

Исх. №134/12

От 14.12.2021 года

ОТЧЕТ № ОД-4809/12/2021

об оценке рыночной стоимости права требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) к ряду дебиторов.

ЗАКАЗЧИК: ООО «Золотое сечение»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «Институт независимой оценки»

НОМЕР ДОГОВОРА: 61-21/О от 24.11.2021 г.

ДАТА ОЦЕНКИ: 08.12.2021 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 10 декабря 2021 г.

Санкт-Петербург

2021

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором № 61-21/О от 24.11.2021 г., заключенного с Вами, Оценщиком ООО «Институт независимой оценки» была произведена оценка рыночной стоимости права требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) к ряду дебиторов: 1) СРОО "Футбольный клуб Дельта" (ОГРН 1076400004119); 2) ООО «Росстрой» (ОГРН 1034313503058); 3) ООО «Гермес» (ОГРН 1165018051945); 4) ООО «Антей» (ОГРН 1167746298720); 5) АО «Анроса» (ОГРН 1027700433507); 6) Гришину Олегу Михайловичу, ИНН 501810261207; 7) Тихомирову Сергею Владимировичу, ИНН 501811435921.

Дата оценки – 08 декабря 2021 года.

Цель и предполагаемое использование результатов оценки: определение рыночной стоимости Объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы при продаже дебиторской задолженности в рамках процедуры конкурсного управления ООО «Золотое сечение».

Отчет об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.(в действующей на дату оценки редакции), Федеральных стандартов оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297, №298, №299, а также со Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Ассоциацией «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

При проведении оценки использовалась информация, предоставленная Заказчиком, а также информация, полученная из специализированных обзоров, периодических изданий и источников сети Интернет.

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже Отчете, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость Объектов оценки на дату оценки 08 декабря 2021 г. с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, без учета НДС, составляет:

1. Право требования ООО «Золотое сечение» к ООО «СРОО "Футбольный клуб Дельта"»:

134 000 (Сто тридцать четыре тысячи) рублей;

2. Право требования ООО «Золотое сечение» к ООО «Росстрой»:

547 311 (Пятьсот сорок семь тысяч триста одиннадцать) рублей;

3. Право требования ООО «Золотое сечение» к ООО «Гермес»:

348 400 (Триста сорок восемь тысяч четыреста) рублей;

4. Право требования ООО «Золотое сечение» к ООО «Антей»:

266 102 (Двести шестьдесят шесть тысяч сто два) рубля;

5. Право требования ООО «Золотое сечение» к АО «Анроса»:

27 040 (Двадцать семь тысяч сорок) рублей;

6. Право требования ООО «Золотое сечение» к Гришину О.М.:

6.1 **39 620 (Тридцать девять тысяч шестьсот двадцать) рублей;**

6.2 **672 155 (Шестьсот семьдесят две тысячи сто пятьдесят пять) рублей;**

6.3 **31 938 (Тридцать одна тысяча девятьсот тридцать восемь) рублей;**

6.4 **181 903 (Сто восемьдесят одна тысяча девятьсот три) рубля;**

7. Право требования ООО «Золотое сечение» к Тихомирову С.В.:

720 846 (Семьсот двадцать тысяч восемьсот сорок шесть) рублей.

**Генеральный директор
ООО «Институт независимой оценки»**



Либровская О.В.

Оглавление

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	9
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	13
3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ	13
3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	13
3.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	14
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	15
4.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	15
4.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА..	16
5. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	17
6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	20
7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..	21
8. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	22
9. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	23
9.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ОКТЯБРЕ- НОЯБРЕ 2021 Г.	23
10. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ.....	25
10.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	25
10.2. АНАЛИЗ РЫНКА.....	35
10.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ.....	39
11. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) О СООТВЕТСТВИИ. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	54
12. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	56
13. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ	57
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	58

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки	
Объекты оценки	Право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) к следующим дебиторам: - СРОО "Футбольный клуб Дельта" (ОГРН 1076400004119) на основании решения Арбитражного суда г. Москвы по делу №А40-60714/21-3-428 от 13.07.2021 г. на сумму 6 700 000 (Шесть миллионов семьсот) рублей. - ООО «Росстрой» (ОГРН 1034313503058) на основании решения Арбитражного суда Кировской области по делу №А28-3275/2021 от 27.07.2021 г. на сумму 1 052 521 (Один миллион пятьдесят две тысячи пятьсот двадцать один) рубль 72 копейки. - ООО «Гермес» (ОГРН 1165018051945) на основании решения Арбитражного суда Московской области по делу №А41-23916/21 от 28.05.2021 г. на сумму 670 000 (Шестьсот семьдесят тысяч) рублей. - ООО «Антей» (ОГРН 1167746298720) на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-133940/2021-104-977 от 24.08.2021 г. на сумму 511 735 (Пятьсот одиннадцать тысяч четыреста девятнадцать) рублей. - АО «Анроса» (ОГРН 1027700433507) на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-134565/21-133-731 от 26.08.2021 г. на сумму 52 000 (Пятьдесят две тысячи). - Гришину Олегу Михайловичу, ИНН 501810261207: а) на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33 от 01.11.2021 г. на сумму 353 359 (Триста пятьдесят три тысячи триста пятьдесят девять) рублей; б) на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33Б от 02.11.2021 г. на сумму 5 995 000 (Пять миллионов девятьсот девяносто пять тысяч) рублей; в) на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33Б от 19.07.2021 г. на сумму 285 000 (Двести восемьдесят пять тысяч) рублей; г) на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33 от 31.08.2021 г. на сумму 1 622 550 (Один миллион шестьсот двадцать две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей. - Тихомирову Сергею Владимировичу, ИНН 501811435921 на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33 Б от 25.10.2021 г. на сумму 2 753 000 (Два миллиона семьсот пятьдесят три тысячи) рублей.
	Балансовая стоимость объектов оценки, руб. - Право требования ООО «Золотое сечение» к СРОО "Футбольный клуб Дельта" - 5 000 000 рублей основная сумма долга, 1 700 000 рублей – пени. - Право требования ООО «Золотое сечение» к ООО «Росстрой» - 1 052 521,72 рублей основная сумма долга. - Право требования ООО «Золотое сечение» к ООО «Гермес» - 670 000 рублей основная сумма долга. - Право требования ООО «Золотое сечение» к ООО «Антей» - 498 760 рублей основная сумма долга, 12 975 рублей - госпошлина. - Право требования ООО «Золотое сечение» к АО «Анроса» - 50 000 рублей основная сумма долга, 2 000 рублей - госпошлина. - Право требования ООО «Золотое сечение» к Гришину О.М.: 347 359 рублей основная сумма долга, 6 000 рублей – госпошлина; 5 995 000 рублей основная сумма долга; 285 000 рублей основная сумма долга; 1 622 550 рублей основная сумма долга; - Право требования ООО «Золотое сечение» к Тихомирову С.В. – 2 750 000 рублей основная сумма долга, 3 000 рублей - госпошлина

Данные об отчете	
Дата оценки	08 декабря 2021 г.
Дата составления отчета об оценке	13 декабря 2021 г.
Период проведения оценки	08 декабря 2021 г. – 13 декабря 2021 г.
Основание для проведения оценки	Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки № 61-21/О от 24.1.2021 г. между Заказчиком – ООО «Золотое сечение» в лице Конкурсного управляющего Боженко Сергея Викторовича, действующего на основании Решения Арбитражного суда г. Москвы по делу №А40-26661/20-128-33 Б от 24.12.2020 года, и Исполнителем – ООО «ИНО» в лице Генерального директора Либровской Ольги Викторовны, действующей на основании Устава.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объектов оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы при продаже дебиторской задолженности в рамках процедуры конкурсного управления ООО «Золотое сечение».
Вид оцениваемой стоимости	Рыночная
Валюта оценки	Рубли РФ
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Сравнительный подход	1) Право требования ООО «Золотое сечение» к СРОО "Футбольный клуб Дельта" - 134 000 рублей. 2) Право требования ООО «Золотое сечение» к ООО «Росстрой» - 547 311 рублей. 3) Право требования ООО «Золотое сечение» к ООО «Гермес» - 348 400 рублей. 4) Право требования ООО «Золотое сечение» к ООО «Антей» - 266 102 рубля. 5) Право требования ООО «Золотое сечение» к АО «Анроса» - 27 040 рублей
Доходный подход	6) Право требования ООО «Золотое сечение» к Гришину О.М.: 6.1 – 39 620 рублей; 6.2 – 672 155 рублей; 6.3 – 31 938 рублей; 6.4 – 181 903 рублей. 7) Право требования ООО «Золотое сечение» к Тихомирову С.В. – 720 846 рублей
Затратный подход	Не применялся
Итоговая величина рыночной стоимости Объектов оценки	
Право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) к СРОО "Футбольный клуб Дельта" (ОГРН 1076400004119) на основании решения Арбитражного суда г. Москвы по делу №А40-60714/21-3-428 от 13.07.2021 г. на сумму 6 700 000 (Шесть миллионов семьсот) рублей.	134 000 (Сто тридцать четыре тысячи) рублей
Право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) к ООО «Росстрой» (ОГРН 1034313503058) на основании решения Арбитражного суда Кировской области по делу №А28-3275/2021 от 27.07.2021 г. на сумму 1 052 521 (Один миллион пятьдесят две тысячи пятьсот двадцать один)	547 311 (Пятьсот сорок семь тысяч триста одиннадцать) рублей

рубль 72 копейки	
Право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) к ООО «Гермес» (ОГРН 1165018051945) на основании решения Арбитражного суда Московской области по делу №А41-23916/21 от 28.05.2021 г. на сумму 670 000 (Шестьсот семьдесят тысяч) рублей	348 400 (Триста сорок восемь тысяч четыреста) рублей
Право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) к ООО «Антей» (ОГРН 1167746298720) на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-133940/2021-104-977 от 24.08.2021 г. на сумму 511 735 (Пятьсот одиннадцать тысяч четыреста девятнадцать) рублей	266 102 (Двести шестьдесят шесть тысяч сто два) рубля
Право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) к АО «Анроса» (ОГРН 1027700433507) на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-134565/21-133-731 от 26.08.2021 г. на сумму 52 000 (Пятьдесят две тысячи)	27 040 (Двадцать семь тысяч сорок) рублей
Право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) Гришину Олегу Михайловичу, ИНН 501810261207 на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33 от 01.11.2021 г. на сумму 353 359 (Триста пятьдесят три тысячи триста пятьдесят девять) рублей	39 620 (Тридцать девять тысяч шестьсот двадцать) рублей
Право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) к Гришину Олегу Михайловичу, ИНН 501810261207 на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33Б от 02.11.2021 г. на сумму 5 995 000 (Пять миллионов девятьсот девяносто пять тысяч) рублей	672 155 (Шестьсот семьдесят две тысячи сто пятьдесят пять) рублей
Право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) к Гришину Олегу Михайловичу, ИНН 501810261207 на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33Б от 19.07.2021 г. на сумму 285 000 (Двести восемьдесят пять тысяч) рублей	31 938 (Тридцать одна тысяча девятьсот тридцать восемь) рублей
Право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) к Гришину Олегу Михайловичу, ИНН 501810261207 на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33 от 31.08.2021 г. на сумму 1 622 550 (Один миллион шестьсот двадцать две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей	181 903 (Сто восемьдесят одна тысяча девятьсот три) рубля

Право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) к Тихомирову Сергею Владимировичу, ИНН 501811435921 на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33 Б от 25.10.2021 г. на сумму 2 753 000 (Два миллиона семьсот пятьдесят три тысячи) рублей	720 846 (Семьсот двадцать тысяч восемьсот сорок шесть) рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Согласно ст. 12 ФЗ-135, рыночная стоимость, определенная Исполнителем в результате проведения оценки, «может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета». Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в Задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Приложение № 2
к Договору № 61-21/О
«24» ноября 2021 г.

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

1. ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ:

Право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) к следующим дебиторам:

- СРОО "Футбольный клуб Дельта" (ОГРН 1076400004119) на основании решения Арбитражного суда г. Москвы по делу №А40-60714/21-3-428 от 13.07.2021 г. на сумму 6 700 000 (Шесть миллионов семьсот) рублей.
- ООО «Росстрой» (ОГРН 1034313503058) на основании решения Арбитражного суда Кировской области по делу №А28-3275/2021 от 27.07.2021 г. на сумму 1 052 521 (Один миллион пятьдесят две тысячи пятьсот двадцать один) рубль 72 копейки.
- ООО «Гермес» (ОГРН 1165018051945) на основании решения Арбитражного суда Московской области по делу №А41-23916/21 от 28.05.2021 г. на сумму 670 000 (Шестьсот семьдесят тысяч) рублей.
- ООО «Антей» (ОГРН 1167746298720) на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-133940/2021-104-977 от 24.08.2021 г. на сумму 511 735 (Пятьсот одиннадцать тысяч четыреста девятнадцать) рублей 12 копеек.
- ООО «Анроса» (ОГРН 1027700433507) на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-134565/21-133-731 от 26.08.2021 г. на сумму 52 000 (Пятьдесят две тысячи).
- Гришину Олегу Михайловичу, ИНН 501810261207: а) на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33 от 01.11.2021 г. на сумму 353 359 (Триста пятьдесят три тысячи триста пятьдесят девять) рублей; б) на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33Б от 02.11.2021 г. на сумму 5 995 000 (Пять миллионов девятьсот девяносто пять тысяч) рублей; в) на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33Б от 19.06.2021 г. на сумму 285 000 (Двести восемьдесят пять тысяч) рублей; г) на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33 от 31.08.2021 г. на сумму 1 622 550 (Один миллион шестьсот двадцать две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей.
- Тихомирову Сергею Владимировичу, ИНН 501811435921 на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33 Б от 25.10.2021 г. на сумму 2 753 000 (Два миллиона семьсот пятьдесят три тысячи) рублей

2. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ:

Определение рыночной стоимости объектов оценки.

3. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ:

Результаты оценки могут быть использованы при определении начальной стоимости при продаже дебиторской задолженности в рамках процедуры конкурсного управления ООО «Золотое сечение».

4. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ:

Рыночная стоимость.

5. ДАТА ОЦЕНКИ:

08.12.2021 года

6. СРОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ:

В течение 10 (Десяти) рабочих дней с момента подписания договора на оценку и предоставления необходимых документов.

7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА:

1. Отчет основан на допущении о соблюдении действующих и применимых в конкретной ситуации федеральных, региональных, местных земельных, природоохранных и иных, связанных с оцениваемым имуществом, нормативных актов.
2. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной величины определяемой стоимости и не является безусловной гарантией того, что Объект оценки будет вовлечен в оборот по цене, равной указанной в Отчете. Заказчик не должен рассматривать Отчет как единственное и

бесспорное основание для принятия решений в отношении оцениваемого имущества — Отчет не заменяет собой другие исследования и аналитические процедуры, которые, обычно, должны быть выполнены в процессе принятия деловых решений.

3. Отчет достоверен лишь в полном объеме и только для указанных в нем целей. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором (пределы применения полученного результата):

- последствия использования Отчета, в части не противоречащей Договору (с учетом возможности содержания в нем информации, которая может расцениваться как конфиденциальная), относятся исключительно к ответственности Заказчика. Использование Отчета для целей, не предусмотренных Договором, может привести к заблуждению и неверным выводам относительно корректности (точности и объективности) определенной стоимости;

- использование Заказчиком Отчета в целом, его фрагментов или цитат (предоставление информации третьим лицам) должно проводиться с соблюдением законодательства РФ в области охраны авторских и смежных прав;

- приведенная в Отчете итоговая величина стоимости действительна лишь на дату проведения оценки. События, предсказать которые затруднительно, способны оказать существенное влияние на стоимость, но Оценщик не несет ответственности за последующие после даты оценки изменения рыночных условий или данных, использованных при построении прогнозов, и, соответственно, величины стоимости имущества, если он не должен был предвидеть и учесть такие изменения в процессе оценки.

4. Исполнитель и Оценщик не занимались перепроверкой (ревизией) полученной информации и не проводили специализированных исследований (пределы применения исходной информации):

- вся информация, полученная Исполнителем и Оценщиком от представителей Заказчика в письменном, устном или электронном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом сотрудников Исполнителя, ответственных за подготовку Отчета, рассматривалась как достоверная. Оценщик исходил из собственного профессионального понимания их содержания и влияния такового на стоимость;

- сотрудники Исполнителя и Оценщик не занимались измерениями физических параметров предмета оценки и его частей (элементов) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера. Однако, выявленные несоответствия задокументированных сведений и сведений, установленных в ходе работы, указываются для принятия решения Заказчиком;

- анализ правоустанавливающих документов на Объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Исполнителя и Оценщика, они не несут ответственности за связанные с этим вопросы. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе прав на собственность;

- Оценщик не гарантирует достижения результатов, прогнозируемых Заказчиком, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов.

- Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

- в силу специфики составления обзоров рынка (соответственно, практики их применения) обзоры, обычно, содержат данные о средних уровнях цен (ставок), могут не привязываться к конкретным территориям. В этой связи ценовые характеристики, приводимые в обзорах, могут отличаться от характеристик, собранных Оценщиком. Там, где это возможно, Оценщиком проводится анализ соответствия собранной информации данным обзорам;

- неокругленность промежуточных результатов расчета, применяемая в Отчете, не должна вводить Заказчика в заблуждение относительно точности расчетов — отсутствие промежуточного округления связано исключительно с целью повышения точности итоговой величины стоимости (уменьшение вероятности накопления ошибок округления);

- сведения общего характера, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, были получены из идентифицированных источников и полагаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную достоверность (разделить ответственность с автором) и во всех существенных случаях указывает источники информации (авторство).

5. Объект оценки рассматривается как свободный от каких-либо претензий и обременений, кроме претензий и обременений, оговоренных в Отчете. Оценщик исходит из того, что не существует скрытых препятствий для отчуждения имущества, подлежащего оценке, и права на Объект оценки могут быть переданы другому собственнику способом, принятым в обычной практике сделок.

6. Сотрудники Исполнителя и Оценщик не проводили технических и иных специальных экспертиз; на них не лежит ответственность по обнаружению каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину определяемой стоимости Объекта оценки, как и ответственность в случае их обнаружения позднее. Оценщик исходил из предположения об отсутствии таких фактов, если они не были обнаружены в составе переданной документации или при визуальном осмотре.

7. Исполнитель не предоставляет консультаций по Отчету за пределами Договора. Исключение — случаи, оговариваемые отдельными договорами, или предусмотренные законодательством РФ:

- подготовка Отчета представляет собой стандартную практику оценки стоимости активов. Оказанные услуги ограничиваются квалификацией Оценщика и сотрудников Исполнителя, участвовавших в проведении оценки;

- в предмет Договора не включены услуги, связанные с представительством интересов Заказчика в суде, в иных органах государственной власти и местного самоуправления, аудиторские услуги, а также иные правовые консультационные услуги, в т. ч. по вопросам налогового и корпоративного права;

- в объем оказываемых услуг по Договору не включены разъяснения по результатам оценки объектов оценки в суде и перед третьими лицами. Участие в судебных заседаниях по вопросам, связанным с результатом оказания Исполнителем услуг Заказчику по Договору, а также перечисленные выше услуги оплачиваются дополнительно в соответствии с тарифами на услуги Исполнителя. Исключение — когда Исполнитель привлекается к участию в деле в качестве третьего лица, не заявляющего самостоятельных требований относительно предмета спора (статья 51 АПК РФ), когда для проверки достоверности и подлинности Отчета судом по ходатайству лица, участвующего в деле, может быть назначена экспертиза, в т. ч. в виде иной независимой оценки (статьи 82-87 АПК РФ).

8. Все иллюстративные материалы использованы в Отчете исключительно в целях облегчения визуального восприятия оцениваемого актива, поскольку нет обстоятельств, обязывающих Оценщика приводить все без исключения доступные им обзорные материалы (строительные чертежи, планы, фотографии и др.).

9. Результаты оценки могут быть признаны рекомендуемыми для цели совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета прошло не более шести месяцев (ФСО №1).

10. Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ:

Отчет об оценке должен быть составлен в соответствии с требованиями:

- Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с последними изменениями),

- Федеральных стандартов оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297, №298, №299

- Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Саморегулируемой организацией, в которой состоит Оценщик выполняющий работу по настоящему Договору.

Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон

Любые дополнения, изменения и предложения к настоящему Заданию на оценку действительны лишь при условии, если они совершены в письменной форме и подписаны уполномоченными представителями Сторон.

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ЗАКАЗЧИК:

ООО «Институт независимой оценки»

ООО «Золотое сечение»

Юридический адрес: РФ, 190005, Санкт-Петербург, МО Измайловское, ул. Егорова, д. 23а, офис 304
Почтовый адрес: РФ, 190005, Санкт-Петербург, МО Измайловское, ул. Егорова, д. 23а, офис 304
ИНН 7801123624
КПП 783901001
р/с 40702810100000001342
в АО «Сити Инвест Банк» Санкт-Петербург
к/с 30101810600000000702
БИК 044030702
ОГРН 1037800025834
Дата присвоения ОГРН 09.01.2003 г.

Юридический адрес: РФ, 4, Москва, ш. Варшавское, д. 17, этаж 4, ком. 1,14 (каб. 451)
ИНН 7726735921
КПП 772601001
р/с 40702810700000110694
в банке Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО)
Москва
БИК 044525411
к/с 30101810145250000411
ОГРН 5137746157698
Дата присвоения ОГРН 04.12.2013 г.

ПОДПИСИ СТОРОН



Либровская О.В.



Боженко С.В.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Сведения о Заказчике	
Полное фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Золотое сечение»
Сокращенное фирменное наименование	ООО «Золотое сечение»
Реквизиты Заказчика	Основной государственный регистрационный номер (далее по тексту — ОГРН): 5137746157698 Дата регистрации: 04.12.2013 г. Место нахождения (юридический адрес)/почтовый адрес: РФ, 4, Москва, ш. Варшавское, д. 17, этаж 4, ком. 1,14 (каб. 451) Банковские реквизиты: ИНН 7726735921, КПП 772601001 р/с 40702810700000110694 в банке Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) Москва БИК 044525411 к/с 30101810145250000411
Конкурсный управляющий	Боженко Сергей Викторович

3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения об оценщике	
Оценщик (физическое лицо, работающее на основании трудового договора с Исполнителем, проводившее оценку)	Гречушкина Ирина Петровна
Местонахождение Оценщика	190005, город Санкт-Петербург, ул. Егорова, д. 23а Тел. 8-916-372-82-03, e-mail: gip69@inbox.ru
Трудовой договор	№1/п от 03.05.2018 года
ИНН / СНИЛС	482407244550 / 044-362-725 45
Информация о членстве в саморегулируемой организации Оценщиков	Член Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» (местонахождение: г. Москва, Потаповский пер., д. 16/5, стр. 1). Включена в реестр оценщиков за регистрационным номером №0046 от 20.10.2010 г.

Данные, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом «Международной академии оценки и консалтинга» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» №ПП 411752 от 31.08.2001 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	САО «ВСК» страховой полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №2000SB4001484 с 01 июня 2020 г. по 31 мая 2023 г.
Данные о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса», выданный ФБУ «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 15.07.2021 г. за №024944-3
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2002 года
Сведения о независимости Оценщика и Исполнителя	Исполнитель и Оценщик, с которым Исполнитель заключил трудовой договор, независимы от Заказчика в соответствии с требованиями ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Копии страховых документов, свидетельств о членстве в Саморегулируемой организации Оценщиков, подписавших настоящий отчет Оценщиков, приведены в Приложении к настоящему Отчету.

3.3. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Оценщик, выполнивший настоящий Отчет об оценке, заключил трудовой договор с Исполнителем настоящей оценки - Обществом с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки», имеющим следующие реквизиты:

Сведения об Исполнителе	
Полное фирменное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки»
Сокращенное фирменное наименование	ООО «ИНО»
Реквизиты Исполнителя	Юридический (почтовый) адрес: РФ, 190005, Санкт-Петербург, МО Измайловский, ул. Егорова, д. 23а, офис 304 Телефон: (812) 703-43-04; ОГРН 1037800025834, дата присвоения - 09.01.2003 г. р/с 40702810100000001342 в АО «Сити Инвест Банк» СПб; ИНН 7801123624.
Сведения о страховании гражданской ответственности Исполнителя	Гражданская ответственность Исполнителя при осуществлении оценочной деятельности застрахована в САО «РЕСО-Гарантия» страховой полис страхования ответственности юридического лица, с которым оценщики заключили трудовой договор №922/2036853122 с 01.10.2021 г. по 30.09.2022 г.
Генеральный директор	Либровская О. В.

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

4.1. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Следующие предположения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом оценщиков, рассматривается как исчерпывающая и достоверная.
2. В рамках оказания услуг по оценке специалисты Исполнителя не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объектов оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей Объекта оценки.
3. Оценка проводится в допущении о соблюдении собственником Объекта оценки всех применимых к нему законов и нормативных актов, за исключением специально оговоренных случаев.
4. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором. Ни отчет целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщиках и Исполнителе, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться каким-либо образом без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
5. Исполнитель и оценщики не предоставляют дополнительных консультаций по отчету и не отвечают в суде по вопросам, связанным с Объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами. От Исполнителя и оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Отчет достоверен лишь в полном объеме и в целях, предусмотренных договором. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам. Приложения являются неотъемлемой частью отчета.
7. Оценщик не несет ответственности за наличие скрытых факторов, которые могут оказать влияние на стоимость объекта, ни за необходимость выявления таковых. Для выявления наличия или отсутствия подобных неблагоприятных факторов необходимо специальное экспертное обследование объекта, не входящее в задачу данного отчета.
8. Сведения, полученные Оценщиком от третьих сторон и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в тех случаях, когда это необходимо, указывается источник информации.
9. Мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
10. Отчет об оценке объекта содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта и не является гарантией того, что с объектом оценки будет совершена сделка на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.
11. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной

оферты прошло не более 6 месяцев.

4.2. ОСОБЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

1. В соответствии с ФСО № 3 (пункт 12, раздел IV), документы, предоставленные заказчиком, должны быть подписаны и заверены в установленном порядке. Вся исходная информация в рамках работ по Договору представлялась Заказчиком в электронном виде с целью оптимизации процесса сбора исходных данных. Копии документов и исходная информация, использованная при проведении оценки, приведена в приложении к Отчету. Данная информация заверяется Заказчиком непосредственно в Отчете, один экземпляр которого находится в архиве Исполнителя. Отчет не имеет юридической силы в случае отсутствия заверения Заказчиком документов в установленном порядке.
2. Обстоятельства, препятствующие в соответствии с федеральным законодательством проведению оценки, отсутствуют.
3. Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки.
4. Оценка производится, исходя из предположения, что оцениваемое имущество не заложено, не обременено обязательствами и правами третьих лиц.
5. Исполнитель не приводит суждение о возможных границах интервала, в котором, может находиться рыночная стоимость, а приводит лишь конкретную величину рыночной стоимости с учетом соответствующего округления.
6. Объем работ по анализу рынка ограничен открытыми данными, представленными в сети Интернет. Необходимости в специализированном исследовании перед Оценщиком не ставится.
7. Оценщик не брал на себя несвойственные ему функции по проведению юридической экспертизы заключенных договоров.
8. Оценка проводится в предположении об отсутствии каких-либо обременений.
9. Результаты оценки приводятся без учета НДС. Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должников, признанных в соответствии с законодательством РФ несостоятельными (банкротами), не признаются объектом обложения НДС согласно пп. 15 п. 2 ст. 146 Налогового кодекса РФ.
10. Все расчеты производятся оценщиками в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпадать с указанными в отчете.
11. Все решения Арбитражных судов и торгов дебиторской задолженностью находятся в открытом доступе и хранятся в базе данных продолжительное время. Исходя из этого, к отчету не прикладываются принт-скрины указанных документов, а в рамках Отчета приводятся ссылки на эти документы. Также принт-скрины хранятся в архиве Оценщика и могут быть представлены при необходимости.
12. Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены далее по тексту настоящего Отчета.

5. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

В данном разделе даются определения используемых терминов, иное толкование которых невозможно.

Под **рыночной стоимостью** объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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, т.е. когда:

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

Международными стандартами оценки рыночная стоимость собственности определена как «расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой {«на расстоянии длины руки»} сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения» (*Международные стандарты оценки. Восьмое издание. 2007 г., Москва, РОО, стр. 23*).

Под **оценочной деятельностью** понимается профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости (*согласно ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", статья 3*).

Субъектами оценочной деятельности признаются физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (*согласно ФЗ от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", статья 4*).

Профессиональное суждение оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, положениях кодекса профессиональной и деловой этики, национальных (федеральных) и международных стандартов оценки, правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является оценщик, аргументированное и подтвержденное соответствующими исследованиями заключение о стоимости объекта оценки или иной расчетной величины, выраженное в письменной форме в отчете об оценке.

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результатов оценки (*п. 3, ФСО № 2*).

Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а так же стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (*п. 3, ФСО № 3*).

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (*п. 3, ФСО № 1*).

При определении **цены объекта** оценки определяется денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплаченная участниками в результате совершенной или планируемой сделки (п. 4, ФСО № 1).

При определении **стоимости объекта** оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (п. 5, ФСО № 1).

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п. 6, ФСО № 1).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (п. 8, ФСО № 1).

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (п. 7, ФСО № 1).

Методом оценки - это последовательность процедур, позволяющих на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п. 7, ФСО № 1).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п. 13, ФСО № 1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами (п. 14, ФСО № 1).

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

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 10, ФСО № 1).

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости. Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано (п. 2, п. 13, ФСО № 1).

Процентная ставка - относительный размер платы за пользование ссудой (кредитом) в течение определенного времени.

Реальная процентная ставка - процентная ставка, которая при отсутствии инфляции обеспечивает такую же доходность от займа, что и номинальная процентная ставка при наличии инфляции.

Дисконтирование - приведение экономических показателей разных лет к сопоставимому во времени виду с помощью коэффициентов дисконтирования, основанных на вычислении сложных процентов.

Коэффициент (ставка) дисконтирования - норма сложного процента, которая используется в процессе дисконтирования.

Дебиторская задолженность представляет собой права требования, принадлежащие организации как кредитору по неисполненным денежным обязательствам третьих лиц по оплате фактически поставленных товаров, выполненных работ или оказанных услуг.

Обременения (ограничения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других).

Скорректированная цена – цена продажи объекта - аналога имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Согласование результатов оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью применения различных подходов к оценке.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (*п. 9, ФСО № 1*)

6. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет об оценке составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (в действующей на дату оценки редакции), Федеральными стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Ассоциацией «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» является обязательными, поскольку Оценщик, выполнивший настоящий отчет об оценке является членом данной организации.

7. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с Федеральным стандартом оценки №1, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г., проведение оценки рыночной стоимости объекта оценки включает в себя следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов (*п. 24 ФСО №1*)

В случае использования нескольких подходов к оценке итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки определяется согласованием через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них.

8. ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

При оценке и подготовке Отчета использовалась следующая информация:

- сведения о правовом статусе, количественных и качественных характеристиках Объекта оценки, определенные на основе данных, предоставленных Заказчиком;
- общеэкономическая информация, полученная из отечественных специализированных обзоров и периодических изданий, и сети Интернет;
- информация о развитии рынка имущества аналогичного оцениваемому, ценах предложения и ценах сделок, полученная из специализированных информационных ресурсов;

Информация, использованная при проведении оценки, проанализирована на соответствие критериям достаточности и достоверности и признана соответствующей данным критериям.

Перечень документов, используемых Оценщиком, и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, приведен в Приложении настоящего Отчета.

Копии документов, предоставленных Оценщику и использованных при проведении оценки, представлены в Приложении к настоящему Отчету.

9. АНАЛИЗ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

9.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ В ОКТЯБРЕ-НОЯБРЕ 2021 Г.¹

В данном разделе Отчета представлена информация об условиях функционирования оцениваемой организации, ведущей бизнес.

1. ВВП в октябре продолжил рост. К сентябрю экономика выросла на 0,8% м/м (в августе – 0,5% м/м, здесь и далее для темпов роста месяц к месяцу сезонность снята). В годовом выражении прирост ВВП в октябре, по оценке, составил 4,9% г/г (после 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), по итогам января– октября – 4,6% г/г.
2. Наибольший вклад в октябрьское ускорение внесли добыча полезных ископаемых, где продолжается восстановление в условиях планового ослабления ограничений ОПЕК+ и роста добычи газа; а также торговля, что связано, в том числе, с ростом экспортных поставок газа на фоне роста мировых цен.
3. В сельском хозяйстве ситуация в октябре улучшилась после снижения в августе–сентябре, что было связано со сдвигом уборочной кампании из-за погодных условий в текущем году. Вместе с тем по итогам 10 месяцев выпуск остается ниже как уровней прошлого года, так и уровней двухлетней давности (-2,9% г/г и -1,3% соответственно).
4. В октябре потребительский спрос продолжил рост стабильными темпами после всплеска в предыдущие два месяца, вызванного разовыми выплатами населению. Суммарный оборот розницы, общепита и платных услуг в октябре замедлился до 0,3% м/м (после роста в среднем на 0,9% м/м в августе–сентябре). По данным Сбериндекса, темп роста потребительского спроса в октябре замедлился до 13,7% г/г после 15,4% г/г в сентябре (в номинальном выражении).
5. Уровень безработицы (по методологии Международной организации труда) второй месяц подряд остается на исторических минимумах (4,3% от рабочей силы). Численность занятых в октябре, как и месяцем ранее, составила 72,3 млн человек, превысив уровень октября 2019 г. на 0,2 млн человек (октябрь 2020 г.: 70,3 млн человек). Продолжается рост реальных заработных плат: в сентябре 2021 г. рост на 2,0% г/г (к сентябрю 2019 г. – на 4,2%). В целом за 9 месяцев показатель увеличился на 3,0% г/г (+5,7% к 9мес19).
6. Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) по итогам 3 кв. 2021 г. выросли на 7,8% г/г, к уровням 2-летней давности – на 2,4%. Основной вклад в рост инвестиций по отношению к 2019 г. внесли обрабатывающие производства, строительство и деятельность в области ИТ и связи.
7. Поддержку внутреннему спросу (как потребительскому, так и инвестиционному) по-прежнему оказывает динамика кредитования. Кредит экономике в октябре вырос на 15,1% г/г1 (сентябрь: 14,6% г/г, 3 кв. 2021 г.: 14,1%), устойчивое расширение кредитного портфеля наблюдается во всех сегментах рынка.
8. Расходы бюджетной системы за январь–октябрь остаются выше аналогичных месяцев предыдущих лет (прирост к 2020 г.: +10,5% или +3,4 трлн рублей; к 2019 г.: +27,3% или +7,6 трлн рублей). Одновременно в условиях восстановления экономики растут и доходы бюджетной системы (прирост к 2020 г. +27,8% или +8,4 трлн рублей; к 2019 г.: +20,5% или +6,6 трлн рублей), в том числе ненефтегазовые (прирост к 2020 г. +21,0% или +5,5 трлн рублей; к 2019 г.: +23,4% или +6,0 трлн рублей).
9. Сохранение высокого уровня мировых цен на ключевые товары российского экспорта с начала года

¹ Источник информации: <https://www.economy.gov.ru/material/file/1de5a8f639af6bdbe168e950ef18c845/20211201.pdf>

(как топливно-энергетические, так и прочие), наряду с умеренным отрицательным сальдо баланса услуг в условиях сохранения ограничений на международные поездки, привели к расширению положительного сальдо счета текущих операций (94,4 млрд долл. США в январе–октябре 2021 г. по сравнению с 30,0 млрд долл. США в аналогичном периоде 2020 г. и 60,7 млрд долл. США в аналогичном периоде 2019 года).

10. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ.

10.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объекты оценки - право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) к следующим дебиторам:

- СРОО "Футбольный клуб Дельта" (ОГРН 1076400004119) на основании решения Арбитражного суда г. Москвы по делу №А40-60714/21-3-428 от 13.07.2021 г. на сумму 6 700 000 (Шесть миллионов семьсот) рублей.
- ООО «Росстрой» (ОГРН 1034313503058) на основании решения Арбитражного суда Кировской области по делу №А28-3275/2021 от 27.07.2021 г. на сумму 1 052 521 (Один миллион пятьдесят две тысячи пятьсот двадцать один) рубль 72 копейки.
- ООО «Гермес» (ОГРН 1165018051945) на основании решения Арбитражного суда Московской области по делу №А41-23916/21 от 28.05.2021 г. на сумму 670 000 (Шестьсот семьдесят тысяч) рублей.
- ООО «Антей» (ОГРН 1167746298720) на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-133940/2021-104-977 от 24.08.2021 г. на сумму 511 735 (Пятьсот одиннадцать тысяч четыреста девятнадцать) рублей.
- АО «Анроса» (ОГРН 1027700433507) на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-134565/21-133-731 от 26.08.2021 г. на сумму 52 000 (Пятьдесят две тысячи).
- Гришину Олегу Михайловичу, ИНН 501810261207: а) на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33 от 01.11.2021 г. на сумму 353 359 (Триста пятьдесят три тысячи триста пятьдесят девять) рублей; б) на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33Б от 02.11.2021 г. на сумму 5 995 000 (Пять миллионов девятьсот девяносто пять тысяч) рублей; в) на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33Б от 19.07.2021 г. на сумму 285 000 (Двести восемьдесят пять тысяч) рублей; г) на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33 от 31.08.2021 г. на сумму 1 622 550 (Один миллион шестьсот двадцать две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей.
- Тихомирову Сергею Владимировичу, ИНН 501811435921 на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33 Б от 25.10.2021 г. на сумму 2 753 000 (Два миллиона семьсот пятьдесят три тысячи) рублей.

Основные сведения о дебиторах представлены в таблице ниже.

Табл. 1. Характеристика дебиторов- юридических лиц

СРОО Футбольный клуб Дельта	Полное наименование: Саратовская региональная общественная организация "Футбольный клуб "ДЕЛЬТА" Дата образования: 29 октября 2007 (более 14 лет назад) Статус: По данным ЕГРЮЛ является действующей организацией Филиалы: Данные о наличии филиалов в ЕГРЮЛ не найдены Основные реквизиты компании: ИНН 6454087772 КПП 645401001 ОГРН 1076400004119 Основной вид деятельности: Деятельность в области спорта прочая Юридический адрес: 410054, Саратовская обл, г Саратов, проезд 2-й Детский, 59 Выручка за 2020 год: 0 руб. Баланс за 2020 год: 15 тыс. руб. Президент: Кормилицын Сергей Вадимович Впервые упоминается в сведениях о компании 30 ноября 2009 (более 12 лет назад)
---	--

ООО «Росстрой»	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Росстрой" Дата образования: 5 апреля 2000 (более 21 года назад) Статус: По данным ЕГРЮЛ является действующей организацией Филиалы: Данные о наличии филиалов в ЕГРЮЛ не найдены Основные реквизиты компании: ИНН 4312121833 КПП 431201001 ОГРН 1034313503058 Среднесписочная численность сотрудников за 2020 год: 1 Основной вид деятельности: Торговля оптовая лесоматериалами, строительными материалами и санитарно-техническим оборудованием Юридический адрес: 613040, Кировская обл, г Кирово-Чепецк, ул Володарского, 16, кв 53 Выручка за 2020 год: 8,6 млн руб. Баланс за 2020 год: 2,7 млн руб. Директор: Щелчкова Марина Леонидовна Впервые упоминается в сведениях о компании 8 октября 2010 (более 11 лет назад) Является учредителем организации Имеет долю в уставном капитале — 100%
ООО «Гермес»	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Гермес" Дата образования: 27 апреля 2016 (более 5 лет назад) Статус: По данным ЕГРЮЛ является действующей организацией Филиалы: Данные о наличии филиалов в ЕГРЮЛ не найдены Основные реквизиты компании: ИНН 5018184750 КПП 501801001 ОГРН 1165018051945 Среднесписочная численность сотрудников за 2020 год: 3 Основной вид деятельности: Торговля оптовая неспециализированная Юридический адрес: 141068, Московская обл, г Королёв, ул Силикатная, 74, пом 118 Уставный капитал: 10 тыс. руб. Выручка за 2020 год: 15,6 млн руб. Баланс за 2020 год: 175 млн руб. Генеральный Директор: Ковтун Юлия Александровна Впервые упоминается в сведениях о компании 27 апреля 2016 (более 5 лет назад) Является учредителем организации Имеет долю в уставном капитале — 100%

ООО «Антей»	Полное наименование: Общество с ограниченной ответственностью "Антей" Дата образования: 24 марта 2016 (более 5 лет назад) Статус: По данным ЕГРЮЛ является действующей организацией Филиалы: Данные о наличии филиалов в ЕГРЮЛ не найдены Основные реквизиты компании: ИНН 7726372770 КПП 772601001 ОГРН 1167746298720 Среднесписочная численность сотрудников за 2020 год: 1 Основной вид деятельности: Деятельность рекламных агентств Юридический адрес: 115191, г Москва, пер Духовской, 17, Эт 2 пом I К 2 оф 526 Уставный капитал: 10 тыс. руб. Выручка за 2020 год: 73,4 млн руб. Баланс за 2020 год: 960,8 млн руб. Генеральный Директор: Холиков Султон Исмагуллоевич Впервые упоминается в сведениях о компании 24 марта 2016 (более 5 лет назад) Является учредителем организации Имеет долю в уставном капитале — 100%
АО «Анроса»	Полное наименование: Акционерное общество "Анроса" Дата образования: 9 марта 1994 (более 27 лет назад) Статус: По данным ЕГРЮЛ является действующей организацией Филиалы: Данные о наличии филиалов в ЕГРЮЛ не найдены Основные реквизиты компании: ИНН 7729024683 КПП 772901001 ОГРН 1027700433507 Среднесписочная численность сотрудников за 2020 год: 12 Основной вид деятельности: Деятельность консультативная и работы в области компьютерных технологий Юридический адрес: 117330, г Москва, ул Мосфильмовская, 37 / 1 Уставный капитал: 50,00 руб. Выручка за 2020 год: 53,5 млн руб. Баланс за 2020 год: 24,1 млн руб. Генеральный Директор: Суханов Вадим Георгиевич Впервые упоминается в сведениях о компании 22 декабря 2017 (более 3 лет назад) Применяемые специальные налоговые режимы на конец 2020 года: Упрощенная система налогообложения (УСН)

Источник: база данных <https://focus.kontur.ru/>

Право требования ООО «Золотое сечение» к СРОО "Футбольный клуб Дельта" (ОГРН 1076400004119) возникло на основании решения Арбитражного суда г. Москвы по делу №А40-60714/21-3-428 от 13.07.2021 г.²

Сумма долга возникла по договору №2106/ЗС-8-2018 от 21.06.2018 г. 21 июня 2018 года между СРОО «Футбольный клуб «Дельта» (далее – Заказчик, ответчик) и ООО «Золотое Сечение» (далее – Исполнитель, истец) был заключен Договор № 2106/ЗС-8-2018 (далее - Договор), согласно п 1.1. которого ООО «Золотое Сечение» обязалось оказать СРОО «Футбольный клуб «Дельта» услуги по

² Источник: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/9ae30666-d133-4fde-a835-f9c845297eba/f467f267-7625-4a1b-ab53-3a89131249b7/A40-60714-2021_20210713_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True

техническому обеспечению мероприятия Заказчика - 3 этап Фонбет Чемпионата России 2018 по пляжному футболу - с 27 июня по 01 июля 2018г. в г. Саратов (далее - Мероприятие), в том числе услуги по предоставлению в аренду sportсооружения, необходимого для организации игровой зоны. Согласно п.3.1. Договора общая стоимость работ и услуг Исполнителя составляет: 5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 копеек, в том числе НДС 18 % - 762 711 (Семьсот шестьдесят две тысячи семьсот одиннадцать) рублей 90 копеек.

Как следует из материалов дела, услуги, предусмотренные Договором, были оказаны истцом надлежащим образом, о чем свидетельствует подписанный между сторонами Акт №34 от 10.07.2018 г.

Принимая во внимание тот факт, что ответчик не доказал оплату задолженности в размере 5 000 000 руб., суд пришел к выводу, что в соответствии со ст. ст. 309, 310 ГК РФ, исковые требования по взысканию суммы долга правомерны и подлежат удовлетворению в полном объеме.

Кроме основной суммы долга была начислена пеня в размере 1 700 000 рублей.

Право требования ООО «Золотое сечение» к ООО «Росстрой» (ОГРН 1034313503058) возникло на основании решения Арбитражного суда Кировской области по делу №А28-3275/2021 от 27.07.2021 г. на сумму 1 052 521 (Один миллион пятьдесят две тысячи пятьсот двадцать один) рубль 72 копейки.³

ООО «Золотое сечение» перечислило ООО «Росстрой» по платежному поручению № 1219 сумму 256 500 рублей 00 копеек (оплата по счету 174 от 11.12.2018 за дсп), по платежному поручению № 1218 сумму 362 313 рублей 00 копеек (оплата по счету 175 от 17.12.2018 за дсп), по платежному поручению № 1217 сумму 433 708 рублей 72 копейки (оплата по счету 172 от 11.12.2018 за лдсп), что подтверждается приложенной выпиской Банка по лицевому счету ООО «Золотое сечение» № 40702810500000110694 за период с 18.12.2018 по 19.12.2018.

Однако, соответствующий договор не заключен, товар, указанный в назначении платежей, в адрес истца не поступал, указанные в назначении платежа счета на оплату не существуют.

В связи с неисполнением требований, изложенных в данной претензии, истец обратился с настоящим иском в суд о взыскании с ответчика задолженности. Ответчик исковые требования не оспорил, отзыв на исковое заявление не представил.

Право требования ООО «Золотое сечение» к ООО «Гермес» (ОГРН 1165018051945) возникло на основании решения Арбитражного суда Московской области по делу №А41-23916/21 от 28.05.2021 г. на сумму 670 000 (Шестьсот семьдесят тысяч) рублей.⁴ в результате неосновательного обогащения ООО «Гермес» в размере 670.000 руб., возникшего в связи с перечислением 29.10.2018 г. денежных средств платёжным поручением № 1106.

Право требования ООО «Золотое сечение» к ООО «Антей» (ОГРН 1167746298720) возникло на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-133940/2021-104-977 от 24.08.2021 г. на сумму 511 735 (Пятьсот одиннадцать тысяч четыреста девятнадцать) рублей⁵ в результате ошибочного перечисления ООО «Антей» суммы в размере 498 760 руб. Кроме того, взыскиваются расходы по оплате госпошлины в размере 12 975 рублей.

Право требования ООО «Золотое сечение» к АО «Анроса» (ОГРН 1027700433507) возникло на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-134565/21-133-731 от 26.08.2021 г. на

³ Источник: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/6591f01e-338c-48d4-ab3d-6ba560ce5650/df0f1fb1-ca6e-4963-887c-80c9a54daf5f/A28-3275-2021_20210727_Reshenie.pdf?isAddStamp=True

⁴ Источник: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/b82bdd4a-b04e-4ea5-954e-697b1a722cbd/b187b223-9448-4cf7-b8af-2cb10ef50ab7/A41-23916-2021_20210528_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True

⁵ Источник: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/8bde9799-120e-4c6d-b288-5a0e58a9cee9/61532390-8926-4655-b843-7ee002a677f6/A40-133940-2021_20210824_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True

сумму 52 000 (Пятьдесят две тысячи)⁶ в результате ошибочного перечисления АО «Анроса» платежным поручением от 13.07.2018 № 630 суммы в размере 50 000 руб. Кроме того, взыскиваются расходы по оплате госпошлины в размере 2 000 рублей.

Право требования ООО «Золотое сечение» к Гришину Олегу Михайловичу, ИНН 501810261207 возникло на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33 от 01.11.2021 г. на сумму 353 359 (Триста пятьдесят три тысячи триста пятьдесят девять) рублей.⁷

Как следует из материалов дела, 28.05.2019 г. между должником ООО «Золотое сечение» (Заимодавец), в лице генерального директора Гришина Олега Михайловича, и гражданином Гришиным Олегом Михайловичем (Заемщик), был заключен Договор займа № бн, согласно которому ООО «Золотое сечение» передает в собственность гр. Гришина Олега Михайловича денежные средства в размере 350 000 (Трехсот пятидесяти тысяч) рублей 00 копеек, а Заемщик обязуется возвратить Заимодавцу сумму займа по истечении срока, указанного в п. 1.2. Договора. Согласно п.1.2. Договора заем возвращается Заемщику до 31.12.2019 г. включительно.

Суд признал недействительными договор займа и сделки по перечислению ООО «Золотое Сечение» денежных средств в размере 347 359,36 рублей Гришину О.М., а также присудил вернуть в конкурсную массу уплаченную госпошлину в размере 6 000 рублей.

Право требования ООО «Золотое сечение» к Гришину Олегу Михайловичу, ИНН 501810261207 возникло на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33Б от 02.11.2021 г. на сумму 5 995 000 (Пять миллионов девятьсот девяносто пять тысяч) рублей.⁸

Как следует из материалов дела, 09.01.2018 г. между должником ООО «Золотое сечение» (Заимодавец), в лице генерального директора Гришина Олега Михайловича, и гражданином Гришиным Олегом Михайловичем (Заемщик), был заключен Договор займа № бн, согласно которому ООО «Золотое сечение» передает в собственность гр. Гришина Олега Михайловича денежные средства в размере 4 315 000 руб., а Заемщик обязуется возвратить Заимодавцу сумму займа по истечении срока, указанного в п. 1.2. Договора. Согласно п.1.2. Договора заем возвращается Заемщику до 04.06.2018 г. включительно. Согласно п. 1.3. Договора на сумму займа начисляются проценты в размере 10 % годовых с момента получения суммы Заемщиком до момента возврата ее Заимодавцу.

Суд признал недействительными договор займа и сделки по перечислению ООО «Золотое Сечение» денежных средств в размере 5 995 000 рублей Гришину О.М.

Право требования ООО «Золотое сечение» к Гришину Олегу Михайловичу, ИНН 501810261207 возникло на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33Б от 19.07.2021 г. на сумму 285 000 (Двести восемьдесят пять тысяч) рублей.⁹

Суд признал недействительными договор займа от 28.08.2019 г. и сделки по перечислению ООО «Золотое Сечение» денежных средств в размере 285 000 рублей Гришину О.М.

Право требования ООО «Золотое сечение» к Гришину Олегу Михайловичу, ИНН 501810261207 возникло на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-

⁶ Источник: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/b606cd38-4f4e-441c-94c6-c6c58e09b735/0a18e914-6347-4264-817d-fd70bc86a042/A40-134565-2021_20210825_Reshenija_i_postanovlenija.pdf?isAddStamp=True

⁷ Источник: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/c2e4cce4-2fcb-4338-8dbc-fd829d7cecd3/A40_26661_2020_Opredelenie_20211101.pdf?isAddStamp=True

⁸ Источник: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/71705312-388c-46e0-ada0-34a796433255/A40_26661_2020_Opredelenie_20211102.pdf?isAddStamp=True

⁹ Источник: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/56d1c405-4f4e-4622-8656-a5658f378874/cd3e62f4-c09f-4c1e-a07f-2b421fc5f02a/A40-26661-2020_20210719_Prochie_sudebnye_dokumenty.pdf?isAddStamp=True

128-33 от 31.08.2021 г. на сумму 1 622 550 (Один миллион шестьсот двадцать две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей.¹⁰

Как следует из материалов дела, 04.12.2013 г. между ООО «Золотое Сечение» и Гришиным О.М. был заключен трудовой договор, согласно п.1.2. которого Гришин О.М. избран на должность генерального директора ООО «Золотое Сечение» Протокол общего собрания участников № 1 от 06.11.2013 г.

