83	588420
102	ООО "Синергия"		570 000,00	3	98,83	72519
103	ООО "Системэйр"		0,16	3	98,83	0
104	ООО "СИЯНИЕ ГРУПП"7718887751		50 213,24	3	98,83	6388
105	ООО "СК СЕРВИС"		30 000,00	3	98,83	3817
106	ИП Скипенко Евгений 773565099370		20 000,00	3	98,83	2545
107	ООО "СМУ-55"562058873		154 398,68	3	98,83	19644
108	ООО "СМУ-7"7743882411		6 000 000,00	3	98,83	763356
109	СОТРУДНИК		15 773,51	3	98,83	2007
110	ООО "СП БИЗНЕС КАР"7705040943		153,20	3	98,83	19
111	ООО "СПЕЦСТРОЙБЕТОН"7734345403		254 232,50	3	98,83	32345
112	ООО ЧОП "Статус"7736581942		58 219,25	3	98,83	7407
113	ООО "ПЕТРОВИЧ"7802348846	"СТД	1 304 663,49	3	98,83	165987
114	ООО СТК "СТРОЙТЕХ"7705526878		32 099,61	3	98,83	4084
115	Столичный филиал ПАО "Мегафон"7812014560		3 730,00	3	98,83	475
116	ООО "СТРОЙ-ТЕСТ"		1 265 050,00	3	98,83	160947
117	ООО "СтройГрад- ХХI"7705344701		5 514,94	3	98,83	702
118	ООО "СтройЭксперт"7708625669		40 000,00	3	98,83	5089
119	ООО "ТАЛАРИИ"7706216406		22 170,00	3	98,83	2821
120	ООО "Таргет плюс"		0,08	3	98,83	0
121	ЗАО "ТАРНА"7718598654		30 760,00	3	98,83	3913
122	ООО "ТАУРУС"7731348597		1 645 626,19	3	98,83	209366
123	ООО "ТАУРУС"7731348597		39 998,37	3	98,83	5089
124	ООО "ТД НОВА"5003099420		4 210,92	3	98,83	536
125	ООО "ЭЛЕКТРОТЕХМОНТАЖ"	"ТД	23 705,28	3	98,83	3016
126	ЗАО ТЕЛЕВИК"7718857612	"Корпорация	250 000,00	3	98,83	31807
127	ООО "Телеком сервис Т"7734236387		8 389,17	3	98,83	1067
128	АО ТД "ТЕРМОРОС"7728604924		901,15	3	98,83	115
129	ООО ИНЖИНИРИНГ"7729412654	"ТЕРМОРОС	34 451,73	3	98,83	4383
130	ЗАО "Терра Аури"7706715003		2 000 000,00	3	98,83	254452
131	ЗАО "Терра Аури"7706715003		4 333 999,63	3	98,83	551398
132	ООО "ТЕХНОЛОГИЯ"		17 279 161,39	3	98,83	2198359
133	ООО "ТК СТРОЙКОМ"7719467615		26 854,00	3	98,83	3417
134	ООО АЭРО"7730628785	"ТОРГОВЫЙ ДОМ	800,00	3	98,83	102
135	ООО "ТЦ КОМУС"7706202481		409,75	3	98,83	52



**РАЗДЕЛ 11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ<sup>43</sup>****11.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

Согласно п.25 ФСО №1 «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов...»

Процедура согласования – сведение полученных результатов моделирования стоимости в каждом из подходов к единственному стоимостному показателю, который и принимается в качестве искомой рыночной стоимости объекта оценки.

Целью согласования результатов используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и выбор единой стоимостной оценки. Подходы сравниваются по следующим критериям:

- адекватности целям и задачам отчета;
- качество информации, на основании которой проводился анализ;
- способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

Нужно учитывать способность сравнительного подхода в каждом конкретном случае отразить максимальным образом текущие тенденции на рынке, влияющие на ценообразование сделок с активами.

В рамках отчета, для определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщик использовал один подход – доходный, ему и присваиваем

В результате расчетов, основанных на рыночной информации, получены следующие результаты:

**Таблица 11.1.1 Результаты расчетов, полученные различными подходами**

№	Наименование объектов	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	2	3	4	5
<b>Право требования, ООО «Альянс Строй» ИНН 7743844286, как кредитору по неисполненным денежным обязательствам юридических лиц и индивидуальных предпринимателей (дебиторская задолженность)</b>				
1	Reed MIDEM S.A.S	Не применялся	Не применялся	14317
2	ООО "АВТОРАДУГА" 7713389777	Не применялся	Не применялся	4504
3	ООО "АЕРГРУПП" 9701037968	Не применялся	Не применялся	1781
4	ООО СК "АЛЬТЕРНАТИВА"	Не применялся	Не применялся	1272
5	ООО "АЛЬТХАУС ПРАЙВАТ ТЭКС" 9729132509	Не применялся	Не применялся	117374
6	ЗАО "АРСЕНАЛ РОСТ" 5018068390	Не применялся	Не применялся	901727
7	СРО "АСОЭК" 7728097625	Не применялся	Не применялся	3499
8	АССОЦИАЦИЯ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ "РЕГИОНАЛЬНЫЙ АЛЬЯНС ПРОЕКТИРОВЩИКОВ" 7716450758	Не применялся	Не применялся	2545
9	ООО "АТП ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОКРУГ" 7720356691	Не применялся	Не применялся	788
10	Адвокат Балувская Лилия Александровна 77044440667	Не применялся	Не применялся	5089
11	ООО "Бест"	Не применялся	Не применялся	48645
12	ООО "БЕТОНБУР"7106041190	Не применялся	Не применялся	14888
13	ООО "ВИДЕОГЛАЗ ЦЕНТР"7719840097	Не применялся	Не применялся	38

