



ООО "Центр судебных и негосударственных экспертиз "ИНДЕКС"
119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 16, стр. 3
тел/факс: 8(495) 786-35-11, e-mail: info@indefs.ru, www.indefs.ru
ИНН 7701106600, КПП 770401001, ОГРН 1027739415461, ОКПО 41999045

ОТЧЕТ № 00.00.2022-0-01

об оценке рыночной стоимости права требования ООО «Агрохолдинг» (ИНН 123456789) к ООО «Птицефабрика» (ИНН 987654321)

Заказчик: Индивидуальный предприниматель Штольц Пантелеймон Михеевич

Исполнитель: ООО «Экспертный центр «ИНДЕКС»

Дата составления: 21 ноября 2022 г.

По состоянию на: 31 декабря 2017 г.

Москва 2023



ООО "Центр судебных и негосударственных экспертиз "ИНДЕКС"
119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 16, стр. 3
тел/факс: 8(495) 786-35-11, e-mail: info@indeks.ru, www.indeks.ru
ИНН 7701106600, КПП 770401001, ОГРН 1027739415461, ОКПО 41999045

21 ноября 2022г.

ИП Штольцу П.М.

Уважаемый Пантелеймон Михеевич!

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № 00.00.2022-0 от 03.11.2022 г. (далее – Договор), заключенным между Индивидуальным предпринимателем Штольцем Пантелеймоном Михеевичем (далее по тексту «Заказчик») и ООО «Экспертный центр «ИНДЕКС» (далее по тексту «Исполнитель», «Оценщик»), Оценщик выполнил расчет рыночной стоимости права требования ООО «Агрохолдинг» (ИНН 123456789) к ООО «Птицефабрика» (ИНН 987654321) (далее – «Объект оценки») по состоянию на 31 декабря 2017 г. (далее «Дата оценки»), и подготовил настоящий Отчет об оценке (далее - «Отчет»).

Предполагаемое использование результатов оценки

Предполагаемое использование результатов оценки – данные о рыночной стоимости объекта оценки будут использоваться для принятия управленческих решений. Отчёт не может быть использован по иному назначению.

Определение рыночной стоимости

Понятие рыночной стоимости определяется согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ.

Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Дата оценки

Все выводы в отношении рыночной стоимости, изложенные в Отчете, основаны на фактах и информации, доступных Оценщику по состоянию на 31 декабря 2017 г.

Сертификат качества оценки

Используя свой опыт и знания, а также находившуюся в нашем распоряжении информацию, настоящим Оценщик подтверждает, что:

- приведенные в Отчете заключения и выводы являются результатом непредвзятого профессионального анализа в рамках ограничительных условий и положений, составляющих неотъемлемую часть настоящего Отчета;

- ни в настоящем, ни в будущем у Оценщика нет заинтересованности в объекте оцениваемой собственности, и в отношении участвующих сторон Оценщик действует без предубеждений и предвзятости;

- Оценщик является независимым оценщиком в соответствии с требованиями статьи 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ;

- сумма вознаграждения Оценщика не зависит от какого-либо аспекта Отчета;

- работы по оценке были выполнены, а Отчет по оценке подготовлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, утвержденными Ассоциацией саморегулируемой организации оценщиков «Саморегулируемая организация «Свободный оценочный департамент» (Ассоциация СРОО «СВОД»).

Распространение и использование Отчета

Настоящий Отчет предназначен для использования исключительно теми лицами, которым он адресован, и для целей, указанных выше. Оценщик не принимает на себя каких-либо обязательств или ответственности перед кем бы то ни было, кроме как перед Заказчиком.