Пунктом 5.2. Трудового договора установлен должностной оклад генерального директора в размере 35 000 (тридцать пять тысяч) рублей 00 копеек в месяц. Пунктом 5.3. Трудового договора по итогам финансово-хозяйственной деятельности за квартал Генеральный директор получает премию в размере - % от прибыли, полученной Обществом за данный отчетный квартал. В отношении работника Гришина О.М. велась Карточка учета работника, в разделе III которого указано последнее изменение в заработной плате -установлен оклад 30 000 рублей. Фактически же за период с июля 2019 года по январь 2020 г. выплата заработной платы Гришину О.М. производилась путем перечисления Работодателем (ООО «Золотое «Сечение») с расчетного счета № 40702810700000110694 в Акционерном обществе «Всероссийский банк развития регионов» на его счет № 40817810640002383653 в ПАО СБЕРБАНК (БИК 044525225) в существенно больших суммах.

Суд признал недействительными сделки по перечислению ООО «Золотое Сечение» денежных средств в размере 1 622 500 рублей Гришину О.М. в размере переплаты над официально установленным окладом.

Право требования ООО «Золотое сечение» к Тихомирову Сергею Владимировичу, ИНН 501811435921 на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33 Б от 25.10.2021 г. на сумму 2 753 000 (Два миллиона семьсот пятьдесят три тысячи) рублей.¹¹

Суд постановил признать недействительным договор купли-продажи № БН от 06.07.2019 г. автомобиля BMW X5 xDrive35i, VIN: X4XKR094900K26321, 2016 года выпуска, № двигателя: N55B30A 03969555, № шасси (рамы): отсутствует, № кузова: X4XKR094900K26321, цвет кузова: темно-серый, заключенный между ООО «Золотое Сечение» и Тихомировым Сергеем Владимировичем недействительным. Применить последствия недействительности сделки в виде взыскания с Тихомирова Сергея Владимировича в конкурсную массу ООО «Золотое Сечение» действительной рыночной стоимости автомобиля в размере 2 750 000 руб., 3 000 руб. государственной пошлины.

10.1.1. ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В процессе проведения настоящей оценки Оценщиком были использованы следующие документы.

1. Решение Арбитражного суда г. Москвы по делу №А40-60714/21-3-428 от 13.07.2021 г.;
2. Решение Арбитражного суда Кировской области по делу №А28-3275/2021 от 27.07.2021 г.;
3. Решение Арбитражного суда Московской области по делу №А41-23916/21 от 28.05.2021 г.;
4. Решение Арбитражного суда Москвы по делу № А40-133940/2021-104-977 от 24.08.2021 г.;
5. Решение Арбитражного суда Москвы по делу № А40-134565/21-133-731 от 26.08.2021 г.;
6. Решение Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33 от 01.11.2021 г.;
7. Решение Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33Б от 02.11.2021 г.;
8. Решение Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33Б от 19.06.2021 г. ;
9. Решение Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33 от 31.08.2021 г.;
10. Решение Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33 Б от 25.10.2021 г.;

¹⁰ Источник: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/56d1c405-4f4e-4622-8656-a5658f378874/afc83831-a58a-4f4b-92e8-62c274151c5f/A40-26661-2020_20210831_Opreделение.pdf?isAddStamp=True

¹¹ Источник: https://kad.arbitr.ru/Document/Pdf/76057315-c52b-4973-acfb-6f40d81126a1/A40_26661_2020_Prochie_sudebnye_dokumenty_20211025.pdf?isAddStamp=True

10.1.2. ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ

Оцениваемые объекты - право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 1116672013567) к дебиторам.

Согласно ст. 382 Гражданского кодекса РФ: «право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования)». При этом согласно ч. 3 данной статьи для перехода к другому лицу прав кредитора согласие должника не требуется. Права, обеспечивающие исполнение обязательства, согласно ст. 384 ГК, переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права.

10.1.3. ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ ДЕБИТОРОВ И ВЕРОЯТНОСТИ ВЗЫСКАНИЯ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

Предварительным этапом для определения вероятности взыскания дебиторской задолженности, а также для определения сроков взыскания необходимо проведение финансового анализа дебитора. Финансовый анализ проводится как до даты оценки, так и после даты оценки. Финансовый анализ после даты оценки проводится с целью подтверждения тенденций, сложившихся до даты оценки. Согласно п. 8 ФСО 1, информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Данные для финансового анализа были взяты из информационной системы spark-interfax.ru. spark-interfax.ru- глобальная справочная система по российским юридическим лицам и предпринимателям. Данные балансов и отчетов о финансовых результатах представлены в таблицах ниже.

Табл. 2. Бухгалтерская отчетность СРОО Футбольный клуб Дельта

СРОО "ФУТБОЛЬНЫЙ КЛУБ "ДЕЛЬТА"

Текущий раздел

Еще

★

Баланс

+ Добавить в отчет

Исходные данные

RUBx1

Наименование	Код строки	2016	2017	2018	2019	2020
Актив						
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	5 010 000	11 000	15 000	20 000	15 000
Оборотные активы	1200	5 010 000	11 000	15 000	20 000	15 000
Активы всего	1600	5 010 000	11 000	15 000	20 000	15 000
Пассив						
Уставный капитал	1310	10 000	10 000	10 000	10 000	10 000
Резервный капитал	1360			5 000	10 000	5 000
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370		1 000			
Капитал и резервы	1300	10 000	11 000	15 000	20 000	15 000
Кредиторская задолженность	1520	5 000 000				
Краткосрочные обязательства	1500	5 000 000				
Пассивы всего	1700	5 010 000	11 000	15 000	20 000	15 000

СРОО "ФУТБОЛЬНЫЙ КЛУБ "ДЕЛЬТА"

Текущий раздел

Еще

★

Отчет о финансовых результатах

+ Добавить в отчет

Исходные данные

RUBx1

Наименование	Код строки	2016	2017	2018	2019	2020
Доходы и расходы по обычным видам деятельности						
Выручка	2110	430 000	80 000		470 000	
Себестоимость продаж	2120	425 000			435 000	
Валовая прибыль (убыток)	2100	5 000	80 000		35 000	
Управленческие расходы	2220		74 000			
Прибыль (убыток) от продаж	2200		6 000		35 000	
Операционные доходы и расходы						
Прочие расходы	2350		5 000		25 000	
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	5 000	1 000		10 000	
Чистая прибыль (убыток)	2400	5 000	1 000			

Табл. 3. Бухгалтерская отчетность ООО «Росстрой»

ООО "РОССТРОЙ"



Текущий раздел



Еще



Баланс

+ Добавить в отчет

RUB x 1

Исходные данные

Наименование	Код строки	2016	2017	2018	2019	2020
Актив						
Запасы	1210	334 000	334 000	2 989 000	267 000	267 000
Дебиторская задолженность	1230	2 294 000	2 294 000	8 555 000	2 751 000	2 478 000
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250			391 000		
Оборотные активы	1200	2 628 000	2 628 000	11 935 000	3 018 000	2 745 000
Активы всего	1600	2 628 000	2 628 000	11 935 000	3 019 000	2 745 000
Пассив						
Уставный капитал	1310	8 000	8 000			
Капитал и резервы	1300	8 000	8 000	115 000	157 000	168 000
Заёмные средства (долгосрочные)	1410				603 000	305 000
Долгосрочные обязательства	1400				603 000	305 000
Заёмные средства (краткосрочные)	1510	187 000	187 000	187 000		
Кредиторская задолженность	1520	2 433 000	2 433 000	11 633 000	2 259 000	2 272 000
Краткосрочные обязательства	1500	2 620 000	2 620 000	11 820 000	2 259 000	2 272 000
Пассивы всего	1700	2 628 000	2 628 000	11 935 000	3 019 000	2 745 000

ООО "РОССТРОЙ"



Текущий раздел



Еще



Отчет о финансовых результатах

+ Добавить в отчет

RUB x 1

Исходные данные

Наименование	Код строки	2016	2017	2018	2019	2020
Доходы и расходы по обычным видам деятельности						
Выручка	2110			32 953 000	41 418 000	8 642 000
Себестоимость продаж	2120			32 859 000	41 312 000	8 619 000
Прибыль (убыток) от продаж	2200			94 000	106 000	23 000
Операционные доходы и расходы						
Прочие расходы	2350			30 000	61 000	10 000
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300			64 000	45 000	13 000
Текущий налог на прибыль	2410			14 000	11 000	2 000
Чистая прибыль (убыток)	2400			50 000	34 000	11 000

Табл. 4. Бухгалтерская отчетность ООО «Гермес»

ООО "ГЕРМЕС"



Текущий раздел



Еще



Баланс

+ Добавить в отчет

RUB x 1

Исходные данные

Наименование	Код строки	2016	2017	2019	2020
Актив					
Основные средства	1150				1 588 000
Внеоборотные активы	1100				1 588 000
Запасы	1210	3 700 000	16 961 000	85 749 000	98 760 000
Дебиторская задолженность	1230	652 000	7 278 000	60 893 000	69 074 000
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	89 000	127 000	3 336 000	5 593 000
Оборотные активы	1200	4 442 000	24 366 000	149 978 000	173 427 000
Активы всего	1600	4 442 000	24 366 000	149 978 000	175 014 000
Пассив					
Уставный капитал	1310		10 000		
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3 330 000	15 161 000		
Капитал и резервы	1300	3 330 000	15 171 000	70 446 000	80 882 000
Прочие долгосрочные обязательства	1450				1 628 000
Долгосрочные обязательства	1400				1 628 000
Заёмные средства (краткосрочные)	1510			34 000	34 000
Кредиторская задолженность	1520	1 112 000	9 195 000	79 498 000	92 470 000
Краткосрочные обязательства	1500	1 112 000	9 195 000	79 532 000	92 504 000
Пассивы всего	1700	4 442 000	24 366 000	149 978 000	175 014 000

ООО "ГЕРМЕС"



Текущий раздел



Еще



Отчет о финансовых результатах

+ Добавить в отчет

RUB ▾ x 1 ▾

Исходные данные

Наименование	Код строки	2016	2017	2019	2020
Доходы и расходы по обычным видам деятельности					
Выручка	2110	10 245 000	53 102 000	23 320 000	15 644 000
Себестоимость продаж	2120		2 087 000	23 006 000	15 570 000
Валовая прибыль (убыток)	2100	10 245 000	51 015 000		
Управленческие расходы	2220	6 083 000	36 201 000		
Прибыль (убыток) от продаж	2200	4 162 000	14 814 000	314 000	74 000
Операционные доходы и расходы					
Прочие расходы	2350		26 000		71 000
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	4 162 000	14 788 000	314 000	3 000
Текущий налог на прибыль	2410	833 000	1 358 000	294 000	-299 000
Чистая прибыль (убыток)	2400	3 329 000	13 430 000	608 000	302 000

Табл. 5. Бухгалтерская отчетность ООО «Антей»

ООО "АНТЕЙ"



Текущий раздел



Еще



Баланс

+ Добавить в отчет

RUB ▾ x 1 ▾

Исходные данные

Наименование	Код строки	2016	2017	2018	2019	2020
Актив						
Запасы	1210	246 730 000	366 286 000	525 300 000	540 282 000	642 871 000
НДС по приобретенным ценностям	1220			642 000	642 000	
Дебиторская задолженность	1230	116 533 000	187 576 000	279 514 000	302 990 000	317 877 000
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	101 000	21 000	692 000	917 000	81 000
Оборотные активы	1200	363 365 000	553 883 000	806 147 000	844 832 000	960 829 000
Активы всего	1600	363 365 000	553 883 000	806 147 000	844 832 000	960 829 000
Пассив						
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	161 759 000	257 179 000	380 629 000	381 175 000	
Капитал и резервы	1300	161 759 000	257 179 000	380 629 000	381 175 000	461 975 000
Заемные средства (долгосрочные)	1410			4 625 000	4 625 000	369 000
Долгосрочные обязательства	1400			4 625 000	4 625 000	369 000
Заемные средства (краткосрочные)	1510			-146 000		
Кредиторская задолженность	1520	201 606 000	296 704 000	421 039 000	459 032 000	498 485 000
Краткосрочные обязательства	1500	201 606 000	296 704 000	420 893 000	459 032 000	498 485 000
Пассивы всего	1700	363 365 000	553 883 000	806 147 000	844 832 000	960 829 000

ООО "АНТЕЙ"



Текущий раздел



Еще



Отчет о финансовых результатах

+ Добавить в отчет

RUB ▾ x 1 ▾

Исходные данные

Наименование	Код строки	2016	2017	2018	2019	2020
Доходы и расходы по обычным видам деятельности						
Выручка	2110	232 567 000	199 355 000	162 521 000	108 776 000	73 449 000
Себестоимость продаж	2120	20 151 000	12 811 000	3 362 000	100 241 000	72 902 000
Валовая прибыль (убыток)	2100	212 416 000	186 544 000	159 159 000	8 535 000	
Управленческие расходы	2220	10 186 000	67 222 000	3 696 000	5 523 000	
Прибыль (убыток) от продаж	2200	202 230 000	119 322 000	155 463 000	3 012 000	547 000
Операционные доходы и расходы						
Прочие расходы	2350	31 000	47 000	1 150 000	2 330 000	251 000
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	202 199 000	119 275 000	154 313 000	682 000	296 000
Текущий налог на прибыль	2410	40 440 000	23 855 000			-9 000
Чистая прибыль (убыток)	2400	161 759 000	95 420 000	123 450 000	546 000	305 000

Табл. 6. Бухгалтерская отчетность АО «Анроса»

АО "АНРОСА"		Текущий раздел		Еще			
Баланс		+ Добавить в отчет					
RUB x 1		Исходные данные					
Наименование	Код строки	2016	2017	2018	2019	2020	
Актив							
Основные средства	1150	2 231 000	1 254 000	961 000	802 000	768 000	
Долгосрочные финансовые вложения	1170	10 700 000	400 000	500 000	100 000	100 000	
Внеоборотные активы	1100	12 931 000	1 654 000	1 461 000	902 000	868 000	
Запасы	1210	3 353 000	3 554 000	3 095 000	2 122 000	534 000	
Дебиторская задолженность	1230	46 148 000	32 181 000	25 737 000	19 129 000	18 616 000	
Краткосрочные финансовые вложения	1240	12 891 000	3 899 000	3 399 000	3 399 000	3 399 000	
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	4 939 000	7 304 000	105 000	116 000	725 000	
Прочие оборотные активы	1260	87 000					
Оборотные активы	1200	67 418 000	46 938 000	32 337 000	24 767 000	23 274 000	
Активы всего	1600	80 348 000	48 592 000	33 798 000	25 669 000	24 143 000	
Пассив							
Добавочный капитал	1350					14 368 000	
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	26 660 000	19 316 000	21 157 000	13 322 000		
Капитал и резервы	1300	26 660 000	19 316 000	21 157 000	13 322 000	14 368 000	
Заёмные средства (долгосрочные)	1410	33 000 000	14 000 000		1 780 000	1 404 000	
Долгосрочные обязательства	1400	33 000 000	14 000 000		1 780 000	1 404 000	
Заёмные средства (краткосрочные)	1510		3 980 000				
Кредиторская задолженность	1520	20 689 000	11 296 000	12 641 000	10 567 000	8 371 000	
Краткосрочные обязательства	1500	20 689 000	15 276 000	12 641 000	10 567 000	8 371 000	
Пассивы всего	1700	80 348 000	48 592 000	33 798 000	25 669 000	24 143 000	

АО "АНРОСА"



Текущий раздел



Еще



Отчет о финансовых результатах

+ Добавить в отчет

RUB x 1

Исходные данные

Наименование	Код строки	2016	2017	2018	2019	2020	
Доходы и расходы по обычным видам деятельности							
Выручка	2110	17 859 000	34 767 000	44 724 000	35 748 000	53 473 000	
Себестоимость продаж	2120				111 000		
Валовая прибыль (убыток)	2100	17 859 000	34 767 000	44 724 000	35 637 000	53 473 000	
Коммерческие расходы	2210	14 231 000	976 000	591 000	52 000	52 000	
Управленческие расходы	2220	290 000	17 385 000	30 499 000	33 574 000	48 462 000	
Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 338 000	16 406 000	13 634 000	2 011 000	4 959 000	
Операционные доходы и расходы							
Доходы от участия в других организациях	2310	17 400 000	6 700 000	1 799 000	1 500 000		
Проценты к получению	2320	3 897 000	112 000	92 000			
Проценты к уплате	2330	3 059 000	183 000				
Прочие доходы	2340	1 776 000	66 000	3 072 000	4 384 000	1 940 000	
Прочие расходы	2350	4 361 000	12 406 000	5 156 000	1 989 000	4 031 000	
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	18 991 000	10 695 000	13 441 000	5 906 000	2 868 000	
Текущий налог на прибыль	2410	941 000	3 030 000			-514 000	
Чистая прибыль (убыток)	2400	17 846 000	7 657 000	13 441 000	4 665 000	2 346 000	

Все Общества – дебиторы действующие. Как видно из бухгалтерской отчетности дебиторов ООО «Росстрой», ООО «Гермес», ООО «Антей», АО «Анроса», чистые активы на конец 2020 г. положительные, активы на 100% покрывают обязательства, чистая прибыль положительная. Соответственно, вероятность истребования дебиторской задолженности высокая.