<sup>43</sup> Пп.к п.8 ФСО №3

14	ООО "Газ Девелопмент" 5032274998	Не применялся	Не применялся	513644
15	ООО "ГАО ГРУПП" 7713749910	Не применялся	Не применялся	920
16	ООО "Гашека Риэлти"7710390220	Не применялся	Не применялся	24054
17	ООО "ГЕЛАР"7724332437	Не применялся	Не применялся	808092
18	ООО "ГЕЛАР"7724332437	Не применялся	Не применялся	79889
19	ООО "ГЕЛАР"7724332437	Не применялся	Не применялся	57252
20	ООО "Гелар Групп"7724751406	Не применялся	Не применялся	202289
21	ООО "ГРИН-Ц" 7715286375	Не применялся	Не применялся	64
22	ООО "ГРИЭЛЬ"7710866735	Не применялся	Не применялся	137404
23	ООО "ГРУППА МОДУЛЬ "7726064857	Не применялся	Не применялся	391283
24	ООО "ГРУППА МОДУЛЬ "7726064857	Не применялся	Не применялся	28837
25	АО "Единая электронная торговая площадка" 7707704692	Не применялся	Не применялся	1981
26	ООО "ЗЫКОВСКИЙ ПАНСИОНАТ"7709966823	Не применялся	Не применялся	1944144
27	ООО "ЗЫКОВСКИЙ ПАНСИОНАТ"7709966823	Не применялся	Не применялся	109770
28	ООО "ИНВЕСТПРОФИ"7710589898	Не применялся	Не применялся	494079
29	ООО "ИНВЕСТПРОФИ"7710589898	Не применялся	Не применялся	1225611
30	ООО "ИНЖИНИРИНГ"	Не применялся	Не применялся	900455
31	ООО "Интертипо" 7751028115	Не применялся	Не применялся	1399
32	ООО "Инчекп Т" 7743601124	Не применялся	Не применялся	2522
33	Индивидуальный предприниматель Дубинская Ольга Анатольевна 772401960975	Не применялся	Не применялся	483
34	ИП МАРТЫНЮК АЛЕКСАНДРА ПАВЛОВНА 502740422516	Не применялся	Не применялся	2290
35	ИП Тер-Оганова Лилия Семеновна 502904245308	Не применялся	Не применялся	45623
36	ООО "КАМЕНЬТОРГ" 7727656052	Не применялся	Не применялся	206470
37	ООО "КИБАДМИН" 7713783406	Не применялся	Не применялся	1270
38	ООО "КЛИМАТИЧЕСКИЙ СЕЗОН"7714849995	Не применялся	Не применялся	848837
39	ООО КМЦ "ИНВЕСТКАПСТРОЙ" 7707781979	Не применялся	Не применялся	2545
40	ООО "КОЛОРИНКС" 7705892480	Не применялся	Не применялся	525
41	ООО "КОМПАНИЯ ДОЛГАЗ"7743883824	Не применялся	Не применялся	4440
42	ООО "КОМПАНИЯ СЕВЕР" 7713763946	Не применялся	Не применялся	5
43	ООО "КОМПАНИЯ СТ" 7706812335	Не применялся	Не применялся	874
44	ООО "КОНКОРД"	Не применялся	Не применялся	626588
45	ООО "Консалтинг-Плюс"6215013427	Не применялся	Не применялся	26717
46	ООО "Контракт Мотор" 7719893821	Не применялся	Не применялся	76
47	ООО "КОНТРАКТОР"	Не применялся	Не применялся	41934
48	ООО "КОРСИС"	Не применялся	Не применялся	172679
49	ООО "КРАФТ ГРУПП"5001073882	Не применялся	Не применялся	0
50	ООО "ЛАЙТ КОМФОРТ"7718504102	Не применялся	Не применялся	859034
51	ООО "ЛАЙТХАУС"	Не применялся	Не применялся	55696
52	ООО "ЛАНКЕЙ ИТ"9705008196	Не применялся	Не применялся	336
53	ООО "Лидер Телеком"7707636202	Не применялся	Не применялся	827
54	АО "Лизинговая компания СДМ"7733521494	Не применялся	Не применялся	90381

55	ООО "ЛСР.Строительство-М"7726551032	Не применялся	Не применялся	425228
56	ООО "ЛСР.Строительство-М"7726551032	Не применялся	Не применялся	177997
57	ООО "М-ПУЛ"7751001681	Не применялся	Не применялся	1
58	Маргулис Александр Семенович	Не применялся	Не применялся	89058
59	Мащикова Анна Олеговна	Не применялся	Не применялся	46065
60	ООО «МГК»	Не применялся	Не применялся	1908
61	Столичный филиал ОАО "МегаФон" 7812014560	Не применялся	Не применялся	145
62	АО "Металлокомплект-М"7718134701	Не применялся	Не применялся	436
63	ИП Миловидов Максим Александрович	Не применялся	Не применялся	4720
64	ООО "МИР ОТДЫХА"7705844912	Не применялся	Не применялся	5060
65	ООО "МКС"7716245519	Не применялся	Не применялся	1033
66	ЗАО "Мобильные видеорешения"7717670869	Не применялся	Не применялся	1038
67	ООО "МонолитПромСтрой"7804504353	Не применялся	Не применялся	1106866
68	ООО "МонолитПромСтрой"7804504353	Не применялся	Не применялся	160705
69	ООО "Мосбелстрой1"7714953153	Не применялся	Не применялся	427918
70	ООО "Мосбелстрой1"7714953153	Не применялся	Не применялся	35843
71	Московский банк Сбербанка России7707083893	Не применялся	Не применялся	1283
72	ПАО "МТС"7740000076	Не применялся	Не применялся	11421
73	ООО "НИКА МОТОРС Холдинг"7716518082	Не применялся	Не применялся	3346
74	ООО "НОРСТРОЙ"3128115674	Не применялся	Не применялся	78586
75	АО "НПО "ПУЛЬС"7718242009	Не применялся	Не применялся	60930
76	ООО "НТЦ БПЛ" 7719833205	Не применялся	Не применялся	41280
77	ООО "МЕРКУРИЙ ГРУПП"7704399240	Не применялся	Не применялся	1399
78	ООО "ОПТ-ГРЕЙДИНГ"7708819079	Не применялся	Не применялся	242
79	ООО "ОСНОВА"7720790605	Не применялся	Не применялся	64885
80	ЗАО МОФ "ПАРИЖСКАЯ КОММУНА"7705032967	Не применялся	Не применялся	12984
81	ИП Пирожков Алексей Александрович	Не применялся	Не применялся	636
82	УФПС г. Москвы - филиал ФГУП "Почта России" 7724261610	Не применялся	Не применялся	2531
83	ООО "ПСФ "АТРИУМ"2130054875	Не применялся	Не применялся	101518
84	ООО "ПСФ "АТРИУМ"2130054875	Не применялся	Не применялся	7021
85	АО "ПФ "СКБ Контур" 6663003127	Не применялся	Не применялся	827
86	ООО "Радиус-1" 7707252527	Не применялся	Не применялся	23598
87	ООО "РАДУГА КРАСКИ"7721826082	Не применялся	Не применялся	678
88	ООО "РБС ГРУПП" 7720794984	Не применялся	Не применялся	146514
89	АО "РД КОНСТРАКШН МЕНЕДЖМЕНТ"	Не применялся	Не применялся	530302
90	СПАО "РЕСО-ГАРАНТИЯ"7710045520	Не применялся	Не применялся	550
91	ООО "РЕСО-ЛИЗИНГ" 7709431786	Не применялся	Не применялся	100326
92	Акционерное общество "РЖДстрой" 7708587205	Не применялся	Не применялся	1957840
93	ПАО СК "Росгосстрах"7707067683	Не применялся	Не применялся	48306
94	ООО "НПО Санпроектмонтаж"7717130084	Не применялся	Не применялся	70930
95	ООО "САНТЕХКОМПЛЕКТ"7736192449	Не применялся	Не применялся	875
96	ООО "СВМ"7721054301	Не применялся	Не применялся	8906
97	"СДМ-БАНК" (ПАО)7733043350	Не применялся	Не применялся	6755