Заключение о стоимости

По результатам проведенного анализа, содержащегося в прилагаемом Отчете, по состоянию на 31 декабря 2017 г. рыночная стоимость Объекта оценки - право требования ООО «Агрохолдинг» (ИНН 123456789) к ООО «Птицефабрика» (ИНН 987654321), составляет –

16 110 114 рублей

(Шестнадцать миллионов сто десять тысяч сто четырнадцать рублей)

С уважением,

Генеральный директор

/Е.И. Волощук/

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	6
1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	6
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	6
1.3. ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	6
1.4. НОМЕР И ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА	6
1.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	6
1.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ	6
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	10
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ВЫПОЛНЕННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	12
5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	13
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	15
7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	17
8. ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ	18
9. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	20
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	23
10.1. ОСНОВНЫЕ ТЕНДЕНЦИИ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ РОССИИ В 2017 Г.	23
10.2. ОБЗОР РЫНКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ (ЦЕССИИ) РФ.....	26
11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ, С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ, ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
11.1. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	31
11.2. ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ.....	31
11.3. ОЦЕНКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ МЕТОДОМ ДИСКОНТИРОВАННЫХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ (ДОХОДНЫЙ ПОДХОД)	33
11.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ	39
11.5. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	42
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	48
13. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	49
14. ПРИЛОЖЕНИЯ	50

14.1.	Приложение 1. Принтскрины интернет-сайтов, используемых в настоящем отчете об оценке	51
14.2.	Приложение 2. Документы Оценщика и оценочной организации	55
14.3.	Приложение 3. Копии документов, предоставленных Заказчиком.....	55

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки – право требования ООО «Агрохолдинг» (ИНН 123456789) к ООО «Птицефабрика» (ИНН 987654321).

РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Таблица 1.

Наименование кредитора	Наименование дебитора	Размер оставшейся задолженности, руб.	Рыночная стоимость, согласно доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость, согласно сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость, согласно затратному подходу, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Вес, %			33,33%	33,33%	33,33%	100%
ООО «Агрохолдинг» (ИНН 123456789)	ООО «Птицефабрика» (ИНН 987654321)	62 379 130,72	17 860 370	14 880 022	15 594 783	16 110 114

ОСНОВАНИЯ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Договор № 00.00.2022-0 от 03.11.2022 г., заключенный между Заказчиком – Индивидуальным предпринимателем Палади Вероникой Сергеевной и Исполнителем – АНО «Гильдия независимых судебных экспертов».

НОМЕР И ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА

Отчет об оценке № 00.00.2022-0 от 21.11.2022г.

ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость Объекта оценки составляет – **16 110 114 рублей (Шестнадцать миллионов сто десять тысяч сто четырнадцать рублей)**

ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета об оценке возможно только после предварительного письменного согласования.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки действительно на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение физических, политических, административных, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта оценки.

Заключение о стоимости, содержащееся в отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости к какой-либо части объекта оценки является неправомерным, если такое не оговорено в отчете об оценке.

Настоящий отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно наиболее вероятной цены объекта оценки на дату определения стоимости и не является гарантией того, что сделка с объектом оценки будет осуществлена на свободном рынке именно по этой цене.

При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2.

Объект оценки (ФСО 1, п. 21а)	Право требования ООО «Агрохолдинг» (ИНН 123456789) к ООО «Птицефабрика» (ИНН 987654321) по решению Арбитражного суда N-ской области от 01.03.2017г. по делу №АХХ-XXXX/2017.
Имущественные права на объект оценки (ФСО 1, п. 21б)	Право собственности
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности. Объекты свободны от ограничений (обременений) прав.
Цель оценки (ФСО 1, п. 21в)	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (ФСО 1, п. 21г)	Данные о рыночной стоимости объекта оценки будут использоваться для принятия управленческих решений. Отчёт не может быть использован по иному назначению.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) Объектов оценки	31.12.2017г.
Срок проведения оценки	03.11.2022г. - 21.11.2022г.
Исполнитель работ по оценке Объектов оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Центр судебных и негосударственных экспертиз «ИНДЕКС» 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 16, стр. 3, тел. +7 (495) 786 3511, e-mail: info@indeks.ru
Сведения о страховании профессиональной ответственности юридического лица, с которым Исполнитель заключил трудовой договор	Полис № 922/1984553194 страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки. Срок действия договора страхования: с 00 часов 00 минут 30.06.2021 г. по 24 часа 00 минут 29.06.2022 года. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Сведения об Оценщике	Пичикин Игорь Владимирович, эксперт в области судебной строительно-технической и стоимостной (оценочной) экспертизы объектов недвижимого и движимого имущества и бизнеса, образование высшее: Диплом о высшем образовании ДВС № 0819209 от 10.09.2002г. Московский государственный текстильный университет имени

