



НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТНАЯ КОМПАНИЯ

ОГРН 1185476090524, ИНН 5403045395, КПП 540301001
Адрес: 630087, г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, 122 офис 230
Тел.: +7(383) 381-28-27; +7-913-734-53-00; +7-953-889-89-93
E-mail: nek.bs@bk.ru

г. Новосибирск, 2023 г.

ОТЧЕТ №23/175-656

об оценке объекта оценки

ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ:

Право требования «Промтекс» (ИНН 7723625039) к
СРО НП «КЕДР-ЭНЕРГО» (ИНН 5001079482) в размере
908 000 руб.

ДАТА ОЦЕНКИ:

15 августа 2023 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:

18 августа 2023 г.





НЕЗАВИСИМАЯ ЭКСПЕРТНАЯ КОМПАНИЯ

ОГРН 1185476090524, ИНН 5403045395, КПП 540301001
Адрес: 630087, г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, 122 офис 230
Тел.: +7(383) 381-28-27; +7-913-734-53-00; +7-953-889-89-93
E-mail: nek.bs@bk.ru

Резолютивная часть отчета об оценке объекта оценки

Исх. №23/175-656
от 18 августа 2023 г.

Конкурсному управляющему ООО «Промтекс»
(ИНН 7723625039) – Филимонову И.Н.

Уважаемый Илья Николаевич!

На основании Договора № 23/187К/упр-896 об оценке объекта оценки от 14 августа 2023 г. заключенного между ООО Независимая Экспертная Компания «Бизнес Советник» и ООО «Промтекс» (ИНН 7723625039) (далее основание для проведения оценки), произведена оценка рыночной стоимости объекта оценки.

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 15 августа 2023 г.

Проведенные исследования и анализ имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что с учетом ограничительных условий и сделанных допущений рыночная стоимость объекта оценки составляет округленно:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Право требования «Промтекс» (ИНН 7723625039) к СРО НП «КЕДР-ЭНЕРГО» (ИНН 5001079482) в размере 908 000 руб.	146 000 (сто сорок шесть тысяч) руб.

Оценка была проведена, а отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ; Федеральных стандартов оценки ФСО №I, ФСО №II, ФСО №III, ФСО №IV, ФСО №V, ФСО №IV утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 14.04.2022 №200; Свода стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциация «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утвержденный Советом РОО 29 декабря 2020 года, Протокол № 29.

Все исходные материалы, использованные оценщиком при составлении настоящего Отчета об оценке, хранятся в архиве ООО НЭК «Бизнес Советник». Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или методике, примененной в рамках настоящего отчета об оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам, по тел.: [+7\(383\) 381-28-27](tel:+7(383)381-28-27); [+7-913-734-53-00](tel:+7-913-734-53-00); e-mail: nek.bs@bk.ru

Благодарим Вас за доверие и возможность оказать услуги!
С уважением,
Генеральный директор ООО НЭК «Бизнес Советник»

(Подпись) / А.В. Крутых /



Оглавление

Резолютивная часть отчета об оценке объекта оценки	3
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	6
1.1. Дата оценки и составления отчета об оценке, порядковый номер отчета об оценке	6
1.2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	6
1.3. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки	6
1.4. Сведения о заказчике оценки.....	11
1.5. Сведения об оценщиках и исполнителе	12
1.5.1. Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора	12
1.5.2. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	13
1.5.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	14
1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения .	14
1.7. Основные этапы процесса оценки	15
1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в том числе не отраженные в задании на оценку	15
1.9. Используемая терминология и основные понятия	18
2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	21
2.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки	21
2.1.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	21
2.1.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки	21
2.2. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки	22
2.3. Другие факторы и характеристики.....	22
2.4. Сведения о собственнике объекта оценки, балансовая стоимость объекта оценки	22
2.5. Перечень использованных документов при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	22
2.5.1. Перечень документов, полученных от Заказчика оценки	22
2.5.2. Перечень документов, полученных из других источников	23
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	24
3.1.1. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации за 1 квартал 2023 г.	24
3.2. Анализ наиболее эффективного использования.....	27
3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	28
3.4. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки.....	28
3.4.1. Особенности права требования как объектов оценки	28
3.4.2. Рынок цессии	31
3.4.3. Анализ торгов дебиторской задолженностью на ЕФРСБ за июнь 2018 г.	36
3.5. Анализ фактических данных о ценах предложений (или сделок) из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект	40
3.6. Анализ основных факторов, влияющих на стоимость объекта оценки.....	42
3.7. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	42
3.8. Основные выводы относительно рынка, к которому относится объект оценки.....	42
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	43

4.1. Выбор методов оценки в рамках различных подходов (или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки).....	43
4.1.1. Сравнительный подход.....	44
4.1.2. Доходный подход.....	44
4.1.3. Затратный подход.....	44
4.1.4. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; обоснование отказа от использования подхода к оценке	45
4.2. Оценка сравнительным подходом.....	45
4.2.1. Общая информация. Основные этапы сравнительного подхода.....	45
4.2.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.....	46
4.2.3. Вывод по разделу	48
4.3. Согласование результатов.....	48
5. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	49
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ДОКУМЕНТОВ	50
7. ПРИЛОЖЕНИЕ	51
7.1. Документы, предоставленные Заказчиком оценки (устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающие и правоподтверждающие документы).....	51
7.2. Рыночная информация.....	61
7.3. Другая информация.....	66
7.4. Заключение специальных экспертиз.....	66
7.5. Копии документов, содержащие сведения об Оценщике и Исполнителе.....	66

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Дата оценки и составления отчета об оценке, порядковый номер отчета об оценке

Порядковый номер отчета об оценке: 23/175-656

Дата определения стоимости объекта оценки (дата оценки): 15 августа 2023 г.

Дата составления отчета об оценке: 18 августа 2023 г.

1.2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор № 23/187К/упр-896 об оценке объекта оценки от 14 августа 2023 г. заключенный между ООО Независимая Экспертная Компания «Бизнес Советник» и ООО «Промтекс» (ИНН 7723625039).

1.3. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Таблица 1.1. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Наименование	Характеристика
Объект оценки	Право требования «Промтекс» (ИНН 7723625039) к СРО НП «КЕДР-ЭНЕРГО» (ИНН 5001079482) в размере 908 000 руб.
Тип оцениваемого имущества	Имущественные права (право требования)
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Не имеет составных частей
Идентификация объекта оценки	Количественные и качественные характеристики объекта оценки: Наименование должника СРО НП «КЕДР-ЭНЕРГО» ИНН, ОГРН ИНН 5001079482, ОГРН 1105000005054 Финансовое состояние должника Неизвестно. Информация Заказчиком оценки не предоставлена Сумма задолженности 908 000 руб. Основание Исполнительный лист от 10.02.2023 г., серия ФС №043004542
	Существующие имущественные права на объект оценки: ▪ обязательственные права Иные права на объект оценки, кроме указанных выше – н/д. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: ▪ право требования ООО «Промтекс» (ИНН 7723625039) Ограничения и обременения прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки: ▪ ограничения (обременения) вышеуказанных прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки – н/д
Документы, доступные для оценщика, содержащие характеристики объекта оценки	1. Определение Арбитражного суда города Москвы от 03.06.2021 г. (резюлютивная часть определения объявлена 27.05.2021 г.) по делу № А40-246255/20-78-418 «Б»; 2. Определение Арбитражного суда города Москвы от 13.05.2022 г. (резюлютивная часть определения оглашена 26.04.2022 г.) по делу № А40- 246255/20-78-418 «Б»; 3. Исполнительный лист от 10.02.2023 г., серия ФС №043004542.
Осмотр объекта оценки	Осмотр объекта оценки и фотографирование не требуется, обусловлено спецификой объекта оценки.

Наименование	Характеристика
Цель оценки (необходимость проведения оценки)	Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки с применением общепринятых подходов к оценке. Результаты оценки предполагается использовать для проведения процедуры банкротства (конкурсное производство) согласно ст. 130 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ.
Нормативная база оценки (используемые стандарты оценки)	<p>Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 N 135-ФЗ, а также в соответствии с:</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ федеральным стандартом оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральным стандартом оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральным стандартом оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральным стандартом оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральным стандартом оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ иными нормативными правовыми актами Российской Федерации в области оценочной деятельности; <p>сводом стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциация «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утвержденный Советом РОО 29 декабря 2020 года, Протокол № 29.</p>
Вид стоимости и предпосылки стоимости	<p>Рыночная стоимость (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности» № 135-ФЗ). В соответствии со ст. 130 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» арбитражный управляющий привлекает оценщика для определения стоимости имущества должника. Начальная цена продажи предприятия, иного имущества должника устанавливается <u>на основании рыночной стоимости</u> такого имущества, определенной в соответствии с отчетом об оценке. Предпосылки стоимости: 1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки – неопределенные лица; 3) дата оценки – текущая (дата подписания Договора); 4) предполагаемое использование объекта: для проведения процедуры банкротства (конкурсное производство) согласно ст. 130 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 № 127-ФЗ; 5) характер сделки: сделка в условиях вынужденной продажи.</p>
Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки)	15 августа 2023 г.
Дата составления отчета	18 августа 2023 г.
Срок проведения оценки	14 августа 2023 г. — 18 августа 2023 г.

Наименование	Характеристика
<p>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</p>	<p>Результаты оценки действительны лишь для проведения процедуры банкротства (конкурсное производство) согласно ст. 130 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ.</p> <p>Результаты оценки и отчет об оценке не могут использоваться Заказчиком оценки в каких-либо других целях.</p> <p>Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами.</p> <p>В соответствии с письмом Президиума Высшего арбитражного суда РФ от 30 мая 2005 г., оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер, т.е. не является обязательной. Даже если предусмотрена обязательность привлечения независимого оценщика (обязательное проведение оценки) без установления обязанности определенной им величины стоимости объекта оценки, то оценка, данная имуществу оценщиком, носит лишь рекомендательный характер. Это означает, что решение о конечной цене сделки Заказчик всегда должен принимать самостоятельно или путем переговоров с контрагентом, используя отчет лишь как консультационную услугу.</p> <p>В связи с этим, Исполнитель не принимают на себя ответственность за решения, принятые Заказчиком или третьими лицами по распоряжению оцениваемым имуществом.</p> <p>В соответствии со ст. 12 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p>
<p>Специальные допущения, иные существенные допущения</p>	<p><i>В соответствии с п. 4 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г. в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Все расчеты выполнены Оценщиками в табличном процессоре Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой программы, если иное прямо не указывается в отчете. ▪ При проведении расчетов допускается округление некоторых значений по математическим правилам округления. Округление может несущественно повлиять на результат оценки. ▪ Оценщик не делает предположений о прочих, необычных вариантах погашения дебиторской задолженности, поэтому такие варианты в данном отчете не рассматриваются. ▪ В случае изменения размера права требования, в связи с частичным удовлетворением требований, погашением задолженности или увеличения размера права требования до перехода прав требований до поступления оплаты за уступаемое право в полном объеме, цена продажи прав требования подлежит пропорциональному уменьшению/увеличению (п.1 ст.381, ст.390

Наименование	Характеристика
	<p>ГК РФ, п.1 ст.416 ГК РФ). Учитывая специфичный характер имущества (права требования), существует возможность изменения размера такого требования в ходе проведения торгов по причинам, не зависящим от воли арбитражного управляющего и конкурсных кредиторов. К таким причинам может быть отнесено частичное или полное погашение долга должником, несвоевременное перечисление денежных средств со счета службы судебных приставов исполнителей и т.д.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Для определения рыночной стоимости объекта оценки Исполнитель опирается как на информацию, предоставленную Заказчиком, так и на информацию, полученную самостоятельно в результате проведения оценки. ▪ По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта оценки. ▪ При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и на оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. ▪ Исполнитель не принимает на себя ответственность, если после составления Отчета станет известно, что имелась дополнительная документация или обстоятельства, которые могли бы повлиять на стоимость объекта оценки. Исполнитель исходил из достоверности и полноты письменной и устной информации и документации по объекту оценки, предоставленной Заказчиком, поскольку в обязанности Исполнителя, не входит проведение экспертизы документов на предмет их полноты и подлинности, соответствия действующему законодательству. Исполнитель не принимает на себя ответственности: <ul style="list-style-type: none"> а) за выводы, сделанные на основе документов, фотоматериалов и информации, содержащих недостоверные сведения; б) за выводы, сделанные на основе недостаточно полного пакета предоставленных документов по объекту оценки; в) в случае замалчивания Заказчиком информации, которая могла повлиять на стоимость объекта оценки (если таковая имела место). ▪ Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. ▪ В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений. ▪ Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета.

Наименование	Характеристика
	<ul style="list-style-type: none"> ▪ В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам. ▪ В рамках настоящего отчета некоторые данные по объектам аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложенных к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком могут проводиться телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов аналогов. В отчете могут указываться уточненные данные по объектам аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров. ▪ Информация, оценки и мнения, полученные из открытых источников, отвечают критериям надежности. Достаточность и достоверность полученной информации анализируется с использованием доступных оценщикам Исполнителя для этого средств и методов. ▪ Оценщик вправе использовать цены предложения рынка прав требований РФ.
Ограничения оценки	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Результаты оценки, содержащееся в отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете об оценке. ▪ Ни весь отчет об оценке в целом, ни любая его часть, ни любые ссылки на данный документ не могут быть включены в какие-либо публикации, проспекты или инструкции, и изданы без письменного одобрения Исполнителя формы и контекста таких публикаций. Информация, изложенная в отчете об оценке, является конфиденциальной и может быть использована только для цели, заявленной в Договоре (см. цели оценки). Исполнитель не принимает на себя ответственность, если отчет об оценке будет использован кем-либо еще для заявленных или иных целей. ▪ Любая копия отчета об оценке является недействительной, если она не заверена нотариусом или самим Исполнителем. ▪ Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта. Никакие события, произошедшие после даты оценки, не могут являться основанием для претензий к Исполнителю. ▪ Отчет об оценке представляет собой профессиональное суждение оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми. ▪ Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя

Наименование	Характеристика
	<p>ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного Договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие использования результатов отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе оказания услуг. ▪ Согласно ст. 146 Налогового кодекса РФ объектом налогообложения является реализация. При расчёте рыночной стоимости объекта исполнителем является Оценщик. Положениями статей 14 и 15 ФЗ-135 не предусмотрены ни права, ни обязанности Оценщика определять НДС при определении рыночной стоимости объекта оценки. ▪ В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не признаются объектом обложения НДС.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	В соответствии со ст. 130 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» от 26.10.2002 N 127-ФЗ сведения об отчете об оценке имущества должника, указанные в абзаце 5 пункта 5.1 статьи 110 Федерального закона, с приложением копии такого отчета об оценке в форме электронного документа подлежат включению арбитражным управляющим в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве в течение двух рабочих дней с даты поступления копии такого отчета об оценке в форме электронного документа. Таким образом, в рамках проведения процедуры банкротства допускается публикация отчета об оценке объекта оценки (его копия) на ЕФРСБ Заказчиком с соответствующим указанием авторства.
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется в электронном виде.
Выражение итогового результата оценки стоимости объекта оценки (форма представления итоговой стоимости)	Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях и представлен в виде числа без интервала значений, является результатом математического округления.