98	ООО "СЕТЕЛ"7736222460	Не применялся	Не применялся	4471
99	ООО "СИГНАЛ С"	Не применялся	Не применялся	17710
100	ООО "СИЛИНГ"7811621403	Не применялся	Не применялся	787066
101	ООО "Синергия"	Не применялся	Не применялся	588420
102	ООО "Синергия"	Не применялся	Не применялся	72519
103	ООО "Системэйр"	Не применялся	Не применялся	0
104	ООО "СИЯНИЕ ГРУПП"7718887751	Не применялся	Не применялся	6388
105	ООО "СК СЕРВИС"	Не применялся	Не применялся	3817
106	ИП Скипенко Евгений 773565099370	Не применялся	Не применялся	2545
107	ООО "СМУ-55"562058873	Не применялся	Не применялся	19644
108	ООО "СМУ-7"7743882411	Не применялся	Не применялся	763356
109	СОТРУДНИК	Не применялся	Не применялся	2007
110	ООО "СП БИЗНЕС КАР"7705040943	Не применялся	Не применялся	19
111	ООО "СПЕЦСТРОЙБЕТОН"7734345403	Не применялся	Не применялся	32345
112	ООО ЧОП "Статус"7736581942	Не применялся	Не применялся	7407
113	ООО "СТД "ПЕТРОВИЧ"7802348846	Не применялся	Не применялся	165987
114	ООО СТК "СТРОЙТЕХ"7705526878	Не применялся	Не применялся	4084
115	Столичный филиал ПАО "Мегафон"7812014560	Не применялся	Не применялся	475
116	ООО "СТРОЙ-ТЕСТ"	Не применялся	Не применялся	160947
117	ООО "СтройГрад- XXI"7705344701	Не применялся	Не применялся	702
118	ООО "СтройЭксперт"7708625669	Не применялся	Не применялся	5089
119	ООО "ГАЛАРИИ"7706216406	Не применялся	Не применялся	2821
120	ООО "Таргет плюс"	Не применялся	Не применялся	0
121	ЗАО "ТАРНА"7718598654	Не применялся	Не применялся	3913
122	ООО "ТАУРУС"7731348597	Не применялся	Не применялся	209366
123	ООО "ТАУРУС"7731348597	Не применялся	Не применялся	5089
124	ООО "ТД НОВА"5003099420	Не применялся	Не применялся	536
125	ООО "ТД "ЭЛЕКТРОТЕХМОНТАЖ"	Не применялся	Не применялся	3016
126	ЗАО "Корпорация ТЕЛЕВИК"7718857612	Не применялся	Не применялся	31807
127	ООО "Телеком сервис Т"7734236387	Не применялся	Не применялся	1067
128	АО ТД "ТЕРМОРОС"7728604924	Не применялся	Не применялся	115
129	ООО "ТЕРМОРОС ИНЖИНИРИНГ"7729412654	Не применялся	Не применялся	4383
130	ЗАО "Терра Аури"7706715003	Не применялся	Не применялся	254452
131	ЗАО "Терра Аури"7706715003	Не применялся	Не применялся	551398
132	ООО "ТЕХНОЛОГИЯ"	Не применялся	Не применялся	2198359
133	ООО "ТК СТРОЙКОМ"7719467615	Не применялся	Не применялся	3417
134	ООО "ТОРГОВЫЙ ДОМ АЭРО"7730628785	Не применялся	Не применялся	102
135	ООО "ТЦ КОМУС"7706202481	Не применялся	Не применялся	52
136	ООО "УК ЭЙ СИ ДЖИ"7714670324	Не применялся	Не применялся	2035617
137	ООО "УНИВЕРСАЛСПЕЦМОНТАЖ"7701747812	Не применялся	Не применялся	3202462
138	УФК по г.Москве (Гагаринский ОСП УФССП России по Москве, л/с 05731А53600)	Не применялся	Не применялся	520
139	ООО "ФИТНЕС ЭЛИТ"7708559712	Не применялся	Не применялся	202833
140	ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"7706092528	Не применялся	Не применялся	47557

