



ООО  
«РУССКАЯ  
ПРОВИНЦИЯ»

664023 г. Иркутск,  
ул. Красноярская, 72-4  
ИНН 3808082049  
ОГРН 1023801005975  
Дата присвоения ОГРН 06.08.2002 г.  
Тел/факс: (3952) 48-08-32  
e-mail: ruspro2002@ya.ru

**ОТЧЕТ № 410/23 ОТ 12.10.2023 Г.  
ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ (ПРАВ  
ТРЕБОВАНИЯ) ООО «АЗБУКА ИНЖЕНЕРИИ»**

**Заказчик:**

КОНКУРСНЫЙ УПРАВЛЯЮЩИЙ ООО «АЗБУКА ИНЖЕНЕРИИ»  
КУШНИРЕНКО СЕРГЕЙ ВЛАДИМИРОВИЧ

**Исполнитель:**

ООО «РУССКАЯ ПРОВИНЦИЯ»

**Дата оценки:**

10 октября 2023 года



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО .....</b>	<b>5</b>
<b>РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....</b>	<b>7</b>
<b>РАЗДЕЛ 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>9</b>
2.1. Задание на оценку .....	9
2.2. Сведения о заказчике и оценщике .....	11
<b>РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДОПУЩЕНИЯ .....</b>	<b>13</b>
<b>РАЗДЕЛ 4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА .....</b>	<b>14</b>
<b>РАЗДЕЛ 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>16</b>
<b>РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>17</b>
6.1. Анализ достаточности и достоверности информации .....	17
6.2. Описание объекта оценки .....	18
<b>РАЗДЕЛ 7. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ (ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ) .....</b>	<b>23</b>
<b>РАЗДЕЛ 8. ОБЗОР РЫНКА И АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>26</b>
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической ситуации в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....	26
8.2. Ситуация на рынке .....	28
8.3. Анализ наиболее эффективного использования .....	35
<b>РАЗДЕЛ 9. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>36</b>
9.1. Понятия рыночной стоимости .....	36
9.1.1. Используемые термины и определения, утвержденные Федеральными стандартами оценки .....	36
9.2. Этапы проведения оценки .....	37
9.3. Подходы к оценке .....	37
9.4. Некоторые методики оценки дебиторской задолженности .....	38
9.4.1. Оценка дебиторской задолженности методом дисконтированных денежных потоков .....	38
9.4.2. Методика Национальной коллегии оценщиков .....	38
9.4.3. Коэффициентная методика определения стоимости дебиторской задолженности .....	40
9.4.4. Методика, основанная на анализе динамики возникновения и оплаты .....	41
9.4.5. Оценка дебиторской задолженности единым потоком .....	43
<b>РАЗДЕЛ 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ .....</b>	<b>46</b>
10.1. Описание процесса оценки объекта в части применения различных подходов и методов .....	46
10.2. Доходный подход к оценке объекта .....	47
<b>РАЗДЕЛ 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>53</b>
<b>РАЗДЕЛ 12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....</b>	<b>54</b>
<b>РАЗДЕЛ 13. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>55</b>
<b>РАЗДЕЛ 14. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ .....</b>	<b>56</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1 .....</b>	<b>57</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2 .....</b>	<b>60</b>



## Сопроводительное письмо

**Конкурсному управляющему  
ООО «АЗБУКА ИНЖЕНЕРИИ»  
Кушниренко Сергею Владимировичу**

На основании договора на оказание услуг по оценке имущества № 67-О6/2023 от 10 октября 2023 года между Конкурсным управляющим ООО «АЗБУКА ИНЖЕНЕРИИ» Кушниренко Сергеем Владимировичем и ООО «Русская провинция» нами проведена оценка рыночной стоимости дебиторской задолженности (прав требования) ООО «АЗБУКА ИНЖЕНЕРИИ» в размере 22 689 123,16 рублей (Двадцать два миллиона шестьсот восемьдесят девять тысяч сто двадцать три рубля 16 коп.).

Цель оценки – определение рыночной стоимости объекта оценки для его возможной продажи.

Оценка рыночной стоимости произведена по состоянию на 10 октября 2023 года.

Оценка была проведена в соответствии с объемом работ, указанным в договоре на оказание услуг по оценке имущества № 67-О6/2023 от 10 октября 2023 года, а также с требованиями, содержащимися в Федеральных стандартах оценки.

Пользователями Отчета об оценке могут являться лица, имеющие право на изучение Отчета в соответствии законодательством Российской Федерации.

В результате проведенного анализа имеющейся в распоряжении Оценщика информации было выявлено, что

***Рыночная стоимость дебиторской задолженности (прав требования) ООО «АЗБУКА ИНЖЕНЕРИИ» в размере 22 689 123,16 рублей (Двадцать два миллиона шестьсот восемьдесят девять тысяч сто двадцать три рубля 16 коп.), по состоянию на дату оценки, составляет:***

***1 078 000 (Один миллион семьдесят восемь тысяч) рублей, в том числе:***

№ п/п	Наименование должника	ОГРН, ИНН	Сумма задолженности, руб.	Рыночная стоимость, руб.
1	ООО «ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ»	ОГРН 1183850039889, ИНН 3811459552	598 470,95	60 000
2	ООО «ППМ-ИРКУТСК»	ИНН 3849010156, ОГРН 1103850016907	9 752 793,98	488 000
3	ООО «РТС»	ИНН 5404508913, ОГРН 1145476044790	700 000,00	210 000
4	ООО «СИБПРОМТЕХ»	ОГРН: 1192468027069, ИНН: 2464149815	2 262 000,00	226 000
5	ООО «ВАЛЬТЕР КОНСТРАКШН»	ОГРН 1142312000160 ИНН 2312210310	9 375 858,23	94 000
	<b>ИТОГО</b>		<b>22 689 123,16</b>	<b>1 078 000</b>

Отдельные части настоящего Отчета могут трактоваться только в контексте всего содержания. При этом необходимо принимать во внимание содержащиеся в Отчете допущения и ограничения.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральным Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; Федеральными стандартами оценки.

**С уважением,  
Генеральный директор  
ООО «Русская провинция»**



**/М.П. Ногин/**



**РАЗДЕЛ 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

Номер отчета	№ 410/23 от 12.10.2023 г.			
Основание для проведения работ:	Договор на оказание услуг по оценке имущества № 67-О6/2023 от 10 октября 2023 года между Конкурсным управляющим ООО «АЗБУКА ИНЖЕНЕРИИ» Кушниренко Сергеем Владимировичем и ООО «Русская провинция»			
Оцениваемое имущество <sup>1</sup> :	Дебиторская задолженность (право требования) ООО «АЗБУКА ИНЖЕНЕРИИ» в размере 22 689 123,16 рублей (Двадцать два миллиона шестьсот восемьдесят девять тысяч сто двадцать три рубля 16 коп.), в том числе:			
	№ п/п	Наименование должника	ОГРН, ИНН	Сумма задолженности, руб.
	1	ООО «ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ»	ОГРН 1183850039889, ИНН 3811459552	598 470,95
	2	ООО «ППМ-ИРКУТСК»	ИНН 3849010156, ОГРН 1103850016907	9 752 793,98
	3	ООО «РТС»	ИНН 5404508913, ОГРН 1145476044790	700 000,00
	4	ООО «СИБПРОМТЕХ»	ОГРН: 1192468027069, ИНН: 2464149815	2 262 000,00
	5	ООО «ВАЛЬТЕР КОНСТРАКШН»	ОГРН 1142312000160, ИНН 2312210310	9 375 858,23
		ИТОГО		22 689 123,16
Имущественные права:	Право собственности			
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость			
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки для его возможной продажи			
Дата оценки:	10 октября 2023 года			
Результаты оценки, полученные при применении затратного подхода к оценке:	Не применялся			
Результаты оценки, полученные при применении сравнительного подхода к оценке:	Не применялся			
Результаты оценки, полученные с помощью доходного подхода к оценке:	1 078 000 (Один миллион семьдесят восемь тысяч) рублей			
Итоговая величина стоимости объекта оценки:	Рыночная стоимость дебиторской задолженности (прав требования) ООО «АЗБУКА ИНЖЕНЕРИИ» в размере 22 689 123,16 рублей (Двадцать два миллиона шестьсот восемьдесят девять тысяч сто двадцать три рубля 16 коп.), по состоянию на дату оценки, составляет:			
	1 078 000 (Один миллион семьдесят восемь тысяч) рублей, в том числе:			
	№ п/п	Наименование должника	Сумма задолженности, руб.	Рыночная стоимость, руб.
	1	ООО «ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ»	598 470,95	60 000

<sup>1</sup>Перечень и ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики элементов объекта оценки и их оцениваемых частей приведены по тексту данного Отчета (копии документов приведены в Приложении)

	2	ООО «ППМ-ИРКУТСК»	9 752 793,98	488 000
	3	ООО «РТС»	700 000,00	210 000
	4	ООО «СИБПРОМТЕХ»	2 262 000,00	226 000
	5	ООО «ВАЛЬТЕР КОНСТРАКШН»	9 375 858,23	94 000
		<b>ИТОГО</b>	<b>22 689 123,16</b>	<b>1 078 000</b>
<b>Границы интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки</b>	Заданием на оценку указано определение конкретной стоимости объекта оценки, в связи с этим, границы интервала стоимостей не приводятся.			
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Полученные результаты оценки могут быть использованы для возможной продажи оцениваемого объекта. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе.			

Генеральный директор  
ООО «Русская провинция»



Ногин М.П.



## **РАЗДЕЛ 2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ**

### **2.1. Задание на оценку**

Объект оценки, включая права на объект оценки	Объект оценки: Дебиторская задолженность (право требования) ООО «АЗБУКА ИНЖЕНЕРИИ» в размере 22 689 123,16 рублей (Двадцать два миллиона шестьсот восемьдесят девять тысяч сто двадцать три рубля 16 коп.), в том числе:			
	№ п/п	Наименование должника	ОГРН, ИНН	Сумма задолженности, руб.
	1	ООО «ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ»	ОГРН 1183850039889, ИНН 3811459552	598 470,95
	2	ООО «ППМ-ИРКУТСК»	ИНН 3849010156, ОГРН 1103850016907	9 752 793,98
	3	ООО «РТС»	ИНН 5404508913, ОГРН 1145476044790	700 000,00
	4	ООО «СИБПРОМТЕХ»	ОГРН: 1192468027069, ИНН: 2464149815	2 262 000,00
	5	ООО «ВАЛЬТЕР КОНСТРАКШН»	ОГРН 1142312000160 ИНН 2312210310	9 375 858,23
		ИТОГО		22 689 123,16
	Право собственности на объект оценки. В отсутствие документально подтвержденных обременений в отношении объектов оценки, оценка объектов проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений, если в задании на оценку не указано иное.			
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости объекта оценки для его возможной продажи			
Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Законом об оценке	Оценка проводится в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»			
Вид стоимости	Рыночная стоимость.			
Предпосылки стоимости	1) предполагается сделка с объектом оценки; 2) участники сделки или пользователи объекта являются конкретными (идентифицированными) лицами; 3) характер сделки, под которым подразумевается добровольная сделка в типичных условиях или сделка в условиях вынужденной продажи. 4) дата оценки 10.10.2023г.; 5) предполагаемое использование объекта – текущее использование; 6) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях.			
Дата оценки:	10 октября 2023 года			
Специальные допущения	Специальные допущения не использовались			
Ограничения оценки	Добровольная продажа объекта происходит путем типичного способа экспозиции подобных объектов на рынке в типичные рыночные сроки экспозиции, необходимые для поиска заинтересованного покупателя.			
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке объекта оценки	Распространение информации, содержащийся в отчете об оценке, допускается только с разрешения Оценщика.			
Указание на форму составления отчета об оценке	На бумажном носителе.			
Состав и объем документов и материалов, представляемых	- Акт инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами от 11 октября 2023 года;			

<b>заказчиком оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Решение Арбитражного суда Иркутской области о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства от 19 июля 2023 года по делу № А19-17803/2022;</li> <li>- Резолютивная часть решения Арбитражного суда Иркутской области от 29.06.2020г по Делу № А19-7633/2020;</li> <li>- Материалы Дела № А19-16791/2022, рассматриваемого в Арбитражном суде Иркутской области;</li> <li>- Определение Арбитражного суда Иркутской области о принятии искового заявления к производству и назначении предварительного судебного заседания от 14 июня 2023 года по Делу № А19-5494/2023;</li> <li>- Определение Арбитражного суда Иркутской области от 04 августа 2023 года по делу № А19-9713/2022 об утверждении мирового соглашения;</li> <li>- Договор субподряда № 73/1 от 04 октября 2021 г. на выполнение работ по устройству систем вентиляции, кондиционирования, внутренних инженерных сетей отопления, водоснабжения и канализации, пожаротушения, пожарной сигнализации на объекте: строительство ВВУ-3;</li> </ul>
<b>Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов</b>	Необходимость привлечения внешних организаций и квалифицированных отраслевых специалистов отсутствует
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)</b>	Оценщику не известны
<b>Формы представления итоговой стоимости</b>	в виде единого значения, валюта – рубли Российской Федерации
<b>Специфические требования к отчету об оценке</b>	Специфические требования отсутствуют
<b>Указание на необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин, которые не являются результатами оценки в соответствии с ФСО</b>	необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин отсутствует
<b><u>Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку</u></b>	
<b>Основание для проведения работ</b>	Договор на оказание услуг по оценке имущества № 67-Об/2023 от 10 октября 2023 года между Конкурсным управляющим ООО «АЗБУКА ИНЖЕНЕРИИ» Кушниренко Сергеем Владимировичем и ООО «Русская провинция»
<b>Правообладатель объекта оценки</b>	Собственник: ООО «АЗБУКА ИНЖЕНЕРИИ» ОГРН: 1183850013060, ИНН: 3811454339, адрес: 664081, Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Крылатый, д. 12, оф. 8
<b>Вид определяемой стоимости</b>	Рыночная стоимость
<b>Дата определения стоимости (оценки)</b>	10 октября 2023 года
<b>Срок проведения работ</b>	10 октября 2023 года – 12 октября 2023 года
<b>Дата составления отчета</b>	12 октября 2023 года
<b>Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Акт инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами от 11 октября 2023 года;</li> <li>- Решение Арбитражного суда Иркутской области о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства от 19 июля 2023 года по делу № А19-17803/2022;</li> <li>- Резолютивная часть решения Арбитражного суда Иркутской области от 29.06.2020г по Делу № А19-7633/2020;</li> <li>- Материалы Дела № А19-16791/2022, рассматриваемого в Арбитражном суде Иркутской области;</li> <li>- Определение Арбитражного суда Иркутской области о принятии искового</li> </ul>

	заявления к производству и назначении предварительного судебного заседания от 14 июня 2023 года по Делу № А19-5494/2023; - Определение Арбитражного суда Иркутской области от 04 августа 2023 года по делу № А19-9713/2022 об утверждении мирового соглашения; - Договор субподряда № 73/1 от 04 октября 2021 г. на выполнение работ по устройству систем вентиляции, кондиционирования, внутренних инженерных сетей отопления, водоснабжения и канализации, пожаротушения, пожарной сигнализации на объекте: строительство ВВУ-3;
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:</b>	Полученные результаты оценки могут быть использованы для целей совершения сделки.

**2.2. Сведения о заказчике и оценщике**

<b>Заказчик работы</b>	
<b>Организационно-правовая форма:</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «АЗБУКА ИНЖЕНЕРИИ» в лице Конкурсного управляющего Кушниренко Сергея Владимировича, утвержденного Решением Арбитражного суда Иркутской области о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства от 19 июля 2023 года по делу № А19-17803/2022
<b>Юридические реквизиты Заказчика:</b>	ООО «АЗБУКА ИНЖЕНЕРИИ» ОГРН: 1183850013060, ИНН: 3811454339, адрес: 664081, Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Крылатый, д. 12, оф. 8
<b>Исполнитель работы</b>	
<b>Организационно-правовая форма:</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Русская провинция»
<b>Юридические реквизиты Исполнителя:</b>	ООО «Русская провинция», Фактический адрес: 664023, г. Иркутск, ул. Красноярская 72-4. Юридический адрес: 664011, г. Иркутск, ул. Красноярская 72-4. ИНН 3808082049, КПП 384901001 ОГРН 1023801005975, дата присвоения ОГРН 6 августа 2002 г. р/с 40702810404000028801 Сибирский филиал ПАО «Промсвязьбанк» г. Новосибирск, БИК 045004816, к/с 30101810500000000816 в ГРКЦ г. Новосибирск Главного управления Банка России по Новосибирской области ОКПО – 16492595
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, и Оценщика в соответствии с требованиями статьи 16 Закона об оценке</b>	Требование о независимости выполнено
<b>Сведения о страховании профессиональной ответственности Исполнителя:</b>	Гражданская (профессиональная) ответственность оценщика (ООО «Русская провинция») застрахована САО «РЕСО Гарантия». Полис страхования гражданской ответственности организации, заключающей договор на проведение оценки № 922/2281152853 от 01.12.2022 г. Страховая сумма по Договору страхования по каждому страховому случаю установлена в размере 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Период страхования: 01.01.2023 г. по 31.12.2023 г.
<b>Сведения об оценщике-специалисте</b>	<b>Оценщик: Ногин Максим Петрович</b> Сведения о получении профессиональных знаний: Дипломы о профессиональной подготовки серии ПП №№ 193835, 193917 по программам «Оценка бизнеса» и «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств» выданные ИГЭА 2001 г.; Свидетельство о повышении квалификации регистрационный номер 0569/2007 от 30 апреля 2007 г., выданное НОУ ИПО г. Москва, 2007 год; Диплом ВСГ 4672833 НОУ «Институт профессиональной оценки» регистрационный номер 97 от 26 марта 2010 г., специализация «Оценка собственности». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022777-1 от 25 июня 2021г по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр». Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 022778-2 от 25

	<p>июня 2021г по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр».</p> <p>Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 031199-3 от 29 октября 2021г по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса», выдан ФБУ «Федеральный ресурсный центр».</p> <p>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:</p> <p>Договор обязательного страхования ответственности оценщика с СПАО «Ингосстрах» № 433-233-067885/23 от 31.05.2023г. Страховая сумма: 3 000 000 (Три миллиона) рублей. Срок действия договора страхования: с 22 июня 2023 года по 21 июня 2024 года.</p> <p>СНИЛС 035-598-998-17, ИНН 381113502838.</p> <p>Стаж работы в оценочной деятельности – 25 лет.</p> <p>Оценщик – Ногин Максим Петрович является членом Ассоциации СРО «НКСО» (Ассоциация СРО "НКСО" находится по адресу: 119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3). Выписка из реестра № 0804 от 29 марта 2023 года, включен в реестр 15 января 2008 г. за № 00983.</p> <p>Трудовой договор б/н с оценщиком от 01 января 2008 г.</p> <p>Место нахождения оценщика: 664023, г. Иркутск, ул. Красноярская, д. 72-4</p> <p>Почтовый адрес: 664023, г. Иркутск, ул. Красноярская, д. 72-4</p> <p>Контактный телефон: +7 (3952) 43-20-77, +7 (3952) 48-08-32.</p> <p>Электронная почта: ruspro2002@yandex.ru</p>
<b>Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</b>	Не привлекались

### **РАЗДЕЛ 3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДОПУЩЕНИЯ**

При проведении оценки объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки объекта:

1. В процессе подготовки настоящего Отчета, мы исходили из достоверности данных, предоставленных собственником имущества. Оценщики не несут ответственности за достоверность установленных юридических прав на оцениваемое имущество.

2. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.

3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщиков не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на них не лежит ответственность за их необнаружение.

4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщики не несут ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

5. Ни заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

6. Мнение оценщиков относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

7. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанной в нем цели.

9. Информация, полученная от Заказчика, является надежной и достоверной;

10. Отчет об оценке действителен только в полном объеме, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не будет отражать точку зрения Оценщика;

11. Оценщики самостоятельно провели анализ исходной информации, а полученные ими выводы и заключения действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем разделе.

12. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действовали непредвзято и без предубеждения по отношению к заинтересованным в сделке сторонам.

13. Оценщик не берет на себя ответственность за полноту учета имущества и имущественных прав, а также обязательств и обременений, которые могли иметь место на Дату оценки в отношении имущества и имущественных прав Заказчика, а также за анализ юридических аспектов возникновения таких обязательств и обременений.

14. Права (требования) не обладают функцией товара, следовательно, продаваться может только уступка права требования, а она в свою очередь, имеет цену лишь в случае появления потребительской стоимости.

15. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", с федеральными стандартами оценки. Приведенные в настоящем отчете данные, на основе которых проводилась оценка объекта, были собраны оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.

16. Расчеты проведены с помощью программного продукта MS Excel 2010. Функция "Точность как на экране" не использована, что обеспечивает большую точность вычислений, однако, дает погрешность в визуализации данных.

17. Результаты оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки, признаются достоверными и рекомендованными для целей совершения сделки с Объектом оценки в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке.

## **РАЗДЕЛ 4. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА**

На основании представленных документов (см. п. 2.1. «Задание на оценку») был сделан вывод о том, что собственником объекта оценки является ООО «АЗБУКА ИНЖЕНЕРИЙ» (ОГРН: 1183850013060, ИНН: 3811454339, адрес: 664081, Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Крылатый, д. 12, оф. 8).

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

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

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

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

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

Согласно ст. 8 ГК РФ основанием возникновения гражданских прав и обязанностей является договор и иные сделки, др.

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

Таким образом, договор является основанием возникновения гражданских прав и обязанностей, и обязательств.

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

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

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

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

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

Договор может содержать (и чаще всего содержит) комплекс прав и корреспондирующих им обязанностей. Так, в договоре купли-продажи можно выделить право покупателя требовать передачи товара и корреспондирующую ему обязанность продавца передать товар (первая обязательственная связь). В рамках этого договора существует право продавца требовать уплаты за товар и обязанность покупателя его оплатить (вторая обязательственная связь).

Кредитора и должника можно указать только в простом обязательственном правоотношении, а не в рамках договора в целом.

В сложном обязательственном правоотношении, каким, как правило, является договор, существуют стороны, т.е. субъекты, наделенные как правами, так и обязанностями, т.е. кредиторы и должники одновременно.

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

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

В договоре, содержание которого составляет всего одна правовая связь, одно простое обязательство, перемена активной стороны в обязательстве (кредитора) является и заменой стороны в договоре. Примером такого обязательства является заем: передача права требования другому лицу означает замену стороны в договоре - займодавца.

Зачастую обязательственное правоотношение является сложным, т.е. каждая из его сторон обладает рядом прав и несет ряд обязанностей. Всю совокупность ряда встречных прав и обязанностей сторон следует рассматривать как одно правовое отношение. Отдельные права сторон обязательства в юридической литературе обозначают термином «правомочия». При этом указывается, что они входят в состав субъективного права, отличающегося сложным строением. При перемене лиц в обязательстве изменяется его субъектный состав, системные же связи между правомочиями и обязанностями сохраняются.

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

### **Понятие права (требования)**

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

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

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

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

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

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

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

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

## **РАЗДЕЛ 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

Настоящий отчет подготовлен в соответствии со следующими нормативными документами:

- Гражданский кодекс РФ. Часть 1-2;
- Федеральный закон от 29.07.98 №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ";
- Федеральный стандарт оценки "Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО I);
- Федеральный стандарт оценки "Виды стоимости (ФСО II)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО II);
- Федеральный стандарт оценки "Процесс оценки (ФСО III)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО III);
- Федеральный стандарт оценки "Задание на оценку (ФСО IV)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО IV);
- Федеральный стандарт оценки "Подходы и методы оценки (ФСО V)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО V);
- Федеральный стандарт оценки "Отчет об оценке (ФСО VI)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200 (далее - ФСО VI);
- Федеральный стандарт оценки № 8 «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015г № 326;
- Стандарты Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»
  - СТО СДС СРО НКСО 3.1-2022 "Основные понятия, используемые в стандартах оценочной деятельности Ассоциации СРО "НКСО"
  - СТО СДС СРО НКСО 3.2-2022 "Виды стоимости"
  - СТО СДС СРО НКСО 3.3-2022 "Процесс оценки"
  - СТО СДС СРО НКСО 3.4-2022 "Задание на оценку"
  - СТО СДС СРО НКСО 3.5-2022 "Подходы и методы оценки"
  - СТО СДС СРО НКСО 3.6-2022 "Отчет об оценке"
  - СТО СДС СРО НКСО 3.8-2022 "Оценка бизнеса"

Использование указанных документов при проведении данной оценки обусловлено обязательностью их применения, поставленной задачей и требованиями заключенного договора.

Обоснование применения ФСО №№ I, II, III, IV, V, 8 и Стандартов Ассоциации СРО «НКСО»:

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.



## РАЗДЕЛ 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. Анализ достаточности и достоверности информации

Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, следовательно, к настоящему Отчету прилагаются документы, подтверждающие количественные и качественные характеристики объектов оценки, которые влияют на итоговую величину рыночной стоимости.

Таблица

Перечень предоставленной Заказчиком информации и документов

№ п/п	Наименование документа	Источник информации	Примечание
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Решение Арбитражного суда Иркутской области о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства от 19 июля 2023 года по делу № А19-17803/2022;</li> <li>- Резолютивная часть решения Арбитражного суда Иркутской области от 29.06.2020г по Делу № А19-7633/2020;</li> <li>- Материалы Дела № А19-16791/2022, рассматриваемого в Арбитражном суде Иркутской области;</li> <li>- Определение Арбитражного суда Иркутской области о принятии искового заявления к производству и назначении предварительного судебного заседания от 14 июня 2023 года по Делу № А19-5494/2023;</li> <li>- Определение Арбитражного суда Иркутской области от 04 августа 2023 года по делу № А19-9713/2022 об утверждении мирового соглашения;</li> <li>- Договор подряда № 73/1 от 04 октября 2021 г. на выполнение работ по устройству систем вентиляции, кондиционирования, внутренних инженерных сетей отопления, водоснабжения и канализации, пожаротушения, пожарной сигнализации на объекте: строительство ВВУ-3;</li> <li>- Акт инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами от 11 октября 2023 года;</li> </ul>	Документы предоставлены Заказчиком	Копии документов хранятся в архиве Оценщика

Проведенный анализ перечня документов показал, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта имеются все необходимые данные.

#### *Анализ достоверности информации*

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследованных оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должны быть подписаны уполномоченным на то лицом и заверены в установленном порядке, и к отчету прикладываются их копии (федеральный стандарт оценки "процесс оценки (ФСО III)").

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества на оценку, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество (соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах.

**Допущение.** В рамках настоящего Отчета Оценщик не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок),

является достоверной.

Таблица

**Перечень использованных при проведении оценки данных  
с указанием источников их получения**

Наименование документа	Источник информации
Обзор региона и рынка, аналитика	<a href="http://ru.wikipedia.org/">http://ru.wikipedia.org/</a> , <a href="http://www.dolgi.su">http://www.dolgi.su</a> , <a href="http://www.rusdolg.ru">http://www.rusdolg.ru</a> , <a href="http://www.dolgionline.ru">http://www.dolgionline.ru</a>
Используемые методики оценки и экономические показатели	<a href="http://www.raexpert.ru/">http://www.raexpert.ru/</a> , <a href="http://www.gks.ru/">http://www.gks.ru/</a> , <a href="http://www.cbr.ru/">http://www.cbr.ru/</a> , <a href="http://www.economy.gov.ru/">http://www.economy.gov.ru/</a> , <a href="http://www.ii-consult.ru/">http://www.ii-consult.ru/</a>
Аналоги на продажу	<a href="http://www.dolgi.su">http://www.dolgi.su</a> , <a href="http://www.rusdolg.ru">http://www.rusdolg.ru</a> , <a href="http://www.dolgionline.ru">http://www.dolgionline.ru</a> , <a href="https://debbet.ru">https://debbet.ru</a> , <a href="https://www.zalog24.ru">https://www.zalog24.ru</a> , <a href="https://bankrotbroker.ru/demo">https://bankrotbroker.ru/demo</a> и др

## 6.2. Описание объекта оценки

Описание проведено на основании представленных документов.

### Объект оценки:

Дебиторская задолженность (право требования) ООО «АЗБУКА ИНЖЕНЕРИИ» в размере 22 689 123,16 рублей (Двадцать два миллиона шестьсот восемьдесят девять тысяч сто двадцать три рубля 16 коп.), в том числе:

№ п/п	Наименование должника	ОГРН, ИНН	Сумма задолженности, руб.
1	ООО «ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ»	ОГРН 1183850039889, ИНН 3811459552	598 470,95
2	ООО «ППМ-ИРКУТСК»	ИНН 3849010156, ОГРН 1103850016907	9 752 793,98
3	ООО «РТС»	ИНН 5404508913, ОГРН 1145476044790	700 000,00
4	ООО «СИБПРОМТЕХ»	ОГРН: 1192468027069, ИНН: 2464149815	2 262 000,00
5	ООО «ВАЛЬТЕР КОНСТРАКШН»	ОГРН 1142312000160 ИНН 2312210310	9 375 858,23
	<b>ИТОГО</b>		<b>22 689 123,16</b>

### На основании проведенного анализа имеющихся документов:

- Решение Арбитражного суда Иркутской области о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства от 19 июля 2023 года по делу № А19-17803/2022;
- Резолютивная часть решения Арбитражного суда Иркутской области от 29.06.2020г по Делу № А19-7633/2020;
- Материалы Дела № А19-16791/2022, рассматриваемого в Арбитражном суде Иркутской области;
- Определение Арбитражного суда Иркутской области о принятии искового заявления к производству и назначении предварительного судебного заседания от 14 июня 2023 года по Делу № А19-5494/2023;

- Определение Арбитражного суда Иркутской области от 04 августа 2023 года по делу № А19-9713/2022 об утверждении мирового соглашения;

- Договор субподряда № 73/1 от 04 октября 2021 г. на выполнение работ по устройству систем вентиляции, кондиционирования, внутренних инженерных сетей отопления, водоснабжения и канализации, пожаротушения, пожарной сигнализации на объекте: строительство ВВУ-3;

Выявлено:

1. Решением Арбитражного суда Иркутской области от 19.07.2023 по делу № А19-17803/2022 общество с ограниченной ответственностью «Азбука Инженерии» признано банкротом, в отношении него введена процедура конкурсного производства, конкурсным управляющим утвержден арбитражный управляющий Кушниренко Сергей Владимирович

2. Арбитражным судом Иркутской области 29.06.2020 принято Решение:

*«Взыскать с ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ" в пользу ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АЗБУКА ИНЖЕНЕРИИ" 700 000 руб. задолженности по договору поставки №30/19 от 29.06.2019, 100 000 руб. неустойки и 19 000 руб. расходов по уплате государственной пошлины, а всего 819 000 руб.»*

По состоянию на дату оценки должником оплачена часть долга. По информации, представленной заказчиком, сумма долга по состоянию на дату оценки составляет: 598 470,95 рублей (Источник: Акт инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами от 11 октября 2023 года)

3. Между ООО «Азбука и инженерии» (далее по тексту – Истец) и ООО «ППМ-Иркутск» (далее по тексту – Ответчик) заключен договор субподряда № ППМ-2021/05 от 25 июня 2021 г. на выполнение работ по устройству систем вентиляции, кондиционирования, внутренних инженерных сетей отопления, водоснабжения и канализации на объекте «Строительство административно-бытового корпуса № 7» в рамках инвестиционного проекта Заказчика «Логистика КДМ» (в рамках «Строительство нового ЦКК в г. Усть-Илимске») Филиала АО «Группа «Илим» в г. Усть-Илимске.

В рамках исполнения вышеуказанного договора Истцом в адрес Ответчика были переданы товарно-материальные ценности на хранение по месту их нахождения: Иркутская область, город Усть-Илимск, строительная площадка АБК-7 на общую сумму 8 486 460,78 (восемь миллионов четыреста восемьдесят шесть тысяч четыреста шестьдесят) рублей 78 копеек согласно актам приема-передачи материалов №№ 1-7.

ООО «АЗБУКА ИНЖЕНЕРИИ» обратилось в Арбитражный суд к ООО «ППМ-ИРКУТСК» с исковым заявлением о взыскании суммы основного долга по договору № 4ППМ-2021/05 от 25.06.2021. Номер дела А19-16791/2022.

По информации, представленной заказчиком, сумма долга по состоянию на дату оценки составляет: 9 752 793,98 рублей (Источник: Акт инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами от 11 октября 2023 года)

4. ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АЗБУКА ИНЖЕНЕРИИ» обратилось в Арбитражный суд Иркутской области с исковым заявлением к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РТС» с требованием об обязанности возвратить имущество, находящееся в незаконном владении в соответствии с перечнем имущества. Номер дела А19-5494/2023.

5. Определением Арбитражного суда Иркутской области 04 августа 2023 года Дело № А19-9713/2022 было утверждено Мировое соглашение, заключенное между ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АЗБУКА ИНЖЕНЕРИИ" (истец) и ОБЩЕСТВОМ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СИБПРОМТЕХ" (ответчик). По состоянию на дату оценки Мировое соглашение не исполнено.

По информации, представленной заказчиком, сумма долга по состоянию на дату оценки составляет: 2 262 000 рублей (Источник: Акт инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами от 11 октября 2023 года).

6. Между ООО «Азбука инженерии» и ООО «ВАЛЬТЕР Констракшн» заключен договор субподряда № 73/1 от 04 октября 2021 г. на выполнение работ по устройству систем

вентиляции, кондиционирования, внутренних инженерных сетей отопления, водоснабжения и канализации, пожаротушения, пожарной сигнализации на объекте: строительство ВВУ-3 в рамках инвестиционного проекта Заказчика «Логистика КДМ» (в рамках «Строительство нового ЦКК в г. Усть-Илимске) Филиала АО «Группа «Илим» в г. Усть-Илимске. Задолженность ООО «ВАЛЬТЕР КОНСТРАКШН» составляет разницу между полученным авансом (31 243 494,13 руб.) и произведёнными затратами (40 619 352,36))

По информации, представленной заказчиком, сумма долга по состоянию на дату оценки составляет: 9 375 858,23 рублей (Источник: Акт инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами от 11 октября 2023 года).

На дату оценки рассматриваемое право требования не продано, не заложено, не переуступлено третьим лицам.

### **Вывод:**

По состоянию на дату оценки сумма дебиторской задолженности (прав требования) ООО «АЗБУКА ИНЖЕНЕРИИ» составляет 22 689 123,16 рублей (Двадцать два миллиона шестьсот восемьдесят девять тысяч сто двадцать три рубля 16 коп.), в том числе:

№ п/п	Наименование должника	ОГРН, ИНН	Сумма задолженности, руб.
1	ООО «ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ»	ОГРН 1183850039889, ИНН 3811459552	598 470,95
2	ООО «ППМ-ИРКУТСК»	ИНН 3849010156, ОГРН 1103850016907	9 752 793,98
3	ООО «РТС»	ИНН 5404508913, ОГРН 1145476044790	700 000,00
4	ООО «СИБПРОМТЕХ»	ОГРН: 1192468027069, ИНН: 2464149815	2 262 000,00
5	ООО «ВАЛЬТЕР КОНСТРАКШН»	ОГРН 1142312000160 ИНН 2312210310	9 375 858,23
	<b>ИТОГО</b>		<b>22 689 123,16</b>

**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки Объекта оценки**

Применительно к объекту оценки для целей оценки – отсутствуют.

### **Информация о текущем использовании Объекта оценки**

По данным, предоставленным Заказчиком, объект оценки используется по назначению.

**Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость: отсутствуют.

### **Балансовая стоимость Объекта оценки**

Балансовой стоимости в понимании материальных активов объект оценки не имеет (рассматривается право; инвентарной карточки нет), но общий размер задолженности с учетом процентов и пеней и неустоек составляет заявленные к оценке суммы.

### **Сведения об обременениях, связанных с Объектом оценки**

В отношении объекта оценки обременения не выявлены.