1.4. Сведения о заказчике оценки

Таблица 1.2. Сведения о Заказчике оценки

Наименование	Характеристика
Заказчик оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Промтекс» (ИНН 7723625039), в лице конкурсного управляющего Филимонова Ильи Николаевича (ИНН 773170596421, СНИЛС 144-616-257 56, член ААУ «СЦЭАУ» (ИНН 5406245522, ОГРН 1035402470036)), действующего на основании определения Арбитражного суда города Москвы от

Наименование	Характеристика
	03.06.2021 г. (резолютивная часть определения объявлена 27.05.2021 г.) по делу № А40-246255/20-78-418 «Б»
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное / сокращенное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Промтекс» / ООО «Промтекс»
ИНН / КПП	ИНН: 7723625039, КПП: 771801001
ОГРН, дата присвоения	ОГРН: 1077759227150, дата присвоения ОГРН: 20.08.2007 г.
Юридический адрес	107497, город Москва, ул. Иркутская, дом 11, корпус 1, этаж 2 пом XVIII ком 385-д оф (252) РМ 8

1.5. Сведения об оценщиках и исполнителе

1.5.1. Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора

Таблица 1.3. Сведения о специалистах-оценщиках, работающих на основании трудового договора, выполнивших настоящий Отчет об оценке

Наименование	Характеристика
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Крутых Алина Валерьевна
Почтовый адрес	630048, г. Новосибирск, Кировский район, ул. Покрышкина, 1 - 24
Фактический адрес	630087, г. Новосибирск, Кировский район, ул. Немировича-Данченко, д. 122, офис 230
Номер контактного телефона	+7 913 734-53-00
Адрес электронной почты	avk090@gmail.com
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член саморегулируемой организации «Ассоциация «Русское общество оценщиков» (РОО). Регистрационный номер в реестре оценщиков № 009354, дата включения в реестр 09 февраля 2015 г.
Наименование и место нахождения СРО оценщиков, членом которой является оценщик	Полное наименование: Ассоциация «Русское общество оценщиков». Сокращенное наименование: Ассоциация РОО. ИНН 9701159733, ОГРН 1207700240813. Место нахождения: 105066, г. Москва, 1-й Басманный переулок, дом 2а
Образование оценщика (номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний)	2011 г. – Диплом о высшем образовании с отличием: НОУ ВПО Центросоюза РФ «Сибирский университет потребительской кооперации» г. Новосибирск. Квалификация: экономист-менеджер, по специальности «Антикризисное управление». Регистрационный номер: 2411 от 24 июня 2011 г.; 2013 г. – Диплом о высшем образовании с отличием: НОУ ВПО Центросоюза РФ «Сибирский университет потребительской кооперации» г. Новосибирск. Квалификация: юрист, по специальности «Юриспруденция». Регистрационный номер: 1907 от 26 июня 2013 г.; 2014 г. – Диплом о профессиональной подготовке НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» г. Новосибирск. Профессиональная переподготовка «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Регистрационный номер: 045 от 23.05.2014 г.; 2015 г. – Диплом о профессиональной подготовке НОУ ВПО «Санкт-Петербургский университет управления и экономики». Профессиональная переподготовка «Экономист-аналитик производственно-хозяйственной деятельности». Регистрационный номер: 297/д от 05.12.2015 г.; 2016 г. – Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Судебная финансово-экономическая экспертиза», регистрационный

	№ ППСЭ073/2016, выдан федеральным государственным бюджетным образовательным учреждением высшего образования «Московский государственный юридический университет им. О.Е. Кутафина», г. Москва.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховщик — страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах», Договор обязательного страхования ответственности оценщика №433-722-062629/23 от 19.05.2023 г. Страховая сумма: 10 000 000 (десять миллионов) руб. Период страхования: с 01.06.2023 г. по 31.05.2025 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	9 лет (с 2014 г.)
Квалификация	<p>Оценщик 1 категории, сертифицированный оценщик недвижимости РОО.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №021670-1 от 18.06.2021 г. по направлению «Оценка недвижимости» №014239-КА1, выдан ФБУ ФРЦ, от 18.06.2021 г. № 204. ▪ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» № 010892-КА2, выдан ФБУ ФРЦ, от 24.09.2021 г. № 030013-2. ▪ Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 004975-КА3, выдан ФБУ ФРЦ от 17.06.2022 г. №033798-3.
Сведения о независимости оценщика	<p>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.</p> <p>Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с Заказчиком оценки и собственником недвижимости (объекта оценки) в близком родстве или свойстве.</p> <p>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.</p> <p>Размер оплаты за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке объекта оценки.</p> <p>Таким образом, требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости оценщика выполнены.</p>

1.5.2. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Таблица 1.4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Наименование	Характеристика
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью Независимая Экспертная Компания «Бизнес Советник»

Независимая Экспертная Компания «Бизнес Советник»

Адрес: 630087, г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, 122 офис 230
Тел.: +7(383) 381-28-27; +7-913-734-53-00; +7-953-889-89-93
E-mail: nek.bs@bk.ru

Наименование	Характеристика
Реквизиты юридического лица (ИНН; КПП; ОГРН, дата присвоения ОГРН)	ИНН 5403045395, КПП 540301001 ОГРН 1185476090524 от 01.11.2018 г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Юр. и факт. адрес: 630087, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, дом 122, офис 230
Контакты	телефон +7-913-734-53-00, +7 (383) 255-10-09 e-mail: nek.bs@bk.ru
Сведения о страховании дополнительной ответственности юридического лица	Страховщик: АО «МАКС», Договор (полис) страхования ответственности юридического лица №12289/125-4900016 от 17.11.2021 г. Страховая сумма 5 000 000 рублей. Период страхования с 23.11.2022 г. по 22.11.2023 г.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО НЭК «Бизнес Советник» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Требования статьи 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, выполнены.

1.5.3. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

Таблица 1.5. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Привлеченные к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организации и специалисты	Квалификация	Степень участия в проведении оценки объекта оценки
не привлекались	—	—

1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Таблица 1.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения

Наименование	Обоснование применения
Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	Обязателен к применению при осуществлении оценочной деятельности
Федеральные стандарты оценки: <ul style="list-style-type: none"> ▪ федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; 	Обязательны к применению при осуществлении оценочной деятельности

Наименование	Обоснование применения
<ul style="list-style-type: none"> ▪ федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.; ▪ федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г. 	
Свод стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциация «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утвержденный Советом РОО 29 декабря 2020 года, Протокол № 29.	Оценщик, составивший настоящий отчет, является членом Ассоциации «Русское общество оценщиков» (РОО)

1.7. Основные этапы процесса оценки

Таблица 1.7. Этапы процесса оценки

Основные этапы процесса оценки	Отметка о выполнении
Согласование задания на оценку Заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку	Выполнено
Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки	Выполнено
Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Выполнено
Согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости) и определение итоговой стоимости объекта оценки	Выполнено
Составление отчета об оценке объекта оценки	Выполнено

1.8. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничения оценки в том числе не отраженные в задании на оценку

Таблица 1.8. Допущения и ограничивающие условия, использованные при проведении оценки

Специальные допущения, иные существенные допущения	<p><i>В соответствии с п. 4 федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г. в процессе оценки для определения стоимости может требоваться установление допущений в отношении объекта оценки и (или) условий предполагаемой сделки или использования объекта оценки. Эти допущения могут быть приняты на любом этапе процесса оценки до составления отчета об оценке.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Все расчеты выполнены Оценщиками в табличном процессоре Microsoft Office Excel. Числовая информация приводится в отчете в удобном для восприятия виде, в том числе, округленном. Сами расчеты выполняются с более высокой точностью в соответствии с внутренней архитектурой программы, если иное прямо не указывается в отчете.
---	--

- При проведении расчетов допускается округление некоторых значений по математическим правилам округления. Округление может несущественно повлиять на результат оценки.
- Оценщик не делает предположений о прочих, необычных вариантах погашения дебиторской задолженности, поэтому такие варианты в данном отчете не рассматриваются.
- В случае изменения размера права требования, в связи с частичным удовлетворением требований, погашением задолженности или увеличения размера права требования до перехода прав требований до поступления оплаты за уступаемое право в полном объеме, цена продажи прав требования подлежит пропорциональному уменьшению/увеличению (п.1 ст.381, ст.390 ГК РФ, п.1 ст.416 ГК РФ). Учитывая специфичный характер имущества (права требования), существует возможность изменения размера такого требования в ходе проведения торгов по причинам, не зависящим от воли арбитражного управляющего и конкурсных кредиторов. К таким причинам может быть отнесено частичное или полное погашение долга должником, несвоевременное перечисление денежных средств со счета службы судебных приставов исполнителей и т.д.
- Для определения рыночной стоимости объекта оценки Исполнитель опирается как на информацию, предоставленную Заказчиком, так и на информацию, полученную самостоятельно в результате проведения оценки.
- По результатам анализа представленных документов Оценщик делает вывод о достаточности необходимых документов, позволяющих установить количественные и качественные характеристики объекта оценки.
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества, и на оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
- Исполнитель не принимает на себя ответственность, если после составления Отчета станет известно, что имелась дополнительная документация или обстоятельства, которые могли бы повлиять на стоимость объекта оценки. Исполнитель исходил из достоверности и полноты письменной и устной информации и документации по объекту оценки, предоставленной Заказчиком, поскольку в обязанности Исполнителя, не входит проведение экспертизы документов на предмет их полноты и подлинности, соответствия действующему законодательству. Исполнитель не принимает на себя ответственности:
 - а) за выводы, сделанные на основе документов, фотоматериалов и информации, содержащих недостоверные сведения;
 - б) за выводы, сделанные на основе недостаточно полного пакета предоставленных документов по объекту оценки;
 - в) в случае замалчивания Заказчиком информации, которая могла повлиять на стоимость объекта оценки (если таковая имела место).
- Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы, т.е. на Заказчике. Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности.

	<ul style="list-style-type: none"> ▪ В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объекта оценки, оценка проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений. ▪ Исполнитель будет оставлять за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые будут представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, которые будут использованы при подготовке Отчета. ▪ В отчете указаны ссылки на источники информации. При использовании в качестве источников информации сайтов Интернет оценщик указывает адреса доменов и интернет-страниц. Однако это не является гарантией, что читатель сможет самостоятельно найти опубликованную информацию по указанной ссылке. Это обусловлено тем, что источник информации может иметь динамический адрес, который невозможно задать в виде фиксированной ссылки. Кроме того, информация в любой момент может быть удалена с сайта по независящим от Оценщика причинам. ▪ В рамках настоящего отчета некоторые данные по объектам аналогам могут отличаться от информации, опубликованной на интернет-страницах, в периодической печати, и от приложенных к отчету распечаток. Это связано с тем, что в процессе оценки Оценщиком могут проводиться телефонные переговоры с собственниками и представителями собственников объектов аналогов. В отчете могут указываться уточненные данные по объектам аналогам, выявленные в процессе проведения телефонных переговоров. ▪ Информация, оценки и мнения, полученные из открытых источников, отвечают критериям надежности. Достаточность и достоверность полученной информации анализируется с использованием доступных оценщикам Исполнителя для этого средств и методов. <p>Оценщик вправе использовать цены предложения рынка прав требований РФ.</p>
Ограничения оценки	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Результаты оценки, содержащиеся в отчете об оценке, относятся к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете об оценке. ▪ Ни весь отчет об оценке в целом, ни любая его часть, ни любые ссылки на данный документ не могут быть включены в какие-либо публикации, проспекты или инструкции, и изданы без письменного одобрения Исполнителя формы и контекста таких публикаций. Информация, изложенная в отчете об оценке, является конфиденциальной и может быть использована только для цели, заявленной в Договоре (см. цели оценки). Исполнитель не принимает на себя ответственность, если отчет об оценке будет использован кем-либо еще для заявленных или иных целей. ▪ Любая копия отчета об оценке является недействительной, если она не заверена нотариусом или самим Исполнителем. ▪ Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта. Никакие события, произошедшие после даты оценки, не могут являться основанием для претензий к Исполнителю. ▪ Отчет об оценке представляет собой профессиональное суждение оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете. Данная оценка является независимым

	<p>оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Результаты оценки не предназначены для их использования третьими лицами. Исполнитель, не принимает на себя ответственности в случае использования результатов оценки третьими лицами. ▪ От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного Договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие использования результатов отчета об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщика в процессе оказания услуг. ▪ Согласно ст. 146 Налогового кодекса РФ объектом налогообложения является реализация. При расчёте рыночной стоимости объекта исполнителем является Оценщик. Положениями статей 14 и 15 ФЗ-135 не предусмотрены ни права, ни обязанности Оценщика определять НДС при определении рыночной стоимости объекта оценки. ▪ В соответствии с подпунктом 15 пункта 2 статьи 146 Налогового кодекса Российской Федерации, операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не признаются объектом обложения НДС.
--	--

1.9. Используемая терминология и основные понятия

Под оценочной деятельностью понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной, кадастровой, ликвидационной, инвестиционной или иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

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 объекта 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 [ст.3 ФЗ от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»].

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки [п.6 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятие, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки [п.7 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятие, используемые в федеральных

стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки [п.8 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки [п.9 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке [п.10 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии [п.11 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки [п.12 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления [п.14 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки [п.15 Федерального стандарта оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Для целей оценки дата оценки рассматривается как дата, на которую совершилась бы сделка, или дата, на которую определяются выгоды от использования объекта оценки. Дата оценки влияет на то, какую информацию оценщик принимает во внимание при проведении оценки [п.5 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей [п.6 Федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. №200].

Дебиторская задолженность – это сумма долгов, причитающихся предприятию, от юридических или физических лиц в итоге хозяйственных взаимоотношений с ними.

Нормальная дебиторская задолженность – задолженность юридических и физических лиц по отгруженным товарам, работам, услугам, срок оплаты по которым не наступил, либо перечисленный аванс поставщику (подрядчику, исполнителю) за поставку товаров (выполнение работ, оказание услуг).

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

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

В соответствии с п. 1 ст. 266 НК РФ «сомнительным долгом признается любая задолженность перед налогоплательщиком, возникшая в связи с реализацией товаров, выполнением работ, оказанием услуг в случае, если эта задолженность не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией».

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

Согласно п. 2 ст. 266 НК РФ: «безнадежными долгами (долгами, нереальными ко взысканию) признаются те долги перед налогоплательщиком, по которым истек установленный срок исковой давности, а также те долги, по которым в соответствии с гражданским законодательством обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения, на основании акта государственного органа или ликвидации организации.

Право требования — право одного лица требовать от другого исполнения взятых на себя обязательств, вытекающих из условий договора, нормативного или судебного акта.

Имущественные права – это субъективные права участников гражданских правоотношений, возникающие в процессе владения, пользования и распоряжения имуществом, а также материальными требованиями по поводу распоряжения таким имуществом.

Срок исковой давности – это срок, в течение которого предприятие имеет возможность взыскать в законном порядке с должника обязательства.

2. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки

2.1.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Дебиторская задолженность не обладает функцией товара, а соответственно продаваться может только уступка права требования, которая имеет цену лишь в случае появления потребительской стоимости, которая появляется у покупателя в следующих случаях: своевременное погашение дебиторской задолженности покупателя, возникшей по другой сделке, а также, предотвращение убытков, получение от дебитора выгодных покупателю товаров (услуг), установление контроля над дебитором. Главная задача оценки дебиторской задолженности – это определение денежного эквивалента, который ожидается получить в результате продажи дебиторской задолженности, отраженной по статьям бухгалтерского учета. Этот денежный эквивалент, как правило, отличается от договорной величины, учтенной по балансу. При осуществлении оценки дебиторской задолженности учитываются факторы, оказывающие влияние на рыночную стоимость дебиторской задолженности: финансовое состояние дебитора, наличие обеспечения по соответствующему обязательству и другие сведения, сообщенные должником (кредитором) и дебитором.

Объект оценки: право требования «Промтекс» (ИНН 7723625039) к СРО НП «КЕДР-ЭНЕРГО» (ИНН 5001079482) в размере 908 000 руб.

Арбитражный суд города Москвы 13 мая 2022 г. по делу № А40– 246255/20-78-418 «Б» вынес определение: признать недействительной сделкой договор купли-продажи земельного участка от 20.11.2018г. заключенный между ООО «Промтекс» и СРО НП «Кедр-Энерго». Применить последствия недействительности сделки: взыскать с СРО НП «Кедр-Энерго» в конкурсную массу ООО «Промтекс» стоимость проданных земельных участков с кадастровыми номерами: 50:32:0020121:1425, 50:32:0020121:1479 расположенные по адресу: Московская область, Серпуховский район, д. Гавшино в общей сумме 908 000,00 руб..

Финансовое состояние должника неизвестно. Информация Заказчиком оценки не предоставлена.

2.1.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Таблица 2.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Имущественные права на объект оценки		
Вид права	Субъект права	Подтверждающий документ
Обязательственные права (право требования)	ООО «Промтекс» (ИНН 7723625039)	Исполнительный лист от 10.02.2023 г., серия ФС №043004542
Иные права	Отсутствуют	—
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки		
Вид обременения	Кем обременён	Подтверждающий документ
—	—	—

2.2. Сведения об износе и устареваниях объекта оценки

Таблица 2.2. Сведения об износе и устареваниях

Показатель	Значение показателя
Сведения об износе	Отсутствует, в связи с тем, что дебиторская задолженность представляет собой право требования.
Сведения об устареваниях	Отсутствуют, в связи с тем, что дебиторская задолженность представляет собой право требования.

2.3. Другие факторы и характеристики

Таблица 2.3. Другие факторы и характеристики

Другие факторы и характеристики	
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	В состав объекта оценки не входят элементы, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.
Информация о текущем использовании объекта оценки	На дату оценки, дебиторская задолженность не погашена, не продана, не заложена и не переуступлена третьим лицам
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость	Отсутствуют

2.4. Сведения о собственнике объекта оценки, балансовая стоимость объекта оценки

Таблица 2.4. Реквизиты лица, которому принадлежит объект оценки и балансовая стоимость объекта оценки

Показатель	Значение
Лицо, которому принадлежит объект оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Промтекс»
Реквизиты лица, которому принадлежит объект оценки	Юр. адрес: 107497, город Москва, ул. Иркутская, дом 11, корпус 1, этаж 2 пом XVIII ком 385-д оф (252) РМ 8 ИНН: 7723625039, КПП: 771801001 ОГРН: 1077759227150, дата присвоения ОГРН: 20.08.2007 г.
Балансодержатель объекта оценки	ООО «Промтекс»
Балансовая стоимость	908 000 руб.

2.5. Перечень использованных документов при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

2.5.1. Перечень документов, полученных от Заказчика оценки

В соответствии с письмом-представлением к Договору № 23/187К/упр-896 об оценке объекта оценки от 14 августа 2023 г., Заказчиком оценки были предоставлены следующие документы для оценки:

Таблица 2.5. Перечень документов, предоставленных Заказчиком

Наименование	Вид документа
Определение Арбитражного суда города Москвы от 03.06.2021 г. (резюлютивная часть определения объявлена 27.05.2021 г.) по делу № А40-246255/20-78-418 «Б»	Копия
Определение Арбитражного суда города Москвы от 13.05.2022 г. (резюлютивная часть определения оглашена 26.04.2022 г.) по делу № А40- 246255/20-78-418 «Б»	Копия
Исполнительный лист от 10.02.2023 г., серия ФС №043004542	Копия
Копии документов, представленных Заказчиком оценки (см. Приложение к настоящему Отчету)	

2.5.2. Перечень документов, полученных из других источников

Таблица 2.6. Данные, использованные при оценке объекта оценки

Вид данных	Источник получения данных
Данные о показателях социально-экономического положения Российской Федерации	Интернет-ресурс: https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2023.pdf
Данные об анализе рынка, к которому относится объект оценки	Интернет-ресурс: https://zaim.com/news/novosti-rynka/rynok-tsessii-rastet/ ; Интернет-ресурс: https://cfrenergo.ru/upload/iblock/edf/Analiz-itogov-provedeniya-tsessii-v-oktyabre-2019g.pdf ; Интернет-ресурс: http://www.xn--90acjm8bgdq.xn--p1ai/index.php?article=107331&razdel=0
Данные о фактических ценах предложений (или сделок) из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект	Интернет-ресурс: http://161bank.ru/ ; Интернет-ресурс: http://www.pristavcollection.ru/ ; Интернет-ресурс: http://kad.arbitr.ru/ ; Интернет-ресурс: https://bankrot.fedresurs.ru/ .
Источники информации для каждого конкретного случая указаны в тексте Отчета.	