141	ООО "ФОРА"	Не применялся	Не применялся	14050
142	ООО "ФОРА-ПЛЮС"6952312526	Не применялся	Не применялся	102108
143	ООО "ФОТОТЕХ"7736193379	Не применялся	Не применялся	54263
144	ООО "ФРЕШ АКВА"7728334347	Не применялся	Не применялся	9160
145	ООО "ХАЙТЕД-СЕРВИС"7716683657	Не применялся	Не применялся	12723
146	ООО «ХИМАВТОДОР»7743217648	Не применялся	Не применялся	541
147	ООО "ХОГАРТ-АРТ"7723681273	Не применялся	Не применялся	1224
148	ООО "ЦЕНТР САНТЕХНИКИ"	Не применялся	Не применялся	24550
149	ООО "ЦК Гарант"	Не применялся	Не применялся	0
150	ООО "Что делать Знание"7714901081	Не применялся	Не применялся	1248
151	ООО "Эверест Групп"7713770781	Не применялся	Не применялся	106
152	ООО "ЭВЕРЕСТ"7710973590	Не применялся	Не применялся	2135
153	ООО "ЭКОУСЛУГИ"5017111117	Не применялся	Не применялся	11450
154	АО "ЭЛЕВЕЛ ИНЖЕНЕР"5001112612	Не применялся	Не применялся	247988
155	ООО "ЭНЕРГОСТРОЙКОМПЛЕКТ"	Не применялся	Не применялся	3175134
156	ООО "Южлифтремонт"2320109843	Не применялся	Не применялся	76142
157	ООО "Ялка"7736659691	Не применялся	Не применялся	9404

## 11.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Основываясь на фактах, приведенных в настоящем анализе, методиках оценки, оценщик пришел к следующему, заключению: в условиях рыночной экономики приоритетной стоимостью является определенная методом сравнения анализа предложений или сделок по объектам оценки, т.к. все вносимые при расчетах корректировки отражают общие тенденции рынка и это позволяет с наибольшей точностью делать прогноз и расчет стоимости.

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки с учетом округления до первой значащей цифры, по состоянию на дату оценки:

№	Наименование объекта/дебитора	Сумма задолженности, руб.	Рыночная стоимость, руб. НДС нет
<b>Право требования, ООО «Альянс Строй» ИНН 7743844286, как кредитору по неисполненным денежным обязательствам юридических лиц (дебиторская задолженность) на общую сумму 251 067 946,48 руб.</b>			
1	Reed MIDEM S.A.S	112 534,75	<b>14317</b>
2	ООО "АВТОРАДУГА" 7713389777	35 400,00	<b>4504</b>
3	ООО "АЕРГРУПП" 9701037968	14 000,01	<b>1781</b>
4	ООО СК "АЛЬТЕРНАТИВА"	10 000,00	<b>1272</b>
5	ООО "АЛЬТХАУС ПРАЙВАТ ТЭКС" 9729132509	922 565,00	<b>117374</b>
6	ЗАО "АРСЕНАЛ РОСТ" 5018068390	7 087 595,43	<b>901727</b>
7	СРО "АСОЭК" 7728097625	27 500,00	<b>3499</b>
8	АССОЦИАЦИЯ ПРОЕКТИРОВЩИКОВ "РЕГИОНАЛЬНЫЙ АЛЪЯНС ПРОЕКТИРОВЩИКОВ" 7716450758	20 000,00	<b>2545</b>
9	ООО "АТП ЦЕНТРАЛЬНЫЙ ОКРУГ" 7720356691	6 190,00	<b>788</b>
10	Адвокат Балуевская Лилия Александровна 77044440667	40 000,00	<b>5089</b>
11	ООО "Бест"	382 350,67	<b>48645</b>
12	ООО "БЕТОНБУР"7106041190	117 020,00	<b>14888</b>
13	ООО "ВИДЕОГЛАЗ ЦЕНТР"7719840097	300,00	<b>38</b>
14	ООО "Газ Девелопмент" 5032274998	4 037 253,25	<b>513644</b>
15	ООО "ГАО ГРУПП" 7713749910	7 230,00	<b>920</b>
16	ООО "Гашека Риэлти"7710390220	189 064,54	<b>24054</b>
17	ООО "ГЕЛАР"7724332437	6 351 624,31	<b>808092</b>
18	ООО "ГЕЛАР"7724332437	627 925,94	<b>79889</b>
19	ООО "ГЕЛАР"7724332437	450 000,00	<b>57252</b>
20	ООО "Гелар Групп"7724751406	1 590 000,00	<b>202289</b>

