



СРО «СИРИУС»
АССОЦИАЦИЯ АРБИТРАЖНЫХ
УПРАВЛЯЮЩИХ

Конкурсный управляющий
АО «СИБИРЬТОРГ»
ДВОРЯТКИН АЛЕКСАНДР
АЛЕКСАНДРОВИЧ

РАСЧЕТ рыночной стоимости прав требований

Дата определения стоимости объекта оценки:
20.03.2023г.

Дата составления расчета:
20.03.2023г.

г. Новосибирск, 2023г.

1. Основные факты и выводы

1.1. Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

Таблица 1.1 – Количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Тип оцениваемого имущества	Дебиторская задолженность
Собственник объекта оценки	Акционерное общество «Сибирьторг»
Балансовая стоимость задолженности, руб.	18 686 460,75
Сведения об имущественных правах	Право требования
Сведения об обременении, связанные с объектом оценки	Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений

Таблица 1.2 – Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объектов оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.

Полное наименование дебитора	Общество с ограниченной ответственностью Производственно-техническая компания «Стройинвест» ИНН 5406325062, ОГРН 1055406260690)
Основание возникновения права требования	1. Договор субаренды № 109348т от 25.07.2012. Договор субаренды № 109349т от 25.07.2012. Решение Арбитражного суда Новосибирской области от 20.10.2021 по делу № А45-6502/2020 2. Договор субаренды № 109348т от 25.07.2012. Договор субаренды № 109349т от 25.07.2012. Определение Арбитражного суда Новосибирской области от 09.02.2021 по делу № А45-2127/2018
Сумма задолженности	1. 11 943 004,50 рублей – задолженность по договору; 1 032 315,52 рублей – проценты за пользование чужими денежными средствами; 68 840 рублей – расходы по уплате государственной пошлины, а также проценты за пользование чужими денежными средствами в размере ключевой ставки Банка России, действовавшей в соответствующие периоды начисленные по день оплаты задолженности начиная с 19.02.2021 2. 5 642 300,73 рублей, в том числе: 4 875 483,88 рублей – основной долг, 766 816,85 рублей – пени. Задолженность подлежит удовлетворению за счет имущества должника, оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов.
Период возникновения права требования	1. С 29.01.2018г. по 18.02.2021г. 2. До 2018 года
Местонахождение дебитора	630099, г. Новосибирск, ул. Ядринцевская, д. 18, оф. 20
Сведения о состоянии дебитора	Решением Арбитражного суда Новосибирской области по делу № А45- 2127/2018 от 29.11.2018г. ООО ПТК «Стройинвест» признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство.
Виды деятельности	64.99.3 Капиталовложения в уставные капиталы, венчурное

	инвестирование, в том числе посредством инвестиционных компаний (основной) 41.20 Строительство жилых и нежилых зданий 43.11 Разборка и снос зданий 43.12.3 Производство земляных работ 70.22 Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления 71.1 Деятельность в области архитектуры, инженерных изысканий и предоставление технических консультаций в этих областях 71.12.5 Деятельность в области гидрометеорологии и смежных с ней областях, мониторинга состояния окружающей среды, ее загрязнения 71.12.6 Деятельность в области технического регулирования, стандартизации, метрологии, аккредитации, каталогизации продукции
Балансовая стоимость активов на дату проведения оценки, руб.	По состоянию на 2021г. год балансовая стоимость активов составляет 0,00 тыс. руб.

1.3. Анализ рынка объекта оценки – дебиторской задолженности.

Просроченная кредиторская задолженность организаций

Экономика

В данном обзоре мы рассмотрим макроэкономическую информацию, которая была опубликована в январе 2023 года.

На данный момент, по последней оценке Минэкономразвития, в IV квартале 2022 года ВВП продолжал снижение в годовом выражении. Так, в ноябре 2022 года спад ВВП России замедлился до 4% выражении после снижения в октябре на 4,5%. При этом по итогам января-ноября ведомство оценило снижение ВВП страны на уровне 2,1%.

Далее проанализируем ситуацию в ключевых отраслях экономики и рассмотрим динамику основных макроэкономических показателей. Начнем анализ со статистики промышленного производства.

По данным Росстата, в декабре 2022 года снижение промышленного производства ускорилось до 4,3% (г/г) после сокращения на 1,8% месяцем ранее. При этом по итогам 2022 года промпроизводство снизилось всего на 0,6%.