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта на рынок оцениваемого объекта, в т.ч. тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

3.1.1. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации за 1 квартал 2023 г.

Таблица 3.1. Основные экономические и социальные показатели

Показатель	2022 г.	В % к	Справочно
		2021 г.	2021 г. в % к 2020 г.
Валовой внутренний продукт, млрд	153435,2 ¹⁾	97,9	105,6
Инвестиции в основной капитал ²⁾ , млрд	27865,2	104,6	108,6
1) Вторая оценка.			
2) Оперативные данные.			

Показатель	I квартал 2023 г.	В % к I кварталу 2022 г.	Справочно I квартал 2022 г. в % к I кварталу 2021 г.
Реальные располагаемые денежные		100,1 ³⁾	99,5 ⁴⁾

¹ Оценка.

² Предварительные данные.

Показатель	Март 2023 г.	В % к		I квартал 2023 г. в % к I кварталу 2022 г.	Справочно		I квартал 2022 г. в % к I кварталу 2021 г.
		марту 2022 г.	февралю 2023 г.		к		
					марту 2021 г.	февралю 2022 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической		101,0	116,6	98,8	101,7	112,7	104,6
Индекс промышленного производства		101,2	113,4	99,1	102,3	110,1	105,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	421,2	103,3	151,0	102,9	107,4	150,0	105,4
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых	8,6	96,5	104,4	98,8	134,7	89,5	164,6
Грузооборот транспорта,	479,5	96,4	109,4	97,9	103,6	113,1	104,2
в том числе железнодорожного	236,4	100,8	111,3	102,6	103,2	116,8	104,0
Оборот розничной торговли млрд рублей	3665,9	94,9	109,8	92,7	103,0	105,3	104,8
Объем платных услуг населению млрд рублей	1191,5	104,2	102,6	103,9	104,0	102,4	107,9
Индекс потребительских		103,5	100,4	108,6	116,7	107,6	111,5

Показатель	Март 2023 г.	В % к		I квартал 2023 г. в % к I кварталу 2022 г.	Справочно		
		марту 2022 г.	февралю 2023 г.		март 2022 г. в % к		I квартал 2022 г. в % к I кварталу 2021 г.
					марту 2021 г.	февралю 2022 г.	
Индекс цен		89,3	102,6	92,3	126,9	106,0	124,6
Общая численность безработных (в возрасте	2,6	84,8	99,0	84,5	75,9	100,2	74,9
Численность официально зарегистрированных	0,5	81,3	98,0	79,8	38,0	97,4	31,6

Показатель	Февраль 2023 г.	В % к		Январь-февраль 2023 г. в % к январю-февралю 2022 г.	Справочно		
		февралю 2022 г.	январю 2023 г.		февраль 2022 г. в		январь-февраль 2022 г. в % к январю-февралю 2021 г.
					февралю 2021 г.	январю 2022 г.	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников	65094	113,2	101,9	113,3	112,0	102,0	111,9
реальная		102,0	101,4	101,7	102,6	100,8	102,7

Объем ВВП

В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлены четвертая оценка ВВП за 2021 г. и вторая оценка ВВП за 2022 г. с соответствующей актуализацией квартальных данных.

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в марте 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,0%, в I квартале 2023 г. - 98,8%.

Индекс промышленного производства в марте 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,2%, в I квартале 2023 г. - 99,1%.

Индекс производства по виду деятельности «Добыча полезных ископаемых» в марте 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,4%, в I квартале 2023 г. - 96,7%.

Индекс производства по виду деятельности «Обрабатывающие производства» в марте 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,3%, в I квартале 2023 г. - 101,1%.

Индекс производства по виду деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» в марте 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 96,0%, в I квартале 2023 г. - 99,8%.

Индекс производства по виду деятельности «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» в марте 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 86,7%, в I квартале 2023 г. - 89,8%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в марте 2023 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 421,2 млрд рублей, в I квартале 2023 г. - 930,9 млрд рублей.

Растениеводство. На 1 апреля 2023 г. посевные работы вели сельскохозяйственные организации 17 субъектов Российской Федерации. Яровые культуры посеяны на площади 582 тыс. гектаров (на 32,8% больше, чем к этому времени в предыдущем году), из них зерновые и зернобобовые (без кукурузы) - на 352 тыс. гектаров (на 28,4% больше).

Животноводство. На конец марта 2023 г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 17,8 млн голов (на 0,8% меньше по сравнению с

соответствующей датой предыдущего года), из него коров - 7,7 млн (на 0,6% меньше), свиней - 28,3 млн (на 5,7% больше), овец и коз - 21,2 млн голов (на 0,8% меньше), птицы - 559,7 млн голов (на 1,9% больше).

Оборот организаций с основным видом деятельности «Рыболовство и рыбоводство» в марте 2023 г. составил 61,5 млрд рублей, что в действующих ценах на 3,4% меньше по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года, в I квартале 2023 г. - на 1,5% больше.

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», в марте 2023 г. составил 921,6 млрд рублей, или 106,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в I квартале 2023 г. - 2255,0 млрд рублей, или 108,8%.

Жилищное строительство. В марте 2023 г. возведено 770 многоквартирных домов. Населением построено 36,4 тыс. жилых домов. Всего построено 104,7 тыс. новых квартир.

В I квартале 2023 г. возведено 2,4 тыс. многоквартирных домов. Населением построено 117,6 тыс. жилых домов. Всего построено 356,0 тыс. новых квартир.

Общая площадь жилых помещений в построенных индивидуальными застройщиками жилых домах составила 16,8 млн кв. метров, или 58,1% от общего объема жилья, введенного в I квартале 2023 года.

Грузовые перевозки. В I квартале 2023 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 1395,6 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 677,7 млрд, автомобильного - 70,9 млрд, морского - 9,9 млрд, внутреннего водного - 4,4 млрд, воздушного - 0,4 млрд, трубопроводного - 632,4 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в I квартале 2023 г. составил 101,1 млрд пасс.-километров, в том числе железнодорожного - 25,9 млрд, автомобильного - 21,5 млрд, воздушного - 53,7 млрд пасс.-километров.

Рынки товаров и услуг

Оборот розничной торговли в марте 2023 г. составил 3665,9 млрд рублей, или 94,9% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в I квартале 2023 г. - 10372,4 млрд рублей, или 92,7%.

Оборот оптовой торговли в марте 2023 г. составил 11203,9 млрд рублей, или 92,0% (в сопоставимых ценах) к соответствующему месяцу предыдущего года. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 30,5% оборота оптовой торговли.

Потребительские цены

В марте 2023г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 100,4%, в том числе на продовольственные товары - 100,1%, непродовольственные товары - 100,1%, услуги - 101,0%.

Базовый индекс потребительских цен (БИПЦ), исключая изменения цен, вызванные сезонными и административными факторами, в марте 2023 г. составил 100,4%, с начала года - 100,8% (в марте 2022 г. - 109,1%, с начала года - 111,1%). В марте 2023 г. цены на продовольственные товары увеличились на 0,1% (в марте 2022 г. - на 6,7%).

Цены на непродовольственные товары в марте 2023 г. выросли на 0,1% (в марте 2022 г. - на 11,3%).

Индекс цен производителей промышленных товаров в марте 2023 г. относительно предыдущего месяца, по предварительным данным, составил - 102,6%, из него в добыче полезных ископаемых - 104,9%, в обрабатывающих производствах - 102,1%, в обеспечении электрической энергией, газом и паром; кондиционировании воздуха - 102,0%, в водоснабжении; водоотведении, организации сбора и утилизации отходов, деятельности по ликвидации загрязнений - 100,9%.

Социальная сфера

В I квартале 2023 г. объем денежных доходов населения сложился в размере 17420,9 млрд рублей и увеличился на 8,7% по сравнению с I кварталом 2022 года.

Денежные расходы населения в I квартале 2023 г. составили 18182,5 млрд рублей и увеличились на 4,9% по сравнению с предыдущим годом. Население израсходовало на покупку товаров и оплату услуг 15578,3 млрд рублей, что на 4,3% больше, чем в I квартале 2022 года. В I квартале 2023 г. сбережения населения уменьшились на 761,6 млрд рублей (в I квартале 2022г. уменьшение составило 1316,2 млрд рублей).

Реальные денежные доходы, по оценке, в I квартале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличились на 0,1%.

Реальные располагаемые денежные доходы (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен), по оценке, в I квартале 2023 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года также увеличились на 0,1%.

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в

феврале 2023 г. составила 65094 рубля по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 13,2%.

Занятость населения. Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в марте 2023 г. составила 75,6 млн человек, из них 73,0 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 2,6 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в марте 2023 г. составил 60,3%.

Среди занятых доля женщин в марте составила 48,8%. Уровень занятости сельских жителей (54,7%) ниже уровня занятости городских жителей (62,1%).

Замещение рабочих мест. По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в феврале 2023 г. составила 32,5 млн человек (95,3% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,6 млн человек.

По сравнению с январем 2023 г. общая численность всех указанных категорий работников увеличилась на 0,5%.

Безработица. К концу марта 2023 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 0,7 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,5 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,4 млн человек получали пособие по безработице.

Демография

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 марта 2023 г. составила 146,4 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 57,9 тыс. человек, или на 0,04% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 220,5 тыс. человек, или на 0,15%). Миграционный прирост на 43,2% компенсировал естественную убыль населения.

В январе-феврале 2023 г. по сравнению с аналогичным периодом 2022 г. в России отмечалось снижение числа родившихся (в 65 субъектах Российской Федерации) и снижение числа умерших (в 82 субъектах).

В целом по стране в январе-феврале 2023 г. число умерших превысило число родившихся в 1,5 раза (в январе-феврале 2022 г. - в 1,9 раза), в 58 субъектах Российской Федерации это превышение составило 1,5-2,7 раза.

Естественный прирост населения в январе-феврале 2023 г. зафиксирован в 10 субъектах Российской Федерации, в январе-феврале 2022 г. - в 9 субъектах Российской Федерации.

За январь-февраль 2023 г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, увеличилось на 2,1 тыс. человек, или на 0,5% по сравнению с предыдущим годом.

За январь-ноябрь 2022 г. число мигрантов, переселившихся в пределах России, сократилось на 194,6 тыс. человек, или на 5,9% по сравнению с предыдущим годом.

Миграционная убыль населения России сменилась приростом.

Число выбывших из Российской Федерации сократилось на 73,9 тыс. человек, или на 54,7%, как за счет эмигрантов в государства-участники СНГ - на 66,0 тыс. человек, или на 55,3%, так и за счет выбывших в страны дальнего зарубежья - на 7,8 тыс. человек, или на 49,8%.

Источник информации: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-03-2023.pdf>

3.2. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование представляет собой физически возможное, юридически допустимое и финансово обоснованное использование объекта, при котором стоимость объекта будет наибольшей [п.6 федерального стандарта оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.].

Использование, не разрешенное законом или физически невозможное, не может рассматриваться как наиболее эффективное. Даже в случае юридически допустимого и физически возможного использования подобное использование должно быть вероятным по разумным соображениям. После того как анализ покажет, что, по разумным соображениям, один или несколько вариантов использования являются вероятными, проверяется их обоснованность с финансовой точки зрения. То использование, при котором оцениваемый объект будет иметь максимальную стоимость и которое отвечает другим требованиям, считается наиболее эффективным использованием.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (далее: анализ НЭИ) дебиторской задолженности должен ответить на вопросы:

1. Может ли оцениваемая дебиторская задолженность быть взыскана в полном объеме или хотя бы частично?

2. Могут ли быть взысканы проценты за пользование чужими денежными средствами?

3. В какие сроки может быть произведено взыскание?

Таким образом, анализ НЭИ призван обосновать выбор наиболее выгодного из осуществимых вариантов истребования денежных сумм с кредитора.

Возможные варианты:

1. Дождаться добровольного погашения дебитором оцениваемой дебиторской задолженности в предусмотренные договором сроки;

2. Дождаться добровольного погашения дебитором оцениваемой дебиторской задолженности с большим нарушением предусмотренных договором сроков и с выплатой процентов за пользование чужими денежными средствами по договору;

3. Дождаться погашения дебитором оцениваемой дебиторской задолженности с нарушением предусмотренных договором сроков, и потребовать (в том числе через суд) выплаты платы за пользование чужими денежными средствами;

4. Взыскание причитающихся денежных сумм (в том числе имуществом кредитора) в судебном порядке;

5. Частичное взыскание причитающихся денежных сумм (в том числе имуществом кредитора) по соглашению сторон;

6. Невозможность взыскания по оцениваемой дебиторской задолженности;

7. Прочие, необычные варианты погашения дебиторской задолженности.

Если анализ НЭИ показал наиболее вероятным первый вариант, то рыночная стоимость прав требования определяется текущей стоимостью предстоящих доходов. Доходный подход в этом случае реализуется дисконтированием будущих платежей в срок, предусмотренный договором, с учетом рисков. Затратный подход при этом равен сумме по договору за вычетом уступки на срок до платежа и оказывается тождествен доходному подходу. Соответственно, он может не выполняться. При втором варианте НЭИ рыночная стоимость прав требования также определяется текущей стоимостью предстоящих доходов. Доходный подход в этом случае реализуется дисконтированием будущих платежей, включая проценты и пени, в прогнозируемый срок их поступления с учетом рисков. Затратный подход при этом равен сумме по договору, увеличенной на причитающиеся проценты и пени, за вычетом уступки на срок до платежа и снова оказывается тождествен доходному подходу. Соответственно, он может не выполняться. Общее для этих двух вариантов – принципиальное соблюдение сторонами условий договора и практически отсутствие риска непоступления платежей или их непредусмотренной задержки. Первый вариант встречается при задолженности по разовым договорам с надежным партнером, а второй вариант – при задолженности постоянных потребителей по периодическим платежам. При остальных вариантах НЭИ рыночная стоимость прав требования также определяется текущей стоимостью предстоящих доходов. Доходный подход в этом случае реализуется дисконтированием всех будущих поступлений (платежей) за вычетом издержек и затрат в прогнозируемый срок их поступления с учетом рисков. Затратный подход при этом равен сумме по договору, увеличенной на причитающиеся проценты и пени, за вычетом всех нижеперечисленных уступок. Очевидно, что дебиторская задолженность, которая не может быть взыскана (вариант 6 по анализу НЭИ), оценивается в 0 рублей. При этом оценка сводится к обоснованию НЭИ.

Особенности объекта оценки позволяют предположить наиболее эффективный вариант его использования в качестве продажи права требования дебиторской задолженности третьим лицам.

3.3. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Оцениваемый объект принадлежит к рынку прав требования по денежным обязательствам (рынок цессии).

3.4. Анализ сегмента рынка, к которому относится объект оценки

3.4.1. Особенности права требования как объектов оценки

Оценка прав требования (дебиторской задолженности) производится либо в рамках оценки бизнеса, либо отдельно в силу относительной развитости рынка долговых обязательств. Права требования (дебиторская задолженность) относятся согласно стандартам бухгалтерского учета к

оборотным активам предприятия. Основной законодательной базой, регулирующей оборот прав требования, являются следующие нормы гражданского законодательства.

В соответствии со статьей 128 ГК РФ к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

В соответствии со 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.

В соответствии со ст. 382, 384 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. Для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором. Если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на неуплаченные проценты.

В соответствии со ст. 389, 390 ГК РФ уступка требования, основанного на сделке, совершенной в простой письменной или нотариальной форме, должна быть совершена в соответствующей письменной форме. Уступка требования по сделке, требующей государственной регистрации, должна быть зарегистрирована в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом. Уступка требования по ордерной ценной бумаге совершается путем индоссамента на этой ценной бумаге.

Первоначальный кредитор, уступивший требование, отвечает перед новым кредитором за недействительность переданного ему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования должником, кроме случая, когда первоначальный кредитор принял на себя поручительство за должника перед новым кредитором.

Дебиторская задолженность (англ. Accounts Receivable (A/R)) - сумма долгов, причитающихся предприятию, фирме, компании со стороны других предприятий, фирм компаний, а также граждан, являющихся их должниками, дебиторами. Что соответствует как международным, так и российским стандартам бухгалтерского учёта.

Дебиторская задолженность в соответствии с международными стандартами финансово отчётности определяется как сумма, причитающаяся компании от покупателей (дебиторов).

Дебиторская задолженность представляет собой иммобилизацию из хозяйственного оборота собственных оборотных средств, этот процесс сопровождается косвенными потерями доходах предприятия.

Дебиторская задолженность возникает в случае, если услуга (или товар) проданы, а денежные средства не получены. Как правило, покупателем не предоставляется какого-либо письменного подтверждения задолженности за исключением подписи о приемке товара в товаросопроводительном документе.

Дебиторская задолженность относится к оборотным активам компании вне зависимости от срока её погашения.

Дебиторская задолженность позволяет дебитору получить бесплатный кредит, а кредитору не только обеспечить реализацию его продукции, но и в ряде случаев отсрочить выплату налоговых платежей, т.е. применить схему «взаимных долгов».

При оценке стоимости дебиторской задолженности важно проанализировать способы ее образования.

Дебиторская задолженность - комплексная статья, включающая расчеты:

- с покупателями и заказчиками;
- по вексям к получению;
- с дочерними и зависимыми обществами;
- с участниками (учредителями) по взносам в уставный капитал;
- по выданным авансам;
- с прочими дебиторами.