№	Наименование объекта/дебитора	Сумма задолженности, руб.	Рыночная стоимость, руб. НДС нет
<b>Право требования, ООО «Альянс Строй» ИНН 7743844286, как кредитору по неисполненным денежным обязательствам юридических лиц (дебиторская задолженность) на общую сумму 251 067 946,48 руб.</b>			
21	ООО "ГРИН-Ц" 7715286375	500,00	<b>64</b>
22	ООО "ГРИЭЛЬ"7710866735	1 080 000,00	<b>137404</b>
23	ООО "ГРУППА МОДУЛЬ"7726064857	3 075 493,88	<b>391283</b>
24	ООО "ГРУППА МОДУЛЬ"7726064857	226 661,56	<b>28837</b>
25	АО "Единая электронная торговая площадка" 7707704692	15 570,00	<b>1981</b>
26	ООО "ЗЫКОВСКИЙ ПАНСИОНАТ"7709966823	15 281 021,82	<b>1944144</b>
27	ООО "ЗЫКОВСКИЙ ПАНСИОНАТ"7709966823	862 791,66	<b>109770</b>
28	ООО "ИНВЕСТПРОФИ"7710589898	3 883 477,38	<b>494079</b>
29	ООО "ИНВЕСТПРОФИ"7710589898	9 633 333,61	<b>1225611</b>
30	ООО "ИНЖИНИРИНГ"	7 077 598,65	<b>900455</b>
31	ООО "Интертипо" 7751028115	11 000,00	<b>1399</b>
32	ООО "Инчкейп Т" 7743601124	19 821,90	<b>2522</b>
33	Индивидуальный предприниматель Дубинская Ольга Анатольевна 772401960975	3 800,00	<b>483</b>
34	ИП МАРТЫНЮК АЛЕКСАНДРА ПАВЛОВНА 502740422516	18 000,00	<b>2290</b>
35	ИП Тер-Оганова Лилия Семеновна 502904245308	358 600,00	<b>45623</b>
36	ООО "КАМЕНЬТОРГ" 7727656052	1 622 856,93	<b>206470</b>
37	ООО "КИБАДМИН" 7713783406	9 980,00	<b>1270</b>
38	ООО "КЛИМАТИЧЕСКИЙ СЕЗОН"7714849995	6 671 882,28	<b>848837</b>
39	ООО КМЦ "ИНВЕСТКАПСТРОЙ" 7707781979	20 000,00	<b>2545</b>
40	ООО "КОЛОРИНКС" 7705892480	4 125,00	<b>525</b>
41	ООО "КОМПАНИЯ ДОЛГАЗ"7743883824	34 900,00	<b>4440</b>
42	ООО "КОМПАНИЯ СЕВЕР" 7713763946	40,00	<b>5</b>
43	ООО "КОМПАНИЯ СТ" 7706812335	6 866,64	<b>874</b>
44	ООО "КОНКОРД"	4 925 000,00	<b>626588</b>
45	ООО "Консалтинг-Плюс"6215013427	210 000,00	<b>26717</b>
46	ООО "Контракт Мотор" 7719893821	600,00	<b>76</b>
47	ООО "КОНТРАКТОР"	329 600,00	<b>41934</b>
48	ООО "КОРСИС"	1 357 258,83	<b>172679</b>
49	ООО "КРАФТ ГРУПП"5001073882	0,04	<b>0</b>
50	ООО "ЛАЙТ КОМФОРТ"7718504102	6 752 031,31	<b>859034</b>
51	ООО "ЛАЙТХАУС"	437 773,62	<b>55696</b>
52	ООО "ЛАНКЕЙ ИТ"9705008196	2 640,00	<b>336</b>
53	ООО "ЛидерТелеком"7707636202	6 499,00	<b>827</b>
54	АО "Лизинговая компания СДМ"7733521494	710 400,00	<b>90381</b>
55	ООО "ЛСР.Строительство-М"7726551032	3 342 304,32	<b>425228</b>
56	ООО "ЛСР.Строительство-М"7726551032	1 399 061,25	<b>177997</b>
57	ООО "М-ПУЛ"7751001681	4,00	<b>1</b>
58	Маргулис Александр Семенович	700 000,00	<b>89058</b>
59	Мащикова Анна Олеговна	362 069,00	<b>46065</b>
60	ООО «МГК»	15 000,00	<b>1908</b>
61	Столичный филиал ОАО "МегаФон" 7812014560	1 138,85	<b>145</b>
62	АО "Металлокомплект-М"7718134701	3 429,00	<b>436</b>
63	ИП Миловидов Максим Александрович	37 100,00	<b>4720</b>
64	ООО "МИР ОТДЫХА"7705844912	39 774,00	<b>5060</b>
65	ООО "МКС"7716245519	8 119,00	<b>1033</b>
66	ЗАО "Мобильные видеорешения"7717670869	8 155,00	<b>1038</b>
67	ООО "МонолитПромСтрой"7804504353	8 699 998,70	<b>1106866</b>
68	ООО "МонолитПромСтрой"7804504353	1 263 146,12	<b>160705</b>
69	ООО "Мосбелстрой1"7714953153	3 363 444,84	<b>427918</b>
70	ООО "Мосбелстрой1"7714953153	281 730,58	<b>35843</b>
71	Московский банк Сбербанка России7707083893	10 086,44	<b>1283</b>
72	ПАО "МТС"7740000076	89 767,51	<b>11421</b>
73	ООО "НИКА МОТОРС Холдинг"7716518082	26 297,20	<b>3346</b>