Косыгина, квалификация: экономист-менеджер, специальность: экономика и управление на предприятии;

повышение квалификации в области оценочной деятельности Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Плеханова по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности». Диплом о профессиональной переподготовке ПП №682770 от 15.07.2005г.;
повышение квалификации по программе «Оценочная деятельность» Центр дополнительного профессионального образования Московского физико-технического института. Свидетельство о повышении квалификации, рег. № 447 от 04.07.2008г.;

повышение квалификации по программе «Оценочная деятельность» НОУВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия». Свидетельство о повышении квалификации, рег. № 0438 от 12.12.2011г.;

повышение квалификации в сфере судебной строительно-технической и стоимостной экспертизы объектов недвижимости в ЧУ «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки» по программе «Судебная строительно-техническая и стоимостная экспертиза объектов недвижимости». Диплом о профессиональной переподготовке №642406744888 от 31.03.2018г.;

Квалификационный аттестат №029825-1 выдан 17.09.2021 г. по направлению "Оценка недвижимости", срок действия квалификационного аттестата до 17.09.2024 г.

повышение квалификации по программе «Государственный строительный надзор и строительный контроль» Учебный центр ООО «Сириус». Удостоверение о повышении квалификации, рег. № 15-1021/0002 от 03.10.2021г.;

повышение квалификации по программе «Решение актуальных задач судебной строительно-технической и стоимостной экспертиз объектов недвижимости» Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего образования «Национальный исследовательский Московский государственный строительный университет». Удостоверение о повышении квалификации, рег. № У-0853/21 от 07.10.2021г.;

повышение квалификации по программе «Строительство, реконструкция и капитальный ремонт; безопасность строительства и качество выполнения общестроительных работ» Учебный центр ООО «Сириус». Удостоверение о повышении квалификации, рег. № 15-1021/0001 от 14.10.2021г.;

квалификационный аттестат №032062-2 выдан 03.12.2021 г. по направлению "Оценка движимого имущества", срок действия квалификационного аттестата до 03.12.2024 г.;

повышение квалификации в области судебно-экспертной деятельности ООО «Сириус» по программе «Судебная экспертиза». Диплом о профессиональной переподготовке, регистрационный номер 28-1221/0001 от 28.12.2021г.;

Квалификационный аттестат №032568-3 выдан 14.01.2022 г. по направлению "Оценка бизнеса", срок действия квалификационного аттестата до 14.01.2025 г.;

прошел профессиональную переподготовку в Международном Университете Цифровой Экономике и Технологий» по программе профессиональной переподготовки «Промышленное и гражданское строительство», квалификация: инженер (инженер-строитель). Диплом о профессиональной переподготовке №642414292094 от 31.01.2022г.;

прошел профессиональную переподготовку в Частном учреждении «Образовательная организация дополнительного

	<p>профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки» по программе: «Экспертиза проектно-сметной документации», квалификация: эксперт по проектно-сметной документации. Диплом о профессиональной переподготовке №642415069472 от 31.01.2022г.</p>
<p>Наименование саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, и место нахождения этой организации (ФСО-3 п.8г)</p>	<p>Член саморегулируемой организации оценщиков - Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», реестровый номер 2983 от 19.01.2022г.</p>
<p>Стандарты оценочной деятельности, которые будут применяться при определении рыночной стоимости Объектов оценки</p>	<ul style="list-style-type: none"> – Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297; – Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298; – Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299; – Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 8)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 326; – Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации СРОО «СВОД».
<p>Возможные границы интервала, в котором, по мнению оценщика, может находиться итоговый результат оценки стоимости объекта оценки</p>	<p>От оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговый результат оценки стоимости объекта оценки</p>
<p>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка (ФСО 1, п. 21ж)</p>	<p>В отчет об оценке будет включен перечень допущений и ограничений, относящихся к выполненным работам по оценке:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Выполненный анализ стоимости Объектов оценки основывался на исторической и прогнозной информации. • При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов или по рассмотрению таких факторов, если они будут раскрыты после завершения процедур по оценке. • Заключение о стоимости, приведенное в отчете об оценке, действительно только на дату оценки, указанную в отчете. Изменение рыночных условий может привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Исполнителем на указанную дату оценки. Исполнитель не несет ответственность за изменение рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную стоимости, указанной в отчете об оценке.