В добывающем сегменте динамика в декабре была разнонаправленной, при этом значительно ускорилась добыча угля (+11,2% после увеличения на 1,9% в ноябре). По итогам года позиция показала символический рост на 0,4%. В то же время добыча нефти остается стабильной второй месяц (+0,1%), а по итогам года она показала увеличение на 2,1%. Что касается СПГ, то его добыча в декабре сократилась на 4,8% после символического снижения месяцем ранее, а по итогам года рост составил 8,1%. Из всего сырья особо выделяется природный газ, падение добычи которого составило в декабре 14,6% (замедлилось с 16,5% месяцем ранее). При этом по итогам года добыча газа снизилась на 13,4%.

В продовольственном сегменте динамика выпуска мяса скота оставалась положительной, однако темпы роста по сравнению с ноябрем замедлились до 2,6% после 6,1%. По итогам года мяса скота выросло на 6,6%, в то время как выпуск мяса птицы за год увеличился на 3% (в декабре выпуск сократился на 1%). В то же время выпуск рыбных продуктов упал на 9,2%, а с начала года производство снизилось на 6%.

В легкой промышленности вновь замедлился практически до нуля рост производства трикотажных и вязаных изделий (+0,6% после увеличения на 8,5% месяцем ранее), однако по итогам года их выпуск сократился на 3,8%. Среди прочих вещей продолжает ускоряться производство спецодежды (в 3 раза), что может быть связано с военными заказами (по итогам года рост составил 63,2% по сравнению с ростом на 52% за 11 месяцев). Что касается производства стройматериалов, то их динамика в декабре оказалась преимущественно отрицательной, увеличение выпуска на 4,7% показало лишь производство товарного бетона. При этом по итогам года выпуск стройматериалов в целом показал умеренный рост в диапазоне 1-9%.

В тяжелой промышленности динамика выпуска в декабре была преимущественно отрицательной. Исключением выступило производство стальных труб, которое увеличилось на

3,9%, а за год выпуск вырос на 14,9%. В остальном, производство готового проката упало на 15,9%. По итогам 2022 года производство этого вида продукции снизилось на 8,1%. В производстве легковых автомобилей ситуация с выпуском остается критической, при этом падение выпуска легковых авто в декабре составило 68% (-79,8% месяцем ранее), в то время как падение производства грузовых автомобилей составило 25,5% (-35,7% месяцем ранее). По итогам 2022 года падение выпуска легковых авто показало 67%, а падение производства грузовых авто – 24,3%. Такая динамика по-прежнему обусловлена масштабными приостановками поставок в страну автокомпонентов на большинстве работавших в России мировых автоконcernах.

В январе Росстат не отчитывался о статистике сальдированного финансового результата деятельности крупных и средних российских компаний (без учета финансового сектора) по итогам января-ноября 2022 года, а сделал это только в начале февраля. Этот показатель составил 23,74 трлн руб., в то время как за аналогичный период 2021 года сопоставимый круг предприятий заработал 26,85 трлн руб. Таким образом, сальдированная прибыль предприятий с начала 2022 года сократилась к аналогичному периоду предыдущего года на 11,6%.

Что касается доли убыточных организаций, то она увеличилась на 1,1 п.п. по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года до 27,6%.

В отчетном периоде подавляющее большинство представленных Росстатом видов деятельности зафиксировали, как и прежде, положительный сальдированный финансовый результат (далее – финрез). Убыточным оказался лишь сектор почтовая связь и курьерская деятельность, финрез в котором составил -29 млрд руб. Что же касается динамики финреза по отраслям, то в отчетном периоде ситуация оказалась разнонаправленной. Отметим ухудшение динамики в добывающем секторе, очевидно, на фоне снижения цен на товары сырьевого экспорта (с начала года снижение составило 14,3% после 11% месяцем ранее). Кроме того, финрез в сельском хозяйстве показал снижение с начала года на 12,5%. Среди прочих отраслей, показавших снижение финреза с начала года - оптовая и розничная торговля (-25,8%), водоснабжение (-22,8%), а также информация и связь (-21,2%). Среди отраслей, показавших рост финреза, выделяется строительство, нарастившее свой финансовый результат в 2,5 раза. Также значительный рост продемонстрировал вид деятельности транспортировка и хранение (+47,0%). Кроме того, сильный рост сальдированной прибыли показывают гостиницы и общепит (+72,2%). Сектор с наибольшей базой сальдированной прибыли Обрабатывающие производства (8 трлн руб.) тоже показал ее увеличение, однако темпы роста с начала года здесь незначительные (+2,3%).