На возникновение и увеличение дебиторской задолженности влияют следующие факторы:

- 1) стремление к максимизации денежных потоков предприятия;
- 2) желание снизить издержки фирмы;

3) получение дебитором неявного бесплатного кредита.

Если дебиторская задолженность рассчитана на погашение в течении 12 месяцев, то она считается нормальной, в случае превышения указанного срока она является ненормальной, или просроченной.

Объем дебиторской задолженности зависит от многих факторов: вида продукта, емкости рынка, степени его наполняемости данной продукцией, системы расчетов с покупателями и т.д.

В условиях нестабильной экономики России основной формой расчетов стала предоплата (частичная предоплата), влекущая за собой взаимные неплатежи, а также бартерный обмен и, как следствие, рост дебиторской задолженности.

Задача же создания и поддержания оптимальной структуры собственных оборотных активов, эффективное управление оборотными активами и краткосрочными пассивами приобретает особое значение в рыночной экономике. Дебиторская задолженность является как раз тем активом, который может стать объектом активной работы по улучшению структуры собственных оборотных средств. По этой причине целесообразно выделить дебиторскую задолженность предприятия как самостоятельный объект оценки.

Вместе с тем с развитием рыночных отношений дебиторская задолженность может выступать в качестве объекта купли-продажи на открытом рынке.

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.

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.

Классификация дебиторской задолженности

Дебиторскую задолженность можно классифицировать по различным критериям:

Дебиторская задолженность подразделяется на:

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

Просроченную – задолженность за товары, работы, услуги, не оплаченные в установленный договором срок, в свою очередь, может быть:

- Сомнительную. 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 (т.е. задолженность, которая не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями);

- Безнадежную. 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).

- Реальную к получению, т.е. задолженность, обеспеченная залогом, банковской гарантией, поручительством;

по причинам образования ее можно разделить на оправданную и неоправданную:

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

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

При рассмотрении ликвидности права требования (дебиторской задолженности) различают:

Ликвидная дебиторская задолженность – задолженность, которая может быть реализована при соблюдении обычных рыночных условий. К этой категории относятся предприятия-дебиторы с устойчивым финансовым положением;

Условно ликвидная дебиторская задолженность – задолженность, которая может быть реализована, но финансовое положение дебитора не устойчиво;

Неликвидная дебиторская задолженность – задолженность предприятий с неустойчивым финансовым положением и их задолженность практически невозможно реализовать;

Предприятия, по которым Оценщику трудно судить о ликвидности из-за отсутствия информации об их финансовом положении.

По статьям бухгалтерского баланса дебиторская задолженность делится на:

- покупатели и заказчики;

- векселя к получению;

- задолженность дочерних и зависимых обществ;

- авансы выданные; прочие дебиторы.

- по срокам ее образования на 2 группы:

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

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

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.

3.4.2. Рынок цессии

Цессия (лат. *cessiō* — уступка, передача) — уступка прав требования или иного имущества, права собственности на которое подтверждаются некими документами (титолом); в международном праве цессия — уступка одним государством другому своей территории по соглашению между ними¹.

В России так принято называть договор уступки прав требования на дебиторскую задолженность, то есть продажу долга третьих лиц — соглашение, в соответствии с которым одно лицо (кредитор или иное аналогичное лицо по передаваемому договору) передает другому лицу (принимающему такую задолженность) свои права требования к третьему лицу (должнику по передаваемому договору), при этом уступающий своё право — цедент, приобретающий это право — цессионарий.

Следует учитывать также, что зачастую «договором цессии» в России называют соглашение, по которому передаются права и обязанности по договору долевого участия в строительстве жилья от одного дольщика к другому с согласия строительной компании. На самом деле, поскольку в таких

¹ <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A6%D0%B5%D1%81%D1%81%D0%B8%D1%8F>

соглашения идёт речь не только об уступке прав, но и о передаче обязанностей, договорами цессии они именоваться не могут. Возможность переуступить права требования по договору участия в долевом строительстве предусмотрена ст. 11 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации». Сегодня возможность переуступить права требования на строящееся жильё очень востребована среди инвесторов в недвижимость, поскольку даёт возможность избежать длительной процедуры оформления в собственность.

Договором цессии также называют договор перестрахования, в соответствии с которым страховщик передаёт перестраховщику часть рисков вместе с частью страховой премии. Дальнейшее распределение страховой ответственности (риска) и страховой премии от первого (оригинального) перестраховщика к другим (то есть перестрахование перестраховщика) называется ретроцессией.

По итогам 2018 года рынок цессии (банки, МФО, ЖКХ и другие отрасли) вырастет на 30% по сравнению с аналогичным показателем прошлого года и достигнет 530 млрд рублей. Таким образом, рынок вернется к показателю 2015 года. Таковы данные объединенной компании «Национальная служба взыскания/Первое коллекторское бюро» (НСВ/ПКБ). Объем рынка цессии за 2017 год превысил 410 млрд рублей, в 2016 – 579 млрд рублей, 2015 – 529 млрд рублей, 2014 – 438 млрд рублей, 2013 – 208 млрд рублей. Прогнозируется, что доля закрытых сделок в 2018 году будет на уровне 73%, что соответствует уровню 2017 года. На рынок банковской цессии от общего объема приходится 87%, что в абсолютном выражении составляет 360 млрд рублей. В прошлом году имела место тенденция по сокращению его объема, связанная с объективными рыночными реалиями. В 2015 году банки резко сократили объемы кредитования физических лиц, а, как следствие, для активного роста количества новых долговых портфелей не было условий. При сохранении экономической ситуации на текущем уровне можно прогнозировать, что в этом году рынок восстановится и будет зафиксирован рост в пределах 30-35%. В 2017 году продавцы и покупатели отметили ряд важных тенденций: на рынок переуступки прав вышли как новые продавцы, так и новые покупатели, что сказалось на ряде важных показателей – цене, доле закрытых сделок и т. д. В прошлом году существенно выросла доля закрытых сделок – 77% против 70% в 2016 году. Говорить о прогнозируемых результатах 2018 года пока преждевременно в силу того, что активный пик продаж приходится традиционно на август-сентябрь и октябрь-ноябрь, однако есть вероятность, что в этом году данный показатель будет на уровне 79%, что станет абсолютным рекордом за последние несколько лет. В ушедшем году на 55% выросла цена портфелей, выставляемых на продажу. Если в 2016 году она не превышала 0,9%, то в прошлом году достигла 1,4%. Сейчас продавцы достигли взаимопонимания в вопросе цены, поэтому по итогам 2018 года она, скорее всего, останется на этом же уровне. Стоимость выставляемых на продажу портфелей может вырасти только в случае существенного улучшения их качества, однако пока говорить об этом не приходится. В 2018 году на продажу будут выставляться долги 2013-2015 годов, а также те, которые не удалось продать в прошлом году. В структуре долговых портфелей, выставляемых банками на продажу, традиционно преобладают долги старше двух лет – на 720-1079 дней приходится 29%, на 1080-1440 – 25%. На срок просроченной задолженности 360-720 дней приходится уже 17%, свыше 1440 дней (то есть старше четырех лет) – 25%. Стоит отметить, что за год снизилась доля долгов 360-720 дней практически на 45%, при этом доля долгов 720-1079 выросла на 26%, 1080-1440 – на 66%. В 2017 году незначительно выросла средняя сумма долга на один проблемный кредит. Если в 2016 году она составляла 148 тыс. рублей, то в 2017 году – 153 тыс. рублей. В 2017 году в среднем 62% в продаваемом портфеле приходится на основной долг, 14% – на проценты, 24% – на штрафы, пени, госпошлину, комиссии. В 2017 году несколько изменилась и структура портфеля – в частности, резко выросла доля потребительских кредитов (кредиты наличными и кредитные карты) при одновременном сокращении POS-кредитов. Практически в два раза выросла доля автокредитов в цессионных портфелях – с 0,5% до 1,2%. В выставляемых на продажу портфелях около 20% должников приходится на Центральный федеральный округ, на Уральский федеральный округ – 17%, на Приволжский федеральный округ – около 15%, на Сибирский федеральный округ – 12,8%, на Южный федеральный округ – 12,9%, на Байкальский федеральный округ – 8,3%, Северо-Западный федеральный округ – 9% и на Дальневосточный федеральный округ – минимальные 5%. Ожидается, что в 2018 году банки проявят более гибкий подход к организации сделок, будут идти навстречу инвесторам, предоставляя более детальную информацию по качеству портфелей и предлагая инвестору новые методы оплаты, включая ее рассрочку и принцип «разделения прибыли». Кроме того, будет модернизирован процесс передачи документов между продавцом и покупателем и полностью переведен в электронный формат. Основной сегмент должников представлен, как и прежде, довольно молодым и активным поколением (65,7% должников до 45 лет), что свидетельствует о возможностях взыскания в будущем у должников, выходящих из состояния затаянного персонального финансового кризиса. Управляющий директор объединенной компании НСВ/ПКБ, руководитель клуба продавцов и покупателей НАПКА Павел Михмель отметил: «Говоря об эффективности взыскания долгов

по цессионным портфелям, важно отметить, что в текущей ситуации добиться достойных результатов стало возможным благодаря усилению работы выездного взыскания и судебной работе. Только в 2017 году эффективность сборов на судебной стадии увеличилась более чем на треть – в 2016 году legal давал 15% от всех сборов, в 2017 году – уже 38%. По нашим прогнозам, по итогам этого года доля сборов от судебного взыскания увеличится до 63%».

Источник информации: <https://zaim.com/news/novosti-rynka/rynok-tsessii-rastet/>

Накопленный объем задолженности, урегулированной в форме цессии с начала 2019 г., составил 8 563,8 млн. руб. (рис. 38). В сентябре 2019 г. в АО "ЦФР" поступило 596 требований от 65 комитентов для урегулирования задолженности покупателей посредством передачи прав по неисполненным договорам купли-продажи электроэнергии и мощности, заключенным с АО "ЦФР", и прекращения начисления неустойки по этим обязательствам с 01.10.2019 в соответствии с разделом 14 Регламента финансовых расчетов на оптовом рынке электроэнергии (Приложение № 16 к Договору о присоединении к торговой системе оптового рынка). В октябре 2019 г. учтено 307 подписанных договоров уступки прав (цессии) на 622,7 млн.руб. (таблица 3.2).

Таблица 3.2 Структура задолженности, урегулированной в форме цессии в октябре 2019 г. по периодам поставки

Период поставки	2014 - 2018 гг.	2019 г.									Итого
		Итого	январь	февраль	март	апрель	май	июнь	июль	август	
Объем задолженности, млн. руб.	0,2	622,5	0,0	0,3	0,8	26,5	22,3	36,8	65,4	470,4	622,7
Доля	0,0 %	100,0 %	0,0%	0,0%	0,1 %	4,3%	3,6 %	5,9 %	10,5 %	75,5 %	100,0 %

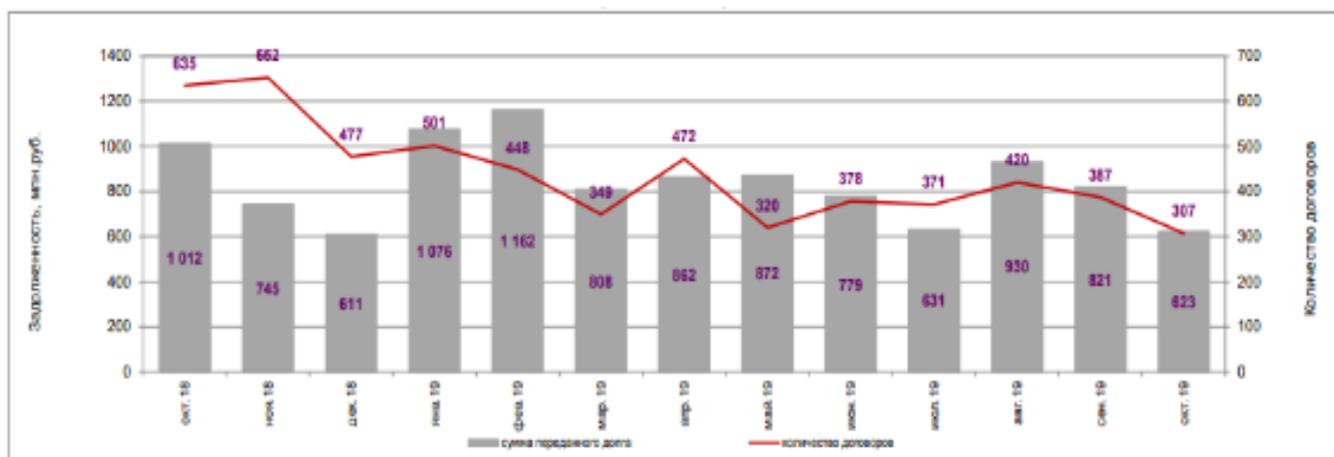


График 3.1. Динамика задолженности, урегулированной в форме цессии с октября 2018 по октябрь 2019 гг.

Источник информации: <https://cfrenerg.ru/upload/iblock/edf/Analiz-itogov-provedeniya-tsessii-v-oktyabre-2019g.pdf>.

На рынке цессии по состоянию на апрель 2021 г. наблюдается ажиотажный спрос, вслед за которым рекордно поднялись и ставки. Если говорить про задолженность МФО, то в первом квартале 2021 года цена покупки портфеля доходит до 18% от общего объема задолженности, тогда как годом ранее в этот же период она не превышала 7%, а двумя годами ранее — 4%, то есть почти в пять раз меньше. Колебание цен на любом рынке — рядовое явление, но конкретно эту ситуацию отличает уникальность природы его происхождения и долгосрочных последствий для всей отрасли.

Предпосылкой, в своем роде благоприятной почвой для формирования текущей конъюнктуры рынка, стал результат политики самих микрофинансовых компаний в отношении просроченной задолженности. В течение второй половины прошлого года все крупнейшие игроки активно расчищали резервы и массово продавали просрочку 180+ дней. Это привело к тому, что на протяжении долгого времени портфели попадали в продажу крупными объемами и в большом количестве, что создало переизбыток предложения и, как следствие, низкие цены. Сейчас в продажу поступают единичные маленькие портфели молодой просрочки. За них всегда конкурируют небольшие коллекторские агентства, то есть желающих купить такую задолженность стало больше.

В то же время к 2021 году некоторые из компаний смогли ощутимо нарастить объемы привлеченных инвестиций, в том числе, и ID Collect (только за прошлый год мы привлекли более 1 млрд рублей). Одновременно с этим были открыты новые коллекторские агентства с большим финансированием, в результате чего на рынке образовалось много игроков с деньгами. Добавим к этому длинную оборачиваемость коллекторского бизнеса, из-за чего все стремятся закупить портфели в начале года, чтобы к его концу показать хороший P&L, и выход на рынок цессии МФО коллекторских агентств, которые ранее специализировались только на банковской задолженности. Совокупность этих факторов привела к устойчивому спросу, обострению конкуренции и в итоге кратному росту стоимости портфелей.

Дополнительный разогревающий эффект на рынок также оказывают площадки, на которых проходят аукционы по продаже портфелей — логично пользуясь моментом, они существенно нарастили маркетинговую активность, привлекая покупателей на торги. На этом фоне для игроков, не имеющих за плечами достаточного объема финансирования и продолжающих бездумно скупать портфели по высоким ценам, возникают определенные риски. Инвестируя «в долгую» с неясной перспективой рентабельности, они могут оказаться в ситуации, когда им придется сосредоточиться на окупаемости текущих портфелей, отказавшись от покупки новых долгов на 1-2 года. Более того, на этом фоне недостатки в операционных процессах, некачественная оценка портфелей и неверные управленческие решения могут привести к фатальным последствиям в виде ухода игроков с рынка. Несколько таких случаев за прошедший год мы уже наблюдали, и эта тенденция может только усилиться.

Таким образом, сейчас важно бросить все силы на удешевление себестоимости взыскания, в том числе, за счет отлаживания и автоматизации рабочих процессов, и во многом это вопрос внедрения современных IT-технологий. Компании, которые уже применяют технологический подход, получают здесь преимущество.

Например, это может быть Data Science для анализа параметров заемщиков, AI для прогнозирования сроков погашения задолженности и определения оптимальных способов и частоты взаимодействия с ними, различные IT-разработки для автоматизации подготовки документов к судебному взысканию и пр. Адаптируясь таким образом к рынку и конкурируя между собой, имеющие финансирование компании смогут в нем остаться и сделать для себя оправданной покупку новых портфелей.

Существенный отскок стоимости портфелей на рынке цессии МФО, до 12-13% от общего объема задолженности, по прогнозам, может произойти уже в этом году по мере снижения спроса — многие компании в силу вышеописанных причин этот рынок временно или навсегда покинут, и он будет перераспределен между оставшимися и окрепшими игроками. При этом мы сможем наблюдать любопытную картину, когда сложившаяся конъюнктура рынка цессии станет драйвером и стимулом для повышения технологичности всей отрасли взыскания.