СРОО «Футбольный клуб Дельта» является общественной организацией. Как видно из отчетности, выручка не постоянная, а активы на конец 2020 г. значительно меньше, чем задолженность перед ООО «Золотое сечение». Соответственно, вероятность истребования дебиторской задолженности низкая.

10.2. АНАЛИЗ РЫНКА

Исследование рынка долгов непубличных компаний¹²

С целью проведения анализа цен предложения для долгов была использована база данных с сайта «Залог24» (<http://www.zalog24.ru/>).

Портал «Залог24» является достаточно известной единой специализированной интернет площадкой по продаже непрофильных активов юридических лиц, залогового имущества банков, объектов лизинговых компаний, страховых компаний, а также, долговых обязательств юридических и физических лиц (уступка прав требования) на всей территории России.

Наблюдение за ценами предложений, а не сделок позволяет глубже понять логику продавца. Сторонний покупатель долга рассматривает свое приобретение в качестве одного из видов своих финансовых вложений. Поэтому логика его поведения с экономической точки зрения задается результатами его финансового моделирования в отношении покупаемого долга. Здесь, вновь хотелось бы сослаться на рекомендации Ассоциации банков Северо-Запада, где предложены общие механизмы построения финансовых моделей для различных практических ситуаций.

Что касается продавца, то логика его поведения и мотивы имеют более сложную природу и не могут быть сведены исключительно к результатам финансового моделирования.

Впоследствии переход от цены предложения к цене сделок может быть осуществлен через скидки на торг, информацию о которых можно получить, например, проанализировав опубликованные результаты уже состоявшихся торгов.

Предложения о продаже долгов разделили на две группы в зависимости от наличия обеспечения. Наличие обеспечения долга, как правило, в виде залога, является фактором повышения стоимости и ликвидности продаваемой задолженности. Поэтому такая группировка позволит более полно раскрыть позицию продавцов при определении ими своих ценовых предложений.

Общее их количество с информацией о размере долга и ценой предложения составило 280 позиций.

Из них долги с обеспечением составили всего лишь их пятую часть, гораздо чаще предлагались к продаже необеспеченные долги. Сводные показатели о размерах дисконтов по данным группам предложений приведены в следующих таблицах.

Табл. 7. Дисконты в коммерческих предложениях

Дисконты в коммерческих предложениях по продаже обеспеченных долгов				
Величина дисконта	Количество предложений, ед.	Доля, %	Простое среднее арифметическое значение дисконта, %	Средневзвешенное по размеру долгов значение дисконта, %
менее 10%	28	60%	0%	0%
10%-25%	1	2%	25%	25%
25%-50%	7	15%	40%	44%
50%-75%	8	17%	65%	67%
75%-100%	3	6%	93%	97%
ИТОГО	47	100%	23%	42%

Дисконты в коммерческих предложениях по продаже необеспеченных долгов				
Величина дисконта	Количество предложений, ед.	Доля, %	Простое среднее арифметическое значение дисконта, %	Средневзвешенное по размеру долгов значение дисконта, %
менее 10%	12	5%	6%	1%
10%-25%	30	13%	19%	17%
25%-50%	98	42%	40%	44%
50%-75%	61	26%	61%	47%
75%-100%	32	14%	88%	98%
ИТОГО	233	100%	48%	65%

Как видно из представленных данных, около 60% обеспеченных долгов выставляются с дисконтом менее 10%, для необеспеченных долгов такой процент от количества достигается только при увеличении разбега дисконтов до 50%.

¹² Источник информации: https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_60149_1.pdf

Обратная ситуация складывается в группах повышенных дисконтов: каждый седьмой необеспеченный долг выставляется продавцом со скидкой более 75%; для обеспеченных долгов этот дисконт продавцами применяется значительно реже – только каждое шестнадцатое предложение относится к данной группе.

Простые средние арифметические значения дисконтов в целом по выборке для обеспеченных долгов составляют 23%, для необеспеченных – 48%.

Показательным являются более высокие значения средневзвешенных (по размеру долга) размеров дисконта. Они превышают простые средние арифметические значения дисконтов примерно вдвое в первом случае и на треть во втором. А по итогу составляют, соответственно, 42% и 65%. Данное расхождение свидетельствует о снижении ликвидности долгов по мере увеличения размера их номинала. Эту зависимость также необходимо учитывать при оценке задолженностей.

Кроме того, можно сделать следующие выводы по каждой из двух групп долгов.

Обеспеченные долги (обеспечением в данном случае являлся залог имущества) практически в двух третях случаев продавцы выставляют по номиналу. При этом, очевидно, что в итоге цена сделки может быть меньше анализируемой нами цены предложения за счет наличия скидки на торг. Чаще всего, как показывает практика, обеспеченные долги продаются с 45-50% дисконтом. Отсюда, практика иных дисконтов для стороннего инвестора в долг будет зависеть скорее от качества обеспечения. Если дисконт минимален, то речь идет о продаже заложенного имущества через цессию (о чем будет еще сказано ниже). Если же дисконт увеличивается – ликвидность обеспечения может носить сомнительный характер, а, значит, начинают работать механизмы ценообразования, типичные скорее для необеспеченных долгов.

Что касается непосредственно необеспеченных долгов, то интерес со стороны покупателя определяется анализом финансового положения и платежеспособности должника. И здесь вновь хотелось бы вернуться к анализу приведенной выше статистики по долгам банкротов. Там чаще всего потенциальным покупателям не удается получить убеждающие их доказательства об удовлетворительной платежеспособности должника, и сделки не происходит. Допускаем, что схожие тенденции будут и в отношении необеспеченных долгов.

Однако, как видно из таблицы выше, продавцы выставляют достаточно высокую стартовую цену продаваемых необеспеченных долгов, оценивая их в среднем примерно в половину от суммы номинала.

Поэтому продавцу для совершения сделки придется либо обеспечить предоставление доказательств платежеспособности своего должника, либо быть готовым, что продаваемый им долг будет рассматривать как «мусорный». Как показывает практика коллекторов, гипотетически может найтись интересант и на «мусорный» долг. Но, в данном случае, речь уже пойдет о приобретении портфелей долгов с соответствующей логикой в экономике их приобретения.

«Мусорные долги»

В рамках настоящего исследования «мусорными долгами» был назван рынок наиболее проблемных долгов с сомнительной перспективой их взыскания.

В качестве основной базы для исследования проблемных для взыскания долгов были использованы данные интернет - ресурса «Единый федеральный реестр сведений о банкротстве».

Здесь, начиная с 2011 года, аккумулируется информация о процедурах всех банкротств в России. В том числе и сообщения о распродаже имущества банкротов, включая их дебиторскую задолженность. Важно отметить, что часто арбитражные управляющие продают те долги, взыскание которых не увенчалось успехом. А предложение дебиторской задолженности к продаже является своего рода заменой списанию этих безнадежных долгов. Поэтому анализ этого сегмента рынка важен для иллюстрации механизмов и принципов функционирования рынка «мусорных» долгов в целом. Особенно в части логики формирования на нем каких-то общих стоимостных ориентиров.

Единый федеральный реестр сведений о банкротстве является масштабным хранилищем информации о торгах.

Необходимо отметить, что поисковая система по торгам сайта Единого федерального реестра (<http://bankrot.fedresurs.ru/TradeList.aspx>) ограничивает количество доступных для просмотра торгов, которые удовлетворяют критериям пользователя, тысячами единицами. Таким образом, была получена информация об одной тысяче торгов. Далее, в теории статистики к малым выборкам относят выборки объемом менее 30 единиц, а к безусловно большим выборкам – свыше 100 единиц. Взяв за основу их среднее значение в 65 единиц, в исследование были включены и рассмотрены каждые пятнадцатые торги из предложенных системой поиска Единого федерального реестра. В составе каждого из 65 сообщений о торгах содержались необходимые сведения не об одном, а сразу нескольких завершенных лотах (от 1 до 40 лотов) с продажей прав требования организации-банкрота к различным должникам. Таким образом, выборка была расширена до 137 лотов.

Далее в таблице представлены сводные данные о полученных по итогам анализа дисконтах при заключении сделок. Если долг не находил интересанта на его приобретение и торги в итоге не состоялись, дисконт принимался равным 100%.

Табл. 8. Дисконты при продаже организациям – банкротами долгов своих дебиторов

Величина дисконта	Количество лотов в выборке, ед.	Доля в выборке, %	Простое среднее арифметическое значение дисконта, %	Средневзвешенное по размеру долгов значение дисконта, %
25%-50%	1	1%	43%	43%
50%-75%	3	2%	57%	58%
75%-100%	13	9%	94%	94%
ИТОГО (торги состоялись)	17	11%	85%	85%
100% (торги не состоялись)	120	88%	-	-
ВСЕГО	137	100%	98% (справочно)*	98% (справочно)*

** итоговое средневзвешенное по количеству предложений в выборке значение дисконта*

Отсюда с вероятностью 95% можно утверждать, что доля несостоявшихся торгов по всей генеральной совокупности находится в интервале от 83% до 94%.

Полученные данные свидетельствуют о крайне низкой ликвидности такого рода долгов, интересантов на них мало, и сделки с ними крайне редки. Более того, свыше 75% от состоявшихся сделок показали значительные дисконты, в среднем около 95%. Недалеко от последнего показателя и средние значения по всем состоявшимся торгам. Как видно из таблицы выше, это дисконты порядка 85%. То есть даже при появлении покупателя на продаваемые долги, вырученные от продажи средства, являлись совсем скромными по отношению к уступаемому номиналу долга. Полученные по результатам анализа показатели в полной мере согласуются с существующей практикой ведения процедур банкротства. Как правило, арбитражные управляющие, работая с дебиторской задолженностью, самым серьезным образом подходят к претензионной работе и стараются взыскать максимум из возможного со своих должников. Поэтому предлагаемые к реализации долги в большинстве своем представляют собой нереальные к погашению дебиторами обязательства. Отсюда их низкая ликвидность и средние дисконты в 98% при портфельной продаже.

Безусловно, реализация активов банкрота является вынужденной сделкой, а значит дополнительно встает вопрос о влиянии на сделку и ликвидационных скидок. Тем не менее, учитывая полученные показатели крайне низкой ликвидности рассматриваемых долгов можно предположить, что данный фактор все же не играет в этих торгах первостепенной роли.

Есть пример и другого сегмента рынка «мусорных» долгов с целью подтверждения универсальности сделанных выводов об их низкой ликвидности и стоимости. Речь идет о сделках по передаче банками своих прав требований к заемщикам - физическим лицам в пользу коллекторских агентств.

Данный рынок достаточно часто анализируется в средствах массовой информации, а комментарии от участников рынка регулярно публикуются во многих ведущих деловых изданиях. Несмотря на то, что в данном случае речь, как правило, идет о задолженностях граждан, а не юридических лиц, выводы по

данному рынку являются достаточно показательными и не только не противоречат, но и подтверждают сделанное нами ранее заключение по корпоративным долгам.

Бизнес-модель в данном случае строится на основе уступки больших портфелей просроченных ссуд со значительным дисконтом. Можно сказать, что данная процедура является обоюдовыгодной для каждого из участников сделки. Имеется в виду то, что, с одной стороны, банки посредством продажи долгов, которые, по их мнению, могут быть оценены как ссуды плохого качества и признаны безнадежными, добиваются улучшения показателей активов. А коллекторы, в свою очередь, получают возможность извлечь доход за счет более тщательной работы с недобросовестными заемщиками.

Для данного сегмента характерными являются высокие значения рыночных дисконтов относительно номинала уступаемых ссуд. Речь идет о продаже дебиторской задолженности физических, а иногда и юридических лиц со скидкой, превышающей 90%. Значительная величина дисконта может быть объяснена большим количеством существенных рисков, принимаемых на себя покупателем данного специфического товара. Риски, о которых идет речь, в первую очередь обуславливаются достаточно крупным объемом покупаемых портфелей крайне низкого качества.

При этом на протяжении последних нескольких лет дисконт только поддерживал тенденцию к росту. Сохранение данного тренда увеличения скидки при продаже долгов, в итоге, привело к тому, что к настоящему моменту ее значение достигает 99%. Негативная динамика дисконта в последние годы вероятнее всего была вызвана в равной степени несколькими факторами. В первую очередь необходимо отметить факт общего ухудшения макроэкономических условий в стране, а, следовательно, и осложнение финансового положения заемщиков. Далее, важным является то, что со стороны банков также имело место непосредственное воздействие на тенденцию изменения дисконта через повышение интенсивности и качества самостоятельной работы с просроченными долгами.

Таким образом, полученные нами ранее результаты анализа предложений банкротов в совокупности с данными рынка коллекторских услуг позволяют сделать предположение, что превышающий 90% размер дисконта к номиналу долга может быть характерен в целом для всех сегментов мусорных долгов.

Выводы:

1. Рынок продажи долгов непубличных компаний значительно сегментирован.
2. Предлагаемые к реализации долги в большинстве своем представляют собой нереальные к погашению дебиторами обязательства. Отсюда их низкая ликвидность и средние дисконты в 98% при портфельной продаже
3. «Мусорные» долги низколиквидны и требуют дисконтов более 90%. Если анализ покажет принадлежность оцениваемой задолженности к сегменту «мусорных» долгов, то вероятность ее продажи составляет всего около 10%. Реальность самой сделки часто можно рассматривать только в контексте продажи портфеля «плохих» долгов квалифицированному покупателю за символическую плату.
4. Для обеспеченных долгов, напротив, цена сделки в среднем составляет порядка половины от номинала долга.
5. Определяющую роль для заключения сделки наряду с должным документальным оформлением, прежде всего, играет характеристика предлагаемого обеспечения.
6. Наиболее сложным представляется определение стоимости необеспеченного долга. Как показывает приведенная статистика, продавцы склонны выставить достаточно высокую стартовую цену продаваемых долгов. Однако, представляется, что для совершения сделки в таком случае придется либо обеспечить наличие доказательств платежеспособности своего должника, либо быть готовым, что продаваемый долг будет рассматривать как «мусорный»

10.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ

10.3.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

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

Определение рыночной стоимости имущества связано со сбором и анализом информации в процессе оценки.

Основная задача первого этапа в процессе оценки — определение цели оценки или, в более общем виде, — идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

На втором этапе процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов, позволяющих избегать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации.

Третий этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом.

Четвертый этап в процессе оценки является основным с точки зрения методического обоснования результатов стоимости объекта, полученных с применением различных подходов к оценке.

Пятый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного товарного рынка используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.д.

Окончательное заключение о стоимости основано на всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только единственным образом определенное значение стоимости, но и некоторые пределы оцененной стоимости или даже более сложные аналитические зависимости.

При оценке объектов применяются три классических подхода:

- затратный;
- сравнительный;
- доходный.

10.3.2. СПЕЦИФИКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ КАК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

10.3.2.1. ПРАВОВОЙ АСПЕКТ

Право требования, возникающее из обязательства, обычно определяется через другой неперенный элемент обязательства – обязанности должника в обязательстве.

Так, одним из компонентов двустороннего обязательства, вытекающего из положений кредитного договора (соглашения), является обязанность должника совершить определенные действия – например, возратить полученные в кредит денежные средства в определенный срок, с начислением на данную

сумму процентов за пользование кредитом, а также уплатить различные штрафные санкции, если таковые подлежат применению.

Соответственно, кредитор имеет по отношению к должнику-заемщику право требования исполнения обязанностей должника. В период существования обязательства возможна замена участвующих в нем лиц – в т.ч. кредитора, – что не влечет прекращения или изменения существа возникшего обязательства, поскольку к новому участнику обязательства переходят права и обязанности прежнего. В соответствии со ст. 128 Гражданского кодекса РФ, имущественное право (право на чужое действие) является разновидностью имущества, однако право требования не является вещью (т.е. не существует в физическом смысле).

При этом право требования как право, вытекающее из существования конкретного гражданско-правового обязательства, является по своей сути относительным (в отличие от абсолютных прав – права собственности и иных вещных прав, исключительных прав и т.п.), и именно поэтому можно говорить, что право требования является оборотоспособным, т.е. может передаваться от одного лица к другому.

Право требования может перейти от первоначального обладателя к третьим лицам и далее вполне свободно, если это не нарушает положений действующего законодательства (гл. 24 Гражданского кодекса РФ и т.д.). Основанием для перехода права требования может явиться какая-либо сделка (в т.ч. уступка права требования), судебное решение либо прямое указание закона (например, в силу наследования, реорганизации юридического лица, в порядке суброгации и т.д.).

По общему правилу, установленному ст. 384 Гражданского кодекса РФ, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на неуплаченные проценты (т.н. акцессорные обязательства).