### **Сведения об износе**

Накопленный износ – под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объектом оценки на момент оценки в процентном выражении под действием физических, функциональных и

внешних факторов.

Применительно к объекту оценки износ отсутствует.

На основании имеющейся информации о должниках (дебиторах), оценщиком был сделан следующий вывод:

#### Характеристика дебиторской задолженности

№ п/п	Наименование должника	Основание	Сумма задолженности, руб.	Характеристика должника	Характер задолженности
1	ООО "ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ"	Решение Арбитражного суда Иркутской области по делу №А19-7633/2020, с даты вступления решения в законную силу задолженность частично погашена	598 470,95	Регистрирующим органом принято решение о предстоящем исключении юридического лица из ЕГРЮЛ (недействующее юридическое лицо); По данным ФНС на 01.01.2023 юридическое лицо ООО "ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ" не сдавало налоговую отчетность более года.	Проблемная, с низкой вероятностью возврата
2	ООО "ППМ-ИРКУТСК"	Дело № А19-16791/2022 ООО «АЗБУКА ИНЖЕНЕРИИ» обратилось в арбитражный суд к ООО «ППМИРКУТСК» с иском о взыскании 1 266 333 рублей 20 копеек – сумма основного долга по договору № 4ППМ-2021/05 от 25.06.2021.	9 752 793,98	Действующее предприятие.	Проблемная, с очень низкой вероятностью возврата
3	ООО "РТС"	Дело А19-8827/2023 ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АЗБУКА ИНЖЕНЕРИИ» обратилось в Арбитражный суд Иркутской области с иском о взыскании к ОБЩЕСТВУ С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РТС» с требованием об обязанности возвратить имущество, находящееся в незаконном владении в соответствии с перечнем имущества.	700 000,00	Действующее предприятие.	Проблемная, со средней вероятностью возврата
4	ООО "СИБПРОМТЕХ"	Определение Арбитражного суда Иркутской области об утверждении мирового соглашения от 04 августа 2023 года по делу № А19-9713/2022. Мировое соглашение не исполнено	2 262 000,00	Действующее предприятие. Очень низкая оценка надежности. По данным ФССП, имеются долги по исполнительным производствам, остаток непогашенной задолженности: 3,2 млн руб.	Проблемная, с низкой вероятностью возврата
5	ООО "ВАЛЬТЕР"	Судебными актами не	9 375 858,23	Определением Арбитражного	Безнадежная

	КОНСТРАКШН"	подтверждено, только планируется подача иска. Задолженность составляет разницу между полученным авансом (31 243 494,13 руб.) и произведёнными затратами (40 619 352,36)). Договор субподряда № 73/1 от 04.10.2021г		суда Краснодарского края от 29.11.2022 года по делу № А32-47556/2022-85/466-Б в отношении ООО «ВАЛЬТЕР Констракшн» введена процедура наблюдения; За 2022 год убыток компании составил 262074 тыс. руб.	
	<b>ИТОГО</b>		<b>22 689 123,16</b>		

## **РАЗДЕЛ 7. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ (ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ)**

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

Дебиторская задолженность есть бухгалтерский показатель, отражаемый организацией в бухучете как долг контрагента, возникающий по тем или иным юридическим основаниям. В большинстве случаев этот долг является следствием проведения конкретной хозяйственной операции, связанной с движением товарно-материальных ценностей или денежных средств - отгрузка продукции (товара и иного имущества до оплаты), предоплата (до момента получения продукции) и т.д. Дебиторская задолженность учитывается по дебету различных счетов бухгалтерского учета - 60, 61, 62, 64, 76 и др.

По существу, увеличение дебиторской задолженности означает отвлечение средств из оборота предприятия.

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

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

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

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

По статьям бухгалтерского баланса дебиторская задолженность делится на следующие виды:

- покупатели и заказчики;
- векселя к получению;
- задолженность дочерних и зависимых обществ;
- авансы выданные; прочие дебиторы.

У большинства предприятий в общей сумме дебиторской задолженности преобладают или занимают наибольший максимальный (удельный) вес - расчеты за товары (работы, услуги), т.е. счета к получению.

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

- краткосрочная, т.е. задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты;
- долгосрочная - задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты. Величина дебиторской задолженности определяется многими разнонаправленными факторами.

Условно эти факторы можно разделить на внешние и внутренние.

К внешним факторам следует отнести:

- состояние экономики в стране - спад производства, безусловно, увеличивает размеры дебиторской задолженности;
- общее состояние расчетов в стране - кризис неплатежей однозначно приводит к росту дебиторской задолженности;
- эффективность денежно-кредитной политики ЦБ РФ, поскольку ограничение эмиссии вызывает так называемый "денежный голод", что в конечном итоге затрудняет расчеты между предприятиями;
- уровень инфляции в стране, так при высокой инфляции многие предприятия не спешат погасить свои долги, руководствуясь принципом, чем позже срок уплаты долга, тем меньше его сумма;

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

- емкость рынка и степень его насыщенности, так в случае малой емкости рынка и максимальной его насыщенности данным видом продукции естественным образом возникают трудности с ее реализацией, и как следствие ростом дебиторских задолженностей.

Внутренние факторы:

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

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

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

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

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

Количественная величина дебиторской задолженности определяется двумя факторами:

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

- от продажи за наличные и оплаченные в срок по договорам товары и услуги;
- от продажи в кредит, включая и неоплаченные товары (работы и услуги).

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

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

Определяя место дебиторской задолженности в системе существующего бухгалтерского учета, следует заметить, что чаще всего основным информационным источником является баланс предприятия и Приложения к бухгалтерскому балансу "Дебиторская и кредиторская задолженность". Однако в нашем случае имеется только «Оборотно-сальдовая ведомость по счету: 62».

Роль дебиторской задолженности не ограничивается только позицией актива в балансе.

Динамика ее величины (абсолютное изменение за период, как ее первая производная) может выступать еще и как одна из составляющих финансовых потоков предприятия, в частности, в виде (СЕ) кэш-флоу.

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

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

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

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

Дебиторская задолженность является имуществом особого рода. В результате продажи Дебиторской задолженности продавец передает покупателю права требования для:

- своевременного погашения Дебиторской задолженности покупателя, возникшей по другой сделке, а также предотвращения убытков;
- получения от организации-Дебитора выгодных покупателю товаров (услуг);



- установления контроля над организацией-Дебитором;
- иных случаев.

При оценке следует учитывать, что покупатель с приобретением Дебиторской задолженности, получает право требования пени, штрафа и неустойки, предусмотренные договором между должником и Дебитором (ст. 330, 395 ГК РФ).

**Существует достаточно большое количество вариантов погашения и истребования Дебиторской задолженности. В рамках оценки нами проанализированы основные варианты реализации Дебиторской задолженности с учетом вероятности каждого из вариантов.**

## РАЗДЕЛ 8. ОБЗОР РЫНКА И АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической ситуации в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Основные социальные и экономические показатели России

Источник: <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-06-2023.pdf>

<b>I</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ</b>		
----------	---	--	--

	<i>I</i> квартал 2023 г.	В % к <i>I</i> кварталу 2022 г.	Справочно <i>I</i> квартал 2022 г. в % к <i>I</i> кварталу 2021 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	35999,1 <sup>1)</sup>	98,2	103,0
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	4635,8	100,7	113,8

1) Первая оценка.

	<i>I</i> полугодие 2023 г.	В % к <i>I</i> полугодью 2022 г.	Справочно <i>I</i> полугодие 2022 г. в % к <i>I</i> полугодью 2021 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		104,7 <sup>2)</sup>	101,0 <sup>3)</sup>

2) Оценка.

3) Предварительные данные.

	Июнь 2023 г.	В % к		<i>I</i> полугодие-2023 г. в % к <i>I</i> полугодью 2022 г.	Справочно		
		июню 2022 г.	июню 2023 г.		июнь 2022 г. в % к июню 2021 г.	июль 2022 г. в % к июлю 2021 г.	<i>I</i> полугодие 2022 г. в % к <i>I</i> полугодью 2021 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		108,9	104,3	103,3	95,0	104,1	100,1
Индекс промышленного производства		106,5	101,5	102,6	97,5	102,1	101,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	504,3	102,6	103,7	102,9	108,2	104,0	107,3
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	8,9	109,1	123,7	99,1	105,6	118,5	144,2
Грузооборот транспорта, млрд т-км	434,7	98,3	95,3	97,5	94,6	92,6	100,8
в том числе железнодорожного транспорта	213,0	101,9	94,5	101,4	97,3	92,1	101,2
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3833,1	110,0	101,5	101,1	90,6	100,9	97,3
Объем платных услуг населению, млрд рублей	1207,7	104,6	99,9	103,8	103,2	101,0	107,7
Индекс потребительских цен		103,3	100,4	105,6	115,9	99,7	114,3
Индекс цен производителей промышленных товаров		100,0	100,0	93,3	111,3	96,1	122,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	2,4	79,7	97,7	82,8	82,5	100,2	77,2
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,5	74,4	97,9	77,8	57,9	100,5	38,8

	Май 2023 г.	В % к		Январь-май 2023 г. в % к январю-маю 2022 г.	Справочно		
		маю 2022 г.	апрелю 2023 г.		май 2022 г. в % к маю 2021 г.	апрель 2022 г. в % к апрелю 2021 г.	январь-май 2022 г. в % к январю-маю 2021 г.
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	72851	116,1	102,4	112,4	110,0	100,2	112,9
реальная		113,3	102,1	106,0	93,9	100,1	99,1

**Основные показатели социально-экономического положения Иркутской области**

Источник:

[https://38.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%B8%D1%8E%D0%BD%D1%8C%202023%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D1%81%D0%B0%D0%B9%D1%82%D0%B0\(1\).pdf](https://38.rosstat.gov.ru/storage/mediabank/%D0%B8%D1%8E%D0%BD%D1%8C%202023%20%D0%B4%D0%BB%D1%8F%20%D1%81%D0%B0%D0%B9%D1%82%D0%B0(1).pdf)
**ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ  
И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

млн рублей

	2023		Июнь 2023 в % к		Январь-июнь 2023 в % к январю-июню 2022	Справочно январь-июнь 2022 в % к январю-июню 2021
	июнь	январь-июнь	мая 2023	июню 2022		
Индекс промышленного производства	х	х	101,0	100,6	96,2	104,9
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами, по видам экономической деятельности <sup>1)</sup> :						
добыча полезных ископаемых	73085,0	406103,3	107,0	108,8	73,6	166,2
обрабатывающие производства	76961,1	348008,0	128,6	106,6	92,3	123,0
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	12371,5	100127,2	83,1	120,1	118,2	113,3
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизация отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	2328,5	11942,7	106,6	110,7	97,6	94,6
Индексы цен производителей промышленных товаров <sup>2)</sup>	х	х	95,8	105,6	86,8	142,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство"	26013,0	114155,3	152,4	94,1	87,8	93,3

<sup>1)</sup> В фактических отпускных ценах без налога на добавленную стоимость, акцизов и других аналогичных обязательных платежей, по кругу предприятий, фактически осуществляющих деятельность по данному виду

<sup>2)</sup> На товары, предназначенные для реализации на внутреннем рынке

	2023		Июнь 2023 в % к		Январь-июнь 2023 в % к январю-июню 2022	Справочно январь-июнь 2022 в % к январю-июню 2021
	июнь	январь-июнь	маю 2023	июню 2022		
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	140,0	761,5	99,6	117,9	115,8	112,7
Производство продукции сельского хозяйства в хозяйствах всех категорий:						
скота и птица на убой (в живом весе), тыс. тонн	9,2	55,4	93,2	103,3	104,1	105,7
молока, тыс. тонн	57,9	222,2	112,2	100,4	101,2	98,8
яиц, млн штук	85,6	498,5	100,5	99,9	101,1	97,7
Оборот розничной торговли	45386,2	263481,6	101,1	103,0	95,6	102,5
Оборот общественного питания	2693,5	15910,3	95,1	105,8	119,5	118,3
Объем платных услуг населению	13555,5	79206,6	99,3	103,9	102,0	104,7
Индекс потребительских цен	x	x	100,57	103,77	106,99	115,39
Средняя численность занятых в экономике <sup>1)</sup> , тыс. человек	750,5	748,1	100,2	100,9	101,1	101,3
Численность незанятых трудоспособных граждан, зарегистрированных в службе занятости, на конец периода, человек	10535	x	94,4	72,4	x	69,0
из них имеют статус безработного	8823	x	98,2	77,9	x	75,9
Начисленная среднемесячная заработная плата работников организаций <sup>1)</sup>						
номинальная, рублей	74581,4	68924,8	109,5	118,5	114,4	116,4
реальная	x	x	109,2	114,5	106,3	101,5

<sup>1)</sup> Данные за май и январь-май

## 8.2. Ситуация на рынке

В мировой практике рыночных отношений погашение долговых обязательств перед кредиторами является безусловным и требующим немедленного исполнения. В противном случае деловая репутация дебитора резко упадет, и упущенная в результате этого выгода окажется намного больше любой величины непогашенных долгов. Именно это предполагает высокую ликвидность этого актива в бизнесе. Это нашло свое отражение в коэффициентах ликвидности, которые широко используются в финансовом анализе деятельности предприятия. В соответствии с ними получается, что чем выше величина дебиторской задолженности в балансе предприятия, тем выше ликвидность этих активов и, как следствие, выше платежеспособность такого предприятия. Однако, практика

российских предприятий показывает, что в действительности может иметь место прямо противоположная тенденция.

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

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

Образование дебиторской задолженности экономически объяснимо недостатком оборотных средств.

Дебиторская задолженность в своей сути имеет два существенных признака:

- с одной стороны для дебитора - она источник бесплатных средств;
- с другой стороны для кредитора — это возможность увеличения ареала распространения его продукции, увеличение рынка распространения работ и услуг.

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

### **Ситуация на рынке долговых обязательств**

Дебиторская задолженность является товаром особого рода. Когда платежеспособность предприятия резко упала в связи с какими-либо хозяйственными проблемами, у организации может образоваться большой объем дебиторской задолженности. Для выхода из данной ситуации руководство хозяйствующего субъекта может принять решение о продаже дебиторской задолженности другому юридическому лицу. На практике обычно производится реализация просроченной (нереальной к взысканию) задолженности, как правило, по цене ниже номинальной. С точки зрения действующего законодательства продажа дебиторской задолженности представляет собой уступку права требования или цессию. Под договором цессии понимается соглашение о замене прежнего кредитора, который выбывает из обязательства, а другое лицо, к которому переходят все права и обязанности прежнего кредитора. Очень часто такую задолженность покупают предприятия, которые сами являются должниками дебитора. Они заинтересованы в том, чтобы приобрести дебиторскую задолженность со скидкой от номинала долга (дисконтом), а затем предъявить ее к погашению по полной стоимости. Однако, такие сведения редко попадают в открытые СМИ.

По большей части продажа дебиторской задолженности осуществляется в процедурах банкротства и ликвидации предприятий на аукционах.

Российский рынок продажи (переуступки) прав (требований) недостаточно развит, находится в стадии своего становления. Активная фаза развития связана с последствиями финансового кризиса 2008 г. и продолжается в настоящее время. Для повышения эффективности при работе с проблемными активами, банками создавались специальные компании (например, ООО «Сбербанк Капитал»), на которые переуступалась проблемная задолженность. Основным преимуществом данной схемы можно считать возможность высвобождения резервов по проблемным активам банков, гибкость и сроки принятия решения, реализации проектов.

Среди основных направлений деятельности следует выделить такие как:

1. Управление активами, включая разработку и отслеживание внедрения стратегии бизнесов, финансовое структурирование, M&A, обеспечение качества менеджмента, постановка систем отчетности, планирования и контроля.

2. Финансово-консультационная деятельность в области конвертации задолженности в активы, реструктуризации задолженности, покупки/продажи активов, финансовое структурирование.

3. Осуществление прямых инвестиций, включая создание новых и покупку существующих бизнесов с целью дальнейшего ими управления и наращивания стоимости.

### **Долговой рынок. Анализ.**

Несмотря на слабое начало, 2022 год в итоге оказался очень успешным для российского рынка долгового капитала. Корпоративные заемщики привлекли более 3 трлн руб., причем только в декабре объем рублевых заимствований достиг 0,86 трлн руб. Компании воспользовались благоприятными рыночными условиями, так как по-прежнему сохраняется неопределенность не только экономической ситуации, но и политики ЦБ по ставкам.

В работе профессиональных коллекторских агентств в рамках цессионных соглашений на 01.08.2022 года находятся более 9 млн. человек, имеющих просроченную задолженность перед банками. Их совокупный долг составляет порядка 1,3 трлн. рублей. В рамках агентской схемы на отчетную дату в работе находится не менее 3 млн человек, а объем их долгов достигает 250 млрд. рублей.

Принимая во внимание количество клиентов и общий объем бизнеса, на первый план встает не только безукоризненное соблюдение законодательства, но и внедрение более удобных и оперативных инструментов взаимодействия с клиентом.

Сделки цессии — продажа долговых портфелей банками и микрофинансовыми организациями (МФО) коллекторам — резко подешевели. По данным электронной площадки торгов Prisma (проект бюро кредитных историй «Эквифакс»), в марте средняя стоимость реализованных портфелей долгов в России упала примерно в два раза — проблемные активы банков продавались по цене 6,4% от объема задолженности против средней цены 11,4% за 2021 год. В аналогичных сделках МФО с коллекторами стоимость составила 7,1%, что на 9,6 п.п. ниже уровней прошлого года.

«В середине марта цена банковских портфелей была около 5–6% в среднем по рынку. Сейчас цена скорректировалась, но нет какого-то позитивного тренда — ситуации, которая могла повлиять в положительную сторону. <...> Что касается МФО-портфелей, торги которых проходили в марте — апреле, снижение продолжается», — описал ситуацию на рынке директор управления коллекшен БКИ «Эквифакс» Евгений Конев, выступая на вебинаре Национальной ассоциации профессиональных коллекторских агентств (НАПКА) 15 апреля.