№	Наименование объекта/дебитора	Сумма задолженности, руб.	Рыночная стоимость, руб. НДС нет
<b>Право требования, ООО «Альянс Строй» ИНН 7743844286, как кредитору по неисполненным денежным обязательствам юридических лиц (дебиторская задолженность) на общую сумму 251 067 946,48 руб.</b>			
74	ООО "НОРСТРОЙ"3128115674	617 687,26	<b>78586</b>
75	АО "НПО "ПУЛЬС"7718242009	478 909,98	<b>60930</b>
76	ООО "НТЦ БПЛ" 7719833205	324 464,15	<b>41280</b>
77	ООО "МЕРКУРИЙ ГРУПП"7704399240	11 000,00	<b>1399</b>
78	ООО "ОПТ-ТРЕЙДИНГ"7708819079	1 900,00	<b>242</b>
79	ООО "ОСНОВА"7720790605	510 000,00	<b>64885</b>
80	ЗАО МОФ "ПАРИЖСКАЯ КОММУНА"7705032967	102 050,74	<b>12984</b>
81	ИП Пирожков Алексей Александрович	5 000,00	<b>636</b>
82	УФПС г. Москвы - филиал ФГУП "Почта России" 7724261610	19 890,00	<b>2531</b>
83	ООО "ПСФ "АТРИУМ"2130054875	797 932,66	<b>101518</b>
84	ООО "ПСФ "АТРИУМ"2130054875	55 187,32	<b>7021</b>
85	АО "ПФ "СКБ Контур" 6663003127	6 500,00	<b>827</b>
86	ООО "Радиус-1" 7707252527	185 479,47	<b>23598</b>
87	ООО "РАДУГА КРАСКИ"7721826082	5 326,59	<b>678</b>
88	ООО "РБС ГРУПП" 7720794984	1 151 603,11	<b>146514</b>
89	АО "РД КОНСТРАКШН МЕНЕДЖМЕНТ"	4 168 190,00	<b>530302</b>
90	СПАО "РЕСО-ГАРАНТИЯ"7710045520	4 320,00	<b>550</b>
91	ООО "РЕСО-ЛИЗИНГ" 7709431786	788 563,00	<b>100326</b>
92	Акционерное общество "РЖДстрой" 7708587205	15 388 677,07	<b>1957840</b>
93	ПАО СК "Росгосстрах"7707067683	379 687,46	<b>48306</b>
94	ООО "НПО Санпроектмонтаж"7717130084	557 510,98	<b>70930</b>
95	ООО "САНТЕХКОМПЛЕКТ"7736192449	6 879,40	<b>875</b>
96	ООО "СВМ"7721054301	70 000,00	<b>8906</b>
97	"СДМ-БАНК" (ПАО)7733043350	53 092,97	<b>6755</b>
98	ООО "СЕТЕЛ"7736222460	35 141,60	<b>4471</b>
99	ООО "СИГНАЛ С"	139 200,00	<b>17710</b>
100	ООО "СИЛИНГ"7811621403	6 186 360,00	<b>787066</b>
101	ООО "Синергия"	4 625 000,00	<b>588420</b>
102	ООО "Синергия"	570 000,00	<b>72519</b>
103	ООО "Системэйр"	0,16	<b>0</b>
104	ООО "СИЯНИЕ ГРУПП"7718887751	50 213,24	<b>6388</b>
105	ООО "СК СЕРВИС"	30 000,00	<b>3817</b>
106	ИП Скипенко Евгений 773565099370	20 000,00	<b>2545</b>
107	ООО "СМУ-55"562058873	154 398,68	<b>19644</b>
108	ООО "СМУ-7"7743882411	6 000 000,00	<b>763356</b>
109	СОТРУДНИК	15 773,51	<b>2007</b>
110	ООО "СП БИЗНЕС КАР"7705040943	153,20	<b>19</b>
111	ООО "СПЕЦСТРОЙБЕТОН"7734345403	254 232,50	<b>32345</b>
112	ООО ЧОП "Статус"7736581942	58 219,25	<b>7407</b>
113	ООО "СТД "ПЕТРОВИЧ"7802348846	1 304 663,49	<b>165987</b>
114	ООО СТК "СТРОЙТЕХ"7705526878	32 099,61	<b>4084</b>
115	Столичный филиал ПАО "Мегафон"7812014560	3 730,00	<b>475</b>
116	ООО "СТРОЙ-ТЕСТ"	1 265 050,00	<b>160947</b>
117	ООО "СтройГрад- XXI"7705344701	5 514,94	<b>702</b>
118	ООО "СтройЭксперт"7708625669	40 000,00	<b>5089</b>
119	ООО "ТАЛАРИИ"7706216406	22 170,00	<b>2821</b>
120	ООО "Таргет плюс"	0,08	<b>0</b>
121	ЗАО "ТАРНА"7718598654	30 760,00	<b>3913</b>
122	ООО "ТАУРУС"7731348597	1 645 626,19	<b>209366</b>
123	ООО "ТАУРУС"7731348597	39 998,37	<b>5089</b>
124	ООО "ТД НОВА"5003099420	4 210,92	<b>536</b>
125	ООО "ТД "ЭЛЕКТРОТЕХМОНТАЖ"	23 705,28	<b>3016</b>
126	ЗАО "Корпорация ТЕЛЕВИК"7718857612	250 000,00	<b>31807</b>
127	ООО "Телеком сервис Т"7734236387	8 389,17	<b>1067</b>

№	Наименование объекта/дебитора	Сумма задолженности, руб.	Рыночная стоимость, руб. НДС нет
<b>Право требования, ООО «Альянс Строй» ИНН 7743844286, как кредитору по неисполненным денежным обязательствам юридических лиц (дебиторская задолженность) на общую сумму 251 067 946,48 руб.</b>			
128	АО ТД "ТЕРМОРОС"7728604924	901,15	<b>115</b>
129	ООО "ТЕРМОРОС ИНЖИНИРИНГ"7729412654	34 451,73	<b>4383</b>
130	ЗАО "Терра Аури"7706715003	2 000 000,00	<b>254452</b>
131	ЗАО "Терра Аури"7706715003	4 333 999,63	<b>551398</b>
132	ООО "ТЕХНОЛОГИЯ"	17 279 161,39	<b>2198359</b>
133	ООО "ТК СТРОЙКОМ"7719467615	26 854,00	<b>3417</b>
134	ООО "ТОРГОВЫЙ ДОМ АЭРО"7730628785	800,00	<b>102</b>
135	ООО "ТЦ КОМУС"7706202481	409,75	<b>52</b>
136	ООО "УК ЭЙ СИ ДЖИ"7714670324	16 000 000,00	<b>2035617</b>
137	ООО "УНИВЕРСАЛСПЕЦМОНТАЖ"7701747812	25 171 435,42	<b>3202462</b>
138	УФК по г.Москве (Гагаринский ОСП УФССП России по Москве, л/с 05731А53600)	4 088,88	<b>520</b>
139	ООО "ФИТНЕС ЭЛИТ"7708559712	1 594 271,77	<b>202833</b>
140	ПАО БАНК "ФК ОТКРЫТИЕ"7706092528	373 802,70	<b>47557</b>
141	ООО "ФОРА"	110 434,47	<b>14050</b>
142	ООО "ФОРА-ПЛЮС"6952312526	802 573,05	<b>102108</b>
143	ООО "ФОТОТЕХ"7736193379	426 510,89	<b>54263</b>
144	ООО "ФРЕШ АКВА"7728334347	72 000,00	<b>9160</b>
145	ООО "ХАЙТЕД-СЕРВИС"7716683657	100 000,00	<b>12723</b>
146	ООО «ХИМАВТОДОР»7743217648	4 250,00	<b>541</b>
147	ООО "ХОГАРТ-АРТ"7723681273	9 621,54	<b>1224</b>
148	ООО "ЦЕНТР САНТЕХНИКИ"	192 966,70	<b>24550</b>
149	ООО "ЦК Гарант"	0,22	<b>0</b>
150	ООО "Что делать Знание"7714901081	9 810,00	<b>1248</b>
151	ООО "Эверест Групп"7713770781	831,00	<b>106</b>
152	ООО "ЭВЕРЕСТ"7710973590	16 777,78	<b>2135</b>
153	ООО "ЭКОУСЛУГИ"5017111117	90 000,00	<b>11450</b>
154	АО "ЭЛЕВЕЛ ИНЖЕНЕР"5001112612	1 949 195,43	<b>247988</b>
155	ООО "ЭНЕРГОСТРОЙКОМПЛЕКТ"	24 956 638,50	<b>3175134</b>
156	ООО "Южлифтремонт"2320109843	598 479,77	<b>76142</b>
157	ООО "Ялка"7736659691	73 914,54	<b>9404</b>
<b>Итого:</b>			<b>31 942 382</b>