Источник информации: <https://idcollect.ru/news/azhiotazh-na-rynke-tsessii-prichiny-i-neochevidnye-posledstviya/>

В результате проведенного исследования специалисты ООО «ПФК» пришли к следующим выводам:

1. Общее количество лотов, выставленных на продажу в **2022 году** по РФ, составляет **319 шт.** общей номинальной стоимостью **48 463,051 млн. руб.**
2. По сравнению с предыдущим **2021 годом** в **2022 году** произошло уменьшение, предлагаемых на продажу лотов на **(331) шт.** и уменьшение номинальной стоимости задолженности на **(47 502,597) млн. руб.**
3. Структура выставленных лотов на продажу в **2022 году** характеризуется следующим образом:

Группа	Доля в количестве выставленных лотов на продажу. Рынок в целом	Доля в сумме задолженности (номинале), выставленной на продажу. Рынок в целом
МСК и МО	22,88%	85,01%
СПб и ЛО	6,27%	0,25%
Регионы РФ	70,85%	14,74%
Итого:	100%	100%
ф.л.	66,46%	84,44%
ю.л.	28,84%	15,34%
и.п.	4,70%	0,21%
Итого:	100%	100%

4. Можно выделить следующие основные ценообразующие параметры права требования долга, влияющие на стоимость продажи или величину дисконта, которые необходимо рассматривать в совокупности:

4.1. Юридический статус должника:

- физическое лицо;
- юридическое лицо;
- индивидуальный предприниматель.

4.2. Финансовый статус должника:

- действующий;
- действующий, имеется определение о введении наблюдения;
- признан банкротом и открыто конкурсное производство.

4.3. Период просрочки платежа (платежей) по обязательствам:

- нет;
- до полугода;
- от полугода до 1 года;
- от 1 года до 3 лет;
- более 3 лет.

4.4. Документы основания требования погашения задолженности:

- первичный договор, из которого образуются права требования (вексель, договор поставки товара (услуг), расписка и т.п.);
- первичный договор и решение суда о признании задолженности с последующим исполнением данного решения.

4.5. Наличие обеспечения (залог):

- есть;
- нет.

5. Отношение суммы продажи (предложение) к сумме номинала характеризуется следующим образом (данное отношение отображает скидку (дисконт) между суммой задолженности по договору и суммой продажи (переуступки) права требования данного долга третьим лицам):

2022 год

Группа	Отношение суммы продажи к сумме номинала*			
	ф.л.	ю.л.	и.п.	всего
МСК и МО	0,0017	0,0032	0,7582	0,0018
СПб и ЛО	0,1052	0,0285	-	0,0381
Регионы РФ	0,0628	0,0116	0,0121	0,0242
Итого:	0,0043	0,0095	0,0310	0,0052

***ВАЖНАЯ ИНФОРМАЦИЯ:** коэффициенты в обзоре представлены исключительно для аналитических целей, для определения общей тенденции. Не допускается на основании приведенных коэффициентов определять рыночную стоимость конкретного права требования.

6. Общая динамика изменения рынка цессии РФ с 2013 по 2022 гг. характеризуется следующим образом:

- наблюдается колебание, как количества размещенных лотов, так и общей номинальной задолженности. С 2013 по 2016 гг., происходит увеличение, как количества размещенных лотов, так и общей номинальной задолженности. После 2016 года происходит снижение количества размещенных лотов. После снижения номинальной задолженности в период с 2016 по 2021 гг. наблюдается рост общей номинальной задолженности при продолжающемся снижении количества размещаемых лотов. В 2022 году наблюдается снижение общей номинальной задолженности и количества размещаемых лотов относительно 2021 года.
- с 2013 по 2017 гг. наблюдается снижение коэффициента, отражающего отношение суммы продажи к сумме номинала. В 2018 году наблюдается незначительное повышение рассматриваемого коэффициента относительно 2017 года. В 2019-2022 гг. рассматриваемый коэффициент достиг минимальных значений **менее 0,1**.

Источник информации:
<https://pfagroup.ru/upload/iblock/52d/52d85883acc7aaf47ba9eb757c2de4dc.pdf>

3.4.3. Анализ торгов дебиторской задолженностью на ЕФРСБ за июнь 2018 г.

Источником информации служили публикации, размещенные в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве в разделе «ТОРГИ».

На дату проведения анализа – 03.07.2018 за июнь 2018 года в реестре имелась информация о 282 завершённых торгах, из них 221 в форме открытого аукциона, 60 в форме публичного предложения, и 1 торги в форме открытого конкурса.

Следует отметить, что из 221 торгов в форме открытого аукциона состоялись (или были заключены сделки с единственным участником) только 73. Торги в форме публичного предложения состоялись в 49 случаях из 60.

Анализировались торги только дебиторской задолженностью, если в лот входило иное имущество, то такие сделки исключались из выборки. Не рассматривались сделки, в которых не указана итоговая цена торгов, а также торги, в которых не удалось найти информацию о номинальной величине долга.

В соответствии со ст. 139 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" в течение одного месяца с даты окончания инвентаризации предприятия должника или оценки имущества должника, конкурсный управляющий представляет собранию кредиторов или в комитет кредиторов для утверждения свои предложения о порядке продажи имущества должника. Порядок, сроки и условия продажи имущества должника должны быть направлены на реализацию имущества должника по наиболее высокой цене и должны обеспечивать привлечение к торгам наибольшего числа потенциальных покупателей.

Торги в форме аукциона проводятся путем увеличения начальной цены на шаг аукциона. Выигравшим аукцион признается участник, предложивший наиболее высокую цену. В случае, если не были представлены заявки на участие в торгах или к участию в торгах был допущен только один участник, организатор торгов принимает решение о признании торгов несостоявшимися. Если к участию в торгах был допущен только один участник, заявка которого на участие содержит предложение о цене не ниже установленной начальной цены продажи, договор купли-продажи заключается управляющим с этим участником торгов.

В случае признания торгов несостоявшимися и незаключения договора купли-продажи с единственным участником торгов объявляются повторные торги. При этом начальная цена продажи устанавливается на 10% ниже первоначальной цены.

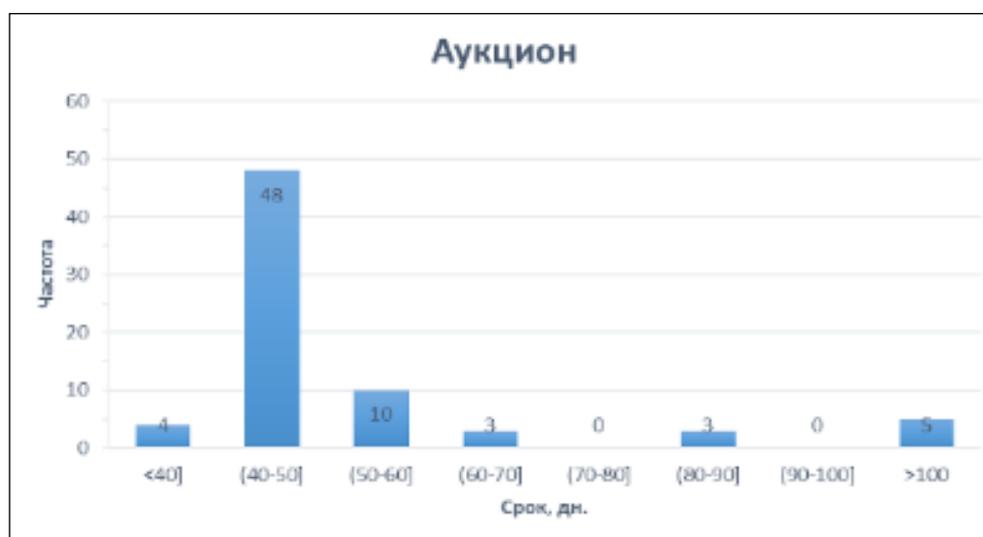
Если первые две стадии торгов признаны несостоявшимися, то имущество должника подлежит продаже путем публичного предложения, в ходе которого происходит поэтапное снижение цены продажи. При этом начальная цена продажи имущества должника устанавливается в размере начальной цены, указанной в сообщении о продаже имущества должника на повторных торгах. Снижение цены происходит в соответствии порядком продажи имущества, которым может быть предусмотрено любое количество периодов и минимальная цена для последнего периода.

В случае, если несколько участников торгов представили в установленный срок заявки, содержащие различные предложения о цене имущества должника, но не ниже начальной цены продажи имущества должника, установленной для определенного периода проведения торгов, право приобретения имущества должника принадлежит участнику торгов, предложившему максимальную цену за это имущество. В случае, если заявки содержат равные предложения о цене имущества, право приобретения принадлежит участнику торгов, который первым представил заявку.

Интересно определить сроки реализации дебиторской задолженности, которые рассчитывались как разница между датой завершающихся торгов и датой опубликования первого объявления о проведении торгов.

Статистика для открытых аукционов выглядит следующим образом.

График 3.2



Таким образом, реализация дебиторской задолженности в ходе открытого аукциона происходит в большинстве случаев за 40-50 дней, при условии, что торги состоялись. Сроки более 80 дней относятся к повторным торгам. Из гистограммы видно, что реализация дебиторской задолженности на повторных торгах происходит редко. Медиана — значение варьирующего признака, которое делит ряд распределения на две равные части по объему частот, составляет 47 дней, среднее значение — 58 дней.

Гистограмма сроков продажи при реализации имущественных прав в ходе публичного предложения (включая периоды прошедших аукционов) представлена на рисунке ниже.

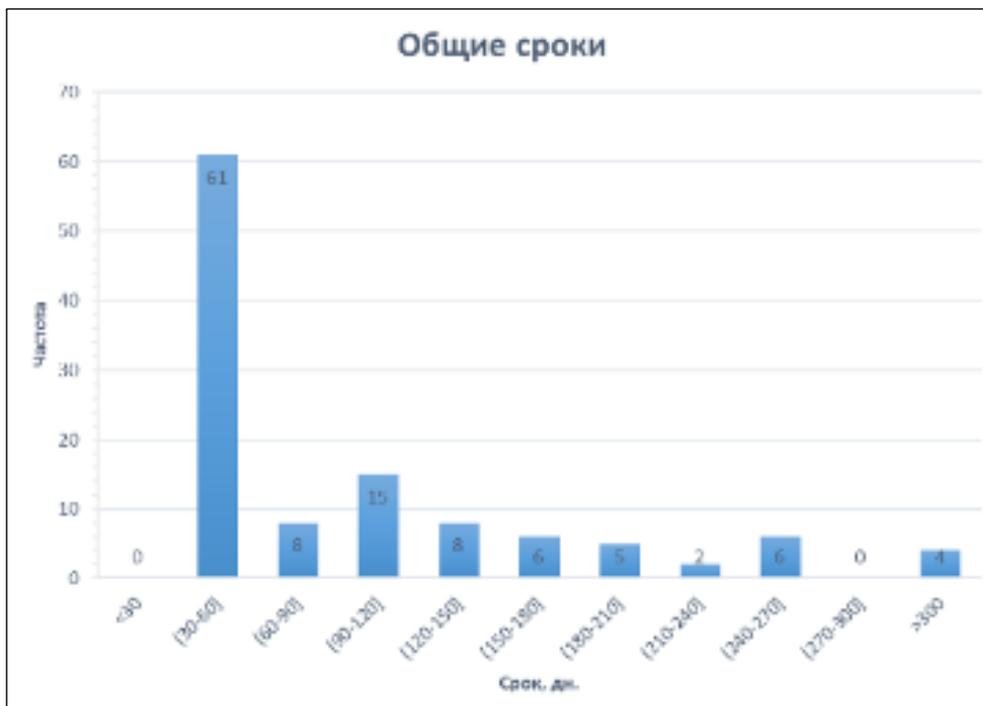
График 3.3



Дебиторская задолженность, которая была реализована за срок менее 90 дней (2 сделки на гистограмме), по каким-то причинам не продавалась путем открытых аукционов. Медиана – 145 дней, в среднем количество дней реализации при публичном предложении составляет 173 дня. Значительное отклонение среднего от медианы связано с тем, что срок реализации одной дебиторской задолженности из выборки с момента первого объявления о продаже до завершения торгов составил 601 день.

Распределение сроков реализации за июнь 2018 г. по всем формам состоявшихся торгов представлена ниже.

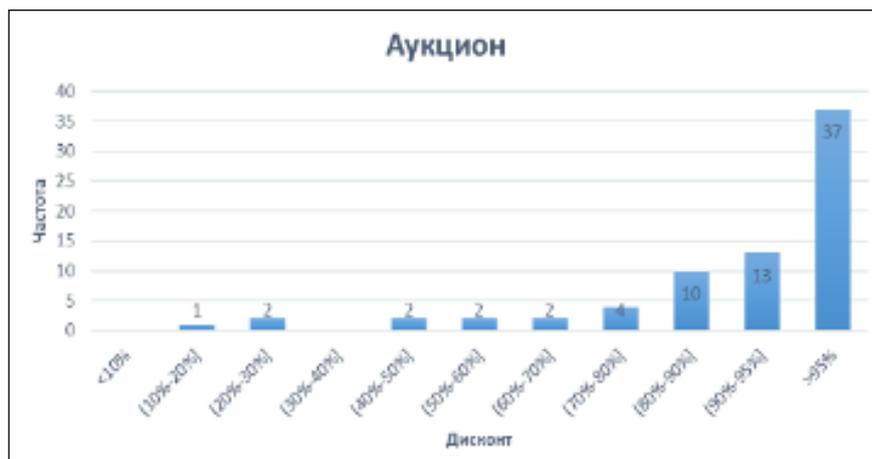
График 3.4



Медиана составляет округленно 52 дня. Среднее значение – 100 дней, минимальный срок – 38 дней, максимальный – 601 день.

Рассмотрим дисконты к номинальной величине дебиторской задолженности, с которыми производятся фактические сделки.

График 3.5



Таким образом, наибольшее число торгов в форме аукциона заканчивается с дисконтом к номинальной величине долга более 95%. При этом в 51 торгах цена возросла, в остальных 22 сделках реализация прошла по начальной цене.

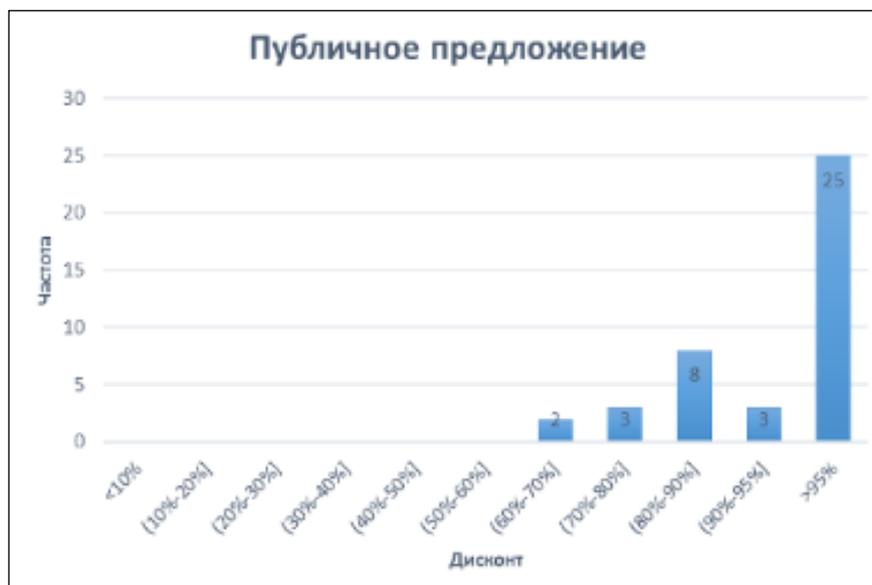
Максимальные скидки применялись к дебиторской задолженности предприятий-банкротов, реализация которой происходила с начальной ценой от 1 рубля. А в ходе торгов увеличилась на несколько десятков и сотен рублей.

Некоторые торги начинаются с цены, соответствующей 0,1%, 1%, 5%, 10%, 15% от номинальной величины задолженности, видимо, в таких случаях использовалась коэффициентная методика оценки дебиторской задолженности.

Также в ходе анализа было установлено, что начальной ценой многих торгов является не рыночная стоимость, определенная оценщиком, а номинальная величина долга. Как показывает статистика, все такие лоты после аукционов уходят на реализацию в стадию публичного предложения, и это предсказуемо. Арбитражные управляющие с одной стороны сохраняют средства конкурсной массы, экономя на услугах оценщиков, а с другой стороны, пытаются реализовать имущество должника по наиболее высокой цене. Но при этом увеличиваются сроки торгов, как показал анализ – с 47 дней до 145 дней (медианные значения аукционов и публичного предложения), то есть на срок более 3-х месяцев. Соответственно увеличивается процедура конкурсного производства и ежемесячное вознаграждение управляющего.

В одном случае при публичном предложении цена возросла, в итоге реализация прав требований прошла по цене выше номинала, эта сделка исключается из анализа. Скидки при публичном предложении изображены на гистограмме ниже.

График 3.6



Существует понятие «мусорные долги» — это долги практически не реальные ко взысканию. Анализируя предложения из диапазона дисконтов в размере 95% и выше, можно сделать вывод, что средняя цена таких долгов составляет 1,55% от номинальной стоимости.

Статистические данные возможных дисконтов по всем видам торгов представлены в таблице.

Таблица 3.3. Статистические данные возможных дисконтов по всем видам торгов

Показатель	Открытый аукцион	Публичное предложение	Обобщенные данные
Среднее	87,41%	92,32%	89,18%
Стандартная ошибка	2,24%	1,5%	1,54%
Стандартное отклонение	19,12%	9,6%	16,46%
Медиана	95,05%	97,31%	95,40%
Минимум	16,83%	60,83%	16,83%
Максимум	100,00%	99,92%	100,00%
Количество наблюдений	73	41	114

Корреляции размера дисконта и должников: физических и юридических лиц, не выявлена. То есть размер дисконта к номинальной величине дебиторской задолженности не зависит от того, кто является должником.

Выводы

Статистические данные показывают, что с вероятностью 95% значение дисконта при реализации дебиторской задолженности будет находиться в интервале от 86,12% до 92,23% от номинальной величины долга. При этом надо понимать, что в результате 11 сделок из 114 рассматриваемых, дисконты составили менее 70%, а в 62 торгах дисконты находились в интервале от 95% до ~100%. Поэтому при прогнозировании вероятного дисконта необходимо также учитывать медиану выборки – 95,4%.