Представитель Debex, еще одной российской онлайн-площадки по продаже долгов, подтвердил РБК, что за последние полтора месяца средняя цена портфеля по сделкам цессии снизилась на 30–50%. Это данные нескольких платформ, а не конкретно Debex, уточнил он. «Мы видим снижение цен в среднем в два раза», — соглашается Павел Михмель, управляющий директор ПКБ, которое входит в число крупнейших игроков на рынке цессии.

В условиях затянувшегося кризиса на российском рынке растет просроченная дебиторская задолженность. По итогам года ее объем может составить уже 4 трлн руб. Пока сделки купли-продажи в сегменте все еще очень малы. Однако участники рынка взыскания все активнее интересуются им, в том числе создавая площадки для торговли.

Специалистами ООО «ПФК» (Источник: 52d85883acc7aaf47ba9eb757c2de4dc.pdf (pfagroup.ru)) составлен обзор согласно данным, представленным в свободном доступе на российском портале непрофильных активов и заложенного имущества «Залог 24» официальный сайт в сети Интернет: <http://www.zalog24.ru>

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

1. Общее количество лотов, выставленных на продаж 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%
<b>Итого:</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>
ф.л.	66,46%	84,44%
ю.л.	28,84%	15,34%
и.п.	4,70%	0,21%
<b>Итого:</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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
<b>Итого:</b>	<b>0,0043</b>	<b>0,0095</b>	<b>0,0310</b>	<b>0,0052</b>

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.

Рынок долгов в России условно можно поделить на четыре подсистемы:

- продажа активов обанкротившихся граждан и компаний;
- рынок цессии (переуступки долгов), особенно актуален в банковской среде, когда коллекторские агентства выкупают задолженности, по которым заемщик не исполняет свои обязательства;
- биржевые покупки и продажи российских государственных облигаций;
- фондовые торги облигациями нефинансовых компаний.

У каждого рынка есть свои особенности, и далеко не каждый из них был всесторонне изучен аналитиками.

Основными участниками долгового рынка выступают непосредственно физические лица и организации. Посредниками и иными участниками в продаже долгов являются фондовые биржи, различные торговые площадки («Сбербанк-АСТ», Российский аукционный дом, Система Электронных Торгов Имуществом и ряд других платформ), судебные приставы, коллекторские агентства, финансовые организации.

Продавцов долгов непубличных компаний можно разделить на три крупные категории, различающиеся рыночной мотивацией.

Категории продавцов	Комментарии
Арбитражные управляющие	Продают, как правило, безнадежные долги предприятий после самостоятельного осуществления всех возможных процедур взыскания. В силу этого, продажа очень маловероятна, и представляет собой скорее обязательную процедуру перед списанием долга.
Предприятия - кредиторы	Продают долги своих дебиторов с разными целями – от необходимости пополнения оборотных средств до нежелания самостоятельно заниматься взысканием.
Банки	Продают кредитные долги компаний разного качества с целью разгрузки балансов. При этом, долги могут быть в разной степени обеспечены залогами различного имущества, что повышает их привлекательность и цену.

В то же самое время, по данным Finbox.Ru, покупка долгов непубличных компаний – способ заработка для некоторых компаний, для других – возможность реализовать свои имущественные



права при банкротстве или ликвидации, а также способ пополнить оборотные средства, уступив часть прибыли покупателю долга.

Основные цели покупки долгов:

- для дальнейшей перепродажи с прибылью через публичные торги;
- взыскание задолженности с прибылью в порядке судопроизводства;
- взыскание штрафов, пеней и неустоек с должника;
- погашение своих обязательств купленным долгом кредитора или посредством взаимозачета требований с другим контрагентом, являющимся должником кредитора. Каждый из данных способов имеет свои особенности.

Объединяет их одно – достаточно длительная реализация, и, зачастую, не всегда выгодная.

### Сегментация рынка

Специалистами Консалтинговой Группы Прайм Эдвайс была предложена следующая логичная сегментация рынка долгов непубличных компаний:

Сегмент	Комментарий
«Мусорные» долги, практически не реальные к взысканию, хотя и существующие юридически	Долги компаний – банкротов. Реализуются арбитражными управляющими на публичных торгах. Арбитражные управляющие продают те долги, взыскание которых не увенчалось успехом. При этом, предложение дебиторской задолженности к продаже на торгах является своего рода заменой списанию этих безнадежных долгов, поскольку доля несостоявшихся торгов по причине отсутствия интереса у покупателей находится в интервале от 83% до 94%, интересантов на них мало, и сделки с ними крайне редки. Вероятность продажи - не более 10%.
Реальные ко взысканию необеспеченные долги	Как правило, не банковские долги. Вероятность продажи оценить очень сложно. Основные критерии – платежеспособность должника, правильность и полнота оформления документов. Возможны покупатели со специальной (но рыночной) мотивацией, например, в виде стремления к зачёту взаимных требований
Реальные ко взысканию обеспеченные долги Продажа имущества, являющегося обеспечением долга, через продажу самого долга	Как правило, банковские долги. Вероятность продажи зависит от платежеспособности должника (который может быть неплатежеспособным), полноты и правильности оформления документов, а также адекватности оценки и ликвидности обеспечения.

### Цены и скидки

По результатам проведённого специалистами Консалтинговой Группы Прайм Эдвайс исследования интервалы скиндов, фактически наблюдающихся на рынке при продаже долгов непубличных компаний разных сегментов, можно оценить следующим образом.

Сегмент	Вероятный интервал скиндов
«Мусорные» долги, практически не реальные ко взысканию, хотя и существующие юридически	100% - 90% ближе к 100%
Реальные ко взысканию не обеспеченные долги	90% - 50%
Реальные ко взысканию обеспеченные долги	50% - 0%
Продажа имущества, являющегося обеспечением долга, через цессию долга	Дисконт, как правило, отсутствует. Напротив, может присутствовать премия, обусловленная превышением рыночной стоимости имущества над номиналом долга

По данным экспертов Ассоциации банков Северо-Запада при определенных условиях сроки взыскания могут превысить четыре года. В данном случае, кроме надлежащего оформления самих залоговых прав немаловажную роль здесь играют и такие факторы, как лояльность арбитражного управляющего, доля в реестре требований кредиторов, наличие активных недружественных кредиторов и так далее.



Что касается корпоративных долгов, которые не обеспечены залогом или поручительством, факторов неопределенности для их погашения значительно больше – от объективных правовых и экономических причин до абсолютно субъективных решений менеджмента компаний-должников.

При принятии решения о продаже долга сразу же возникает вопрос о возможной цене задолженности. К сожалению, в профессиональной оценке для долгов пока нет общепринятой методики определения рыночной стоимости. Существуют только авторские разработки, предлагающие различные оценочные техники.

Здесь, полезными являются выпущенные в начале 2015 года рекомендации Ассоциации банков Северо-Запада, экспертом Комитета по оценочной деятельности которой является один из авторов настоящей статьи. В данной работе предложено свыше 25 дисконтов для различных долгов в зависимости от их характеристик. Среди предложенных дисконтов наибольший интерес представляют результаты моделирования различных вариантов процедур банкротства, построенного на основе практического опыта банков при работе с проблемной задолженностью.

### **Ценообразующие факторы, оказывающие влияние на стоимость**

Стоимость дебиторской задолженности определяется многими факторами. Их можно разделить на внешние и внутренние.

Внешние факторы:

- состояние экономики в стране (спад производства увеличивает размеры дебиторской задолженности);
- состояние расчетов в стране (кризис неплатежей приводит к росту дебиторской задолженности);
- эффективность денежно-кредитной политики Центрального банка РФ (ограничение эмиссии вызывает «денежный голод» и затрудняет расчеты);
- уровень инфляции (при высокой инфляции не торопятся расстаться с долгами, чем позже срок уплаты долга, тем меньше его сумма);
- емкость рынка и степень его насыщенности (если рынок мал и насыщен данным видом продукции, то возникают трудности с реализацией).

Внутренние факторы:

- кредитная политика предприятия (неправильное установление сроков и условий предоставления кредитов, непредоставление скидки при досрочной оплате счетов, неверно установленные критерии кредитоспособности, ошибки в определении платежеспособности клиентов, неучтенные риски могут привести к резкому росту дебиторской задолженности);
- виды расчетов, используемых предприятиями (использование видов расчетов, гарантирующих платеж, сокращает размеры дебиторской задолженности);
- состояние контроля за дебиторской задолженностью;
- профессионализм финансового менеджера, занимающегося управлением дебиторской задолженностью предприятия;
- другие факторы.

Для анализа внутренних факторов проводится анализ дебиторов.

Таким образом, анализ рынка объекта-оценки должен быть дополнен анализом внешних факторов, которые не зависят от деятельности предприятия, и ограничить их влияние на предприятие практически невозможно, но могут повлиять на образование и стоимость дебиторской задолженности.

Факторы, не относящиеся непосредственно к объекту оценки, но влияющие на его стоимость

Рассмотрим факторы, не относящиеся непосредственно к объекту оценки, но влияющие на его стоимость, связанные с продажей имущества:

1. В качестве организатора торгов (аукциона) выступает конкурсный управляющий, который регистрируется на электронной торговой площадке, далее ЭЦП и получает доступ к ней. Связь конкурсного управляющего с ЭТП осуществляется с помощью электронного цифрового ключа.
2. Порядок продажи имущества должника установлен ст. 139, 110, 111 Закона «О

банкротстве», который утверждается решением собрания кредиторов. Аукцион проводится путем повышения начальной цены продажи имущества (шаг аукциона 5%). При повторных торгах начальная цена устанавливается на 10% ниже начальной цены продажи имущества должника на первых тогах. При продаже имущества должника посредством публичного предложения начальная цена продажи имущества устанавливается в размере начальной цены на повторных торгах. Следовательно, при публичной оферте, верхняя граница 90% от начальной цены продажи, нижняя граница утверждается решением собрания кредиторов (обычно 80%). В целом, диапазон цен (ценообразующих факторов) будет от 105 процентов и выше (шаг аукциона) при продаже объектов на первых торгах и 80 процентов (нижняя граница при публичной оферте). При высоком спросе, верхнюю границу цены продажи определит аукцион. При низком спросе, объекты не будут проданы, так как цена 80% от начальной цены их не устроит. Участники аукциона – это лица, зарегистрированные на электронной торговой площадке, получившие ЭЦП, вовремя подавшие заявку на участие в торгах и в качестве обеспечительной меры, внесшие задаток. Количество участников аукциона (по предыдущим аукционам) от одного до трех (спрос рынка), если объект привлекателен, цена идет на повышение (шаг аукциона, 5% от начальной цены.). Сколько таких шагов будет не спрогнозировать, если имеется сговор между двумя участниками, появляется возможность влияния на уровень цены, аукцион может завершиться после первого шага. Информация о проведении и результатах аукциона, представляемая в газете «Коммерсантъ», местном органе печати, ЕФРСБ и которая является доступной для лиц, не участвующих в аукционе, содержит следующую информацию: начальная цена продажи, шаг аукциона, цена продажи, победитель. Подробная информация с электронной торговой площадки доступна только лицам, зарегистрированным на ней. Это локальный рынок, с четким регламентированным порядком продажи, без должного маркетинга, ничего не имеющий общего с массовым рынком. У потенциальных покупателей имущества должников присутствует инвестиционная мотивация – спекулятивная (или близкая к ней). Таких покупателей удовлетворит только та цена, которая позволит им получить требуемую доходность. Причем их интересует определенный сектор рынка. В большинстве случаев потенциальные покупатели хорошо осведомлены о платежеспособности организаций и предприятий, находящихся в конкретном районе и порой, они владеют информацией, позволяющих сделать им прогнозы о возможной доходности проекта (покупка долгов и их возврат).

**Выводы:** Продажа долгов в процедуре банкротства – конкурсное производство – это локальный рынок с четким регламентированным порядком продажи, без должного маркетинга, ничего не имеющий общего с массовым рынком. Потенциальными участниками рынка могут быть коллекторы и (или) лица, владеющие информацией, позволяющие им сделать прогнозы о возможной доходности проекта (покупка долгов и их возврат).

#### **Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений**

Анализ долгового рынка в настоящем Разделе приведен с использованием информации представленной в открытых источниках информации.

В настоящее время рынок дебиторской задолженности представлен электронными торговыми площадками. Объявления о продаже таких долгов в средствах массовой информации явление не частое. В стоимости предложения указана номинальная стоимость дебиторской задолженности, цена продажи – договорная. Таким образом, можно отметить, что качество дебиторской задолженности, выставленной на продажу, а, соответственно, и ее ликвидность определяются непосредственно качеством самого дебитора (финансовая устойчивость, прибыльность, платежеспособность).

Базу предложений на продажу долгов ведут всего несколько интернет-порталов:

<http://www.dolgionline.ru;>

<https://business-finance.ru/prodazha-dolgov/>

<https://www.zalog24.ru/>

<https://www.heveya.ru/uslugi/prodazha-imushhestva/debitorskaya-zadolzhennost/>

<https://www.fabrikant.ru/market/>

<https://debbet.ru/>

Как правило, публикуемые там предложения не систематизированы и не содержат подробных условий сделки.

Объем рынка корпоративных прав требования плохо поддается оценке. Данные долговые обязательства не выпускаются для обращения на рынке и выставляются на продажу только в связи с

чрезвычайными обстоятельствами: невозможность взыскать долг собственными средствами, тяжелое финансовое положение, исполнительное производство, банкротство.

Кризисные явления, перманентно происходящие в российской экономике, внесли свои коррективы в сложившийся рынок дебиторской задолженности. Отсутствие доступных денежных средств, крайне низкая ликвидность всей банковской системы РФ привели к тому, что спрос на дебиторскую задолженность существенно упал, потянув за собой вниз и ее стоимость. При этом произошло и соразмерное увеличение предложений на данном рынке.

Проанализировав предложения о продаже дебиторской задолженности юридических лиц в других регионах Российской Федерации, представленных в системе Интернет, оценщиком не было выявлено достаточного количества информации для формирования понимания ориентировочной величины рыночной стоимости оцениваемого объекта.

### **8.3. Анализ наиболее эффективного использования**

В соответствии с методикой определения рыночной стоимости и других видов стоимости, их расчет необходимо выполнять исходя из возможного наиболее эффективного использования (НЭИ).

Одним из важнейших принципов ценообразования является принцип наиболее эффективного использования (НЭИ) объекта оценки. Установлено, что при определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое экспертом в заключении, определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей, причем неперенными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность подобного рода действий.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта применяют четыре основных критерия:

Законодательная разрешенность, т.е. характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника (пользователя) объекта.

Физическая возможность предполагает, что наиболее эффективное использование объекта оценки физически реализуемо.

Финансовая целесообразность, т.е. допустимый с точки зрения закона способ использования объекта, который должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

Максимальная продуктивность подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта оценки.

Объект оценки представляет собой права требования (дебиторская задолженность). Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки производился с учетом норм действующего гражданского законодательства: - п.1 ст.307 Гражданского кодекса Российской Федерации: "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".

Право требования предполагает возврат долга в установленный срок.

*Таким образом, наиболее эффективным использованием оцениваемых прав требования является взыскание долга в установленный срок и получение денежных средств в максимально возможном объеме в результате их продажи/реализации.*

## **РАЗДЕЛ 9. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ**

### **9.1. Понятия рыночной стоимости**

При использовании понятия стоимости при осуществлении оценочной деятельности указывается конкретный вид стоимости, который определяется предполагаемым использованием результата оценки.

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном законе от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

В соответствии с Федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2021, N 27, ст. 5179).

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

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

#### **9.1.1. Используемые термины и определения, утвержденные Федеральными стандартами оценки**

Общие понятия оценки в соответствии с ФСО I, утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200:

**Оценка стоимости** представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

**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.

**Цена** представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

**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.

**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.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

**Метод оценки** представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

**Методические рекомендации** по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

**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.

## 9.2. Этапы проведения оценки

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

В соответствии с Разделом I «Основные этапы процесса оценки» ФСО III:

Процесс оценки включает следующие действия:

- 1) 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, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

2. Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

3. В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

## 9.3. Подходы к оценке

Согласно Федерального стандарта оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 года № 200:

1. 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.

2. 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.

3. При применении нескольких подходов и методов оценки оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 настоящего федерального стандарта оценки. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа

оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

#### 9.4. Некоторые методики оценки дебиторской задолженности

##### 9.4.1. Оценка дебиторской задолженности методом дисконтированных денежных потоков

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

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

где:

$PV$  — текущая стоимость долгового обязательства;

$I$  — процентный доход, приносимый данным долговым обязательством;

$R$  — ставка дисконтирования;

$F$  — номинальная стоимость долгового обязательства, которая должна быть уплачена должником к определенному сроку погашения;

$N$  — количество периодов (лет) до момента погашения долгового обязательства;

$t$  — количество периодов (лет) с момента оценки до момента уплаты процентного дохода.

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

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

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

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

При применении данной методики основным вопросом является расчет ставки дисконта. Основной сферой применения метода дисконтированных денежных потоков является оценка **непросроченной дебиторской задолженности**, оформленной ценными бумагами (векселями, облигациями), оценка выданных коммерческими банками кредитов. Основным условием применения данной задолженности является **непросроченность долговых обязательств**.

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

##### 9.4.2. Методика Национальной коллегии оценщиков

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

**Основными этапами применения данной методики являются:**

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

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

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке.

**Затратный подход**

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

Стоимость дебиторской задолженности по затратному подходу определяется по формуле:

$Cз = N * K1$ , где:

$Cз$  — стоимость дебиторской задолженности согласно затратному подходу;

$K1$  — коэффициент корректировки, определяемый в зависимости от числа месяцев ( $t$ ) просрочки по формуле:

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

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

#### **Доходный подход**

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

Для определения рыночной стоимости дебиторской задолженности в рамках доходного подхода следует выбрать подходящую ставку дисконтирования и среднее число месяцев, необходимое для ее погашения. За ставку дисконтирования авторы предлагают принять действующую на дату оценки ставку рефинансирования Банка России. Период погашения определялся путем добавления к периоду оборачиваемости ( $M$ ) кредиторской задолженности должника (рассчитывается на основе финансовой отчетности дебитора), выраженному в годах время ( $t$ ), прошедшее с момента образования права требования, определяемого по последнему счету-фактуре, до даты оценки.