Переходя к банковскому сектору, отметим, что в опубликованном в январе традиционном обзоре «О развитии банковского сектора» Банк России вернулся к публикации данных о сальдированной прибыли сектора, а также информации о сокращенном аналитическом балансе банковского сектора. В частности, регулятор сообщил, что в декабре 2022 года российские банки заработали прибыль в размере 342 млрд руб. При этом по итогам 2022 года банкам удалось скомпенсировать полученный в первом полугодии убыток в размере 1,5 трлн руб. (в основном от валютной переоценки и производных финансовых инструментов) и получить небольшую прибыль в размере 203 млрд руб. По комментариям Банка России, такой результат был обусловлен постепенным восстановлением основных доходов на фоне снижения процентных ставок, а также роста бизнеса во втором полугодии 2022 года.

В своем обзоре из ключевых тенденций декабря ЦБ отмечает ускорение роста корпоративного кредитования до 2,1% после 1% в ноябре. При этом существенная часть прироста пришлась на нефтегазовые, горнодобывающие и телекоммуникационные компании. По итогам прошедшего года рост корпоративного портфеля составил 14,3% после 11,7% в 2021 году. Что же касается розничного кредитования, то по предварительным данным, потребительский портфель в декабре увеличился всего на 0,1% после роста на 1% в декабре. По итогам 2022 года потребительские кредиты увеличились на 3% после роста более чем на 20% годом ранее на фоне ужесточения кредитной политики банков в связи с ростом неопределенности.

Со стороны привлечения средств отметим существенный рост средств юридических лиц на значительные 5,8% (+2,4 трлн руб.) после их увеличения на 1,7% месяцем ранее. Главным образом рост был связан с поступлениями по линии финансирования бюджетных расходов. В целом по итогам 2022 года рост средств компаний достиг 21% по сравнению с 18% по итогам 2021 года. В основном приток отмечен у нефтегазовых компаний на фоне высоких цен на энергоносители, при этом росли только рублевые остатки, в то время как валютные активно сокращались, в том числе из-за конвертации средств в рубли. Что касается средств населения, то в декабре они выросли на рекордные 2,5 трлн руб. (+7,6%) за счет увеличения рублевых остатков. В целом прирост за год составил 6,9% по сравнению с увеличением на 5,7% в 2021 году. Значительный прирост в декабре, по комментариям ЦБ, обусловлен традиционным авансированием пенсий, а также выплатами

социальных пособий. С монетарной точки зрения рост средств населения должен способствовать увеличению потребительского спроса и, в конечном итоге, стимулировать инфляцию.

Переходя к динамике цен на потребительском рынке в январе 2023 года, отметим, что недельный рост цен держался в интервале 0,14-0,23%. Росстат на момент выхода данного обзора не публиковал итоговых данных по инфляции за январь, рассчитанной по широкой потребительской корзине, однако по предварительным данным, за весь январь цены увеличились на 0,74%. Исходя из этой оценки, в годовом выражении по состоянию на 1 февраля инфляция замедлилась до 11,5% по сравнению с 11,9% по итогам 2022 года.

Центробанк РФ предполагает, что санкции против России сохранятся до 2025 года. Об этом сообщается на официальном сайте ведомства.

Банк России опубликовал на своем сайте проект "Основных направлений единой государственной денежно-кредитной политики на 2023 год и период 2024 и 2025 годов". Судя по данному документу, предполагается, что санкции против РФ сохранятся как минимум до конца 2025 года.

«Введенные в отношении российской экономики санкции в основном сохраняются на всем прогнозном горизонте. Согласно сценарию, в 2022 году и в течение большей части 2023 года российская экономика будет сокращаться, подстраиваясь к изменившимся внешним условиям», — уточняется в проекте. Центробанк предполагает, что к 2025 году экономика вернется к потенциальным темпам роста в 1,5—2,5%. Данный документ будет также направлен на рассмотрение Государственной Думы.

На конец декабря 2022 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций, по предварительным данным, в целом по России составила 180577,1 млрд рублей, из нее просроченная - 4709,0 млрд рублей, или 2,6% от общей суммы задолженности (на конец декабря 2021 г. - 2,7%, на конец ноября 2022 г. - 2,6%).