-
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку.
 - Отчёт об оценке предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной договором и настоящим Приложением.
 - Все расчеты будут произведены Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете об оценке, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпадать с указанными в Отчете об оценке.
 - В Приложении к Отчету об оценке будет представлена часть исходных документов. Полная информация об объекте оценки хранится в архиве Оценщика. Данная информация предоставляется Заказчику на основании его письменного запроса.
 - Подготовка рекомендаций по анализу стоимости и анализ излагаемых в настоящем Отчете вопросов представляют собой стандартную практику стоимостного анализа при проведении оценки рыночной стоимости.
-

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавший данный отчет Оценщик (далее Оценщик) настоящим заявляет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Все факты, изложенные в настоящем отчете, проверены, верны и соответствуют действительности.

2. Приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями, и допущениями, являющимися частью настоящего Отчета, и представляют собой личные беспристрастные профессиональные формулировки.

3. В отношении имущества, являющегося предметом настоящего Отчета, Оценщик не имеет никакой личной заинтересованности ни сейчас, ни в перспективе, а также не состоит в родстве, не имеет никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего Отчета владельцами оцененного имущества или намеревающимся совершить с ним сделку.

4. Оплата услуг Оценщика не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью объекта оценки или с деятельностью по оценке такого объекта, благоприятствующей интересам клиента, с достижением оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с объектом оценки.

5. Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности (Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, принятыми на их основе нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе стандартов оценки, утвержденных приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299, от 25 сентября

2014 г. № 611 и от 01.06.2015 г. №№ 326, 328), а также в соответствии с о с т а н д а р т а м и и п р а в и л а м и о ц е н о ч н о й д е я т е л ь н о с т и, у т в е р ж д е н н ы м и Ассоциацией «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», реестровый номер 2983 от 19.01.2022г..

6. В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало сколько-нибудь существенной помощи Оценщику, подписавшему настоящий Отчет.

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ВЫПОЛНЕННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процесс оценки включает в себя (ФСО №1):

1. заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке.

Процесс оценки начинается с общего осмотра движимого имущества, описания его состояния и выделения особенностей оцениваемой собственности.

Далее анализируются возможные варианты использования объекта с целью нахождения оптимального.

Следующий этап оценки - определение рыночной стоимости - осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на данный сегмент рынка в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости подобных объектов общепринятыми являются три основных подхода:

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

Каждый из перечисленных подходов приводит к получению определенных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из используемых подходов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того подхода, или подходов, которые расценены Оценщиком как наиболее надежные

5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Таблица 3.

Наименование	ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ ШТОЛЬЦ ПАНТЕЛЕЙМОН МИХЕЕВИЧ
Реквизиты	Юридический адрес: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXX. Расчетный счет № XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX

СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Таблица 4.

ФИО оценщика	Пичикин Игорь Владимирович
Квалификация оценщика	Оценщик
Местонахождение оценщика	г. Москва
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Включен в реестр саморегулируемой организации оценщиков - Ассоциации «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», реестровый номер 2983 от 19.01.2022г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	прошел профессиональную переподготовку в Частном учреждении «Образовательная организация дополнительного профессионального образования «Международная академия экспертизы и оценки» по программе: «Экспертиза проектно-сметной документации», квалификация: эксперт по проектно-сметной документации. Диплом о профессиональной переподготовке №642415069472 от 31.01.2022г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	САО «РЕСО-Гарантия», Полис к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки САО «РЕСО-Гарантия» №922/2130865237 от 28.02.2022г. Страховая сумма 10 000 000 рублей. Срок с 28.02.2022г. по 27.02.2023г., страховая сумма - 10 000 000 (десять миллионов) рублей 00 коп.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат №032568-3 выдан 14.01.2022 г. по направлению "Оценка бизнеса", срок действия квалификационного аттестата до 14.01.2025 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	с 2015 г.
Контактные данные	почтовый адрес: 119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 16 стр. 3, тел. +7(495) 786 3511, e-mail: info@indeks.ru