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

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

$$K_{вп} = \frac{K1\phi + \frac{6}{T} \times (K1\phi - K1н)}{2},$$

где:

$K1\phi$  — фактическое значение (в конце отчетного периода) коэффициента текущей ликвидности;

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

$K1н_{норм}$  — нормативное значение коэффициента текущей ликвидности,  $K1н_{норм} = 2$ ;

$6$  — период восстановления платежеспособности в месяцах;

$T$  — отчетный период в месяцах.

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

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

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

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

#### **Сравнительный подход**

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

Если нет котировок на обязательства данного дебитора, то необходимо найти аналоги, причем авторы предлагают в качестве предприятия-аналога взять любого кредитора-дебитора, обосновывая

это тем, что потенциальные покупатели находятся среди должников дебитора (его дебиторов), т.к. они **заинтересованы в покупке с дисконтом долга дебитора** для взаимного погашения долгов с дебитором.

#### 9.4.3. Коэффициентная методика определения стоимости дебиторской задолженности

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

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

1. Вычленение из общей массы дебиторской задолженности предприятия суммы безнадежной задолженности, стоимость которой принимается равной нулю.

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

3. Умножение каждой дебиторской задолженности (группы задолженности) на соответствующий коэффициент дисконтирования. В экономической литературе можно встретить несколько шкал коэффициентов дисконтирования.

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

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

##### Шкала коэффициентов дисконтирования, разработанная для экспресс-анализа финансового состояния предприятий, проводимого ФСФО РФ

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

##### Шкала коэффициентов дисконтирования, составленная на основе вероятности безнадёжности долгов

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

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

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

Коэффициент дисконтирования в этом случае определяется по формуле:

$$K_d = 1 - \% \text{ резерва}$$

Основной сферой применения коэффициентной методики является оценка стоимости дебиторской задолженности в рамках оценки стоимости бизнеса затратным подходом, а также оценка стоимости дебиторской задолженности с **небольшим сроком давности**. Среди преимуществ рассматриваемой методики можно отметить простоту ее применения, отсутствие необходимости сбора специальной информации.

Однако методика имеет ряд серьезных недостатков, среди которых можно отметить: экспертный характер коэффициентов дисконтирования; монофакторный характер расчета стоимости дебиторской



задолженности, когда единственным фактором, учитываемым в процессе оценки, является срок неплатежа; неприменимость методики для дебиторской задолженности с большими сроками возникновения, так как ее использование приведет только к списанию дебиторской задолженности.

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

#### 9.4.4. Методика, основанная на анализе динамики возникновения и оплаты

Глубокий анализ дебиторской задолженности (ДЗ) отличается от "общепринятого", когда исследуется его динамика - ДЗ(t) как независимого параметра. Вместе с тем, дебиторская задолженность, по сути, представляет собой линейную функцию от двух в определенном смысле независимых параметров:

ВЗ (t) - величины возникшей дебиторской задолженности нарастающим итогом на определенный момент времени;

ОД (t) - величины нарастающим итогом удовлетворенных требований по данной задолженности на определенный момент времени, которые по определению являются неубывающими функциями. В этом случае оцениваемую задолженность по балансовой величине можно представить в таком виде:

$$ДЗ(t_0) = ВЗ(t_0) - ОД(t_0),$$

где t - момент оценки.

С учетом этого основными объектами анализа при рыночной оценке дебиторской задолженности в общем виде будут:

- динамика возникновения задолженности;
- динамика отдачи долгов;
- условия погашения (взаимозачеты);
- правовые аспекты;
- риски прогнозного периода;
- инфляция;
- специфические условия и цели;
- ставки дисконтирования.

В свою очередь они зависят от:

- стандарта оценки;
- финансового положения предприятия;
- политики руководства (менеджмента) дебитора;
- наличия (реального существования) исходной информации;
- оценочной ситуации.

Поведение функции возврата долгов в прогнозном периоде лучше всего рассматривать в виде наиболее реальных сценариев.

**Сценарий А.** Предполагает интерполяцию функции возврата долга.

Его развитие сохраняет сформировавшиеся к моменту оценки тенденции возврата задолженности и у нового собственника после момента оценки.

В этом случае, интерполируя функцию ОД (t) на перспективу, необходимо определить некоторую точку А, соответствующую моменту  $t_x$ , т.е. в которой будет погашена вся величина дебиторской задолженности ДЗ( $t_0$ ). Такая ситуация предполагает наличие графика платежей, который мы обозначим  $P_t$ .

При этом нужно отметить, что в зависимости от конкретной динамики функций возникновения и отдачи долгов платежи могут носить как постоянный (аннуитетный), так и убывающий характер. Безусловным является условие максимального погашения долга.

Расчет рыночной стоимости задолженности  $V_1$  по сценарию А производится по формуле:

$$V_1 = \sum_{t=t_0}^{t_x} [P_t / (1 + d)^{t-t_0}],$$

где d - ставка дисконтирования.

**Сценарий Б.** Он обозначает стагнацию функции отдачи долга.

Этот случай наиболее распространен, и он обозначает полное прекращение платежей в обеспечение данной задолженности после смены ее владельца.

Однако это не означает, что стоимость ДЗ ( $t_0$ ) по этому сценарию равна нулю, т.к. новый собственник может реализовать свои требования через арбитражный суд, что в конечном итоге дает возможность возврата долга. В этом случае, важным является разовый платеж, который мы обозначим как  $P_{tx}$ , который и характерен для этого варианта возврата долга.

Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности может быть осуществлен по формуле:

$$V_{II} = P_{tx} / (1 + d)^{t_x - t_0},$$

Величины выплат  $P_{tx}$ , определяются на основе реального финансового состояния дебитора.

Рассмотренные выше сценарии обозначают по сути красные варианты развития событий, т.е. оптимистического и пессимистического. Однако следует иметь ввиду, что будущая реальная тенденция функции ОД ( $t$ ), как прогноз всегда носит в себе элемент неопределенности.

Следующим является **сценарий В**, который характеризует "затухание" отдачи долга.

Им является распространенный случай, когда платежи по дебиторской задолженности постепенно сокращаются и к концу некоторого периода, в качестве которого принимается период равный 12 месяцам, они полностью прекращаются.

Для определенности можно принять, что темп снижается ( $P$ ), как величины разовых квартальных выплат будет постоянным, т.е. ежеквартально погашается один и тот же % от балансовой величины задолженности на начало квартала. При общем суммарном % возврата долга, равном  $k$ , темп снижения можно определить по формуле:

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

Величину  $k$  можно также трактовать как номинальный процент "среднеотраслевого" возврата долга в течении года и определять его на основе статистики по кругу сопоставляемых кредиторов.

Формула расчета рыночной стоимости дебиторской задолженности в этом сценарии, следующая:

$$V_{III} = \sum_{t=1}^4 [P_t / (1 + d)^t],$$

где  $d$  - ставка дисконтирования, рассчитанная за квартал;

$t$  - индекс квартала;

$P_t$  - ежеквартальные платежи в счет погашения долга, которые постепенно затухают.

Их величину можно смоделировать с учетом принятого темпа снижения следующим образом:

$$P_t = ДЗ(t_0) * p * (1 - p)^{t-1},$$

Все вышеприведенные сценарии достаточно точно описывают реальные ситуации, которые могут иметь развитие в прогнозном периоде уточнение величины стоимости анализируемой задолженности и повышение ее достоверности может выполняться по двум направлениям:

- Построение более адекватной экономико-математической модели функции отдачи долгов (ОД) не просто как функции от времени, но и от таких параметров, как сама функция возникновения задолженности ( $ВД_i$ ), величины дебиторской задолженности за предыдущий период ( $ДЗ_{i-1}$ ), а также более подробных данных о характеристиках финансового состояния дебитора;
- Корректное определение весовых коэффициентов ( $k_i$ ) значимости величин стоимости, полученных по каждому сценарию, в формуле расчета итоговой величины рыночной стоимости задолженности. Следует также иметь ввиду, что используемые иногда коэффициенты возвратности долга в зависимости от времени образования задолженности, носящие в основном экспертный характер, имеют два существенных недостатка.

Во-первых, сами величины коэффициентов вызывают серьезные сомнения, т.к. они определяются экспертами по выборке, не являющейся достаточно презентабельной.

Во-вторых, принятые при их расчете сроки практически не соблюдаются.

Так, запаздывание отдачи долга вполне может превышать годовой период, и только после окончания этого периода долги могут быть погашены.

Предлагается следующая схема оценочных исследований по определению рыночной стоимости дебиторской задолженности.

#### Этапы проведения оценочного исследования

Этап	Содержание этапа
I. Анализ исходной информации	<ul style="list-style-type: none"> <li>• анализ прав собственности;</li> <li>• построение функций ВД (<math>t</math>) и ОД(1);</li> <li>• анализ специфических особенностей долга</li> </ul>
II. Формирование сценариев	<ul style="list-style-type: none"> <li>• анализ динамики функций;</li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• анализ финансового состояния дебитора</li> </ul>
III. Построение графиков погашения	<ul style="list-style-type: none"> <li>• расчет прогнозных сценариев</li> </ul>
IV. Определение вариантов (видов) рыночной стоимости	<ul style="list-style-type: none"> <li>• анализ графиков погашения;</li> <li>• выбор ставки дисконтирования</li> </ul>
V. Итоговое согласование стоимости	<ul style="list-style-type: none"> <li>• выбор весовых коэффициентов на основе анализа финансовых параметров дебитора</li> </ul>
VI. Корректировка стоимости на специфические условия задачи	<ul style="list-style-type: none"> <li>• учет правовых аспектов;</li> <li>• учет конкретных целей;</li> <li>• учет конкретных условий</li> </ul>
VII. Формирование заключительного значения о рыночной стоимости	<ul style="list-style-type: none"> <li>• составление отчета об оценке ДЗ.</li> </ul>

Существуют четыре показателя рисков дебиторской задолженности:

#### 1) Оборачиваемость ДЗ.

$ОДЗ = \text{объем годовой продажи в кредит} / \text{средняя дебиторская задолженность по счетам}$ ,  
Если объем продаж (работ, услуг) изменяется в течение года, то дебиторской задолженности по счетам необходимо подсчитать как средневзвешенную, основываясь на месячных или квартальных остатках дебиторской задолженности по счетам.

#### 2) Период погашения дебиторской задолженности.

Период погашения ДЗ =  $365 / \text{оборачиваемость ДЗ}$ ,

Чем больше период задолженности, тем выше риск ее непогашения. Значительный по времени период погашения дебиторской задолженности может быть оправдан, если были смягчены условия предоставления кредита, например, при выходе на рынок с новой продукцией или в конкурсной борьбе.

#### 3) Дебиторская задолженность к общей сумме активов.

#### 4) Дебиторская задолженность к объему продаж (работ и услуг).

Увеличение остатка дебиторской задолженности по сравнению с предыдущим годом может означать трудности с реализацией продукции.

#### Безнадежные долги

Неоправданное занижение безнадежных долгов завышает доходы. Необходимо проанализировать следующие соотношения:

- безнадежные долги к общей сумме дебиторской задолженности;
- безнадежные долги к объему продаж (работ, услуг).

Завышение безнадежных долгов представляет собой прием бухгалтерского учета, в результате применения которого происходит занижение размера чистой прибыли. Если было произведено отчисление в резерв на покрытие безнадежных долгов в текущем периоде из-за недостаточных отчислений раньше, то это ведет к сильному искажению тренда в доходах.

#### 9.4.5. Оценка дебиторской задолженности единым потоком

Такая оценка, как правило, производится в рамках решения задачи более высокого уровня - оценки стоимости бизнеса в целом. Определение рыночной стоимости дебиторской задолженности осуществляется на основе затратного подхода методом накопления актива. В этом случае цель оценки задолженности является лишь подцелью решения более широкой проблемы и заключается в определении полезности для бизнеса в целом балансовой величины этого актива по стандарту инвестиционной стоимости. Этот стандарт более применен в постановке задачи, так как определяется полезность этого актива для конкретной системы бизнеса.

Объектом оценки является вся сумма дебиторской задолженности, что объясняется ее общим влиянием на финансовое положение оцениваемого бизнеса.

Ценность ее в большей мере определяется именно как актив бизнеса в целом, а не как задолженность конкретного кредитора. Полезность актива, а, следовательно, и его стоимость для инвестора (пользователя), определяется совокупной массой, в определенном смысле зарезервированных оборотных средств бизнеса, которые будут реально возвращены дебиторам без структуризации их по конкретным бухгалтерским проводкам.

Вместе с тем, это не означает отказ от использования в расчетах дебиторской задолженности коэффициентов возвратности. Использование коэффициентов возвратности может производиться в двух вариантах:

I. **Процент возврата задолженности от ее балансовой величины** на настоящий момент по формуле, как отношение.

**$K^A_B$  = возврат ДЗ за последний период/ балансовая величина ДЗ на настоящий момент времени,**

Такая интерпретация коэффициента возвратности в расчетах механически смешивает параметры двух различных временных моментов, что в конечном итоге может исказить итоговую величину стоимости данного объекта оценки. Именно это обстоятельство предполагает второе толкование и расчет коэффициента возвратности.

II. Отнесение процента погашения дебиторской задолженности на некоторый прошлый момент времени, т.к. на настоящий момент погашение еще не произошло, а именно его оценщик и анализирует.

Математическая модель коэффициента возвратности может быть выражена следующим образом:

$$K^B_B = [ОД_{t_0} - ОД_{t_{0-1}}] / [ВЗ_{t_{0-1}} - ОД_{t_{0-1}}],$$

где  $(ВЗ_{t_{0-1}} - ОД_{t_{0-1}})$  - балансовая стоимость дебиторской задолженности на момент  $(t_{0-1})$ .

Сопоставляя модель для первого случая по формуле:

$$K^A_B = [ОД_{t_0} - ОД_{t_{0-1}}] / [ВЗ_{t_{0-1}} - ОД_{t_{0-1}}],$$

мы видим, что расчеты по этим моделям приводят не только к количественным, но и качественным различиям получаемых результатов.

Необходимо всегда помнить, что оценка возврата долгов носит прогнозный характер, а трактование результатов получаемых оценщиком выводов должна заключаться в выявлении наиболее вероятной величины возврата долгов на момент оценки, если сохраняются существующие тенденции развития.

Следует учитывать, что при развитии бизнеса может происходить процесс наращивания абсолютной величины дебиторской задолженности, т.е. рост ее балансовой стоимости, что, безусловно, таит в себе угрозу и рост ее невозврата в будущем.

Однако в этом случае, на момент оценки этот факт будет учтен лишь как сохранение тенденций, но он оценке не подлежит, так как "новые" долги еще не образовались.

**Методика расчета** Первичный анализ структуры дебиторской задолженности предприятия показал, что из всей совокупности дебиторов может быть выделена группа безнадежных, т.е. дебиторов, которые на протяжении достаточно длительного периода не погашали свои обязательства. Проведенный дополнительный анализ их финансового положения позволяет сделать вывод о том, что и в ближайшем будущем требования к ним не будут удовлетворены.

Исходя из элементарной логики функционирования и развития существующего бизнеса, величину задолженности по таким дебиторам следует исключить из оцениваемой массы обязательств.

Так как основная цель инвестора - приобретение бизнеса, то он согласен оплатить лишь реальные активы такого бизнеса. Безнадежная же задолженность таковым активом не является, потому что уже в течение длительного периода времени не участвовала в деловых связях и в производственном процессе.

Инвестор может предложить продавцу данную дебиторскую задолженность отдельно<sup>2</sup>.

### **Выводы и заключения**

Результаты расчета стоимости объекта оценки, полученные несколькими методами, необходимо свести в единое значение. При этом должны быть учтены особенности методов, достоверность использованной информации, способность методов отразить действительные намерения покупателя и продавца.

<sup>2</sup> Информационный источник - МОК-Информ E-mail: mok@valnet.ru При использовании материалов сайта обязательна ссылка на www.ValNet.ru <http://www.valnet.ru/m7-161.shtml>

Обычно практикующие оценщики придают весовые значения результатам расчетов различными методами, получая итоговый результат как средневзвешенное значение. Величина весовых коэффициентов при использовании данных методов будет зависеть от финансового состояния организации-должника и возможности найти иные пути взыскания задолженности, не прибегая к такой крайней мере, как процедура банкротства. Однако здесь присутствует фактор неопределенности. Однако здесь присутствует фактор неопределенности. Если при банкротстве кредитор в любом случае получит причитающуюся ему долю имущества, то в данном случае риски намного выше.

## **РАЗДЕЛ 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ**

### **10.1. Описание процесса оценки объекта в части применения различных подходов и методов**

В связи с тем, что в настоящий момент нет четко построенной методики оценки прав (требований), а также учитывая определенную специфику этого объекта, Оценщики были вынуждены соотнести существующие методы расчета относительно трех общепринятых подходов к оценке.

1) **Доходный подход** применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

2) **Сравнительный подход** применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

3) **Затратный подход** применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

При оценке следует учитывать, что покупатель с приобретением Дебиторской задолженности, получает право требования пени, штрафа и неустойки, предусмотренные договором между должником и Дебитором (ст. 330, 395 ГК РФ). Поскольку существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать вероятные будущие доходы от реализации дебиторской задолженности, оценщик счел обоснованным использовать для оценки дебиторской задолженности доходный подход: метод анализа наиболее вероятного срока погашения.

### **Обоснование отказа от использования затратного и сравнительного подходов**

Затратный подход не применялся оценщиком, поскольку не существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Каждая дебиторская задолженность является уникальной по своей сумме, срокам и качественным характеристикам дебитора.

Сравнительный подход является точным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. В данном случае практически невозможно подобрать достаточное количество объектов-аналогов ввиду очень слабого развития рынка дебиторской задолженности, а имеющиеся единичные сделки носят закрытый характер.