Кредиторская задолженность в целом по России на конец декабря 2022 г., по предварительным данным, составила 89120,6 млрд рублей, из нее просроченная - 4273,6 млрд рублей, или 4,8% от общей суммы кредиторской задолженности (на конец декабря 2021 г. - 5,0%, на конец ноября 2022 г. - 4,9%).

Дебиторская задолженность в целом по России на конец декабря 2022 г., по предварительным данным, составила 86366,5 млрд рублей, из нее просроченная - 4410,9 млрд рублей, или 5,1% от общего объема дебиторской задолженности (на конец декабря 2021 г. - 4,2%, на конец ноября 2022 г. - 5,2%).

Основные факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

Формирование цены на рынке происходит под воздействием внешних и внутренних факторов.

Выделяют следующие внешние факторы:

- состояние экономики в стране - спад производства, безусловно, увеличивает размеры дебиторской задолженности;
- общее состояние расчетов в стране - кризис неплатежей однозначно приводит к росту дебиторской задолженности;
- эффективность денежно-кредитной политики ЦБ РФ, поскольку ограничение эмиссии вызывает так называемый "денежный голод", что в конечном итоге затрудняет расчеты между предприятиями;
- уровень инфляции в стране, так при высокой инфляции многие предприятия не спешат погасить свои долги, руководствуясь принципом, чем позже срок уплаты долга, тем меньше его сумма;
- вид продукции - если это сезонная продукция, то риск роста дебиторской задолженности объективно обусловлен;
- емкость рынка и степень его насыщенности, так в случае малой емкости рынка и максимальной его насыщенности данным видом продукции естественным образом возникают трудности с ее реализацией, и как следствие ростом дебиторских задолженностей.

Внутренние факторы:

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

дебиторской задолженности предприятия. Таким образом, неправильное установление сроков и условий кредитования (предоставления кредитов), непредставление скидок при досрочной уплате клиентами (покупателями, потребителями) счетов, неучет других рисков могут привести к резкому росту дебиторской задолженности.

- Наличие системы контроля за дебиторской задолженностью.
- Профессиональные и деловые качества менеджмента компании, занимающегося управлением дебиторской задолженностью предприятия.
- Другие факторы.

Основными ценообразующими факторами для объекта оценки являются:

- срок просрочки,
- платежеспособность дебитора,
- валюта кредита,
- предыдущая история платежей,
- соотношение текущей суммы долга к начальной,
- наличие залога и другие.

Иных факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, в результате анализа рынка дебиторской задолженности конкурсным управляющим выявлено не было.

1.4. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

Доходный подход к оценке рыночной стоимости объекта оценки

Доходный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Доходный подход к оценке стоимости дебиторской задолженности основывается на принципе ожидания, согласно которому типичный инвестор приобретает его в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость дебиторской задолженности определяется текущей стоимостью дохода от ее погашения и других выгод, получение которых ожидается в будущем от владения собственностью. При применении данного подхода анализируется возможность погашения дебиторской задолженности. На практике погашение задолженности может быть осуществлено различными способами: денежной выплатой, зачетом требований, принудительно или добровольно.

Согласно Методическим рекомендациям «Оценка прав требования по кредитным соглашениям банков» (рекомендована к применению Решением Совета Ассоциации Российских банков), для определения размера расчетного резерва в связи с действием факторов кредитного риска ссуды классифицируются на основании профессионального суждения:

- I (высшая) категория качества (стандартные ссуды);
- II категория качества (нестандартные ссуды);
- III категория качества (сомнительные ссуды) - значительный кредитный риск (вероятность финансовых потерь вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по ссуде обуславливает ее обесценение в размере от 21 до 50 процентов);
- IV категория качества (проблемные ссуды) - высокий кредитный риск (вероятность финансовых потерь вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по ссуде обуславливает ее обесценение в размере от 51 процента до 100 процентов);
- V (низшая) категория качества (безнадежные ссуды) - отсутствует вероятность возврата ссуды в силу неспособности или отказа заемщика выполнять обязательства по ссуде, что обуславливает полное (в размере 100 процентов) обесценение ссуды.

В связи с вышеизложенным:

Общество с ограниченной ответственностью Производственно-техническая компания «Стройинвест»

Дата предоставления бухгалтерской отчетности: 31.12.2021г.