Медиана для торгов в форме открытого аукциона составляет 47 дней, среднее значение — 58 дней.

Средние сроки реализации дебиторской задолженности при публичном предложении составляют 173 дня, медиана – 145 дней с момента объявления о проведении первых торгов.

Источник: <http://www.xn--90acjm8bgdq.xn--p1ai/index.php?article=107331&razdel=0>

3.5. Анализ фактических данных о ценах предложений (или сделок) из сегмента рынка, к которому отнесен оцениваемый объект

Ниже приведены примеры предложений на продажу дебиторских задолженностей юр. лиц к юр. лицам, номиналом до 4 млн. руб. <https://bankrot.fedresurs.ru>

Таблица 3.4. Цена продажи дебиторской задолженности (права требования юр. лиц к юр. лицам, номиналом до 4 млн. руб.)

Наименование показателя	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5
Объект-аналог	Дебиторская задолженность (юр. лица к юр. лицу)				
Источник информации	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=2aab2601-03ec-47a4-ad99-35f2a376728b	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=eee2b607-66e1-4c17-823c-ddff773a8b37	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=ad5fc679-f251-4c8a-98ad-3a895e60eb7b	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=24785e94-ec66-4112-9ae0-bc85efcc089c	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=406adc70-d77c-41e3-aadb-9297346d0009
Номер торгов	100000636	ПП-91494	166291	165645	SBR013-2303060012-2
Дата начала торгов	27.03.2023	13.04.2023	Не установлено	Не установлено	27.03.2023
Дата окончания торгов	11.05.2023	30.04.2023	Не установлено	Не установлено	28.04.2023
Номинал задолженности, руб.	958 754,31	3 570 284,83	2 135 783,28	1 591 335,66	543 000,00
Рыночная стоимость в результате торгов, руб.	2 788,63	989 898,00	212 000,00	165 500,00	45 832,50
Отношение рыночной стоимости к объёму задолженности, %	0,291%	27,726%	9,926%	10,400%	8,441%

3.6. Анализ основных факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

К основным ценообразующим факторам, действующим на рынке прав требования (дебиторской задолженности), можно отнести следующие:

- 1) Ставка дисконтирования (при использовании доходного подхода).
- 2) Возраст задолженности (просроченная / не просроченная).
- 3) Уровень финансового состояния дебитора (должника).
- 4) Срок возврата задолженности.

3.7. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость не выявлено.

3.8. Основные выводы относительно рынка, к которому относится объект оценки

Исходя из анализа критериев НЭИ, выполненного в разделе 3.2, оцениваемый объект принадлежит к сегменту рынка прав требования по денежным обязательствам (рынок цессии).

Статистические данные показывают, что с вероятностью 95% значение дисконта при реализации дебиторской задолженности будет находиться в интервале от 86,12% до 92,23% от номинальной величины долга. При этом надо понимать, что в результате 11 сделок из 114 рассматриваемых, дисконты составили менее 70%, а в 62 торгах дисконты находились в интервале от 95% до ~100%.

Средние сроки реализации дебиторской задолженности при публичном предложении составляют 173 дня, с момента объявления о проведении первых торгов.

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

4.1. Выбор методов оценки в рамках различных подходов (или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки)

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. [п. 1 Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время **оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.** [п. 2 Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

Методы оценки дебиторской задолженности	
Комплексные методики оценки	Авторские методики (методики, основанные на одном подходе)
1. Методика В.В. Болотских. 2. Методика национальной коллегии оценщиков	<u>ДОХОДНЫЙ ПОДХОД:</u> 1. Метод дисконтированных денежных потоков. 2. «Бухгалтерская» методика (А.Б. Фельдман). 3. Методика Российского общества оценщиков. 4. Метод дисконтирования денежных потоков по безрисковой ставке с учетом вероятности погашения долга (Д.Л. Мамаев). 5. Эрзац-метод (М.О. Ильин). 6. Метод реальных опционов (С.П. Юдинцев). 7. Арбитражная методика (И.В. Сакулин). 8. Методика В.С. Зимины – В.И. Прудникова. 9. Метод сценариев (В.Ю. Сутягин). 10. Бартерная методика (М.В. Круглов). 11. Комбинации вышеописанных методик. <u>СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД:</u> 12. Метод сравнительных продаж. 13. Методы корреляционно-регрессионного анализа. <u>ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД:</u> 14. Методика пакетной и индивидуальной оценки дебиторской задолженности (А.А. Слуцкий). <u>КОЭФФИЦИЕНТНЫЙ ПОДХОД:</u> 15. Коэффициентные (экспертные) методики оценки (в том числе основанные на экспертных шкалах СТО ФДЦ 13-05-98; шкала экспресс-анализа финансового состояния предприятий, проводимого ФСФО РФ; Financial management SARANA Corporation и др.). 16. Методика, основанная на расчете кумулятивного коэффициента уменьшения.

4.1.1. Сравнительный подход

Сравнительный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Сравнение объекта оценки с аналогами может проводиться с использованием различных количественных параметров измерения объекта оценки, представляющих собой единицы сравнения.

[ч. II Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

4.1.2. Доходный подход

Доходный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

[ч. III Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

4.1.3. Затратный подход

Затратный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

[ч. IV Федерального стандарта оценки стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития РФ от 14.04.2022 г. №200].

4.1.4. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов; обоснование отказа от использования подхода к оценке

Сравнительный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Оценка дебиторской задолженности на основе сравнительного подхода предполагает использование в качестве ориентира реально сложившиеся на рынке цены по аналогичным задолженностям. Если аналогичная задолженность продана в условиях открытого, публичного, развитого долгового рынка, то ее цена интегральным образом учитывает различные факторы, которые определяют цену – соотношение спроса - предложения, уровень риска инвестирования в данный актив, особенности подобного финансового актива и т.д.

Оценщик применил метод сравнения продаж в рамках сравнительного подхода, поскольку оценщиком было найдено достаточное количество данных на рынке долгов о купле-продаже прав требования (дебиторской задолженности юр. лиц к юр. лицам, номиналом до 4 млн. руб.).

Доходный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Каждая из представленных выше методик доходного подхода в отдельности не может быть применена к оценке данной дебиторской задолженности, поскольку основана на экономических показателях и получаемых с их помощью финансовых коэффициентов (привычный экономический и оценочный инструментарий используется и при оценке дебиторской задолженности).

Отсутствие достоверной информации о доходах и расходах должника не предполагает возможности проведения классического финансового анализа с соблюдением общепринятой методологии. Спрогнозировать дату возврата долга не представляется возможным, как и определить доходы/расход должника, поэтому применение доходного подхода является невозможным.

Затратный подход – представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Применение затратного подхода в «теоретическом» формате к оценке прав требования менее вероятно, поскольку отсутствуют четкие методики оценки подобных объектов, в основу которых положены затраты на создание идентичного (аналогичного) объекта – прав (требований). Кроме того, критическое значение параметра t , предложенное авторами методики, в настоящий момент не соответствует Законодательству.

Таким образом, оценщик был вынужден отказаться от использования затратного подхода и доходного подходов при оценке рыночной стоимости прав (требований).

4.2. Оценка сравнительным подходом

4.2.1. Общая информация. Основные этапы сравнительного подхода

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Основные этапы сравнительного подхода:

- 1) определение единиц сравнения, характерных для рынка объекта оценки;
- 2) выбор наиболее сопоставимых аналогов и расчет единиц сравнения для каждого из них;
- 3) сравнительный анализ количественных и качественных характеристик (сходства и различий) аналогов и объекта оценки;
- 4) внесение в значения единиц сравнения корректировок для устранения различий между объектом оценки и аналогами (при необходимости);
- 5) согласование скорректированных значений единиц сравнения или полученных на их основе показателей стоимости объекта оценки. Согласование проводится с учетом положений пункта 3 настоящего федерального стандарта оценки. При этом оценщик может обоснованно выбрать в качестве результата сравнительного подхода показатель стоимости, полученный на основе одного аналога или

одной единицы сравнения, либо отказаться от применения показателя, полученного на основе какого-либо аналога или единицы сравнения.

В общем виде расчет рыночной стоимости прав требования задолженности по сравнительному подходу к оценке осуществляется по следующим формулам:

$$C_p = C_\phi \times (1-d), \text{ где:}$$

C_p – рыночная стоимость Задолженности, ден.ед.;

C_ϕ – номинальная стоимость Задолженности (основная сумма + штрафы + пени), ден.ед.;

d – дисконт, доли ед.

$$d = \sum_{i=1}^n d_i \times p_i, \text{ где:}$$

d – дисконт для i -го Задолженности-аналога, доли ед.;

p_i – вес i -го Задолженности-аналога, доли ед.

$$d_i = \frac{C_n - C_{сд}}{C_n}, \text{ где:}$$

C_n – номинальная стоимость i -го Задолженности-аналога (основная сумма + штрафы + пени), ден.ед.

$C_{сд}$ – цена сделки для i -го Задолженности-аналога, ден.ед.

4.2.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

В рамках сравнительного подхода за стоимость дебиторской задолженности принимается ее номинальная стоимость, которая подлежит корректировке с учетом реального спроса на рынке и информации о фактически заключенных сделках в недавнем прошлом.

На основании документов, предоставленных Заказчиком, можно сделать вывод, что дебиторская задолженность сформирована. Для расчета оценщик применил данные о сделках по купле-продаже дебиторской задолженности совершенных в 2023 г. на российском долговом рынке. Данные о сделках приведены в п. 3.5 настоящего отчета.

Расчет стоимости дебиторской задолженности приведен в таблице 4.1.

Таблица 4.1. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Наименование показателя	Предложение №1	Предложение №2	Предложение №3	Предложение №4	Предложение №5
Объект-аналог	Дебиторская задолженность (юр. лица к юр. лицу)				
Источник информации	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=2aab2601-03ec-47a4-ad99-35f2a376728b	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=eee2b607-66e1-4c17-823c-ddff773a8b37	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=ad5fc679-f251-4c8a-98ad-3a895e60eb7b	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=24785e94-ec66-4112-9ae0-bc85efcc089c	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=406adc70-d77c-41e3-aadb-9297346d0009
Номер торгов	100000636	ПП-91494	166291	165645	SBR013-2303060012-2
Дата начала торгов	27.03.2023	13.04.2023	Не установлено	Не установлено	27.03.2023
Дата окончания торгов	11.05.2023	30.04.2023	Не установлено	Не установлено	28.04.2023
Номинал задолженности, руб.	958 754,31	3 570 284,83	2 135 783,28	1 591 335,66	543 000,00
Рыночная стоимость в результате торгов, руб.	2 788,63	989 898,00	212 000,00	165 500,00	45 832,50
Отношение рыночной стоимости к объёму задолженности, %	0,291%	27,726%	9,926%	10,400%	8,441%
Дисконт для i-го -аналога %	0,032%	11,250%	2,409%	1,881%	0,521%
Средневзвешенный показатель дисконта, %	16,09%				
Размер права требования, руб.	908 000				
Рыночная стоимость объекта оценки округленно, руб.	146 000,00				

4.2.3. Вывод по разделу

Рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная с помощью сравнительного подхода, на дату оценки 15 августа 2023 г. округлённо составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Право требования «Промтекс» (ИНН 7723625039) к СРО НП «КЕДР-ЭНЕРГО» (ИНН 5001079482) в размере 908 000 руб.	146 000 (сто сорок шесть тысяч) руб.

4.3. Согласование результатов

Для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляется процедура согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

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 с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии) [п.25 ФСО №1, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 №297].

С помощью стандартных подходов к оценке оцениваемого объекта, Оценщик приходит к соответствующим результатам. При согласовании полученных результатов по каждому из применявшихся подходов, Оценщику необходимо определить итоговую величину стоимости. Признанным способом согласования результатов оценки считается метод средневзвешенной величины результирующей стоимости, который реализуется формулой:

$$C_{и} = C_{з} * K1 + C_{ср} * K2 + C_{д} * K3,$$

где:

$C_{и}$ – итоговая стоимость объекта оценки;

$C_{з}$ – стоимость, полученная затратным подходом;

$C_{ср}$ – стоимость, полученная сравнительным подходом;

$C_{д}$ – стоимость, полученная доходным подходом;

$K1, K2, K3$ – соответствующие весовые коэффициенты ($K1 + K2 + K3 = 1$).

Для расчета весовых коэффициентов существует ряд методик, основные из которых приведены в учебном пособии «Оценка стоимости недвижимости», Е.И. Ивановой под редакцией М.А. Федотовой (М., КНОРУС, 2009г.). В каждом случае оценщик самостоятельно выбирает один из методов обобщения результатов оценки.

Поскольку оценщик применил один подход (сравнительный) и отказался от доходного и затратного подходов, согласование результатов оценки не требуется.

Таблица 4.2. Согласование результатов, полученных при применении различных методов к оценке

Право требования «Промтекс» (ИНН 7723625039) к СРО НП «КЕДР-ЭНЕРГО» (ИНН 5001079482) в размере 908 000 руб.		
Подход	Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	Вес, %
Затратный	обоснованно не применялся	—
Сравнительный	146 000,00	100%
Доходный	обоснованно не применялся	—
Средневзвешенная стоимость	146 000 (сто сорок шесть тысяч) руб.	

5. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

На основании информации, представленной и проанализированной в приведённом отчете об оценке, итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на 15 августа 2023 г. с учетом разумного округленно составляет:

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб.
Право требования «Промтекс» (ИНН 7723625039) к СРО НП «КЕДР-ЭНЕРГО» (ИНН 5001079482) в размере 908 000 руб.	146 000 (сто сорок шесть тысяч) руб.

Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Задаaniem на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

Полученная стоимость достоверна только с учетом всех приведенных в Отчете допущений, принятых при проведении оценки.

Отчет об оценке представляет собой профессиональное суждение оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки и без гарантий того, что оно будет продано на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в отчете. Данная оценка является независимым оценочным суждением, а результаты оценки являются рекомендуемыми.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, определенная в отчете, за исключением кадастровой стоимости, является рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

Сертифицированный оценщик недвижимости РОО
Оценщик 1 категории _____



/ А.В. Крутых /

Генеральный директор ООО НЭК «Бизнес Советник» _____

МП



/ А.В. Крутых /



6. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ДОКУМЕНТОВ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ (ред. от 28.06.2021).
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 №135-ФЗ.
3. Свод стандартов и правил саморегулируемой организации оценщиков – Ассоциация «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2020), утвержденный Советом РОО 29 декабря 2020 года, Протокол № 29.
4. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
5. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
6. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
7. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
8. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
9. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития РФ №200 от 14.04.2022 г.;
10. Брейли Р., Майерс С. Принципы корпоративных финансов, 2004.
11. Бригхем Ю., Гапенски Л. Финансовый менеджмент. Полный курс. В 2-х т, 1997.
12. Коупленд Т., Коллер Т., Муррин Д. Стоимость компаний: оценка и управление, третье издание, 2005.
13. Фишмен Дж., Пратт Ш., Гриффит К., Уилсон К. Руководство по оценке стоимости бизнеса, 2000.
14. М.О. Ильин, Оценка стоимости бизнеса, Курс лекций, 2-е издание, дополненное., 2013.
15. Озеров Е.С., Экономический анализ и оценка недвижимости, Спб.: Изд-во "МКС", 2007.
16. Оценка бизнеса: Учебник/Под редакцией заслуженного деятеля науки РФ, д.э.н., проф. А.Г. Грязновой, д.э.н., проф. М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2001.
17. Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. - М.: Дело, 1997.
18. Справочно-правовая система «Консультант – Плюс».
19. «Методические рекомендации по оценке рыночной стоимости прав требования задолженности», рекомендованные к практической апробации Экспертным советом СРОО «ЭС» Протокол №МР-1/17 от 11.01.2017 г./.
20. Оценка стоимости прав требования (дебиторской задолженности): теория и практика: учебное пособие / В.Ю. Сутягин. – Москва: ИНФРА-М, 2020. – 253 с.;
21. Оценка стоимости активов и бизнеса: учебник для вузов / М.А. Федотова, В.И. Бусов, О.А. Землянский; под редакцией М.А. Федотовой. – Москва: Издательство Юрайт, 2021.- 522 с.;
22. Сервис СПАРК Интерфакс, <http://www.spark-interfax.ru>
23. Интернет-сайт «Вестник оценщика» - www.appraiser.ru.
24. Интернет-сайт www.economy.gov.ru.
25. Интернет-сайт <http://rosstat.gov.ru/>.
26. Интернет-сайт www.cbr.ru.
27. Интернет-сайт Асвата Дамодарана <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/>.
28. Интернет-сайт www.rusbonds.ru.
29. Интернет-сайт <http://ru.investing.com>.
30. Интернет-сайт www.cbo.gov.
31. Интернет-сайт <https://bankrot.fedresurs.ru/>.
32. И др.

7. ПРИЛОЖЕНИЕ

7.1. Документы, предоставленные Заказчиком оценки (устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающие и правоподтверждающие документы)

1. Определение Арбитражного суда города Москвы от 03.06.2021 г. (резольтивная часть определения объявлена 27.05.2021 г.) по делу № А40-246255/20-78-418 «Б»;
2. Определение Арбитражного суда города Москвы от 13.05.2022 г. (резольтивная часть определения оглашена 26.04.2022 г.) по делу № А40- 246255/20-78-418 «Б»;
3. Исполнительный лист от 10.02.2023 г., серия ФС №043004542.



14020010722163

900001164_28908311



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

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

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

г. Москва

03 июня 2021 г.

Дело № А40-246255/20-78-418 «Б»

Резолютивная часть определения объявлена 27 мая 2021 г.