Важное значение для характеристики права требования как отдельного оборотоспособного объекта гражданских правоотношений имеет его определимость. Право требования, передаваемое кому-либо по сделке, должно быть четко и недвусмысленно определено (должно быть указание на основании возникновения передаваемого права, а также условий, позволяющих его индивидуализировать), в противном случае сделка по уступке такого права может быть признана судом незаключенной.

Обладатель права требования имеет существенный интерес в том, чтобы быть уверенным в исполнении должником соответствующих обязанностей, и в том, чтобы обеспечить себе возмещение убытков, возникающих в случае неисполнения таких обязанностей. Применение способов обеспечения позволяет в значительной мере снизить риск неисполнения обязательства.

Гражданскому законодательству известно несколько способов обеспечения исполнения обязательств – неустойка, поручительство, залог, удержание, банковская гарантия и др., – при этом закон не запрещает одновременно применять несколько способов обеспечения в отношении одного обязательства.

Одним из наиболее активно используемых в банковской практике способов обеспечения кредитного обязательства является залог какого-либо имущества или имущественных прав.

Обращение взыскания на предмет залога возможно тогда, когда у должника (заемщика) появляется просроченная задолженность по кредитному договору (включающая в себя собственно сумму основного долга, процентов, штрафных процентов, комиссий, иных неустоек, издержек по получению исполнения и т.п.). Очевидно, что чем больше будет общая сумма такой задолженности, которую обязан уплатить должник, тем выше будет стоимость соответствующего права требования кредитора.

10.3.2.2. ФАКТОРЫ СТОИМОСТИ

Факторы стоимости Основные факторы, которые определяют стоимость права требования, - это сумма задолженности на дату оценки, включая задолженность по основному долгу, процентам, неустойкам и пр., дата погашения задолженности согласно кредитному соглашению и уровень обеспеченности права

требования, то есть возможность потребовать и получить от должника исполнение обязанностей в полном объеме.

Стоимость права требования может находиться в диапазоне от нуля до фактической суммы задолженности. Конкретная стоимость в этом диапазоне определяется с учетом выводов об уровне обеспеченности задолженности, а именно: о финансовом состоянии должника и поручителей, общей долговой нагрузке, в том числе по выданным поручительствам за третьих лиц, прибыльности и стабильности деятельности, прогнозах на ближайшую перспективу.

Важным моментом является анализ наличия у должника и поручителей достаточного имущества для исполнения своих обязательств. В случае, если имеющихся активов недостаточно для расчетов со всеми кредиторами, возникает риск признания лица банкротом, с инициированием и проведением сложной процедуры признания лица несостоятельным (с возможностью осуществления санационных мероприятий), с неочевидными перспективами по управлению процессом банкротства и принятию удовлетворяющих кредитора решений (в силу возможного отсутствия у конкретного кредитора контроля над комитетом или собранием кредиторов), а также с неочевидными перспективами удовлетворения своих требований за счет конкурсной массы (п. 2, п. 4 ст. 138 ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)"):

- о наличии у должника и поручителей активов, которые можно взыскать, рисках, связанных с их взысканием и реализацией, в том числе обременениях их залогами, и уровне их ликвидности;
- о наличии залогов, рисках, связанных с их взысканием и реализацией, уровне их ликвидности;
- о наличии гарантий и прочих возможных мер обеспечения

10.3.3. ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход основан на принципе замещения, состоящем в том, что покупатель не будет платить за объект собственности больше той суммы, которая требуется, чтобы заменить его другим объектом, аналогичным по своим полезным характеристикам.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Подход по сравнению продаж основан на принципе эффективно функционирующего рынка, на котором инвесторы покупают и продают аналогичные активы, принимая при этом независимые индивидуальные решения.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора относительно будущих экономических выгод от владения оцениваемым объектом.

10.3.4. АНАЛИЗ ВОЗМОЖНОСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с ФСО № 1 (п. 24, раздел V), оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

В соответствии с рекомендациями о принципах выбора подходов (п. 11 раздел III ФСО №1), оценщику следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Затратный подход к оценке рыночной стоимости дебиторской задолженности не применяется в силу экономических особенностей дебиторской задолженности, как таковой.

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход основан на оценке ожиданий инвестора относительно будущих экономических выгод от владения оцениваемым объектом.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за объект покупки сумму большую, чем сумму, равную текущей стоимости будущих доходов от эксплуатации данного объекта.

Доходный подход применяется для оценки задолженности, когда имеющаяся в распоряжении оценщика информация позволяет построить прогноз денежных потоков, связанных с ее погашением.

Рыночная стоимость дебиторской задолженности в рамках доходного подхода может быть получена как текущая стоимость ожидаемых будущих доходов собственника от погашения дебиторской задолженности и других выгод, получение которых ожидается в будущем. При применении данного подхода анализируется возможность погашения дебиторской задолженности. На практике погашение задолженности может быть осуществлено различными способами: денежной выплатой, зачетом требований, принудительно или добровольно.

Доходный подход включает в себя два основных метода – метод дисконтирования и метод прямой капитализации.

При применении первого метода делается прогноз на определенный период в будущем относительно финансовых потоков от объекта оценки с учетом их переменного характера, состоящих из доходов от погашения и, в некоторых случаях, затрат, связанных с погашением задолженности. Затем величины таких распределенных во времени будущих финансовых потоков приводятся к их текущей стоимости на момент оценки с использованием ставки дисконтирования, отражающей риск, который сопровождает капиталовложения в объект оценки. Суммарная величина указанных текущих стоимостей выражает рыночную стоимость объекта оценки.

Основные шаги при применении данного метода к определению стоимости:

- определить срок погашения задолженности;
- определить необходимые для осуществления погашения задолженности расходы (в применении процедуры принудительного взыскания) и возможные потери (применительно к зачету требований по нерыночным условиям);
- рассчитать чистый операционный доход (ЧОД) как разность между доходом и издержками;
- определить ставки дисконтирования для денежного потока;
- выполнить дисконтирование полученного таким образом чистого операционного дохода к величине текущей стоимости объекта.

Метод прямой капитализации может быть применен при условии постоянного характера финансовых потоков от объекта оценки.

Определение размера и сроков поступления будущих доходов, а также ставки дисконтирования, проводится на основе анализа финансово-хозяйственной деятельности компании-дебитора, истории взаимоотношений дебитора и кредитора, ряда других факторов, оказывающих влияние на конечные результаты.

Оценщик отказался от применения доходного подхода к оценке дебиторской задолженности юридических лиц, так как возможное поступление дебиторской задолженности предполагается

единовременно в результате продажи. Для оценки дебиторской задолженности физических лиц применяется доходный подход.

Сравнительный подход

Сравнительный подход может быть использован в тех случаях, когда долги дебиторов продаются на рынке. В этом случае для определения стоимости дебиторской задолженности достаточно обратиться к котировкам стоимости долгов интересующих нас дебиторов. Если информация о сделках с долгами данных дебиторов отсутствует, но анализ деятельности дебиторов позволяет сделать вывод о схожести их положения с положением тех компаний, долги которых продаются, информация о сделках с долгами таких компаний может быть использована для определения рыночной стоимости оцениваемой дебиторской задолженности.

Как показал анализ, проведенный по материалам открытых информационных источников в 2021 г. к продаже предлагались права требования к юридическим, государственным и частным лицам. Таким образом, при определении рыночной стоимости Объектов оценки – права требования к юридическим лицам, Оценщик использовал сравнительный подход.

10.3.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Анализ объявлений, предлагаемых к продаже в 2021 г., показал, что при реализации дебиторской задолженности на торгах последние могут осуществляться как с повышением, так и с понижением цены. Доля торгов «на понижение» в общем числе торгов с дебиторской задолженностью незначительна и составляет не более 10%. Большая часть торгов ведется с повышением начальной цены.

Оценщик провел анализ имеющихся в его распоряжении данных, в том числе сведений, содержащихся в объявлениях о торгах, и пришел к выводу, что минимальный уровень цен предложения устанавливается для «неблагополучной» задолженности, неподтвержденной необходимой бухгалтерской документацией или с истекающим сроком исковой давности, где взыскание задолженности будет затруднительно. Также в разряд неблагополучной задолженности попадает задолженность дебиторов, находящихся в стадии банкротства. Со значительным дисконтом продается дебиторская задолженность, представленная в конкурсной массе должников-банкротов.

Проведенный анализ дебиторов подтверждает факт низкой вероятности получения дебиторской задолженности в полном объеме.

Было сделано две выборки. Одна выборка включала действующие компании, финансовое положение которых удовлетворительное, и истребование долгов имеет высокую вероятность. Эта выборка была сделана для оценки права требования к ООО «Росстрой», ООО «Гермес», ООО «Антей», АО «Анроса». Вторая выборка была сделана для СРОО «Футбольный клуб Дельта» и включала компании с неудовлетворительным финансовым положением и маловероятным взысканием долгов.

Ниже представлены таблицы с предложениями по продаже дебиторской задолженности.

Табл. 9 Расчет коэффициента дисконта по продаже дебиторской задолженности предприятий с неудовлетворительным финансовым положением

Наименование дебитора	ИНН	Номинальная сумма дебиторской задолженности, руб.	Стоимость предложения к продаже, руб.	Уровень цены продажи в % к размеру задолженности	Дисконт, %	Источник
Закрытое акционерное общество "Коминетфазэнергомонтаж втоматика "	1106009799	139 579 856	350000	0,25%	99,75%	https://debbet.ru/content/srochno-prodam-debitorskuyu-zadolzhennost-0
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО ЭНЕРГЕТИКИ И	602013494	10 867 334	120000	1,10%	98,90%	https://debbet.ru/content/zadolzhennost-bankrota

«Институт независимой оценки»

Наименование дебитора	ИНН	Номинальная сумма дебиторской задолженности, руб.	Стоимость предложения к продаже, руб.	Уровень цены продажи в % к размеру задолженности	Дисконт, %	Источник
ЭЛЕКТРИФИКАЦИИ "ИНГУШЭНЕРГО"						
ООО "Уральский завод металлоизделий"	5918020240	4 399 988	100000	2,27%	97,73%	https://debbet.ru/content/zadolzhennost-ooo-uralskiy-zavod-metalloizdeliy https://debbet.ru/content/ce-lnyy-dolg-ooo
ООО ММК Групп	7847131180	10 591 705	80000	0,76%	99,24%	
Открытое акционерное общество Нижноватомэnergосбыт	5260099456	12 431 994	540000	4,34%	95,66%	https://debbet.ru/content/ochen-srochno-prodam-debitorskuyu-zadolzhennost-pochti-s-garantirovannom-dohodom
ООО "Маркер"	3811023773	221 261 250	250000	0,11%	99,89%	https://debbet.ru/content/ooo-marker-ogrn-1153850005198
ООО "Транском-Н"	5404369829	6 131 496	60000	0,98%	99,02%	https://debbet.ru/content/dolg-ooo-transkom-n
АО "ПОЛИГРАФИЧЕСКАЯ КОМПАНИЯ "ЭКСТРА М"	5024065038	1 000 000 000	30 000 000	3,00%	97,00%	https://debbet.ru/content/ao-pk-ekstra-m
ООО "Энки-ГРУПП"	3528153071	56 090 720	100000	0,18%	99,82%	https://debbet.ru/content/yurik-s-otelnyim-isp-listom-celnyy-dolg
ООО "СтройСтальКомплект"	5918017173	7240944	199000	2,75%	97,25%	https://debbet.ru/content/prodam-dolg-deystvuyushchey-organizacii-ooo-stroystalkomplekt-pod-lyubye-celi-debitorka-pros
ООО "Легро"	5433144280	27085500	150000	0,55%	99,45%	https://debbet.ru/content/dolg-ooo-legro
ООО "Зенон"	7743333595	1650000	37000	2,24%	97,76%	https://debbet.ru/content/ooo-zenon-1
ООО «ДЖИ ЭЛ КОНСАЛТИНГ»	7720788067	31026364	500000	1,61%	98,39%	https://debbet.ru/content/prodam-prosuzhennuyu-debitorskuyu-zadolzhennost-ooo-dzhi-el-konsalting-gmoskva-sudebnyy-akt
ООО "Генеральный подрядчик №1"	7813574117	2844337	96707	3,40%	96,60%	https://debbet.ru/content/prodazha-prava-trebovaniya-0
ООО "Промдистрибьюшн"	9705075717	62002481	150000	0,24%	99,76%	https://debbet.ru/content/ooo-distribyshn
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КОНТУР"	3525334200	6110610	75000	1,23%	98,77%	https://debbet.ru/content/prodam-prosuzhennuyu-debitorskuyu-zadolzhennost-ooo-kontur
ООО "Новые Информационные Технологии"	5401343396	3625000	200000	5,52%	94,48%	https://debbet.ru/content/prodam-dolg-ooo-novye-informacionnye-tehnologii
ООО "Транзит"	2462215981	3176208	40000	1,26%	98,74%	https://debbet.ru/content/prodam-pravo-trebovaniya-k-ooo-tranzitiv-razmere-3-176-208-rubpodoydet-dlya-zakrytiya-svoego
общество с ограниченной ответственностью «Блик»	1655304940	153 513 360	550000	0,36%	99,64%	https://debbet.ru/content/prodam-debitorskuyu-zadolzhennost-ooo-blik
ООО "Консалтинговая компания "Альфа"	6685062260	3 444 440	57 000	1,65%	98,35%	https://debbet.ru/content/prodayu-debitorskuyu-zadolzhennost-ooo

Наименование дебитора	ИНН	Номинальная сумма дебиторской задолженности, руб.	Стоимость предложения к продаже, руб.	Уровень цены продажи в % к размеру задолженности	Дисконт, %	Источник
						konsaltingovaya-kompaniya-alfa-0
Среднее значение				2%	98%	

Источник: рыночные данные

Минимальный уровень цен предложения дебиторской задолженности по отношению к долгу составляет 0,24%, максимальный – 5,52%, среднее значение – 2%.

Оценщик счел возможным при выборке уровня цен предложения не принимать к расчету минимальную и максимальную границы диапазонов, а взять среднюю арифметическую из данных наблюдений, равную 2% (ставка дисконта 98% соответственно).

Табл. 10 Расчет коэффициента дисконта по продаже дебиторской задолженности предприятий с неудовлетворительным финансовым положением

Наименование дебитора	ИНН	Номинальная сумма дебиторской задолженности, руб.	Стоимость предложения к продаже, руб.	Уровень цены продажи в % к размеру задолженности	Дисконт, %	Источник
ООО БЦГП	6670292134	1926336	1000000	51,91%	48,09%	https://debbet.ru/content/ooo-bcgp
ООО "НПО "СПБЭК"	7810221561	824158	400000	48,53%	51,47%	https://debbet.ru/content/ooo-npo-spb-ek
ООО "Агротрейд"	2222844344	1922239	850000	44,22%	55,78%	https://debbet.ru/content/pradam-dolg-ooo-agrotreyd-reshenie-suda-na-rukah-torg-srochno
ООО Спецстройсервис	1644040406	1300000	600000	46,15%	53,85%	https://debbet.ru/content/pradam-dolg-ooo-3
АО "КИРОВСКИЙ ЗАВОД БЕТОННЫХ ИЗДЕЛИЙ"	4345473728	117344	58672	50,00%	50,00%	https://debbet.ru/content/pradazha-dolga-kompanii-ao-kirovskiy-zavod-betonnyh-izdeliy
ООО "МГ ЭКСПОРТ-ИМПОРТ"	3025029159	194100	97050	50,00%	50,00%	https://debbet.ru/content/pradazha-dolga-kompanii-ooo-mg-eksport-import
ООО "ЖД МАГИСТРАЛЬ"	6678089208	491076	245538	50,00%	50,00%	https://debbet.ru/content/pradazha-dolga-kompanii-ooo-zhd-magistral
ООО "СТРОЙМАТЕРИАЛЫ"	2342014962	477300	238650	50,00%	50,00%	https://debbet.ru/content/pradazha-dolga-kompanii-ooo-stroymaterialy
ООО "ТНВ ЛОГИСТИК"	7743280880	319200	159600	50,00%	50,00%	https://debbet.ru/content/pradazha-dolga-kompanii-ooo-tnv-logistik
ООО "Гудвин"	7724474833	489718	250000	51,05%	48,95%	https://debbet.ru/content/dolg-ooo-gudvin
ООО "Атомика"	7702835518	445837	222918	50,00%	50,00%	https://debbet.ru/content/pradazha-dolga-dolzhnika-ooo-atomika
ООО ПСК "МОНОЛИТ"	5019024854	5293400	2200000	41,56%	58,44%	https://debbet.ru/content/pradam-svezhiy-prosuzhenyy-dolg-ooo-psk-monolit-dolzhnik-realnyy-s-gos-kontraktami-ne-posred
ООО "ЮгСтройМонтаж"	2308153130	421767	300000	71,13%	28,87%	https://debbet.ru/content/pravo-trebovaniya-k

Наименование дебитора	ИНН	Номинальная сумма дебиторской задолженности, руб.	Стоимость предложения к продаже, руб.	Уровень цены продажи в % к размеру задолженности	Дисконт, %	Источник
						ooo-yugstroy-montazh
ООО Первая Строительная	6671040676	248786	95000	38,19%	61,81%	https://debbet.ru/content/ooo-pervaya-stroitel'naya
ООО "СК "ДАЛЬПИТЕРСТРОЙ"	7825130998	241854	120000	49,62%	50,38%	https://debbet.ru/content/ooo-sk-dalpitersstroy-0
ООО Буровые технологии	6381009096	4988866	3492206	70,00%	30,00%	https://debbet.ru/content/dolg-burovye-tehnologii
ООО УРАЛКИПЭЛЕКТРОМОНТАЖ	7450062497	3811550	2668085	70,00%	30,00%	https://debbet.ru/content/dolg-uralkipelektromontazh
ООО УралСтройНефть"	1645028810	424000	250000	58,96%	41,04%	https://debbet.ru/content/ooo-uralstroyneft-0
ООО ТРАНСТОРГСЕРВИС	3703021049	542962	315977	58,20%	41,80%	https://debbet.ru/content/dolg-ooo-transtorgservis
ООО "Еврокар"	1650318995	28204681	11281872	40,00%	60,00%	https://debbet.ru/content/ooo-evrokar
Среднее значение				52%	48%	

Источник: рыночные данные

Минимальный уровень цен предложения дебиторской задолженности по отношению к долгу составляет 40%, максимальный – 70%, среднее значение – 52%.