Структура активов организации по состоянию на 31.12.2021 характеризуется следующим соотношением: 0% внеоборотных активов и 0% текущих. Активы организации за весь период существенно уменьшились (на 100%). Отмечая значительное уменьшение активов, необходимо учесть, что собственный капитал уменьшился в меньшей степени – на 64,9%, отстающее снижение собственного капитала относительно общего изменения активов – фактор положительный.

Снижение активов организации связано, в основном, со снижением показателя по строке «прочие внеоборотные активы» на 385 011 тыс. руб. (или 99,9% вклада в снижение активов).

Одновременно, в пассиве баланса наибольшее снижение произошло по строке «нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» (-385 011 тыс. руб., или 99,9% вклада в снижение пассивов организации за последний год).

На последний день анализируемого периода (31.12.2021) значение собственного капитала составило -978 661,0 тыс. руб. собственный капитал организации за год снизился на 385 011,0 тыс. руб.

Чистые активы ООО Производственно-техническая компания «Стройинвест» составляют отрицательную величину. Отрицательная величина чистых активов негативно характеризует финансовое положение и не удовлетворяет требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации.

Поскольку на 31.12.2021 наблюдается недостаток собственных оборотных средств, рассчитанных по всем трем вариантам, финансовое положение организации по данному признаку можно характеризовать как неудовлетворительное.

Коэффициент текущей ликвидности имеет значение ниже нормы (0 против нормативного значения 2). За анализируемый период коэффициент остался неизменным.

Для коэффициента быстрой ликвидности нормативным значением является 1. В данном случае его значение составило 0. Это говорит о недостатке у организации ликвидных активов, которыми можно погасить наиболее срочные обязательства.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило 0. При этом с начала период коэффициент не изменился.

Поскольку у организации фактически отсутствовал собственный капитал (в среднем составил отрицательную величину: -978 661 тыс. руб. на 31.12.2021 и -593 650 тыс. руб. на последний день предыдущего года), значение показателя рентабельности собственного капитала за последний год отсутствует.

За последний год значение рентабельности активов, равное -199,8%, характеризуется как явно несоответствующее принятому нормативу.

На основании качественной оценки значений показателей на конец анализируемого периода, а также их динамики в течение периода и прогноза на ближайший год, получены следующие выводы. Баллы финансового положения и результатов деятельности ООО Производственно-техническая компания «Стройинвест» составили -1,4 и -1,67 соответственно. То есть финансовое положение характеризуется как очень плохое; финансовые результаты за последний год как критические. На основе этих двух оценок получена итоговая рейтинговая оценка финансового состояния предприятия, которая составила С – очень плохое состояние.

Рейтинг "С" говорит об очень плохом финансовом состоянии. Большинство финансовых показателей значительно хуже нормативных.

С отрицательной стороны финансовое положение и результаты деятельности организации характеризуют такие показатели: коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности не укладывается в нормативное значение; не соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения; за последний год получен убыток от продаж (-314 205 тыс. руб.), хотя и наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+159 412 тыс. руб.); убыток от финансово-хозяйственной деятельности за 2020 год составил -304 169 тыс. руб. (+414 646 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Положительно характеризующим финансовое положение организации показателем является следующий – отстающее снижение собственного капитала относительно общего изменения активов организации.

Решением Арбитражного суда Новосибирской области по делу № А45- 2127/2018 от 29.11.2018г. ООО ПТК «Стройинвест» признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство.

В связи с тем, что финансовое положение ООО ПТК «Стройинвест» характеризуется как критическое, конкурсный управляющий АО «Сибирьторг» полагает, что объект оценки необходимо отнести к IV категории качества (проблемные ссуды) и применить корректировку (скидку) в размере 90%.

Таким образом, итоговая рыночная величина права требования АО «Сибирьторг» к ООО ПТК «Стройинвест» составит 1 868 646,07 рублей.

На основании вышеизложенного Итоговая рыночная стоимость прав требований АО

«Сибирьторг» суммарно составляет:

1 868 646,07

(один миллион восемьсот шестьдесят восемь тысяч шестьсот сорок шесть) рублей 30 копеек.

Настоящий расчет выполнен с учетом положений Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от «29» июля 1998г. с учетом всех изменений.

Конкурсный управляющий
АО «Сибирьторг»

 /А.А. Дворяткин/