*Вывод: Рыночная стоимость Объекта оценки в рамках настоящей оценки определялась с использованием доходного подхода.*

## **10.2. Доходный подход к оценке объекта**

Оценка рыночной стоимости объекта оценки была проведена по экспертной методике в рамках доходного подхода, основанной на анализе финансового состояния должника и расчета коэффициента (скидки на обслуживание долга) с учетом норм Положения Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности"

Применение доходного подхода при определении рыночной стоимости прав требования может быть осуществлено исходя из следующих предпосылок:

- рыночная стоимость права требования, по сути, представляет собой текущую стоимость обязательства, с учетом определенной для каждого случая величины дисконта;
- поскольку обязательства по оцениваемому праву требованию является долгосрочным, а финансовое положение должника не является устойчивым в долгосрочной перспективе, потенциальный покупатель, действуя разумно, заложит при определении цены покупки увеличенный дисконт, учитывающий вероятность погашения каждого из приобретаемых долгов.

Таким образом, расчет стоимости конкретного права требования фактически сводится к определению скидки на вероятность возврата долга с последующей корректировкой остатка задолженности на величину этой скидки.<sup>3</sup>

Оценщик исходил из допущения о возможности адекватного применения данной методики в силу сопоставимости экономической сути прав требования, вытекающих из различных гражданско-правовых сделок.

*В отсутствие прочих специализированных источников, а также учитывая «природу» возникновения прав требования, определение скидки на вероятность возврата долга осуществлялось с учетом норм Положения ЦБ РФ от 28 июня 2017 г. N 590-П "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности".*

В соответствии с этим документом, в связи с действием факторов кредитного риска ссуды классифицируются на основании профессионального суждения (за исключением ссуд, сгруппированных в портфель однородных ссуд) в одну из пяти категорий качества:

**I (высшая) категория качества** (стандартные ссуды) - отсутствие кредитного риска (вероятность финансовых потерь вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по ссуде равна нулю);

**II категория качества** (нестандартные ссуды) - умеренный кредитный риск (вероятность финансовых потерь вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по ссуде обуславливает ее обесценение в размере от одного до 20 процентов);

**III категория качества** (сомнительные ссуды) - значительный кредитный риск (вероятность финансовых потерь вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по ссуде обуславливает ее обесценение в размере от 21 до 50 процентов);

**IV категория качества** (проблемные ссуды) - высокий кредитный риск (вероятность

---

<sup>3</sup> <http://base.garant.ru/584458/>

финансовых потерь вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по ссуде обуславливает ее обесценение в размере от 51 процента до 100 процентов);

**V (низшая) категория качества** (безнадежные ссуды) - отсутствует вероятность возврата ссуды в силу неспособности или отказа заемщика выполнять обязательства по ссуде, что обуславливает полное (в размере 100 процентов) обесценение ссуды.

**Определение категории качества ссуды с учетом финансового положения заемщика и качества обслуживания долга**

Обслуживание долга	Хорошее	Среднее	Неудовлетворительное
Финансовое положение			
Хорошее	Стандартные (I категория качества)	Нестандартные (II категория качества)	Сомнительные (III категория качества)
Среднее	Нестандартные (II категория качества)	Сомнительные (III категория качества)	Проблемные (IV категория качества)
Плохое	Сомнительные (III категория качества)	Проблемные (IV категория качества)	Безнадежные (V категория качества)

Описание классификационных критериев финансового положения заемщика и качества обслуживания им долга приведено в соответствии с текстом Положения Банка России № 590-П и, для наглядности, сведено в табличную форму (см. ниже), при этом нумерация пунктов в представленном описании соответствует нумерации в тексте вышеуказанного Положения:

Таблица

Категория качества	Характеристика финансового положения	Характеристика обслуживания долга
Хорошее	3.3. Финансовое положение заемщика может быть оценено как хорошее, если комплексный анализ производственной и финансово-хозяйственной деятельности заемщика и (или) иных сведений о нем, включая информацию о внешних условиях, свидетельствует о стабильности производства, положительной величине чистых активов, рентабельности и платежеспособности и отсутствуют какие-либо негативные явления (тенденции), способные повлиять на финансовую устойчивость заемщика в перспективе. К негативным явлениям (тенденциям) могут быть отнесены не связанные с сезонными факторами существенное снижение темпов роста объемов производства, показателей рентабельности, существенный рост кредиторской и (или) дебиторской задолженности, другие явления;	3.7.1. Обслуживание долга по ссуде может быть признано хорошим, если: 3.7.1.1. платежи по основному долгу и процентам осуществляются своевременно и в полном объеме; 3.7.1.2. имеется случай (имеются случаи) просроченных платежей по основному долгу и (или) процентам в течение последних 180 календарных дней, в том числе: по ссудам, предоставленным юридическим лицам, - продолжительностью (общей продолжительностью) до 5 календарных дней включительно; по ссудам, предоставленным физическим лицам, - продолжительностью (общей продолжительностью) до 30 календарных дней включительно.
Среднее	оценивается не лучше, чем среднее, если комплексный анализ производственной и финансово-хозяйственной деятельности заемщика и (или) иных сведений о нем свидетельствует об отсутствии прямых угроз текущему финансовому положению при наличии в деятельности заемщика негативных явлений (тенденций), которые в обозримой перспективе (год или менее) могут привести к появлению финансовых трудностей, если заемщиком не будут приняты меры, позволяющие улучшить ситуацию; 3.4. Финансовое положение заемщика не может быть оценено как хорошее в следующих случаях. 3.4.1. Если в отношении заемщика - юридического лица выявлено хотя бы одно из следующих обстоятельств: наличие существенной по суммам и (или) срокам текущей картотеки неоплаченных расчетных документов к банковским счетам заемщика, наличие существенной по суммам и (или) срокам задолженности перед федеральным бюджетом, бюджетами субъектов Российской Федерации, местными бюджетами и внебюджетными фондами, с учетом причин их возникновения; наличие просроченной задолженности перед Банком России по привлеченным кредитам; наличие просроченной задолженности перед работниками по заработной плате; наличие информации о несоблюдении заемщиком - кредитной организацией нормативов достаточности капитала и (или) применении Банком России к заемщику - кредитной организации мер в соответствии с пунктом 12.4 Инструкции Банка России N 180-И за несоблюдение нормативов достаточности капитала; наличие у заемщика скрытых потерь	3.7.2. Обслуживание долга по ссуде не может быть признано хорошим, если: 3.7.2.1. платежи по основному долгу и (или) по процентам осуществляются за счет денежных средств и (или) иного имущества, предоставленных заемщику кредитной организацией - ссудодателем прямо либо косвенно (через третьих лиц), либо кредитная организация - ссудодатель прямо или косвенно (через третьих лиц) приняла на себя риск (опасность) понесения потерь в связи с предоставлением заемщику денежных средств и (или) иного имущества (кроме случаев, когда ссуда предоставлена кредитной организацией в целях погашения долга по ранее предоставленной ссуде заемщику, финансовое положение которого на протяжении последнего заверченного и текущего года может быть оценено как хорошее в соответствии с пунктом 3.3 и с учетом подпункта 3.4.1 пункта 3.4 настоящего Положения); 3.7.2.2. ссуда реструктурирована, то есть на основании соглашений с заемщиком изменены существенные условия первоначального договора, на основании которого ссуда предоставлена, при наступлении которых заемщик получает право исполнять обязательства по ссуде в более благоприятном режиме (например, изменение срока погашения ссуды (основного долга и (или) процентов), размера процентной ставки, порядка ее расчета), кроме случаев, когда платежи по реструктурированной ссуде осуществляются своевременно и в полном объеме или имеется единичный случай просроченных платежей в течение последних 180 календарных дней, в пределах



	<p>(например, неликвидных запасов готовой продукции и (или) требований, безнадежных ко взысканию) в размере, равном или превышающем 25 процентов его чистых активов (собственных средств (капитала); случаев (случаев) неисполнения заемщиком обязательств по иным договорам (за исключением договоров, на основании которых предоставлены ссуды) с кредитной организацией - кредитором или два и более случаев их исполнения с нарушением сроков, предусмотренных договорами, общей продолжительностью от 5 до 30 календарных дней, или единичный случай исполнения с нарушением сроков продолжительностью более чем на 30</p>	<p>сроков, определенных в подпункте 3.7.1.2 настоящего пункта, а финансовое положение заемщика в течение последнего завершенного и текущего года может быть оценено не хуже, чем среднее в соответствии с пунктом 3.3 настоящего Положения. Ссуда может не признаваться реструктурированной, если договор, на основании которого ссуда предоставлена, содержит условия, при наступлении которых заемщик получает право исполнять обязательства по ссуде в более благоприятном режиме, и параметры этих изменений и в дальнейшем указанные условия наступают фактически и если соблюдаются параметры</p>
	<p>календарных дней за последние 180 календарных дней, либо прекращение заемщиком исполнения обязательств по иным договорам с кредитной организацией - кредитором предоставлением взамен исполнения обязательства отступного в форме имущества, которое не реализовано кредитной организацией в течение 180 календарных дней или более, а также при условии, что совокупная величина указанных обязательств превышает 100 тысяч рублей; не предусмотренная планом развития заемщика (бизнес-планом), согласованным с кредитной организацией, убыточная деятельность заемщика, приведшая к существенному (на 25 процентов и более) снижению его чистых активов (для кредитных организаций - собственных средств (капитала) по сравнению с их максимально достигнутым уровнем в течение последних 12 месяцев, а для юридических лиц - заемщиков, с даты регистрации которых прошло менее одного года, - собственного капитала по сравнению с его максимально достигнутым уровнем за период деятельности такого юридического лица). Для заемщиков, деятельность которых характеризуется цикличностью (сезонными колебаниями), величина чистых активов сравнивается с их уровнем, сложившимся в период, в максимальной степени соответствующий по финансово экономическим показателям анализируемому;</p> <p>наличие информации о представлении заемщиком в налоговые органы формы бухгалтерского баланса, утвержденной приказом Министерства финансов Российской Федерации от 2 июля 2010 года N 66н "О формах бухгалтерской отчетности организаций", зарегистрированным Министерством юстиции Российской Федерации 2 августа 2010 года N 18023, 13 декабря 2011 года N 22599, 4 октября 2012 года N 25592, 29 декабря 2012 года N 26501, 30 апреля 2015 года N 37103 (далее - приказ Минфина России N 66н), с нулевыми значениями по разделам "Оборотные активы" и "Краткосрочные обязательства" при условии существенных оборотов денежных средств по его банковским счетам, открытым в кредитной организации, за последние 180 календарных дней.</p> <p>3.4.2. Если в отношении заемщика - физического лица стала известна информация о потере либо существенном уменьшении доходов или имущества, за счет которых предполагалось погашение задолженности физическим лицом (например, прекращение трудовых отношений между работодателем и физическим лицом при отсутствии у последнего существенных накоплений, наличие вступившего в законную силу приговора суда, по которому заемщик осужден к лишению свободы, наличие документально подтвержденных сведений об отзыве лицензии у кредитной организации, в которой размещен вклад физического лица, если невозвращение этого вклада окажет влияние на способность заемщика - физического лица выполнить свои обязательства по ссуде).</p>	<p>изменений условий исполнения обязательств по ссуде, предусмотренные договором, на основании которого ссуда предоставлена. В случае если в течение 360 календарных дней с момента последней реструктуризации ссуды платежи по основному долгу и (или) процентам по ней осуществляются заемщиком своевременно и в полном объеме в соответствии с условиями договора, на основании которого ссуда предоставлена, с учетом соглашения о реструктуризации, качество обслуживания долга может оцениваться без учета требований настоящего подпункта. В случае если в дальнейшем по указанной реструктурированной ссуде будет выявлено ухудшение качества обслуживания долга (за исключением случая, предусмотренного подпунктом 3.7.3.2 настоящего пункта), расчетный резерв по ней определяется исходя из максимального размера, предусмотренного для категории качества, в которую классифицируется данная ссуда с учетом требований настоящего Положения;</p> <p>3.7.2.3. имеется случай (имеются случаи) просроченных платежей по основному долгу и (или) процентам в течение последних 180 календарных дней, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 3.7.1 настоящего пункта: по ссудам, предоставленным юридическим лицам, - продолжительностью (общей продолжительностью) до 30 календарных дней включительно;</p> <p>по ссудам, предоставленным физическим лицам, - продолжительностью (общей продолжительностью) до 60 календарных дней включительно;</p> <p>3.7.2.4. ссуда прямо либо косвенно (через третьих лиц) предоставлена заемщику кредитной организацией в целях погашения долга по ранее предоставленной ссуде либо кредитная организация прямо или косвенно (через третьих лиц) приняла на себя риски (опасность) понесения потерь в связи с предоставлением заемщику денежных средств в указанных целях, при условии отсутствия просроченных платежей по новой ссуде или при наличии единичного случая просроченных платежей по основному долгу и (или) процентам в течение последних 180 календарных дней в пределах сроков, определенных в подпункте 3.7.1.2 настоящего пункта, а также при условии, что по ранее предоставленной ссуде обслуживание долга признавалось хорошим, а финансовое положение заемщика не может быть оценено как хорошее в соответствии с пунктом 3.3 настоящего Положения.</p>
Плохое	<p>оценивается как плохое, если заемщик признан несостоятельным (банкротом) в соответствии с законодательством Российской Федерации о несостоятельности (банкротстве) либо если он является устойчиво неплатежеспособным, а также если комплексный анализ производственной и (или) финансово-хозяйственной деятельности заемщика и (или) иных сведений о нем свидетельствует об угрожающих негативных явлениях (тенденциях), вероятным результатом которых может явиться несостоятельность (банкротство) либо устойчивая неплатежеспособность заемщика. К угрожающим негативным явлениям (тенденциям) в деятельности заемщика могут относиться убыточная деятельность, отрицательная величина либо существенное сокращение чистых активов, существенное</p>	<p>3.7.3. Обслуживание долга признается плохим, если:</p> <p>3.7.3.1. имеются просроченные платежи по основному долгу и (или) по процентам в течение последних 180 календарных дней: по ссудам, предоставленным юридическим лицам, - продолжительностью (общей продолжительностью) свыше 30 календарных дней;</p> <p>по ссудам, предоставленным физическим лицам, - продолжительностью (общей продолжительностью) свыше 60 календарных дней;</p> <p>3.7.3.2. ссуда реструктурирована и по ней имеются просроченные платежи по основному долгу и (или) по процентам, а финансовое положение заемщика оценивается как плохое в соответствии с пунктом 3.3 настоящего Положения;</p>

падение объемов производства, существенный рост кредиторской и (или) дебиторской задолженности, другие явления.	3.7.3.3. ссуда предоставлена заемщику кредитной организацией прямо либо косвенно (через третьих лиц) в целях погашения долга по ранее предоставленной ссуде либо кредитная организация прямо или косвенно (через третьих лиц) приняла на себя риски (опасность) понесения потерь в связи с предоставлением денежных средств заемщику, чье финансовое положение не может быть оценено лучше, чем среднее, в соответствии с пунктом 3.3 настоящего Положения, при условии, что ранее предоставленная ссуда была отнесена по качеству обслуживания долга к категории ссуд со средним обслуживанием долга для указанных ссуд либо при наличии просроченных платежей по новой ссуде; качество обслуживания долга не может быть признано хорошим или средним в соответствии с подпунктами 3.7.1 и 3.7.2 настоящего пункта или качество обслуживания долга не оценивается в соответствии с пунктом 3.8 настоящего Положения.
---	---

В зависимости от того, к какой категории качества относится контрагент, определяется размер расчетного резерва, понимаемого в соответствии с пунктом 1.6 Положения Банка России № 590-П как резерва, отражающего величину потерь кредитной организации по ссуде, которые должны быть признаны при соблюдении предусмотренного вышеуказанным Положением порядка оценки факторов кредитного риска. В соответствии с пунктом 3.11 вышеуказанного Положения размер расчетного резерва определяется исходя из результатов классификации ссуды в соответствии с показателями следующей таблицы:

Таблица

Расчет по категории качества обслуживания долга<sup>4</sup>

Категория качества	Наименование ссуд	Размер расчетного резерва от суммы основного долга по ссуде, в процентах
I категория качества (высшая)	Стандартные	0
II категория качества	Нестандартные	от 1 до 20
III категория качества	Сомнительные	от 21 до 50
IV категория качества	Проблемные	от 51 до 100
V категория качества (низшая)	Безнадежные	100

#### Анализ надежности дебиторской задолженности и вероятность взыскания.

После проведения оценщиком анализа оцениваемой дебиторской задолженности были сделаны следующие выводы о вероятности возврата дебиторской задолженности.

На основании статьи «МЕТОДИЧЕСКИЕ ПРОБЛЕМЫ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ» автор Ильин Максим Олегович к.э.н., Исполнительный директор НП «СРОО «Экспертный совет» оценщиком была проанализирована Шкала Харрингтона

Таблица 2. Шкала Харрингтона

Качественная характеристика вероятности	Количественная характеристика вероятности, %
Очень высокая	80-100
Высокая	63-80
Средняя	37-63
Низкая	20-37
Очень низкая	0-20

<sup>4</sup> Положения ЦБ РФ от 28 июня 2017 г. N 590-П "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности".

<https://normativ.kontur.ru/document?moduleId=1&documentId=391463>

А так же

**Таблица 3. Модифицированная шкала Харрингтона**

Характеристика задолженности	Качественная характеристика вероятности возврата	Интегральный показатель вероятности возврата, доли ед.
Абсолютно надежная	Абсолютная	1,0
Сомнительная	Очень высокая	0,9
	Высокая	0,7
Проблемная	Средняя	0,5
	Низкая	0,3
	Очень низкая	0,1
Безнадежная	Нулевая	0,0

Оцениваемая дебиторская задолженность признана проблемной и безнадежной.

**Определение величины скидки на обслуживание долга (качество обслуживания долга).**

В соответствии с пунктом 3.11 Положения ЦБ РФ от 28 июня 2017 г. N 590-П "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности" размер расчетного резерва определяется исходя из результатов классификации долга.

По результатам проведенного исследования Оценщиком сделан вывод о том, что оцениваемая дебиторская задолженность относится к следующим категориям качества, указанным в Таблице расчета рыночной стоимости.