Оценщик счел возможным при выборке уровня цен предложения не принимать к расчету минимальную и максимальную границы диапазонов, а взять среднюю арифметическую из данных наблюдений, равную 52% (ставка дисконта 48% соответственно).

Табл. 11 Расчет рыночной стоимости права требования к дебиторам – юридическим лицам

Наименование дебитора	Величина задолженности, руб.	Дисконт, %	Рыночная стоимость задолженности, руб.
СРОО "Футбольный клуб Дельта"	6 700 000	98%	134 000
ООО "Росстрой"	1 052 522	48%	547 311
ООО «Гермес»	670 000	48%	348 400
ООО «Антей»	511 735	48%	266 102
АО «Анроса»	52 000	48%	27 040

Источник: расчет оценщика

10.3.6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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

Доходный подход включает в себя два основных метода – метод дисконтирования и метод прямой капитализации.

При применении первого метода делается прогноз на определенный период в будущем относительно финансовых потоков от объекта оценки с учетом их переменного характера (погашение задолженности

частями), состоящих из доходов от погашения и применимых в некоторых случаях связанных с погашением затрат. Затем величины таких распределенных во времени будущих финансовых потоков дисконтируются к их стоимости на момент оценки с использованием ставки дисконтирования, отражающей риск, который сопровождает капиталовложения в объект оценки. Суммарная величина указанных текущих стоимостей выражает рыночную стоимость объекта оценки

Основные шаги при применении данного метода к определению стоимости:

1. определить срок погашения задолженности;
2. определить необходимые для осуществления погашения задолженности расходы (в применении процедуры принудительного взыскания) и возможные потери (применительно к зачету требований по нерыночным условиям);
3. рассчитать чистый операционный доход (ЧОД) как разность между доходом и издержками;
4. определить ставки дисконтирования для денежного потока;
5. выполнить дисконтирование полученного таким образом чистого операционного дохода к величине текущей стоимости объекта.

Метод прямой капитализации может быть применен при условии неизменности ставки в разные периоды срока погашения и условии единовременного погашения всей суммы долга. В данном случае, у оценщика отсутствуют полные данные о составе объекта оценки, вследствие чего невозможно производить его оценку как потока платежей и единственным способом расчета стоимости является упрощающее допущение о едином сроке возникновения всей суммы задолженности и единовременном ее погашении. Необходимо отметить, что единовременность погашения задолженности применительно к математическому аппарату доходного подхода предполагает получение одинаковой стоимости как при выплате всей величины долга единой суммой, так и при равномерных частичных выплатах, при которых половина суммы погашается к установленному сроку погашения.

Доходный подход оценивает стоимость имущества в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков.

В рамках доходного подхода возможно применение метода дисконтирования денежных потоков. В основе данного метода лежит предпосылка, что стоимость имущества обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем.

Частным случаем, метода дисконтирования денежных потоков является метод капитализации доходов. Рыночная стоимость дебиторской задолженности определяется на основе принципа изменения стоимости денег во времени по формуле:

$$PV = \frac{F}{(1 + R)^N}, \text{ где:}$$

- PV — текущая стоимость долгового обязательства;
- 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.

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:

$$PV = F / (1 + R)^N$$

В случае оценки стоимости дебиторской задолженности с периодической выплатой, применяется формула капитализации выплат:

$$PV = I / R, \text{ где}$$

- I — процентный доход, приносимый данным долговым обязательством;
- R — ставка дисконтирования

При применении данной методики основным вопросом является расчет ставки дисконта. Среди преимуществ рассматриваемой методики можно отметить относительную простоту ее применения.

Обоснование ставки дисконтирования и/или требуемой доходности инвестирования в объект оценки.

Ставка дисконтирования – требуемая инвесторами ставка дохода на инвестиции в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования. Принимая решение об инвестировании средств в тот или иной актив, предприниматель сравнивает все альтернативные возможности инвестиций, анализирует доходность по альтернативным инвестициям с сопоставимым уровнем риска. Так, участники рынка недвижимости принимают к сведению банковские ставки по кредитам.

Ставки по кредитам колеблются в достаточно широком диапазоне в зависимости от риска невозврата кредита. В нашем случае ставка дисконтирования должна быть адекватной рискам:

- риск изменение цен на данный тип актива;
- риск связанный с возможностью обращения в судебные органы за взысканием задолженности;
- риск увеличение сроков процедуры исполнительного производства (по возбужденным ранее исполнительным производствам);
- риск утраты имущества;
- риск связанный с увеличениями ставки рефинансирования, устанавливаемой Центральным Банком России и как следствие увеличение ставок по кредиту у коммерческих банков;

В качестве ставки дисконтирования использовалась среднерыночная ставка по потребительским кредитам, рассчитанная ЦБ за июль-сентябрь 2021 г., для сумм свыше 300 000 рублей на срок свыше 1 года в размере 17,53%.¹³

Оценщик не располагает информацией об имуществе должников. В случае отсутствия информации об имуществе дебитора, оценщик должен провести анализ возможных доходов. Порядок взыскания долгов с физических лиц предусматривается взыскание с должника денежных средств (со счета, из кассы, из зарплаты или пенсии)¹⁴.

Размер доходов заемщика установить может только судебный пристав на основании запроса в налоговые органы и / или пенсионный фонд. Оценщик такими данными не располагает, поэтому для расчета вероятного дохода у должников берется среднемесячная начисленная заработная плата по Московской области за январь-сентябрь 2021 года.¹⁵

Табл. 12. Среднемесячная начисленная заработная плата (без учета подоходного налога)

Регион	Размер заработной платы
Московская область ¹⁶	50 517

В соответствии с установленным порядком расчетов общая сумма ежемесячных погашений по действующим и запрашиваемым кредитам не должна превышать 50% доходов. (<http://mskred.ru/prichiny-otkaza-v-kredite-fiz-licam.html>). Такой же размер выплат установлен ст. 99 п. 2 Федерального закона №229-ФЗ от 02.10.2007 (в редакции на дату оценки) "Об исполнительном производстве» - "При исполнении исполнительного документа (нескольких исполнительных документов) с должника-гражданина может быть удержано не более пятидесяти процентов заработной платы и иных доходов.

¹³ https://cbr.ru/statistics/bank_sector/psk/

¹⁴ Источник информации: <http://fb.ru/article/80022/vzyiskanie-dolgov-s-fizicheskikh-lits-vajnyie-momentyi>

¹⁵ https://rosstat.gov.ru/labor_market_employment_salaries

¹⁶ Должники проживают в Московской области

Удержания производятся до исполнения в полном объеме содержащихся в исполнительном документе требований».

Период дисконтирования взят исходя из-того, что при среднем месячном доходе должник сможет выплачивать в год сумму не более 303 102 руб. Кроме того, Оценщик применил вероятность 50% того, что должнику не будет применено взыскание в силу различных причин, а именно: при отсутствии официальной работы, при банкротстве, при розыске.

Расчет представлен в таблицах ниже.

Табл. 13. Расчет задолженности Гришина О.М. – 285 000 рублей

Период дисконтирования	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год
Платеж	10 457	10 457	10 457	10 457	10 457	10 457	10 457	10 457	10 457
Ставка дисконтирования	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%
Период выплат	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5
Фактор дисконтирования	0,9224	0,7848	0,6678	0,5682	0,4834	0,4113	0,3500	0,2978	0,2534
Текущая стоимость, руб.	9 646	8 207	6 983	5 941	5 055	4 301	3 660	3 114	2 649
Период дисконтирования	10 год	11 год	12 год	13 год	14 год	15 год	16 год	17 год	18 год
Платеж	10 457	10 457	10 457	10 457	10 457	10 457	10 457	10 457	10 457
Ставка дисконтирования	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%
Период выплат	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5	16,5	17,5
Фактор дисконтирования	0,2156	0,1834	0,1561	0,1328	0,1130	0,0961	0,0818	0,0696	0,0592
Текущая стоимость, руб.	2 254	1 918	1 632	1 389	1 181	1 005	855	728	619
Период дисконтирования	19 год	20 год	21 год	22 год	23 год	24 год	25 год	26 год	27 год
Платеж	10 457	10 457	10 457	10 457	10 457	10 457	10 457	10 457	10 457
Ставка дисконтирования	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%
Период выплат	18,5	19,5	20,5	21,5	22,5	23,5	24,5	25,5	26,5
Фактор дисконтирования	0,0504	0,0429	0,0365	0,0310	0,0264	0,0225	0,0191	0,0163	0,0138
Текущая стоимость, руб.	527	448	381	324	276	235	200	170	145
Период дисконтирования	28 год								
Платеж	2 660								
Ставка дисконтирования	17,530%								
Период выплат	27,5								
Фактор дисконтирования	0,0118								
Текущая стоимость, руб.	31								
Итого текущая стоимость	63 876								
Итого текущая стоимость с учетом вероятности невзыскания	31 938								

Табл. 14. Расчет задолженности Гришина О.М. – 1 622 650 рублей

Период дисконтирования	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год
Платеж	59 560	59 560	59 560	59 560	59 560	59 560	59 560	59 560	59 560
Ставка дисконтирования	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%
Период выплат	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5
Фактор дисконтирования	0,9224135	0,784832	0,667772	0,568171	0,483427	0,411322	0,349972	0,297772	0,253359
Текущая стоимость, руб.	54 939	46 744	39 772	33 840	28 793	24 498	20 844	17 735	15 090
Период дисконтирования	10 год	11 год	12 год	13 год	14 год	15 год	16 год	17 год	18 год
Платеж	59 560	59 560	59 560	59 560	59 560	59 560	59 560	59 560	59 560
Ставка дисконтирования	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%
Период выплат	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5	16,5	17,5
Фактор дисконтирования	0,215569	0,183416	0,156059	0,132782	0,112978	0,096127	0,081789	0,06959	0,05921
Текущая стоимость, руб.	12 839	10 924	9 295	7 908	6 729	5 725	4 871	4 145	3 527
Период дисконтирования	19 год	20 год	21 год	22 год	23 год	24 год	25 год	26 год	27 год
Платеж	59 560	59 560	59 560	59 560	59 560	59 560	59 560	59 560	59 560
Ставка дисконтирования	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%

«Институт независимой оценки»

Период выплат	18,5	19,5	20,5	21,5	22,5	23,5	24,5	25,5	26,5
Фактор дисконтирования	0,050379	0,042865	0,036471	0,031031	0,026403	0,022465	0,019114	0,016263	0,013838
Текущая стоимость, руб.	3 001	2 553	2 172	1 848	1 573	1 338	1 138	969	824
Период дисконтирования	28 год								
Платеж	14 542								
Ставка дисконтирования	17,530%								
Период выплат	27,5								
Фактор дисконтирования	0,011774								
Текущая стоимость, руб.	171								
Итого текущая стоимость	363 805								
Итого текущая стоимость с учетом вероятности невзыскания	181 903								

Табл. 15. Расчет задолженности Гришина О.М. – 353 359 рублей

Период дисконтирования	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год
Платеж	12 973	12 973	12 973	12 973	12 973	12 973	12 973	12 973	12 973
Ставка дисконтирования	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%
Период выплат	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5
Фактор дисконтирования	0,9224135	0,784832	0,667772	0,568171	0,483427	0,411322	0,349972	0,297772	0,253359
Текущая стоимость, руб.	11 966	10 181	8 663	7 371	6 271	5 336	4 540	3 863	3 287
Период дисконтирования	10 год	11 год	12 год	13 год	14 год	15 год	16 год	17 год	18 год
Платеж	12 973	12 973	12 973	12 973	12 973	12 973	12 973	12 973	12 973
Ставка дисконтирования	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%
Период выплат	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5	16,5	17,5
Фактор дисконтирования	0,215569	0,183416	0,156059	0,132782	0,112978	0,096127	0,081789	0,06959	0,05921
Текущая стоимость, руб.	2 797	2 379	2 025	1 723	1 466	1 247	1 061	903	768
Период дисконтирования	19 год	20 год	21 год	22 год	23 год	24 год	25 год	26 год	27 год
Платеж	12 973	12 973	12 973	12 973	12 973	12 973	12 973	12 973	12 973
Ставка дисконтирования	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%
Период выплат	18,5	19,5	20,5	21,5	22,5	23,5	24,5	25,5	26,5
Фактор дисконтирования	0,050379	0,042865	0,036471	0,031031	0,026403	0,022465	0,019114	0,016263	0,013838
Текущая стоимость, руб.	654	556	473	403	343	291	248	211	180
Период дисконтирования	28 год								
Платеж	3 094								
Ставка дисконтирования	17,530%								
Период выплат	27,5								
Фактор дисконтирования	0,011774								
Текущая стоимость, руб.	36								
Итого текущая стоимость	79 240								
Итого текущая стоимость с учетом вероятности невзыскания	39 620								

Табл. 16. Расчет задолженности Гришина О.М. – 5 995 000 рублей

Период дисконтирования	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год
Платеж	220 082	220 082	220 082	220 082	220 082	220 082	220 082	220 082	220 082
Ставка дисконтирования	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%
Период выплат	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5
Фактор дисконтирования	0,9224135	0,784832	0,667772	0,568171	0,483427	0,411322	0,349972	0,297772	0,253359
Текущая стоимость, руб.	203 007	172 728	146 965	125 045	106 394	90 525	77 023	65 534	55 760
Период дисконтирования	10 год	11 год	12 год	13 год	14 год	15 год	16 год	17 год	18 год
Платеж	220 082	220 082	220 082	220 082	220 082	220 082	220 082	220 082	220 082
Ставка дисконтирования	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%
Период выплат	9,5	10,5	11,5	12,5	13,5	14,5	15,5	16,5	17,5
Фактор дисконтирования	0,215569	0,183416	0,156059	0,132782	0,112978	0,096127	0,081789	0,06959	0,05921
Текущая стоимость, руб.	47 443	40 367	34 346	29 223	24 864	21 156	18 000	15 315	13 031
Период дисконтирования	19 год	20 год	21 год	22 год	23 год	24 год	25 год	26 год	27 год
Платеж	220 082	220 082	220 082	220 082	220 082	220 082	220 082	220 082	220 082
Ставка дисконтирования	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%	17,530%
Период выплат	18,5	19,5	20,5	21,5	22,5	23,5	24,5	25,5	26,5
Фактор дисконтирования	0,050379	0,042865	0,036471	0,031031	0,026403	0,022465	0,019114	0,016263	0,013838
Текущая стоимость, руб.	11 087	9 434	8 027	6 829	5 811	4 944	4 207	3 579	3 045
Период дисконтирования	28 год								
Платеж	52 776								
Ставка дисконтирования	17,530%								
Период выплат	27,5								
Фактор дисконтирования	0,011774								
Текущая стоимость, руб.	621								
Итого текущая стоимость	1 344 310								
Итого текущая стоимость с учетом вероятности невзыскания	672 155								

Табл. 17. Расчет задолженности Тихомирова С.В.

Период дисконтирования	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	6 год	7 год	8 год	9 год	10 год
Платеж	303 102	303 102	303 102	303 102	303 102	303 102	303 102	303 102	303 102	25 082
Ставка дисконтирования	17,53%	17,53%	17,53%	17,53%	17,53%	17,53%	17,53%	17,53%	17,53%	17,53%
Период выплат	0,5	1,5	2,5	3,5	4,5	5,5	6,5	7,5	8,5	9,5
Фактор дисконтирования	0,9224	0,7848	0,6677	0,5681	0,4834	0,4113	0,3499	0,2977	0,2533	0,2155
Текущая стоимость, руб.	279 582	237 875	202 390	172 199	146 511	124 655	106 060	90 238	76 777	5 406
Итого текущая стоимость	1 441 692									
Итого текущая стоимость с учетом вероятности невзыскания	720 846									

10.3.7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ПОЛУЧЕННЫХ НА ОСНОВЕ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ

Согласование результатов расчета рыночной стоимости Объектов оценки не производилось, поскольку расчет осуществлялся в рамках одного подхода для юридических лиц – сравнительного подхода, для физических лиц – доходного подхода.

10.3.8. ИТОГОВОЕ СУЖДЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ

С учетом всех предположений, ограничивающих обстоятельств и допущений, изложенных в тексте Отчета, рыночная стоимость права требования с учетом точности использованной исходной информации по состоянию на 08.12.2021 г. приведены в таблице ниже.