Установленная в указанном порядке итоговая величина стоимости объекта оценки, выражена в валюте Российской Федерации (рублях) и признана рекомендуемой для целей оценки.

## **РАЗДЕЛ 12. Приложение**

**Копии материалов и распечаток информации, используемой в отчете, позволяющей делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате её подготовки**

**Копии документов, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и другие документы по объекту оценки (при их наличии)»**



900001150\_23412552

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

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

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

ИМЕНЕМ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Р Е Ш Е Н И Е

г. Москва  
17 сентября 2019 г.

Дело № А40-237379/18-186-339Б

Резолютивная часть решения оглашена 10 сентября 2019 г.

Решение в полном объеме изготовлено 17 сентября 2019 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:

судьи Мухамедзанова Р.Ш.,

при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания  
Узденовым А.У.,рассмотрев в открытом судебном заседании обоснованность заявления Общества с  
ограниченной ответственностью «Сантех-Альянс» о признании Общества с  
ограниченной ответственностью «Альянс Строй» (ОГРН 1127746104529, ИНН  
7743844286) несостоятельным (банкротом),отчет временного управляющего ООО «Альянс Строй» - Бедуленко Александра  
Иосифовича,

при участии: согласно протоколу судебного заседания,

## УСТАНОВИЛ:

Определением Арбитражного суда города Москвы от 15.10.2018 принято к  
производству заявление Общества с ограниченной ответственностью «Сантех-Альянс»  
о признании Общества с ограниченной ответственностью «Альянс Строй» (ОГРН  
1127746104529, ИНН 7743844286) несостоятельным (банкротом), возбуждено  
производство по делу № А40-237379/18-186-339Б.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 23.11.2018 г. в отношении  
ООО «Альянс Строй» (ОГРН 1127746104529, ИНН 7743844286) введена процедура  
наблюдения. Временным управляющим утвержден Цуцких Евгений Владимирович  
(адрес для направления корреспонденции: 394038, г. Воронеж, ул. Пеше-Стрелецкая, д.  
28А, оф. 16). Сообщение опубликовано в газете "Коммерсантъ" № 222 от 01.12.2018,  
стр. 50.

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 05.07.2019 г. Цуцких Евгений  
Владимирович освобожден от исполнения обязанностей временного управляющего  
должника ООО «Альянс Строй».

Определением Арбитражного суда г. Москвы от 27.08.2019 г. временным  
управляющим ООО «Альянс Строй» утвержден Бедуленко Александр Иосифович  
(ИНН 500118156172, адрес для направления корреспонденции: 109029, г. Москва, ул.  
Нижегородская, д. 32, корп. 15, офис 201).

В настоящем судебном заседании подлежал рассмотрению отчет временного  
управляющего ООО «Альянс Строй» - Бедуленко Александра Иосифовича.

Несмотря на надлежащее извещение о времени и месте судебного разбирательства,  
конкурсные кредиторы, временный управляющий и должник в настоящее судебное  
заседание не явились, своих представителей также не направили. В материалах дела

имеются доказательства их надлежащего уведомления, в том числе сведения с официального сайта Почты России, [www.russianpost.ru](http://www.russianpost.ru) – отслеживание почтовых отправлений. Кроме того, судом размещена информация о времени и месте судебного заседания на официальном сайте (<https://kad.arbitr.ru>) в информационно-телекоммуникационной сети Интернет. Дело рассматривается в порядке ст. ст. 121, 123, 156 АПК РФ в отсутствие указанных лиц.

В материалы дела к судебному заседанию от временного управляющего поступил протокол несостоявшегося первого собрания кредиторов должника от 25.06.2019, отчет о результатах проведения процедуры наблюдения по состоянию на 25.06.2019, анализ финансового состояния должника, заключение о наличии (отсутствии) признаков фиктивного (преднамеренного) банкротства, реестр требований кредиторов, а также ходатайство об открытии в отношении должника процедуры конкурсного производства.

Из поступивших от временного управляющего документов следует, что первое собрание кредиторов должника не состоялось по причине отсутствия кворума.

Исследовав материалы дела в их совокупности, рассмотрев отчет временного управляющего, суд признает ООО «Альянс Строй» несостоятельным (банкротом) и открывает в отношении должника конкурсное производство по следующим основаниям.

Согласно отчету временного управляющего, в реестр требований кредиторов должника включены требования 11 кредиторов с общей суммой требований в размере 57 833 555,22 руб.

Из отчета временного управляющего и представленных документов следует, что восстановление платежеспособности должника невозможно, сделан вывод о наличии признаков преднамеренного банкротства, а также об отсутствии оснований для проведения проверки наличия признаков фиктивного банкротства.

Согласно сведениям финансового анализа в отношении должника, у должника отсутствует имущество, достаточное для погашения требований кредиторов, тогда как имущества для погашения расходов по делу о банкротстве достаточно.