Полный текст определения изготовлен 03 июня 2021 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:

судьи Истомина С.С., единолично,

при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Эмухвари Р.Р.

рассмотрев в судебном заседании по делу о банкротстве ООО «Промтекс» (ОГРН 1077759227150, ИНН 7723625039)

вопрос об утверждении конкурсного управляющего,

из вызванных в судебное заседание не явились: лица, участвующие в деле, – извещены,

УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда города Москвы от 25 марта 2021 года ООО «Промтекс» (ОГРН 1077759227150, ИНН 7723625039) признано несостоятельным (банкротом) как ликвидируемый должник, в отношении него открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника на шесть месяцев, исполняющим обязанности конкурсного управляющего утвержден Бузаджи Евгений Александрович (ИНН 231123707847).

В настоящем судебном заседании подлежит рассмотрению вопрос об утверждении конкурсного управляющего.

Лица, участвующие в деле, будучи надлежаще извещенными о времени и месте судебного разбирательства, своих представителей в суд не направили. Дело рассмотрено в порядке ч. 3 ст. 156 АПК РФ.

Исследовав материалы дела, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, суд пришел к следующим выводам.

В заявлении ИП Чернявского Игоря Викторовича о признании ООО «Промтекс» (ОГРН 1077759227150, ИНН 7723625039) несостоятельным (банкротом) в качестве СРО, из числа членов который должен быть утвержден конкурсный управляющий, указана ААУ «ЦФОП АПК». При этом, согласно указанному Решению, задолженность ООО «Промтекс» перед ИП Чернявским И.В. имеет признаки компенсационного финансирования.

Таким образом, конкурсным управляющим должника не может быть утверждена кандидатура, предложенная на основании заявления ИП Чернявского И.В. (п. 5 ст. 37 Закона о банкротстве, п. 27.1 Обзора судебной практики по вопросам, связанным с участием уполномоченных органов в делах о банкротстве и применяемых в этих делах процедурах

банкротства, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 20 декабря 2016 г., часть 6 статьи 4 Федерального закона от 29 декабря 2014 года N 482-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" и Кодекс Российской Федерации об административных правонарушениях").

Согласно п. 1 ст. 45 Закона о банкротстве при получении определения арбитражного суда о принятии заявления о признании должника банкротом, в котором указана кандидатура арбитражного управляющего, или протокола собрания кредиторов о выборе кандидатуры арбитражного управляющего заявленная саморегулируемая организация арбитражных управляющих, членом которой является выбранный арбитражный управляющий, представляет в арбитражный суд информацию о соответствии указанной кандидатуры требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 настоящего Федерального закона.

Решение суда от 25.03.2021 было направлено 07.04.2021 в десять различных СРО арбитражных управляющих, саморегулируемым организациям арбитражных управляющих в течение десяти дней с даты получения настоящего определения предложено представить в арбитражный суд сведения о кандидатуре арбитражного управляющего, соответствующей требованиям ст. 20 и 20² Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», а также сведения об адресе для направления корреспонденции.

В материалы дела 02.04.2021 г. от ААУ «ЦФОР АПК» поступили документы на Медведева А.А. для утверждения конкурсным управляющим в деле о банкротстве должника.

В материалы дела 02.04.2021 г. от Ассоциации ПАУ ЦФО поступили документы на Михайлову Н.Н. для утверждения конкурсным управляющим в деле о банкротстве должника.

В материалы дела 14.04.2021 г. от САМРО «Ассоциация антикризисных управляющих» поступили документы на Акмайкину В.С. для утверждения конкурсным управляющим в деле о банкротстве должника.

В материалы дела 23.04.2021 г. от Ассоциации СРО «Эгида» поступило заявление об отсутствии кандидатур для утверждения конкурсным управляющим в деле о банкротстве должника.

В материалы дела 30.04.2021 г. от ААУ «СЦЭАУ» поступили документы на Филимонова И.Н. для утверждения конкурсным управляющим в деле о банкротстве должника.

Из иных СРО ответы на запрос суда не поступили к дате судебного заседания.

Оснований для утверждения арбитражного управляющего из числа членов ААУ «ЦФОР АПК» суд не усматривает в силу п. 5 ст. 37 Закона о банкротстве, поскольку данное СРО было указано ИП Чернявским И.В. при обращении в суд с заявлением о признании должника банкротом.

Также суд не усматривает оснований для утверждения арбитражных управляющих, предложенных Ассоциацией ПАУ ЦФО и САМРО «Ассоциация антикризисных управляющих» в силу п. 1 ст. 45 Закона о банкротстве с учетом сроков направления решения суда и его получения саморегулируемыми организациями.

Таким образом, поскольку по информации, представленной ААУ «СЦЭАУ» в порядке ст. 45 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», кандидатура Филимонова Ильи Николаевича соответствует требованиям, предусмотренным статьями 20 и 20.2 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)», в порядке, установленном ст.ст. 45 и 127 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» данный кандидат подлежит утверждению конкурсным управляющим должника.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 184-186, 223 АПК РФ, суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Утвердить конкурсным управляющим ООО «Промтекс» (ОГРН 1077759227150, ИНН 7723625039) Филимонова Илью Николаевича (ИНН 773170596421, адрес для корреспонденции: 121108, г. Москва, а/я 35).

Определение может быть обжаловано в Девятый арбитражный апелляционный суд в десятидневный срок.

Судья

С.С. Истомина



14020012319671

900001164_32066159



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ

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

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

определение

г. Москва
13 мая 2022 г.

Дело № А40-246255/20-78-418 «Б»

Резолютивная часть определения оглашена 26 апреля 2022 г.
Полный текст определения изготовлен 13 мая 2022 г.

Арбитражный суд города Москвы в составе:
судьи Истомина С.С., единолично,
при ведении протокола судебного заседания помощником судьи Эмухвари Р.Р.,
рассмотрев в открытом судебном заседании по делу о банкротстве ООО «Промтекс» (ОГРН 1077759227150, ИНН 7723625039) заявление конкурсного управляющего Филимонова И.Н. к СРО НП «КЕДР-ЭНЕРГО» о признании сделки недействительной и применении последствий недействительности,
В заседание явились: конкурсный управляющий Филимонов И.Н. (опр. от 03.06.2021)
Из вызванных в судебное заседание не явились: СРО НП «Кедр-Энерго» – извещен.

УСТАНОВИЛ:

Решением Арбитражного суда города Москвы от 25 марта 2021 года «ООО «Промтекс»» (ОГРН 1077759227150, ИНН 7723625039) признано несостоятельным (банкротом) как ликвидируемый должник, в отношении него открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника на шесть месяцев, конкурсным управляющим утвержден Филимонов И.Н.

На сегодняшнюю дату назначено судебное разбирательство по рассмотрению заявления конкурсного управляющего Филимонова И.Н. к СРО НП «КЕДР-ЭНЕРГО» о признании недействительным договора купли-продажи земельных участков и применении последствий недействительности сделки.

Производство по делу о банкротстве должника возбуждено определением от 21.12.2020.

Конкурсный управляющий ходатайствовал об уточнении предмета заявленных требований, просил признать недействительным договор от 20.11.2018, применить последствия недействительности сделки в виде взыскания действительной стоимости земельных участков в сумме 908 000,00 руб., представлено в письменном виде.

Суд определил принять уточнения требований в порядке ст. 49 АПК РФ.

Ответчик, будучи надлежащим образом извещенным о времени и месте судебного заседания, явку в суд не обеспечил. Дело рассмотрено в порядке ч. 3 ст. 156 АПК РФ.

Выслушав лиц, участвующих в деле, исследовав материалы дела, оценив относимость, допустимость, достоверность каждого доказательства в отдельности, а также достаточность и взаимную связь доказательств в их совокупности, суд пришел к следующим выводам.

ООО «ПромТекс» в пользу СРО АССОЦИАЦИЯ "КЕДР-ЭНЕРГО" были отчуждены два земельных участка с кадастровыми номерами: 50:32:0020121:1425, 50:32:0020121:1479 расположенные по адресу: Московская область, Серпуховский район, д. Гавшино.

Согласно выписке по расчетному счету ООО «ПромТекс» СРО АССОЦИАЦИЯ "КЕДР-ЭНЕРГО" перевело 03.07.2017г на расчетный счет ООО «ПромТекс» денежные средства в размере 408 000 рублей и 500 000 руб. по договору купли-продажи земельного участка №20/06 от 20.06.2017.

В действительности между сторонами был заключен договор купли-продажи земельного участка без номера от 20.11.2018 года, который в последствии был предъявлен в регистрирующие органы для оформления перехода права собственности на земельные участки с кадастровыми номерами: 50:32:0020121:1425, 50:32:0020121:1479 расположенные по адресу: Московская область, Серпуховский район, д. Гавшино. Переход права собственности состоялся 14.12.2018г.

В свою очередь в материалы дела не представлены надлежащие доказательства оплаты по договору.

Полагая указанную сделку недействительной в силу п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве конкурсный управляющий обратился с настоящим заявлением в суд.

Согласно п.1 ст. 61.1 Закона о банкротстве сделки, совершенные должником или другими лицами за счет должника, могут быть признаны недействительными в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации, а также по основаниям и в порядке, которые указаны в настоящем Федеральном законе.

Согласно п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве сделка, совершенная должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов, может быть признана арбитражным судом недействительной, если такая сделка была совершена в течение трех лет до принятия заявления о признании должника банкротом или после принятия указанного заявления и в результате ее совершения был причинен вред имущественным правам кредиторов и если другая сторона сделки знала об указанной цели должника к моменту совершения сделки (подозрительная сделка). Предполагается, что другая сторона знала об этом, если она признана заинтересованным лицом либо если она знала или должна была знать об ущемлении интересов кредиторов должника либо о признаках неплатежеспособности или недостаточности имущества должника.

Оспариваемая сделка совершена в трехлетний период до возбуждения производства по делу о банкротстве должника, в связи с чем, к ним подлежат применению нормы п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве.

В силу п. 5 Постановления Пленума ВАС РФ №63 от 23.12.2010 «О некоторых вопросах, связанных с применением главы III.1 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве предусматривает возможность признания недействительной сделки, совершенной должником в целях причинения вреда имущественным правам кредиторов (подозрительная сделка).

Для признания сделки недействительной по данному основанию необходимо, чтобы оспаривающее сделку лицо доказало наличие совокупности всех следующих обстоятельств:

- а) сделка была совершена с целью причинить вред имущественным правам кредиторов;
- б) в результате совершения сделки был причинен вред имущественным правам кредиторов;
- в) другая сторона сделки знала или должна была знать об указанной цели должника к моменту совершения сделки (с учетом пункта 7 настоящего Постановления).

В случае недоказанности хотя бы одного из этих обстоятельств суд отказывает в признании сделки недействительной по данному основанию.

Доказательств оплаты по договорам со стороны покупателя в материалы дела не представлено.

Платежное поручение от 03.07.2017г №1, 3 с назначением платежа «оплата по договору-купли продажи земельного участка №20/06 от 20.06.2017г.», представленное Ответчиком в обоснование возмездности договора купли-продажи вышеназванных земельных участков нельзя признать относимыми к настоящему договору, а равно подтверждающими факт оплаты.

Согласно п.2.2. договора купли-продажи земельного участка от 20.11.2018 года срок оплаты за земельные участки установлен: не позднее 20.11.2018 года. Таким образом, на момент заключения вышеназванного договора денежные средства платежными поручениями от 03.07.2017г. уже были осуществлены, и стороны договора об этом не могли не знать, однако, никакой оговорки о предоплате или об уже осуществленных платежах в договоре сделано не было, актов взаимозачета также сторонами не представлено.

Арбитражный суд города Москвы в своем определении от 05.04.2019 по делу № А40-129253/17-129-160 Б установил, что операции по перечислению денежных средств на счета ООО «ПромТекс» и далее, были формальной технической записью в условиях неплатежеспособности этого банка, признанного несостоятельным, и не привели к реальному движению денежных средств, ответчиками создан формальный документооборот, направленный на создание видимости реальных хозяйственных операций между сторонами в целях вывода денежных средств соответчиков, что не доступно обычным (независимым) участникам рынка.

30.06.2017г. в банке начала формироваться «скрытая» картотека. Сумма неисполненных платежей на конец операционного дня составляла 583 429 562,67 руб., тогда как остаток денежных средств на корсчете банка составлял 380 460 504,38 руб.

Указанным судебным актом также установлены следующие обстоятельства:

- Ответчик с клиентами, от которых получил денежные средства, ранее не имел договорных отношений (анализировался период с 01.01.2017 по 29.06.2017): ООО «Юникаунт», ООО «ЮНИКЭП», ООО «ПКК «Герон», ООО «ЮНИФИН ЛТД», ООО «Строй Ка», Вакулич СЛ., СРО НП «Кедр-Энерго», ООО «ЛЮЦИУС», ООО «ДАКА»;

-клиенты, от которых ООО «ПромТекс» получал денежные средства, с назначением платежей: «Оплата по договору купли-продажи земельных участков...» ранее (анализировался период с 01.01.2017 г. по 07.07.2017 г.) аналогичных сделок не заключали;

-остатки денежных средств на расчетных счетах клиентов, от которых ООО «ПромТекс» получал денежные средства, после перечисления ими денежных средств в пользу ООО «ПромТекс» либо стали нулевыми, либо минимальными в сравнении со средними остатками по их счетам (не превышающими нескольких тысяч рублей);

-СРО НП «Кедр-Энерго», ООО «ЮНИКЭП», ООО «ЮНИФИН ЛТД» досрочно возвращали свои депозиты с потерей доходности для того, чтобы перечислить данные денежные средства внутренним платежом в пользу ООО «ПромТекс»;

-Кроме того, предварительные договоры купли-продажи, заключенные между ООО «ПромТекс» и: ООО «Кедр-Энерго», ООО «ЮНИКЭП», ООО «ЮНИФИН ЛТД», ООО «ЛЮЦИУС», ООО «Юншаунт», - впоследствии были расторгнуты.

Таким образом, суд приходит к выводу об отсутствии в материалах настоящего спора надлежащих доказательств опыта по договору купли-продажи земельных участков.

Совокупность изложенных выше обстоятельств указывает на согласованность действий ответчика и должника, совершение операций на условиях недоступных независимому участнику рынка.

Таким образом, исходя из поведения сторон правоотношений, условий сделки суд приходит к выводу о фактической заинтересованности сторон сделки.

Как следует из материалов дела, между ООО «ПромТекс» и АО АКБ «Легион» заключен договор кредитной линии № 56/16-НКЛ от 08.12.2016.

Определением суда от 12.08.2021 включены в реестр требований кредиторов ООО «ПромТекс» (ОГРН 1077759227150, ИНН 7723625039) требования АО АКБ «Легион» в размере 73 795 642,42 руб., из которых 43 052 400 руб. – основной долг, 9 064 115,75 руб. – проценты, 21 679 126,67 руб. – неустойка, 200 000 руб. - госпошлина, в третью очередь удовлетворения с учетом положений ст. 137 Закона о банкротстве.

Изложенные обстоятельства подтверждают факт совершения сделки Должником в условиях наличия обязательств перед кредитором, чьи требования были включены в реестр требований кредиторов, что говорит о неплатежеспособности Должника в указанный период.

Совокупность данных обстоятельств указывает на совершение сделки с целью причинения вреда имущественным правам кредиторов между заинтересованными лицами в условиях неплатежеспособности должника, в связи с чем оспариваемая сделка подлежит признанию недействительной в силу п. 2 ст. 61.2 Закона о банкротстве.

В силу ч.ч. 1, 2 ст. 167 ГК РФ недействительная сделка не влечет юридических последствий, за исключением тех, которые связаны с ее недействительностью, и недействительна с момента ее совершения.

При недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой все полученное по сделке, а в случае невозможности возвратить полученное в натуре (в том числе тогда, когда полученное выражается в пользовании имуществом, выполненной работе или предоставленной услуге) возместить его стоимость, если иные последствия недействительности сделки не предусмотрены законом.

Принимая во внимание, что спорные объекты недвижимости были отчуждены ответчиком, в качестве последствий недействительности сделки суд взыскивает с ответчика действительную стоимость имущества.

Таким образом, заявление конкурсного управляющего подлежит удовлетворению в полном объеме.

На основании изложенного, руководствуясь ст.ст. 184-186, 188, 223 АПК РФ, суд,

О П Р Е Д Е Л И Л:

Признать недействительной сделкой договор купли-продажи земельного участка от 20.11.2018г. заключенный между ООО «ПромТекс» и СРО НП «Кедр-Энерго».

Применить последствия недействительности сделки:

Взыскать с СРО НП «Кедр-Энерго» в конкурсную массу ООО «ПромТекс» стоимость проданных земельных участков с кадастровыми номерами: 50:32:0020121:1425, 50:32:0020121:1479 расположенные по адресу: Московская область, Серпуховский район, д. Гавшино в общей сумме 908 000,00 руб.

Определение может быть обжаловано в арбитражный суд апелляционной инстанции в десятидневный срок со дня его изготовления в полном объеме.

Судья

С.С. Истомина



ИСПОЛНИТЕЛЬНЫЙ ЛИСТ

Дело № А40-246255/20-78-418

« 13 » мая 20 22 г.
(дата принятия судебного акта)

Арбитражный суд города Москвы

(полное наименование и почтовый адрес суда (судебного участка), выданного исполнительный лист)

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

(наименование и место нахождения арбитражного суда, арбитражного суда для международного коммерческого арбитража)

по основанию судебного акта которого выдан исполнительный лист)

рассмотрев

в открытом судебном заседании по делу о банкротстве ООО «ПромТекс» (ОГРН 1077759227150, ИНН 7723625039) заявление конкурсного управляющего Филимонова И.Н. к СРО НП «КЕДР-ЭНЕРГО» о признании сделки недействительной и применении последствий недействительности

решил (определил, постановил)

Взыскать с СРО НП «Кедр-Энерго» в конкурсную массу ООО «ПромТекс» стоимость проданных земельных участков с кадастровыми номерами: 50:32:0020121:1425, 50:32:0020121:1479 расположенные по адресу: Московская область, Серпуховский район, д. Гавшино в общей сумме 908 000,00 руб.