Таблица

## Расчет рыночной стоимости

№ п/п	Наименование должника	Адрес, ИНН	Сумма задолженности, руб.	Характеристика задолженности	Дисконт	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб. (округленно)
1	ООО "ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ"	ОГРН 1183850039889, ИНН 3811459552; юридический адрес: 664081, ОБЛАСТЬ ИРКУТСКАЯ, ГОРОД ИРКУТСК, УЛИЦА КАРЛА ЛИБКНЕХТА, ДОМ 245	598 470,95	Проблемная, с низкой вероятностью возврата	90,00%	59 847,10	60 000
2	ООО "ППМ- ИРКУТСК"	ИНН/ КПП 3849010156 / 381101001 ОГРН 1103850016907 Юридический адрес: 664050, г. Иркутск, ул. Байкальская, д. 293, оф. 207	9 752 793,98	Проблемная, с очень низкой вероятностью возврата	95,00%	487 639,70	488 000
3	ООО "РТС"	ИНН/ КПП 5404508913 / 381201001 ОГРН 1145476044790 Юридический адрес: 664005, г. Иркутск, ул. Касьянова, д. 26	700 000,00	Проблемная, со средней вероятностью возврата	70,00%	210 000,00	210 000
4	ООО "СИБПРОМТЕХ"	ОГРН: 1192468027069, Дата присвоения ОГРН: 01.08.2019, ИНН: 2464149815, адрес: 660025, КРАСНОЯРСКИЙ КРАЙ, КРАСНОЯРСК ГОРОД, АКАДЕМИКА ВАВИЛОВА УЛИЦА, ДОМ 3, ОФИС 210,	2 262 000,00	Проблемная, с низкой вероятностью возврата	90,00%	226 200,00	226 000
5	ООО "ВАЛЬТЕР КОНСТРАКШН"	Местонахождение: 350059. Краснодарский край. Краснодар г. Уральская ул., дом № 15! 1. помещение 402 ОГРН 1142312000160 ИНН 2312210310 КПП 381745001	9 375 858,23	Безнадежная	99,00%	93 758,58	94 000
	<b>ИТОГО</b>		<b>22 689 123,16</b>			<b>1 077 445</b>	<b>1 078 000</b>

## **РАЗДЕЛ 11. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ**

В настоящем Отчете нами были определены стоимостные оценки полных прав собственности на оцениваемый объект, исходя из анализа всех данных, полученных при его изучении.

В процессе выполнения задания на оценку были проанализированы три основных подхода к определению стоимости объекта: затратный, сравнительный и доходный. Задачей оценщика являлось дать как можно более четкий и однозначный ответ заказчику относительно величины стоимости объекта оценки.

В настоящем Отчете расчет стоимости объекта оценки был произведен только с использованием доходного подхода. Затратный и сравнительный подходы не использовались.

### **Результаты оценки**

Стоимость объекта, полученная:		Вес	Рыночная стоимость объекта, руб.
Сравнительным подходом, руб.	не применялся	-	1 078 000
Доходным подходом, руб.	1 078 000	1	
Затратным подходом, руб.	не применялся	-	

## **РАЗДЕЛ 12. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**

Основываясь на фактах, предположениях и ограничениях, применяемых в настоящем отчете, оценщик пришел к следующему заключению:

***Рыночная стоимость дебиторской задолженности (прав требования) ООО «АЗБУКА ИНЖЕНЕРИИ» в размере 22 689 123,16 рублей (Двадцать два миллиона шестьсот восемьдесят девять тысяч сто двадцать три рубля 16 коп.), по состоянию на дату оценки, составляет:***

***1 078 000 (Один миллион семьдесят восемь тысяч) рублей, в том числе:***

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование должника</b>	<b>ОГРН, ИНН</b>	<b>Сумма задолженности, руб.</b>	<b>Рыночная стоимость, руб.</b>
1	ООО «ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ»	ОГРН 1183850039889, ИНН 3811459552	598 470,95	60 000
2	ООО «ППМ-ИРКУТСК»	ИНН 3849010156, ОГРН 1103850016907	9 752 793,98	488 000
3	ООО «РТС»	ИНН 5404508913, ОГРН 1145476044790	700 000,00	210 000
4	ООО «СИБПРОМТЕХ»	ОГРН: 1192468027069, ИНН: 2464149815	2 262 000,00	226 000
5	ООО «ВАЛЬТЕР КОНСТРАКШН»	ОГРН 1142312000160 ИНН 2312210310	9 375 858,23	94 000
	<b>ИТОГО</b>		<b>22 689 123,16</b>	<b>1 078 000</b>

### **РАЗДЕЛ 13. ДЕКЛАРАЦИЯ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ**

Оценщик, выполнивший данную работу, подтверждает на основании знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются нашими личными, независимыми и профессиональными;
- у нас не было текущего имущественного интереса, и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте и у нас отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата наших услуг не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента;
- оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральными стандартами оценки (ФСО I, II, III, IV, V, VI), утвержденными приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200, Федерального стандарта оценки № 8 «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015г № 326.

Ногин Максим Петрович

Оценщик

Генеральный директор  
ООО «Русская провинция»



Ногин М.П.

## **РАЗДЕЛ 14. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ**

При подготовке данного отчёта нами были использованы следующие материалы:

Научная литература:

1. Беренс В., Хавранек П.М. Руководство по оценке эффективности инвестиций, М., АОЗТ «Интерэкспресс», ИНФРА-М, 1995 г.
2. Валдайцев С.В. Оценка бизнеса и управление стоимостью предприятия, М, 2001г.
3. Лоренс Дж. Гитман, Майкл Д. Джонс. Основы инвестирования, М., «Дело», 1997 г.
4. Григорьев, Островский, Оценка предприятия, имущественный подход, М, 1998г.
5. Григорьев, Федотова, Оценка предприятия, Москва, ИНФРА-М, 1997г.
6. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости» Санкт-Петербург 1997 г.
7. Генри С. Харрисон «Оценка недвижимости», Москва 1994 г.
8. Д.Фридман, Н.Ордуэй «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Москва 1995 г.



## ПРИЛОЖЕНИЕ 1

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 031199-3 « 29 » октября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка бизнеса»**

выдан **Ногину Максиму Петровичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр»

от « 29 » октября 20 21 г. № 224

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 29 » октября 20 24 г.

АО «СПЕЦИАЛ» Москва 125211, «Ф» РЗН № 02



**СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ**  
117105, Москва, Нагорный проезд, 6  
т. (495) 730-3000, ф. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru



**RESO-GARANTIA INSURANCE COMPANY**  
6, Nagorny proezd, Moscow, 117105  
t. (495) 730-3000, f. (495) 956-2585  
mail@reso.ru www.reso.ru

ПОЛИС № 922/2281152853

**страхования гражданской ответственности организации,  
заключающей договоры на проведение оценки**

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный проезд, дом 6, строение 9, этаж 3, комната 1 ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «01» декабря 2022 г.

Валюта страхования:

Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	<b>ООО «Русская провинция»</b> Юридический адрес 664011, г. Иркутск, ул. Горького, 42 ОГРН 1023801005975 ; ИНН 3808082049
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 01.01.2023г. по 24 часа 00 минут 31.12.2023г. с условием возмещения ущерба, в том числе в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации (3 года), но при условии, что ущерб был причинен в течение срока действия договора страхования
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 01.01.2020года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт возникновения обязанности Страхователя возместить вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>5.000.000,00 (Пять миллионов) рублей</b> Лимиты ответственности согласно договору страхования № 922/2281152853 от 01 декабря 2022г.
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	Согласно договору страхования № 922/2281152853 от 01 декабря 2022г.
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно договору страхования № 922/2281152853 от 01 декабря 2022г.
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование. Договор страхования гражданской ответственности - № 922/2281152853 от 01 декабря 2022г. Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b>	Представитель Страховщика: Машутина Л.И. Код 14962096

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

**Страховщик:**

САО «РЕСО-Гарантия» филиал в г. Барнауле

Адрес: 656002г. Барнаул, пр. Калинина, 6 а

тел. 8 (3852) 582-119

Директор  
М.П.

О.В. Бусаева

**Страхователь:**

ООО «Русская провинция»

Генеральный директор

Ногин М.П.  
(подпись)



АССОЦИАЦИЯ  
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой в единый государственный реестр  
саморегулируемых организаций оценщиков 19 декабря 2007 года за № 0006

119017, г. Москва, ул. Малая Ордынка, д. 13, стр. 3  
тел./факс (495) 748-20-12; эл. почта: nprko@nprko.ru; сайт: http://www.nkso.ru

**Выписка № 0804**  
**из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра членов Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов – оценщиков» выдана по заявлению

Общества с ограниченной ответственностью

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

"Русская провинция"

о том, что

Ногин Максим Петрович

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Ассоциации саморегулируемой организации

(сведения о наличии членства в саморегулируемой организации оценщиков)

«Национальная коллегия специалистов – оценщиков», включен

в реестр членов "15" января 2008 года за регистрационным № 00983.

Право осуществления оценочной деятельности не приостановлено.

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Сведения о квалификационном аттестате:

(сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности с указанием направления оценочной деятельности)

Номер аттестата	Дата выдачи	Срок действия	Направление оценочной деятельности	Наименование выдавшей аттестат организации	Сведения об аннулировании
022777-1	25.06.2021	до 25.06.2024	Оценка недвижимости	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	
022778-2	25.06.2021	до 25.06.2024	Оценка движимого имущества	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров"	
031199-3	29.10.2021	до 29.10.2024	Оценка бизнеса	Федеральное бюджетное учреждение "Федеральный ресурсный центр"	

(иные заинтересованные лица не предоставляют сведений, содержащихся в реестре членов саморегулируемой организации оценщиков)

Данные сведения предоставлены по состоянию на "29" марта 2023 года.

Дата составления выписки "29" марта 2023 года.

Исполнительный директор



Т.В. Мазско

ПРИЛОЖЕНИЕ 2  
(Документы Заказчика)

Унифицированная форма № ИНВ-17  
Утверждена постановлением Госкомстата  
России от 18.08.98 № 88

Общество с ограниченной ответственностью "Азбука Инженерии"		Форма по ОКУД	Код
(организация)		по ОКПО	0317015
(структурное подразделение)			-
Основание для проведения инвентаризации: приказ, постановление, распоряжение		Вид деятельности	
(наименование документа)		номер	
		дата	11 октября 2023 г.
		Вид операции	

Номер документа	Дата составления
	11 октября 2023 г.

АКТ

инвентаризации расчетов с покупателями,  
поставщиками и прочими дебиторами

Акт составлен комиссией о том, что по состоянию на "11" октября 2023 г. проведена инвентаризация расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами.  
При инвентаризации установлено следующее:  
По дебиторской задолженности

Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Номер счета	Сумма по балансу, руб. коп.			
		всего	в том числе задолженность		
			подтвержденная дебиторами	не подтвержденная дебиторами	с истекшим сроком исковой давности
1	2	3	4	5	6
ООО "ИНЖЕНЕРНЫЕ СИСТЕМЫ" (подтверждено решением АС ИО № <a href="#">А19-7633/2020</a> , с даты вступления решения в законную силу задолженность частично погашена)	1	598 470,95			
ООО "ТЕПЛОСТРОЙ" (подтверждено решением АС ИО № <a href="#">А19-6485/2021</a> , с даты вступления решения в законную силу задолженность частично погашена)	2	525 524,40			
ООО "ППМ-ИРКУТСК" (наличие или отсутствие данной задолженности является предметом судебного спора в АС ИО по делу <a href="#">А19-16791/2022</a> )	3	9 752 793,98			

расчет и документы, подтверждающие наличие дебиторской задолженности доступны по <a href="#">ссылке</a>					
ООО "РТС" (наличие или отсутствие данной задолженности является предметом судебного спора в АС ИО по делу <a href="#">А19-8827/2023</a> , расчет и документы, подтверждающие наличие дебиторской задолженности доступны по <a href="#">ссылке</a> )	4	700 000,00			
ООО "СИБПРОМТЕХ" (подтверждено определением АС ИО № <a href="#">А19-9713/2022</a> , мировое соглашение не исполнено)	5	2 262 000,00			
ООО "ВАЛЬТЕР КОНСТРАКШН" (судебными актами не подтверждено, только планируется подача иска. Документы, подтверждающие наличие задолженности доступны по <a href="#">ссылке</a> . Задолженность составляет разницу между полученным авансом (31 243 494,13 руб.) и произведенными затратами (40 619 352,36)).	6	9 375 858,23			
Итого					

Оборотная сторона формы № ИНВ-17

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по акту инвентаризации проверены.

Председатель комиссии:	Конкурсный управляющий	С. В. Кушниренко
	(подпись)	(расшифровка подписи)
Члены комиссии:		
	(подпись)	(расшифровка подписи)
	(подпись)	(расшифровка подписи)
	(подпись)	(расшифровка подписи)
	(подпись)	(расшифровка подписи)



1111111349\_6137393



## АРБИТРАЖНЫЙ СУД ИРКУТСКОЙ ОБЛАСТИ

Бульвар Гагарина, 70, Иркутск, 664025, тел. (3952)24-12-96; факс (3952) 24-15-99  
дополнительное здание суда: ул. Дзержинского, 36А, Иркутск, 664011,  
тел. (3952) 261-709; факс: (3952) 261-761  
<http://www.irkutsk.arbitr.ru>

Именем Российской Федерации

### Р Е Ш Е Н И Е

о признании должника банкротом  
и об открытии конкурсного производства

г. Иркутск

«19» июля 2023 года

Дело №А19-17803/2022

*Резолютивная часть решения объявлена «12» июля 2023 года.*

*Решение в полном объеме изготовлено «19» июля 2023 года.*

Арбитражный суд Иркутской области в составе судьи Бушковой А.А.,  
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Ковальчук  
А.П., рассмотрев в судебном заседании заявление индивидуального предпринимателя  
Кошечкина Евгения Викторовича (ИНН: 381205163769, адрес: 664023, Иркутская обл., г.  
Иркутск, ул. Александра Невского, д. 99/3, кв. 47) о признании Общества с ограниченной  
ответственностью «Азбука Инженерии» (ОГРН: 1183850013060, ИНН: 3811454339, адрес:  
664081, Иркутская обл., г. Иркутск, мкр. Крылатый, д. 12, оф. 8) несостоятельным  
(банкротом).

при участии в судебном заседании 11.07.2023:  
лица, участвующие в деле, не явились, извещены.

В судебном заседании объявлялся перерыв с 11.07.2023 по 12.07.2023. Информация  
о перерыве размещена на официальном сайте Арбитражного суда Иркутской области и на  
сайте «Федеральные Арбитражные Суды Российской Федерации» в сети Интернет.

После перерыва судебное заседание продолжено 12.07.2023 в том же составе суда  
при ведении протокола судебного заседания секретарем судебного заседания Ковальчук  
А.П., в отсутствие лиц, участвующих в деле,

установил:

ИП Кошечкин Евгений Викторович 22.08.2022 обратился в Арбитражный суд  
Иркутской области с заявлением о признании Общества с ограниченной

ответственностью «Азбука Инженерии» (далее – ООО «Азбука Инженерии») несостоятельным (банкротом).

В обоснование заявления, уточненного в порядке статьи 49 АПК РФ указано, что вступившим в законную силу судебным решением Арбитражного суда Иркутской области 25.10.2022 по делу №А19-16815/2022 с ООО «Азбука Инженерии» в пользу ИП Кошечкина Евгения Викторовича взыскано 2 311 047 руб. – основного долга, 600 руб. – расходов по оплате государственной пошлины. На дату обращения заявителя в Арбитражный суд Иркутской области с заявлением о признании ООО «Азбука Инженерии» несостоятельным (банкротом) задолженность не погашена. Заявитель просит признать ООО «Азбука Инженерии» несостоятельным (банкротом), ввести в отношении должника процедуру производства, утвердить конкурсным управляющим ООО «Азбука Инженерии» Кушниренко Сергея Владимировича (далее – Кушниренко С.В.), члена Ассоциации Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих «Содружество», с вознаграждением 30 000 руб. ежемесячно за счет имущества должника.

Уточнение заявленных требований принято судом.

Определением Арбитражного суда Иркутской области от 27.02.2023 заявление ИП Кошечкина Е.В. о признании ликвидируемого должника - ООО «Азбука Инженерии» несостоятельным (банкротом) принято к производству, назначено судебное заседание по проверке обоснованности заявления ИП Кошечкина Е.В. о признании ликвидируемого должника - ООО «Азбука Инженерии» несостоятельным (банкротом).

В настоящем судебном заседании рассматривается обоснованность заявления ИП Кошечкина Е.В. о признании ликвидируемого должника - ООО «Азбука Инженерии» несостоятельным (банкротом).

От ФНС России поступили дополнительные документы и отзыв на заявление ИП Кошечкина Е.В., в котором уполномоченный орган вопрос о признании Общества несостоятельным (банкротом) оставил на усмотрение суда.

От Ассоциации Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих «Содружество» поступила информация о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего Кушниренко С.В. требованиям, предусмотренным статьями 20, 20.2 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002.

ИП Кошечкин Е.В. надлежащим образом извещенный о времени и месте судебного разбирательства, своего представителя в судебное заседание не направил; ходатайств не заявил.



Должник, надлежащим образом извещенный о времени и месте судебного разбирательства, своего представителя в судебное заседание не направил; ходатайств не заявил, отзыв на заявление не представил, требования по существу не оспорил.

Дело рассматривается в порядке статьи 156 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации (далее - АПК РФ) в отсутствие заявителя.

Исследовав материалы дела, арбитражный суд установил следующее.

ООО «Азбука Инженерии» зарегистрировано в качестве юридического лица 26.04.2018, о чем в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись за основным государственным регистрационным номером 1183850013060.

ООО «Азбука Инженерии» как налогоплательщику, присвоен идентификационный номер налогоплательщика 3811454339.

Согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц в отношении ООО «Азбука Инженерии» основным видом деятельности общества является торговля оптовая водопроводным и отопительным оборудованием и санитарно-технической арматурой.