Табл. 18 Результаты расчета рыночной стоимости права требования

Наименование Объектов оценки	Величина задолженности, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) к СРОО "Футбольный клуб Дельта" (ОГРН 1076400004119) на основании решения Арбитражного суда г. Москвы по делу №А40-60714/21-3-428 от 13.07.2021 г.	6 700 000	134 000
Право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) к ООО «Росстрой» (ОГРН 1034313503058) на основании решения Арбитражного суда Кировской области по делу №А28-3275/2021 от 27.07.2021 г.	1 052 522	547 311
Право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) к ООО «Гермес» (ОГРН 1165018051945) на основании решения Арбитражного суда Московской области по делу №А41-23916/21 от 28.05.2021 г.	670 000	348 400
Право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) к ООО «Антей» (ОГРН 1167746298720) на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-133940/2021-104-977 от 24.08.2021 г.	511 735	266 102
Право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) к АО «Анроса» (ОГРН 1027700433507) на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-134565/21-133-731 от 26.08.2021 г.	52 000	27 040
Право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) Гришину Олегу Михайловичу, ИНН 501810261207 на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33 от 01.11.2021 г.	353 359	39 620
Право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) к Гришину Олегу Михайловичу, ИНН 501810261207 на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33Б от 02.11.2021 г.	5 995 000	672 155
Право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) к Гришину Олегу Михайловичу, ИНН 501810261207 на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33Б от 19.07.2021 г.	285 000	31 938
Право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) к Гришину Олегу Михайловичу, ИНН 501810261207 на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33 от 31.08.2021 г.	1 622 550	181 903

Наименование Объектов оценки	Величина задолженности, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) к Тихомирову Сергею Владимировичу, ИНН 501811435921 на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33 Б от 25.10.2021 г.	2 753 000	720 846

Источник: расчеты оценщика.

11. ЗАЯВЛЕНИЕ (СЕРТИФИКАТ) О СООТВЕТСТВИИ. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Исполнитель удостоверяет, что настоящий Отчет выполнен в соответствии со следующими утверждениями:

- факты, представленные в Отчете, согласуются со знанием и профессиональным опытом Оценщиков;
- проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями;
- Оценщик, а также оценочная фирма или ее сотрудники не имели настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе;
- вознаграждение Оценщика, равно как и фирмы-исполнителя договора на оценку, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.(в действующей на дату оценки редакции), Федеральных стандартов оценки ФСО №1, №2, №3, утвержденных Приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297, №298, №299, а также со Стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными Ассоциацией «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
- образование подписавшего Отчет Оценщика соответствует действующим на дату составления Отчета требованиям;
- Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в Отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке Отчета.

В работе принимали участие:

1. Гречушкина И.П. – права требования. В ее обязанности входило: обоснование концепции оценки, проведение расчетов, составление отчета.

Оценка проведена по состоянию на 08 декабря 2021 г. Цель и предполагаемое использование результатов оценки: определение рыночной стоимости Объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы при определении начальной стоимости при продаже дебиторской задолженности в рамках процедуры конкурсного управления ООО «Золотое сечение».

На основании проведенных исследований и расчетов мы пришли к заключению, что рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, составляет (округленно):

Наименование Объектов оценки	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) к СРОО "Футбольный клуб Дельта" (ОГРН 1076400004119) на основании решения Арбитражного суда г. Москвы по делу №А40-60714/21-3-428 от 13.07.2021 г. на сумму 6 700 000 (Шесть миллионов семьсот) рублей.	134 000
Право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) к ООО «Росстрой» (ОГРН 1034313503058) на основании решения Арбитражного суда Кировской области по делу №А28-3275/2021 от 27.07.2021 г. на сумму 1 052 521 (Один миллион пятьдесят две тысячи пятьсот двадцать один) рубль 72 копейки	547 311
Право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) к ООО «Гермес» (ОГРН 1165018051945) на основании решения Арбитражного суда Московской области по делу №А41-23916/21 от 28.05.2021 г. на сумму 670 000 (Шестьсот семьдесят тысяч) рублей	348 400
Право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) к ООО «Антей» (ОГРН 1167746298720) на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-133940/2021-104-977 от 24.08.2021 г. на сумму 511 735 (Пятьсот одиннадцать тысяч четыреста девяносто) рублей	266 102
Право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) к АО «Анроса» (ОГРН 1027700433507) на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-134565/21-133-731 от 26.08.2021 г. на сумму 52 000 (Пятьдесят две тысячи)	27 040
Право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) Гришину Олегу Михайловичу, ИНН 501810261207 на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33 от 01.11.2021 г. на сумму 353 359 (Триста пятьдесят три тысячи триста пятьдесят девять) рублей	39 620
Право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) к Гришину Олегу Михайловичу, ИНН 501810261207 на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33Б от 02.11.2021 г. на сумму 5 995 000 (Пять миллионов девятьсот девяносто пять тысяч) рублей	672 155
Право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) к Гришину Олегу Михайловичу, ИНН 501810261207 на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33Б от 19.07.2021 г. на сумму 285 000 (Двести восемьдесят пять тысяч) рублей	31 938
Право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) к Гришину Олегу Михайловичу, ИНН 501810261207 на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33 от 31.08.2021 г. на сумму 1 622 550 (Один миллион шестьсот двадцать две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей	181 903
Право требования ООО «Золотое сечение» (ОГРН 5137746157698) к Тихомирову Сергею Владимировичу, ИНН 501811435921 на основании решения Арбитражного суда Москвы по делу № А40-26661/20-128-33 Б от 25.10.2021 г. на сумму 2 753 000 (Два миллиона семьсот пятьдесят три тысячи) рублей	720 846

Оценщик

Генеральный директор
ООО «Институт Независимой Оценки»



И.П. Гречушкина

О.В. Либровская

12. СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

Нормативные акты.

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (в действующей на дату оценки редакции);
2. Налоговый кодекс Российской Федерации (в действующей на дату оценки редакции);
3. Федеральный закон от 08.02.1998 г. N 14-ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» (в действующей на дату оценки редакции);
4. Федеральный закон от 26.10.2002 г. №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (в действующей на дату оценки редакции);
5. Федеральный закон от 08.07.2001 г. №129-ФЗ «О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей» (в действующей на дату оценки редакции);
6. Федеральный закон от 02.10.2007 г. №229-ФЗ «Об исполнительном производстве» (в действующей на дату оценки редакции);
7. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей на дату оценки редакции);
8. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития №297 от 20.05.2015 г.,
9. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития №298 от 20.05.2015 г.,
10. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный Приказом Минэкономразвития №299 от 20.05.2015 г.,
11. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО №8), утвержденный Приказом Минэкономразвития №326 от 01.06.2015 г.
12. Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные Ассоциацией «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
13. Международные стандарты оценки – МСО, 2005 (седьмое издание, 2005).
14. Положение 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"

Специальная литература

1. Оценка бизнеса: Учебник / Под. Ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб и до. – М.: Финансы и статистика, 2004. – 736с.
2. Щербаков В.А., Щербакова Н.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса): 2-е изд., исправл. – М., Омега-Л, 2007 г. – 288 с.
3. Козырь Ю. В. Стоимость компании: оценка и управленческие решения. М., Издательство «Альфа-Пресс», 2004. 200 с.
4. Федотова М. А., Уткин Э.А. Оценка недвижимости и бизнеса. Учебник. – М.: Ассоциация авторов и издателей «ТАНДЕМ». Издательство «ЭКМОС», 2002. – 352 с.
5. Методический журнал «Вопросы оценки», Москва, РОО.
6. Кочович Е. Финансовая математика: Теория и практика финансово-банковских расчетов. - М.: Финансы и статистика, 1994. - 271 с. 4.4.
7. Лукасевич И.Я. Анализ финансовых операций. Методы, модели, техника вычислений. - М.: Юнити, 1998. - 400 с. 4.5.
8. Четыркин Е.М. Методы финансовых и коммерческих расчетов. - М.: Дело Лтд, 1995. - 320 с

13. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

1. Копия Страхового полиса ООО «ИНО»;
2. Копия Выписки из единого государственного реестра саморегулируемых организаций оценщиков №07-03101/17 от 19.05.2017 г. о включении Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков;
3. Копия Свидетельства № 0046 о членстве Гречушкиной И.П. в Саморегулируемой организации оценщиков «Экспертный совет»;
4. Копия Страхового полиса оценщика Гречушкиной И.П.;
5. Копия Диплома оценщика Гречушкиной И.П.;
6. Копия Свидетельства о повышении квалификации Гречушкиной И.П.;
7. Копия Квалификационного аттестата Гречушкиной И.П.



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

19.05.2017 № 07-03101/17

на № _____ от 17/05-2 17.05.2017

Президенту Ассоциации
«Саморегулируемая организация
оценщиков «Экспертный совет»

Каминскому А.В.

Хохловский пер, д. 13, стр. 1,
г. Москва, 109028

ВЫПИСКА

**из единого государственного реестра саморегулируемых организаций
оценщиков**

Полное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет»
Официальное сокращенное наименование некоммерческой организации	Ассоциация «СРОО «ЭС»
Место нахождения некоммерческой организации	109028, г. Москва, Хохловский пер, д. 13, стр. 1
Руководитель некоммерческой организации (единоличный исполнительный орган)	Президент - Каминский Алексей Владимирович
Дата включения сведений о некоммерческой организации в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков	28.10.2010
Номер некоммерческой организации в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков	0011

И.о. начальника Управления по
контролю и надзору в сфере
саморегулируемых организаций

М.Г. Соколова

Лазарева Ольга Валерьевна
(495) 531-08-00 (11-93)
отпечатано в 10 экземплярах
экз. № 10



**ЭКСПЕРТНЫЙ
СОВЕТ**

srosovet.ru

Ассоциация

«Саморегулируемая организация оценщиков

«Экспертный совет»

Включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков «28» октября 2010 г. за №0011

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

14.03.2018 г.

№ 46

**Гречушкина
Ирина Петровна**

Включен(а) в реестр членов от 20.10.2010 г.
Реестровый номер 46

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства* «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» от 18.08.2010 г.

*Некоммерческое партнерство переименовано в Ассоциацию на основании решения
Общего собрания членов (Протокол №11 от 12.01.2017 г.)

Первый вице-президент

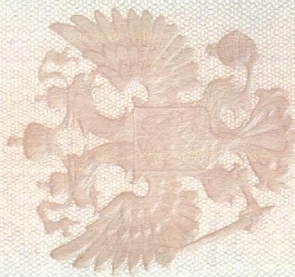


В. И. Лебединский

000436

Срок действия настоящего свидетельства — до прекращения членства в Ассоциации «СРОО «ЭС»

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 287



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 411752

Настоящий диплом выдан

Ирины Сергеевны
Трещинкиной

в том, что он(а) с "13" января 2007 г. по "31" августа 2007 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *ИИО*

"*Международная академия*" (наименование образовательного учреждения)

"*оценки и консалтинга*" (наименование образовательного учреждения)

по программе "Оценка собственности"

"*Оценки стратегий*" (наименование образовательного учреждения)

"*предприниматель (бизнес)*" (наименование образовательного учреждения)

Государственная аттестационная комиссия решением от "31" августа 2007 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Трещинкиной*

Ирины Сергеевны (фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

стратегий предпринимательства (бизнеса) (наименование сферы деятельности)

Город *Москва*

Президент государственной аттестационной комиссии

Васильев (подпись)

Ректор (директор)

Город *Москва*

М.П. *ИИО*



Свидетельство является государственным документом
о повышении квалификации

Учебно-методическое управление
Рег. № 6.865

Регистрационный номер МЦКХ/10-237



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Греушихиной
Ирине Петровне
в том, что он(а) с 17 ноября 2008 по 29 ноября 2008
повышал(а) свою квалификацию в (на) ЛПУ ВПО "Санкт-Петербург-
ский государственный политехнический университет
по программе Оценочная деятельность

в объеме 104 часов
За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам
программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен		хорошо

Прошел(а) стажировку в г. Петербург
(наименование предприятия)

выполнил(а) нет
(наименование темы)



Город Санкт-Петербург год 2008
Секретарь И.И.И.

МФЭ Госком. 1936. Зам. 36-7374.

**ПОЛИС (ДОГОВОР) №2000SB4001484
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

НАСТОЯЩИЙ СТРАХОВОЙ ПОЛИС УДОСТОВЕРЯЕТ ФАКТ ЗАКЛЮЧЕНИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ДОГОВОР СТРАХОВАНИЯ) В ФОРМЕ СТРАХОВОГО ПОЛИСА НА УСЛОВИЯХ, ИЗЛОЖЕННЫХ В НАСТОЯЩЕМ СТРАХОВОМ ПОЛИСЕ И СОДЕРЖАЩИХСЯ В ПРАВИЛАХ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР САО «ВСК» ОТ 15.05.2019 Г (ДАЛЕЕ ТАКЖЕ – ПРАВИЛА СТРАХОВАНИЯ).

Страхователь	Гречушкина Ирина Петровна	
Объект страхования:	имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.	
Страховой случай:	(с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда).	
Застрахованная деятельность):	оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	
Страховая сумма:	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	
Страховая премия и порядок ее уплаты:	600,00 (Шестьсот) рублей (по следующему графику платежей):	
	Период страхования	Страховая премия за период страхования
Первый взнос	с «01» июня 2020 года по «31» мая 2021 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2020 г. (включительно)
Второй взнос	с «01» июня 2021 года по «31» мая 2022 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2021 г. (включительно)
Третий взнос	с «01» июня 2022 года по «31» мая 2023 года	200 (Двести) рублей - оплачивается до «31» мая 2022 г. (включительно)
Срок действия Полиса:	с «01» июня 2020 г. по «31» мая 2023 г.	
Настоящий Полис вступает в силу с 00 часов «01» июня 2020 года при условии поступления первого взноса страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе. В случае неуплаты первого взноса страховой премии в размере и сроки, определенные в настоящем Полисе, он считается не вступившим в силу, и никакие выплаты по нему не производятся. При нарушении графика платежей (неоплата следующего (очередного) взноса страховой премии в установленный срок) действие настоящего Договора страхования и обязательства Страховщика в части выплат страхового возмещения по страховым случаям, произошедшим в неоплаченный период страхования, прекращаются с 00 часов 00 минут дня, следующего за днем окончания оплаченного периода страхования.		
Приложения: Правила №114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, в редакции от «15» мая 2019 г. САО «ВСК».		
Особые условия страхования: 1. Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 30 000,00 (Тридцать тысяч) рублей.		

2. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и не оговоренные в настоящем Договоре страхования, заключенном в форме настоящего Страхового полиса, применяются. Положения настоящего Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса, имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ №114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:	СТРАХОВАТЕЛЬ:
Страховое акционерное общество «ВСК» Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4. ИНН 7710026574 КПП 997950001 Р./сч. 40701810600020001241 Кор./сч. 30101810400000000225 в ПАО Сбербанк г. Москва БИК 044525225 ОКПО 11441121 ОКОНХ 96220 Тел./Факс. (495) 727-41-44	Гречушкина Ирина Петровна Дата рождения: 17.03.1969 Место рождения: г. Темиртау Карагандинской области Паспорт: 4613 384291 выдан ТП № 1 ОУФМС России по Московской области по городскому округу Химки 10.04.2014 код подразделения: 500-170 Адрес регистрации: 141407, Московская область, г. Химки, МО, ул. Молодёжная, д.64, кв.582
От имени Страховщика:  А.Н. Мочалова М. П.	_____ И.П. Гречушкина

Место выдачи: г. Москва

Дата выдачи 31.05.2020 г.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 024944-3

« 15 » июля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Гречушкиной Ирине Петровне

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр»

от «15 » июля 2021 г. № 208

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до «15 » июля 2024 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б» ТЗ № 484

СТРАХОВОЕ ОБЩЕСТВО РЕСО-ГАРАНТИЯ
117105, Москва, Нагорный пр-д, 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
к договору страхования гражданской ответственности организации,
заключающей договоры на проведение оценки № 922/2036853122

Настоящий полис подтверждает факт вступления в силу договора страхования, заключенного между САО «РЕСО-Гарантия» (125047, г. Москва, ул. Гашека, д. 12, стр. 1; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) с указанным ниже Страхователем, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 21 июля 2021 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «23» сентября 2021 г.

Валюта страхования: Российские рубли

Страхователь:	ООО «Институт независимой оценки» Юридический адрес: 190005, г. Санкт-Петербург, МО Измайловское, ул. Егорова, д. 23А, офис 304 ОГРН. 1037800025834 ИНН: 7801123624
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.10.2021 г. по 24 часа 00 минут 30.09.2022 г.
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение 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 01.10.2020 года.
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и 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.
4. Страховая сумма:	5.000.000 (Пять миллионов) рублей, лимиты ответственности согласно Договору страхования
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы
6. Страховая премия:	10.000 (Десять тысяч) рублей
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/2036853122 от 23.09.2021г - Правила страхования.
Представитель страховщика:	Голубева Галина Александровна
	Код 32689339

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

Страхователь

М.П. (подпись)



М.П. *Андрейтер ЦОК СЭПЦ Макарова С.В.*
По Доверенности №СЗ-2569/21-кв от 01.01.2021г.