Серия ФС № 043004542

Судебный акт 30 мая 2022

(исполнен в законный срок (число, месяц, год))

Исполнительный лист выдан

10.02.2023

(число, месяц, год)

Срок предъявления исполнительного листа к исполнению 3 года

Взыскатель ООО «Промтекс»

(для гражданина – фамилия, имя, отчество (при наличии), место жительства или место пребывания,

для организации – наименование и адрес, указанный в едином государственном реестре юридических лиц,

фактический адрес (если он известен), идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер

(если он известен), для Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования – наименование и адрес органа, уполномоченного от их имени осуществлять права и исполнять обязанности в исполнительном производстве, для иностранного государства также наименование и место нахождения соответствующих органа, учреждения или иного образования)

107497, ГОРОД МОСКВА, ИРКУТСКАЯ УЛИЦА, ДОМ 11, КОРПУС 1, ЭТАЖ 2
ПОМ XVIII КОМ 385-Д ОФ (252) РМ 8, ОГРН: 1077759227150, Дата присвоения
ОГРН: 20.08.2007, ИНН: 7723625039, КПП: 771801001

В лице конкурсного управляющего Филимонова Ильи Николаевича (121108, г.
Москва, а/я 35)

Должник СРО НП «Кедр-Энерго»

(для гражданина – фамилия, имя, отчество (при наличии), место жительства или место пребывания,

дата и место рождения, место работы (если они известны), один из идентификаторов (серийный номер индивидуального лицевого счета,

идентификационный номер налогоплательщика, серия и номер документа, удостоверяющего личность, серия и номер водительского удостоверения,

серия и номер свидетельства о регистрации транспортного средства), для должника, являющегося индивидуальным предпринимателем,

также идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер (если он известен), для организаций – наименование и адрес, указанный в едином государственном реестре юридических лиц, фактический адрес (если он известен), идентификационный номер налогоплательщика, основной государственный регистрационный номер (если он известен), для Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования – наименование и адрес органа,

уполномоченного от их имени осуществлять права и исполнять обязанности в исполнительном производстве,

для иностранного государства также наименование и место нахождения соответствующих органа, учреждения или иного образования)

107497, ГОРОД МОСКВА, ИРКУТСКАЯ УЛИЦА, ДОМ 11, КОРПУС 1, ОФИС 246,
ОГРН: 1105000005054, Дата присвоения ОГРН: 15.09.2010, ИНН: 5001079482, КПП:
771801001



Место гербовой печати суда
(мирового судьи) (М.П.)

Судья (мировой судья)

Истомин С. С.

(подпись, фамилия, инициалы)

Серия ФС № 043004542

Отметки судебного пристава-исполнителя (налогового органа, банка, кредитной и иной организации, государственного органа) о перечислении сумм либо передаче имущества взыскателю, об исполнении требований неимущественного характера либо о полном или частичном неисполнении требований о взыскании денежных средств, требований неимущественного характера, возвращении исполнительного листа взыскателю, сведения о приостановлении, об отсрочке, о рассрочке исполнения судебного акта _____

М. П. _____

Отметка судебного пристава-исполнителя (налогового органа, банка, кредитной и иной организации, государственного органа) о возвращении исполнительного листа в суд с указанием причин и оснований возврата _____

« ____ » _____ 20__ г. Судебный пристав-исполнитель
(должностное лицо налогового органа, банка, кредитной и иной организации, государственного органа)

М. П. _____

(подпись, фамилия, инициалы)

(наименование структурного подразделения (отдела) территориального органа ФССП России, налогового органа, банка, кредитной и иной организации, государственного органа)

Формы МПФ-Москва 2022 «В»

Серия **ФС № 043004542**

7.2. Рыночная информация

Карточка торгов	
Площадка	"Ru-Trade24"
Должник	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФРУТ СЭТ"
Арбитражный управляющий	Морозов Александр Сергеевич
Организатор торгов	Морозов Александр Сергеевич
Вид торгов	Публичное предложение
Форма подачи предложения о цене	Открытая
Номер торгов	100000636
Дата получения сообщения	23.03.2023 16:11
Дата начала торгов	27.03.2023 15:00
Дата окончания торгов	11.05.2023 15:00
Дата начала приема заявок	27.03.2023 15:00
Дата окончания приема заявок	11.05.2023 15:00
Объявление о торгах в ЕФРСБ	№11009909 опубликовано 23.03.2023

Лоты	Сообщения	Документы	Дополнительно
Лот № 1			
Статус торгов	Завершенные		
Начальная цена, руб.	8 628,78		
Итоговая/текущая цена, руб.	2 788,63		
Предмет торгов	Лот№3: Право требования к ООО «Любавушка Ритейл Групп» (ИНН 4707031515) в размере 958754,31 руб. В случае если к моменту перехода права требования, дебиторская задолженность будет погашена дебитором или иным (3-м) лицом полностью или частично, то объем передаваемых прав уменьшается на соответствующую... подробнее...		
Классификация имущества	Права требования на краткосрочные долговые обязательства (дебиторская задолженность)		
Количество поступивших заявок	1		
Количество принятых заявок	1		
Победитель	Шиндин Александр Владимирович		
Обоснование итогового решения	Победитель определен согласно условиям торгов		

Объект-аналог

Источник информации: <https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=2aab2601-03ec-47a4-ad99-35f2a376728b>

← Excel Я ↻ 🔒 old.bankrot.fedresurs.ru АИС "Сведения о банкрот..."

Карточка торгов

Площадка	Альфалот
Должник	Открытое акционерное общество "Бурятэнергосбыт"
Арбитражный управляющий	Левашов Игорь Владимирович
Организатор торгов	Левашов Игорь Владимирович
Вид торгов	Публичное предложение
Форма подачи предложения о цене	Открытая
Номер торгов	ПП-91494
Дата получения сообщения	04.04.2023 10:40
Дата начала торгов	13.04.2023 00:00
Дата окончания торгов	30.04.2023 23:59
Дата начала приема заявок	13.04.2023 00:00
Дата окончания приема заявок	30.04.2023 23:59
Объявление о торгах в ЕФРСБ	№11159696 опубликовано 04.04.2023

Лоты Сообщения Документы Дополнительно

Лот № 1

Статус торгов	Завершённые
Начальная цена, руб.	2 327 932,11
Итоговая/текущая цена, руб.	989 898,00

Предмет торгов
 Право требования дебиторской задолженности ОАО «Бурятэнергосбыт» к АО «Улан-Удэ Энерго» (ИНН 0326481003) в размере 3 570 284,83 руб. Ознакомление с более подробными характеристиками и документацией относительно предмета торгов, осуществляется с 10.00 ч. до 16.00 ч. по рабочим дням в течение срока п... [подробнее...](#)

Классификация имущества
 Права требования на краткосрочные долговые обязательства (дебиторская задолженность)

Количество поступивших заявок	1
Количество принятых заявок	1

Победитель Чалигава Симон Амиранович

Показано с 1 по 1 (Всего: 1)

Объект-аналог

Источник информации: <https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=eee2b607-66e1-4c17-823c-ddff773a8b37>

← Excel (Я) ↻ 🔒 old.bankrot.fedresurs.ru АИС "Сведения о банкрот..."

[Главная](#) » [Торги](#) » **Центр дистанционных торгов**

Карточка торгов

Площадка	Центр дистанционных торгов
Должник	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СМ ИНЖИНИРИНГ ГРУПП"
Арбитражный управляющий	Нотфуллин Раиль Мансурович
Вид торгов	Публичное предложение
Форма подачи предложения о цене	Закрытая
Номер торгов	166291
Дата получения сообщения	30.03.2023 17:24
Дата начала приема заявок	03.04.2023 00:00
Дата окончания приема заявок	23.05.2023 00:00
Объявление о торгах в ЕФРСБ	№11115057 опубликовано 29.03.2023

[Лоты](#)
[Сообщения](#)
[Документы](#)
[Дополнительно](#)

Лот № 1

Статус торгов	Завершенные
Начальная цена, руб.	2 135 783,28
Итоговая/текущая цена, руб.	212 000,00

Предмет торгов
 Дебиторская задолженность ООО «М-17» ИНН7203450760 в размере 2 135 783,28 руб. по оспоренной сделке (Постановление Семнадцатого Арбитражного суда от 01.03.22 об отмене определение Арбитражного суда Свердловской области от 26.11.2021 по делу №А60-27586/2019) не предусмотрено

Классификация имущества
 Прочее

Количество поступивших заявок	1
Количество принятых заявок	1

Победитель Павлов Юрий Яковлевич

Показано с 1 по 1 (Всего: 1)

Объект-аналог

Источник информации: <https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=ad5fc679-f251-4c8a-98ad-3a895e60eb7b>

← Excel Я ↻ old.bankrot.fedresurs.ru АИС "Сведения о банкрот..."

Карточка торгов

Площадка	Центр дистанционных торгов
Должник	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АГРОНОМ-ЭПЛПРОД"
Арбитражный управляющий	Костылев Виталий Викторович
Вид торгов	Публичное предложение
Форма подачи предложения о цене	Закрытая
Номер торгов	165645
Дата получения сообщения	27.03.2023 11:05
Дата начала приема заявок	27.03.2023 11:00
Дата окончания приема заявок	25.05.2023 11:00
Объявление о торгах в ЕФРСБ	№11082910 опубликовано 24.03.2023

Лоты Сообщения Документы Дополнительно

Лот № 1

Статус торгов	Завершенные
Начальная цена, руб.	716 101,09
Итоговая/текущая цена, руб.	165 500,00

Предмет торгов
 Лот №3: право требования ООО «Агроном-Эплпрод» (дебиторская задолженность) к ООО "Тепличный Комплекс Кубанские томаты" (ИНН 2336024507) на сумму 1 591 335,66 руб. Для ознакомления с предметом торгов заявитель направляет заявку в электронной форме. В заявке указывается наименование заявителя и сост... [подробнее...](#)

Классификация имущества
 Прочее

Количество поступивших заявок	2
Количество принятых заявок	2

Победитель Общество с ограниченной ответственностью «Специализированная организация «Трэйд-мастер»

Показано с 1 по 1 (Всего: 1)

Объект-аналог

Источник информации: <https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=24785e94-ec66-4112-9ae0-bc85efcc089c>

Карточка торгов	
Площадка	АО «Сбербанк-АСТ»
Должник	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ПРОДОВОЛЬСТВЕННАЯ БАЗА "ПОКОТОРГ"
Арбитражный управляющий	Шведов Денис Сергеевич
Вид торгов	Публичное предложение
Форма подачи предложения о цене	Открытая
Номер торгов	SBR013-2303060012-2
Дата получения сообщения	09.03.2023 13:47
Дата начала торгов	27.03.2023 10:00
Дата окончания торгов	28.04.2023 17:00
Дата начала приема заявок	27.03.2023 10:00
Дата окончания приема заявок	28.04.2023 17:00
Объявление о торгах в ЕФРСБ	№10752105 опубликовано 10.02.2023

[Лоты](#)
[Сообщения](#)
[Документы](#)
[Дополнительно](#)

Лот № 2	
Статус торгов	Завершенные
Начальная цена, руб.	436 500,00
Шаг аукциона	0,00
Итоговая/текущая цена, руб.	45 832,50
Предмет торгов	Право (требование) взыскания дебиторской задолженности с ООО «Магазин № 3 «Каширский» (ОГРН 1037739773829; ИНН 7726026812) в размере 543 000, 00 руб.
Классификация имущества	Права требования на краткосрочные долговые обязательства (дебиторская задолженность)
Количество поступивших заявок	1
Количество принятых заявок	1
Победитель	Потемкин Александр Николаевич
Обоснование итогового решения	Торги признаны состоявшимися

Объект-аналог

Источник информации: <https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=406adc70-d77c-41e3-aadb-9297346d0009>

7.3. Другая информация

Отсутствует.

7.4. Заключение специальных экспертиз

Заключения специальных экспертиз Заказчиком не предоставлены.

7.5. Копии документов, содержащие сведения об Оценщике и Исполнителе

1. Полис страхования ответственности юридического лица
2. Полис страхования гражданской ответственности оценщика
3. Диплом о профессиональной переподготовке
4. Документы, подтверждающие членство в саморегулируемой общественной организации
5. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности
6. Повышение квалификации



АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«МОСКОВСКАЯ АКЦИОНЕРНАЯ СТРАХОВАЯ КОМПАНИЯ» (АО «МАКС»)
Лицензия № 1427-77 от 22.03.2007 г. www.maks.ru e-mail: info@maks.ru
115184, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 50, тел. (495) 730-11-01, 276-00-10
Филиал в городе Новосибирск
Адрес: 630099, ул. Чапаевская, 93, офис 201, тел. (383)220-50-41, 42

ПОЛИС №12289/125-4900016

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

Настоящий Полис выдан в подтверждение факта заключения и исполнения условий Договора страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от 17.11.2021 №12289/125-4900016 утвержденных приказом ЗАО «МАКС» от 08.09.14 г. № 262-ОД(А).

Страхователь:	ООО НЭК «Бизнес Советник» Юридический адрес: 630087, г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, 122, офис 230 Фактический адрес: 630087, г. Новосибирск, ул. Немировича-Данченко, 122, офис 230 Тел. 7-913-734-53-00 р/с 40702810707000027402 в Сибирском Филиале АО «Райффайзенбанк» 30101810300000000799 В лице Генерального директора Крютых Аллина Валерьевна, действующей на основании Устава
Объект страхования:	не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (юридического лица, с которым оценщик или оценщики заключили трудовой договор) за нарушение договора на проведение оценки, и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц
Страховой случай:	с учетом всех возможностей и исключений, предусмотренных Правилами страхования, факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (арест), возникшие вследствие действий (бездействия) оценщика или оценщиков, состоящих со Страхователем в трудовых отношениях, принятые заключку, заключенному, состоящих со Страхователем в трудовых отношениях, договора на проведение оценки, и (или) имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона «Об оценочной деятельности», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. При этом факт установления обязанности Страхователя возместить убытки (арест) должен быть подтвержден наступившим в законную силу решением суда или обжалованной протестацией, приложенной Страхователем в добровольном порядке по согласованию со Страховщиком
Страховая сумма (неограничена):	5 000 000 (пять миллионов) рублей
Срок страхования:	1 год, с «23» ноября 2023 г. по «22» ноября 2024 г.
Страховая премия:	4 000 (четыре тысячи) рублей
Дата выдачи Полиса:	«15» ноября 2022 г.
ОТ ИМЕНИ СТРАХОВЩИКА:	Начальник отдела по работе с корпоративными страхователями, банками и лицензиями компания Филиала АО «МАКС» в Новосибирске, Немцова Татьяна Леопольдовна  (должность, ФИО) М.П.



**ДОГОВОР
Просто быть Уверенным! СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-722-062629/23**

«19» мая 2023 г.

г. Новосибирск

1.1. Крютых Аллина Валерьевна
Паспортные данные: Паспорт Гражданства РФ серии 50 №136778 выдан Отделом УФМС России по Новосибирской области в Ленинском районе 18.04.2007 г.
Адрес регистрации: 630048, Новосибирская область, г. Новосибирск, ул. Покрышкина, 1, кв.24

2.1. Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»

Филиал СПАО «Ингосстрах» в Новосибирской области
630007 г. Новосибирск, пр-кт Крестный, д.11, корп.2

3.1. С «01» июня 2023 г. по «31» мая 2025 г., обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.

3.2. Настоящий Договор покрывает неограниченно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заключенные Страхователем в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.

3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4.1. Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей).

4.1.1. Лимит ответственности Страхователя по настоящему Договору по одному страховому случаю устанавливается в размере 10 000 000,00 (десять миллионов рублей).

4.2. Страховая сумма в отношении Расхода на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000,00 (сто тысяч рублей).

5.1. 12 000,00 (двенадцать тысяч рублей) за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «01» июня 2023 г.

При получении страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не несет никаких правовых последствий для его сторон.

6.1. Настоящий Договор заключен в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).

Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписав настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомился с ними и обязуется выполнять.

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заключку, заключенному Страхователем на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.

7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

8.1. Страховым случаем является установление вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приравний Страхователя с лицом, с которым заключен Договор страхования факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь на момент причинения ущерба.

8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расхода на защиту при введении в результате предъявления имущественных претензий.

8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

10.1. По настоящему Договору франшиза не устанавливается.

11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом, если уведомление направлено по адресу Страхователя по адресам, указанным в п.11 и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресу, указанному в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице.

электронная почта: nek.bs@bk.ru
телефонная связь: 83832940230

Страхователь: _____

От Страхователя: _____

Заместитель генерального директора СПАО «Ингосстрах» в Новосибирской области Давыдовская В.И. действующий №1 Лицензия на осуществление деятельности

83832940230

Страхование: СПАО «Ингосстрах»
ИНГОССТРАХ
АО «ИНГОССТРАХ»
Лицензия №1427-77 от 22.03.2007 г.
Филиал в Новосибирске
Адрес: 630007, г. Новосибирск, пр-кт Крестный, д.11, корп.2





Независимая Экспертная Компания

Бизнес Советник

Пронумеровано и прошнуровано

70 (семьдесят) страниц

«18» августа 2023-г.

Генеральный директор


А.В. Крутых