В соответствии с пунктом 2 статьи 3 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002 (далее - Закон о банкротстве) юридическое лицо считается неспособным удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам, о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей, если соответствующие обязательства и (или) обязанность не исполнены им в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены.

Пунктом 1 статьи 7 Закона о банкротстве установлено, что правом на обращение в арбитражный суд с заявлением о признании должника банкротом обладают должник, конкурсный кредитор, уполномоченные органы, а также работник, бывший работник должника, имеющие требования о выплате выходных пособий и (или) об оплате труда.

В силу пункта 2 статьи 7 Закона о банкротстве право на обращение в арбитражный суд возникает у конкурсного кредитора, работника, бывшего работника должника, уполномоченного органа по денежным обязательствам с даты вступления в законную силу решения суда, арбитражного суда или судебного акта о выдаче исполнительных листов на принудительное исполнение решений третейского суда о взыскании с должника денежных средств.

Из пункта 2 статьи 4 Закона о банкротстве следует, что для определения наличия признаков банкротства должника учитываются: размер денежных обязательств, в том числе размер задолженности за переданные товары, выполненные работы и оказанные услуги, суммы займа с учетом процентов, подлежащих уплате должником, размер задолженности, возникшей вследствие неосновательного обогащения, и размер задолженности, возникшей вследствие причинения вреда имуществу кредиторов, за исключением обязательств перед гражданами, перед которыми должник несет

ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, обязательств по выплате компенсации сверх возмещения вреда, обязательств по выплате вознаграждения авторам результатов интеллектуальной деятельности, а также обязательств перед учредителями (участниками) должника, вытекающих из такого участия.

Как следует из материалов дела, 15.06.2018 между ООО «Азбука Инженерии» (арендатор) и ИП Кошечкиным Е.В. (арендодатель) заключен договор аренды № 15-06/2018, в соответствии с условиями которого арендодатель передает арендатору за плату во временное владение и пользование нежилое здание общей площадью 192,6 кв.м., расположенное по адресу: Иркутская область, г. Шелехов, ул. Вокзальная, 2, а арендатор обязался использовать помещение в соответствии с назначением и своевременно вносить оплату.

В соответствии с договором аренды № 15-06/2018 от 15.06.2018 арендная плата составляет 40 000 руб. (а с 01.07.2018 составляет 80 000 руб.) и должна вноситься ежемесячно не позднее 5 рабочих дней с момента выставления счета.

Также между ООО «Азбука Инженерии» (арендатор) и ИП Кошечкиным Е.В. (арендодатель) 15.01.2019 заключен договор аренды № 15-01/2019, в отношении нежилого здания общей площадью 192,6 кв.м., расположенного по адресу: Иркутская область, г. Шелехов, ул. Вокзальная, 2.

В соответствии с договором аренды № 15-01/2019 от 15.01.2019 арендная плата составляет 60 000 руб. (а с 01.01.2019 составляет 100 000 руб.) и должна вноситься ежемесячно не позднее 5 рабочих дней с момента выставления счета.

Однако ООО «Азбука Инженерии» в нарушение условий договора не исполняла свои обязательства по внесению арендной платы за пользование имуществом.

В связи с неисполнением ООО «Азбука Инженерии» обязательств по оплате аренды, ИП Кошечкин Е.В. обратился за взысканием задолженности в судебном порядке.

Решением Арбитражного суда Иркутской области от 25.10.2022 по делу №А19-16815/2022 (в редакции определения об исправлении опечатки от 25.10.2022 по делу а19-16815/2022) с ООО «Азбука Инженерии» в пользу ИП Кошечкина Е.В. взыскано 2 311 047 руб. – основного долга, 600 руб. – судебных расходов по оплате государственной пошлины, а всего – 2 311 647 руб.

Решением Арбитражного суда Иркутской области от 25.10.2022 по делу №А19-16815/2022 вступило в законную силу.

Согласно заявлению ИП Кошечкина Е.В. задолженность ООО «Азбука Инженерии» перед ИП Кошечкиным Е.В. составляет 2 311 047 руб. – основного долга, 600 руб. – судебных расходов по оплате государственной пошлины, а всего – 2 311 647 руб.

Доказательства погашения указанной задолженности не представлены.

В соответствии с пунктом 2 статьи 33 Закона о банкротстве заявление о признании должника банкротом принимается арбитражным судом, если требования к должнику - юридическому лицу в совокупности составляют не менее чем триста тысяч рублей, к



должнику - гражданину - не менее чем пятьсот тысяч рублей и указанные требования не исполнены в течение трех месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены, если иное не предусмотрено указанным Федеральным законом

Судом установлено, что у ООО «Азбука Инженерии» имеется задолженность перед ИП Кошечкиным Е.В. в размере, превышающим 300 000 руб., указанные обязательства не исполнены должником в течение 3-х месяцев с даты, когда они должны были быть исполнены и не удовлетворены на дату заседания арбитражного суда.

Согласно выписке из Единого государственного реестра юридических лиц в отношении ООО «Азбука Инженерии», указанное юридическое лицо находится в стадии ликвидации (дата внесения записи – 29.06.2023, срок ликвидации общества – 31.05.2024), ликвидатором ООО «Азбука Инженерии» является Сарапулов Андрей Евгеньевич.

Нахождение юридического лица в стадии ликвидации и работа ликвидационной комиссии не лишают заявителя-кредитора права ставить вопрос о признании в судебном порядке должника банкротом при наличии внешних признаков банкротства (статьи 7 и 11 Закона о банкротстве).

Нормы статей 224-226 Закона о банкротстве, являющиеся специальными нормами права, устанавливающими особенности банкротства ликвидируемого должника, не исключают возможности возбуждения производства по делу о несостоятельности (банкротстве) на общих основаниях - по заявлению кредитора.

Используя это право, кредитор правомерно обратился в арбитражный суд с заявлением о признании общества несостоятельным (банкротом) в связи с наличием просроченной свыше трех месяцев задолженности по денежным обязательствам.

В абзаце 2 пункта 62 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №29 от 15.12.2004 «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» указано, что в случае, если в заседании арбитражного суда по проверке обоснованности требований заявителя к должнику установлено, что во исполнение решения суда учредителями (участниками) либо органом юридического лица, уполномоченным на то учредительными документами, образована ликвидационная комиссия и стоимость имущества должника недостаточна для удовлетворения требований кредиторов, то к такому должнику судом применяется процедура банкротства ликвидируемого должника в порядке, предусмотренном параграфом 1 главы XI Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)».

Из бухгалтерского баланса ООО «Азбука Инженерии» за 2021 год следует, что активы общества составляют 0 руб. (материальные внеоборотные активы – 0, финансовые и другие оборотные активы – 0); капитал и резервы – 1 265 000, кредиторская задолженность – 17 476 000.

Из бухгалтерского баланса ООО «Азбука Инженерии» за 2022 год следует, что активы общества составляют 7 719 000 руб. (материальные внеоборотные активы – 7 719

000, финансовые и другие оборотные активы – 0); капитал и резервы – 1 320 000, кредиторская задолженность – 62 291 000.

Из бухгалтерского баланса ООО «Азбука Инженерии» за 2023 год следует, что активы общества составляют 2 892 000 руб. (материальные внеоборотные активы – 2 892 000, финансовые и другие оборотные активы – 0); капитал и резервы – 1 320 000, кредиторская задолженность – 61 743 000.

Согласно ответа ГУ МВД России по Иркутской области от 13.03.2023 в собственности ООО «Азбука Инженерии» транспортные средства не зарегистрированы.

По сведениям ФНС России « 17 по Иркутской области от 13.03.2023 сведения о филиалах, обособленных подразделениях, об объектах недвижимого имущества и транспортных средств ООО «Азбука Инженерии» отсутствуют.

По сведениям о банковских счетах налогоплательщика по состоянию на 10.03.2023 ООО «Азбука Инженерии» имеет один открытый расчётный счет в ПАО «Сбербанк России».

Согласно ответ Службы государственного надзора за техническим состоянием самоходных машин и других видов техники Иркутской области от 07.02.2023 за Николаевым Д.А. тракторов, самоходных дорожно-строительных и иных машин в Службе Гостехнадзора Иркутской области не зарегистрировано, регистрационные действия ранее не производились.

По сведениям ФКУ «Центр ГИМС МЧС России по Иркутской области» от 13.03.2023 за ООО «Азбука Инженерии» маломерные суда не зарегистрированы; регистрационные действия не проводились.

Сведения о наличии у должника иного имущества, в материалах дела отсутствуют.

Из положений пункта 1 статьи 224 Закона о банкротстве следует, что в случае, если стоимость имущества должника – юридического лица, в отношении которого принято решение о ликвидации, недостаточна для удовлетворения требований кредиторов, такое юридическое лицо ликвидируется в порядке, предусмотренном Законом о банкротстве.

В соответствии с пунктом 1 статьи 225 Закона о банкротстве арбитражный суд принимает решение о признании ликвидируемого должника банкротом и об открытии конкурсного производства и утверждает конкурсного управляющего. Наблюдение, финансовое оздоровление и внешнее управление при банкротстве ликвидируемого должника не применяются.

Судом установлено наличие у ООО «Азбука Инженерии» признаков банкротства, указанных в пункте 2 статьи 3 Закона о банкротстве (с учетом пункта 2 статьи 6 этого Закона): наличие просроченной свыше трех месяцев основной задолженности, размер которой превысил 300 000 рублей. При данных признаках у внешнего по отношению к должнику лица (кредитора) возникает право на обращение в суд с заявлением о банкротстве.

При этом, согласно пункту 1 статьи 53 Закона о банкротстве решение о признании должника - юридического лица банкротом и об открытии в отношении него конкурсного производства принимается судом в случае установления признаков банкротства, предусмотренных статьей 3 названного Закона, при отсутствии оснований для оставления заявления о признании должника банкротом без рассмотрения, введения финансового оздоровления, внешнего управления, утверждения мирового соглашения или прекращения производства по делу о банкротстве.

В ситуации, когда уполномоченным органом должника принято решение о его ликвидации, состоялось назначение ликвидационной комиссии, не предполагается дальнейшее осуществление ликвидируемой организацией обычной деятельности, характерной для нормального гражданского оборота. Поскольку воля участников (учредителей) такого юридического лица направлена на прекращение существования организации, к данной организации в силу пункта 2 статьи 1 Гражданского кодекса невозможно применить реабилитационные процедуры (финансовое оздоровление, внешнее управление, мировое соглашение), целью которых является сохранение юридического лица.

По этим же причинам к ликвидируемой организации не подлежит применению и процедура наблюдения. Данная процедура направлена, прежде всего, на проведение первого собрания кредиторов и выявление на этом собрании позиции гражданско-правового сообщества, объединяющего кредиторов, относительно возможности применения к должнику реабилитационной процедуры либо о необходимости введения конкурсного производства как ликвидационной процедуры (абзац тринадцатый статьи 2, статьи 73 и 74 Закона о банкротстве). Однако в отношении ликвидируемой организации точка зрения кредиторов по названному вопросу не имеет правового значения. Так, независимо от мнения кредиторов, высказанного на первом собрании, недопустимо обязывать участников корпорации, учредителей унитарных организаций осуществлять экономическую деятельность через юридическое лицо, о судьбе которого ими уже принято решение о ликвидации.

Оснований для прекращения производства по делу о банкротстве ООО «Азбука Инженерии» (статья 57 Закона о банкротстве) или оставления без рассмотрения заявления ИП Кошечкина Е.В. о признании должника банкротом не имеется.

Таким образом, по заявлению кредитора о банкротстве ликвидируемой организации, в которой действует ликвидационная комиссия, арбитражный суд может принять одно из двух решений - о признании должника банкротом по упрощенной процедуре банкротства (параграф 1 главы XI Закона о банкротстве) или об отказе в признании должника банкротом (статья 55 Закона о банкротстве).

Судом не выявлено указанных в статье 55 Закона о банкротстве обстоятельств, с которыми законодатель связывает возможность принятия решения об отказе в признании ООО «Азбука Инженерии» несостоятельным (банкротом).



Решение о ликвидации ООО «Азбука Инженерии» не отменено, его участники не высказали намерение сохранить общество и продолжить свое участие в нем.

Учитывая вышеизложенное, суд считает необходимым признать ООО «Азбука Инженерии» несостоятельным (банкротом) по признакам ликвидируемого должника и открыть в отношении должника конкурсное производство в соответствии с правилами главы XI Закона о банкротстве.

В соответствии с положениями статей 20.2, 37, 41, 45 Закона о банкротстве заявителем предложено утвердить конкурсным управляющим ООО «Азбука Инженерии» арбитражного управляющего Кушниренко С.В., являющегося членом Ассоциации Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих «Содружество».

Ассоциация Межрегиональная саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих «Содружество» в соответствии с пунктом 4 статьи 45 Закона о банкротстве представила информацию о соответствии кандидатуры арбитражного управляющего Кушниренко С.В. требованиям статей 20, 20.2 Закона о банкротстве.

Арбитражный суд на основании пункта 1 статьи 127, статьи 45 Закона о банкротстве считает возможным утвердить конкурсным управляющим ООО «Азбука Инженерии» Кушниренко С.В. (ИНН 381260666770, регистрационный номер в сводном государственном реестре арбитражных управляющих 320, почтовый адрес: 664019, г. Иркутск, а/я 2), кандидатура которого отвечает требованиям статей 20, 20.2 Закона о банкротстве; на основании статьи 20.6 Закона о банкротстве утвердить конкурсному управляющему фиксированное вознаграждение в размере 30 000 рублей в месяц.

В пункте 28 постановления Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации №29 от 15.12.2004 «О некоторых вопросах практики применения Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» разъяснено, что в судебном акте о введении процедуры банкротства, принимаемом по результатам рассмотрения заявления о признании должника банкротом, должны содержаться, в том числе, указания на признание требований заявителя обоснованными, очередность удовлетворения этих требований и их размер. В последующем кредиторы не обязаны предъявлять такие требования в порядке, предусмотренном статьей 71 Закона о банкротстве.

Требование ИП Кошечкина Е.В. в размере 2 311 647 руб., из них: 2 311 047 руб. – основной долг; 600 руб. - расходы по оплате государственной пошлины, подтверждено вступившим в законную силу решением Арбитражного суда Иркутской области от 25.10.2022 по делу №А19-16815/2022, на дату судебного заседания должником не удовлетворено, в связи с чем, суд считает, что требование ИП Кошечкина Е.В. в заявленном размере является обоснованным и подлежит включению в третью очередь реестра требований кредиторов ООО «Азбука Инженерии».

В соответствии с абзацем 2 пункта 2 статьи 126 Закона о банкротстве руководитель должника, а также временный управляющий, административный управляющий, внешний

управляющий в течение трех дней с даты утверждения конкурсного управляющего обязаны обеспечить передачу бухгалтерской и иной документации должника, печатей, штампов, материальных и иных ценностей конкурсному управляющему.

В силу статьи 110 АПК РФ с ООО «Азбука Инженерии» в пользу ИП Кошечкина Е.В. подлежит взысканию государственная пошлина в размере 6 000 руб.

Решение выполнено в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью судьи. Судебные акты по делу, выполненные в форме электронного документа, направляются лицам, участвующим в деле, посредством их размещения на официальном сайте суда в сети «Интернет» по адресу: <https://kad.arbitr.ru/>.

По ходатайству лиц, участвующих в деле, копии судебных актов, выполненных в форме электронного документа, на бумажном носителе могут быть направлены им в пятидневный срок со дня поступления соответствующего ходатайства заказным письмом с уведомлением о вручении или вручены им под расписку.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 223 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 45, 53, 224-226 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002,

**РЕШИЛ:**

заявление индивидуального предпринимателя Кошечкина Евгения Викторовича о признании ликвидируемого должника - Общества с ограниченной ответственностью «Азбука Инженерии» несостоятельным (банкротом) признать обоснованным.

Признать несостоятельным (банкротом) ликвидируемого должника – Общество с ограниченной ответственностью «Азбука Инженерии».

Открыть в отношении Общества с ограниченной ответственностью «Азбука Инженерии» конкурсное производство. Конкурсное производство ввести на срок до «07» декабря 2023 года.

Утвердить конкурсным управляющим Общества с ограниченной ответственностью «Азбука Инженерии» арбитражного управляющего Кушниренко Сергея Владимировича.

Утвердить конкурсному управляющему Общества с ограниченной ответственностью «Азбука Инженерии» фиксированное вознаграждение в размере 30 000 руб.

Назначить рассмотрение отчета конкурсного управляющего Общества с ограниченной ответственностью «Азбука Инженерии» на «07» декабря 2023 года на 11 час. 20 мин.

Судебное заседание состоится в кабинете № 507А Арбитражного суда Иркутской области, расположенного по адресу: 664011, г. Иркутск, ул. Дзержинского, 36А, телефон специалиста 261-722, телефон помощника – 261-779, факс 261-761, адрес электронной почты специалиста судьи: [a19.egorbulnova@ARBITR.RU](mailto:a19.egorbulnova@ARBITR.RU) (по которым лица, участвующие в

деле, могут получить информацию о рассматриваемом деле, на основании подпункта 1 части 2 статьи 121 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации).

Требование индивидуального предпринимателя Кошечкина Евгения Викторовича в размере 2 311 647 руб., из них: 2 311 047 руб. – основной долг; 600 руб. - расходы по оплате государственной пошлины признать обоснованным, включить в третью очередь реестра требований кредиторов Общества с ограниченной ответственностью «Азбука Инженерии».

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Азбука Инженерии» в пользу индивидуального предпринимателя Кошечкина Евгения Викторовича расходы по уплате государственной пошлины в размере 6 000 руб.

С даты принятия настоящего решения наступают последствия, установленные статьей 126 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002.

Решение подлежит немедленному исполнению и может быть обжаловано в Четвертый арбитражный апелляционный суд через Арбитражный суд Иркутской области в течение месяца со дня его принятия.

Судья

А.А. Бушкова

Электронная подпись действительна.  
Данные ЭП: Удостоверяющий центр Казначейство России  
Дата 27.04.2023 7:12:00  
Кому выдана Бушкова Анастасия Александровна