При указанных обстоятельствах, суд считает, что ООО «Альянс Строй» подлежит признанию несостоятельным (банкротом), поскольку в течение более трех месяцев должник не способен удовлетворить требования по денежным обязательствам перед кредиторами на сумму свыше трехсот тысяч рублей, что соответствует признакам банкротства, установленным ст.ст. 3,6 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве).

В соответствии с п.14 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 17.12.2009 г. № 91 «О порядке погашения расходов по делу о банкротстве» при обнаружении арбитражным управляющим факта недостаточности имеющегося у должника имущества для осуществления расходов по делу о банкротстве он не вправе осуществлять такие расходы в расчете на последующее возмещение их заявителем, а обязан обратиться в суд, рассматривающий дело о банкротстве, с заявлением о прекращении производства по делу на основании абзаца восьмого пункта 1 статьи 57 Закона о банкротстве.

Таким образом, в случае отсутствия имущества либо денежных средств для финансирования процедуры конкурсного производства конкурсный управляющий обязан обратиться в арбитражный суд с ходатайством о прекращении производства по делу.

Собрание кредиторов 25.06.2019 не состоялось в связи с отсутствием кворума арбитражного управляющего, соответственно вопрос об утверждении кандидатуры саморегулируемой организации, из числа членов которой должен быть утвержден арбитражный управляющий ООО «Альянс Строй» в дальнейшей процедуре банкротства не решен.

В соответствии с п. 23 Постановления Пленума ВАС РФ от 23.07.2009 N 60 "О некоторых вопросах, связанных с принятием Федерального закона от 30.12.2008 N 296-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)"

после первого утверждения арбитражного управляющего на основании заявления о признании должника банкротом в дальнейшем предоставление саморегулируемой организацией информации о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 Закона, осуществляется не на основании судебного акта, а на основании протокола собрания кредиторов, направляемого саморегулируемой организации лицом, проводившим собрание кредиторов.

В связи с тем, что на дату настоящего судебного заседания собрание кредиторов не проведено, сведений о кандидатуре арбитражного управляющего у суда не имеется, суд считает необходимым возложить временное исполнение обязанностей конкурсного управляющего должника ООО «Альянс Строй» на Бедуленко А.И. до утверждения кандидатуры нового конкурсного управляющего в установленном порядке.

Судебное заседание по рассмотрению вопроса об утверждении конкурсного управляющего должника ООО «Альянс Строй» будет назначено отдельным определением суда после представления исполняющим обязанности конкурсного управляющего должника Бедуленко А.И. непосредственно в суд доказательств проведения собрания кредиторов должника, направления копии протокола собрания кредиторов в саморегулируемую организацию, выбранную собранием кредиторов, а также поступлении в суд информации о кандидатуре арбитражного управляющего, о соответствии требованиям, предусмотренным ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)", для утверждения конкурсным управляющим должника с приложением подтверждающих документов.

На основании изложенного, руководствуясь ст. ст. 3, 4, 6, 11-15, 32, 45, 52, 53, 124, 126-129 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», ст. ст. 64, 65, 75, 167-170, 176, 177, 180, 181, 182, 223 АПК РФ, суд

#### Р Е Ш И Л:

Признать Общество с ограниченной ответственностью «Альянс Строй» (ОГРН 1127746104529, ИНН 7743844286) несостоятельным (банкротом).

Открыть в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Альянс Строй» (ОГРН 1127746104529, ИНН 7743844286) конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Взыскать Общества с ограниченной ответственностью «Альянс Строй» (ОГРН 1127746104529, ИНН 7743844286) в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Сантех-Альянс» (ОГРН 1147746949129, ИНН 7723918268) судебные расходы по уплате государственной пошлины в сумме 6 000 руб.

Снять ранее наложенные аресты на имущество должника и иные ограничения распоряжения имуществом должника.

Исполнение обязанностей конкурсного управляющего ООО «Альянс Строй» возложить на арбитражного управляющего Бедуленко Александра Иосифовича (ИНН 500118156172, адрес для направления корреспонденции: 109029, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 32, корп. 15, офис 201), являющегося членом САУ «СРО «ДЕЛО».

Отстранить органы управления должника от исполнения функций по управлению и распоряжению имуществом должника, обязав их передать конкурсному управляющему в трехдневный срок с момента его утверждения бухгалтерскую и иную документацию должника, печати и штампы, материальные и иные ценности должника. Акт приема-передачи представить в суд.

Обязать исполняющего обязанности конкурсного в десятидневный срок с даты его утверждения направить для опубликования сообщение о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства в отношении должника в порядке, установленном ст.ст. 28, 128 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)». Доказательства проведения публикации представить в суд.

Обязать исполняющего обязанности конкурсного управляющего провести собрание кредиторов должника по вопросу утверждения кандидатуры саморегулируемой

организации, из числа членов которой должен быть утвержден конкурсный управляющий ООО «Альянс Строй», направить копию протокола собрания кредиторов в саморегулируемую организацию, выбранную собранием кредиторов. Доказательства проведения собрания и направления копии протокола представить в суд.

С даты принятия арбитражным судом решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства наступают последствия, предусмотренные ст. 126 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Обязать конкурсного управляющего заблаговременно до судебного разбирательства представить в суд: либо - отчет о результатах проведения конкурсного производства в соответствии со ст. 147 Закона о банкротстве; либо - документально обоснованное ходатайство о продлении срока конкурсного производства.

Судебное заседание по рассмотрению отчета конкурсного управляющего должника о результатах проведения конкурсного производства назначить на **10 марта 2020 года в 12 часов 50 минут** в помещении Арбитражного суда г. Москвы по адресу: 115191, г. Москва, ул. Большая Тульская, д.17, зал 7063, этаж 7.

Решение может быть обжаловано в месячный срок, а в части утверждения конкурсного управляющего должника - в десятидневный срок в Девятый арбитражный апелляционный суд.

Судья

Р.Ш. Мухамедзанов

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного  
департамента  
Дата 26.03.2019 16:54:03  
Кому выдана Мухамедзанов Рамиль Шаукалович