СВЕДЕНИЯ О КОМПАНИИ, С КОТОРОЙ У ОЦЕНЩИКА ЗАКЛЮЧЕН ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ООО «Центр судебных и негосударственных экспертиз «ИНДЕКС»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	ОГРН 1147746893326, 06.08.2014 г.
Место нахождения юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	119021, г. Москва, ул. Тимура Фрунзе, д. 16, стр. 3
Сведения о страховании гражданской ответственности юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Полис № 922/1984553194 страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки. Срок действия договора страхования: с 00 часов 00 минут 30.06.2021 г. по 24 часа 00 минут 29.06.2022 года. Страховая сумма: 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключили трудовой договор:	<p>Настоящим ООО «Центр судебных и негосударственных экспертиз «ИНДЕКС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>ООО «Центр судебных и негосударственных экспертиз «ИНДЕКС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>

Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

Сведения о независимости Оценщика:

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.

Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями и допущениями:

1. Составляемый отчет достоверен в полном объеме лишь в целях, указанных в Задании на оценку.
2. Выполненный анализ стоимости Объектов оценки основывался на исторической и прогнозной информации.
3. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов или по рассмотрению таких факторов, если они будут раскрыты после завершения процедур по оценке.
4. Заключение о стоимости, приведенное в отчете об оценке, действительно только на дату оценки, указанную в отчете. Изменение рыночных условий может привести к значительным изменениям величины стоимости, рекомендованной Исполнителем на указанную дату оценки. Исполнитель не несет ответственность за изменение рыночных условий или за неспособность владельцев оцениваемого имущества найти покупателя, готового заплатить цену, равную стоимости, указанной в отчете об оценке.
5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчёт (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Заданием на оценку.
6. Отчёт об оценке предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной договором и настоящим Приложением.
7. Все расчеты будут произведены Оценщиком в программном продукте «Microsoft Excel». В расчетных таблицах, представленных в Отчете об оценке, будут приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпадать с указанными в Отчете об оценке.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности (Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» с изменениями и дополнениями, принятыми на их основе нормативными правовыми актами Российской Федерации, в том числе стандартов оценки, утвержденных приказами Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №№ 297, 298, 299, от 25 сентября 2014 г. № 611 и от 01.06.2015 г. №№ 326, 328), а также в соответствии с о с т а н д а р т а м и и п р а в и л а м и о ц е н о ч н о й д е я т е л ь н о с т и, у т в е р ж д е н н ы м и Ассоциацией «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет».

8. Составляемый отчет содержит обоснованное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что он перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.

9. Подготовка рекомендаций по анализу стоимости и анализ излагаемых в настоящем Отчете вопросов представляют собой стандартную практику стоимостного анализа при проведении оценки рыночной стоимости.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

В общих положениях п. 1.2 каждого из Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1, 2, 3) сказано, что «...Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности». В заключительных положениях ФСО № 8 указано: «...в случае расхождения между требованиями настоящего Федерального стандарта оценки и требованиями ФСО № 1, ...ФСО № 2, ...ФСО № 3 и других федеральных стандартов оценки, регулирующих оценку отдельных видов объектов оценки, утвержденных Минэкономразвития России, приоритет имеет настоящий Федеральный стандарт оценки».

При выполнении работы Оценщиком были использованы и соблюдены следующие федеральные стандарты, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности в РФ:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;

- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;

- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;

- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса» (ФСО № 8)", утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 N 326;

- Настоящая оценка произведена в соответствии с о с т а н д а р т а м и и п р а в и л а м и о ц е н о ч н о й д е я т е л ь н о с т и, у т в е р ж д е н н ы м и А с с о ц и а ц и е й «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет», в котором состоит Оценщик.

ИСПОЛЬЗУЕМАЯ ТЕРМИНОЛОГИЯ

В настоящем отчете были использованы следующие термины:

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

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

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

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.

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.

Объект оценки – объект (объекты) гражданского права, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность участия в гражданском обороте.

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

Отчет об оценке – документ, содержащий сведения доказательственного 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 также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией Оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет.

Оценочная деятельность – это профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Саморегулируемая организация Оценщиков – некоммерческая организация, созданная в целях регулирования оценочной деятельности и контроля за деятельностью своих членов в части соблюдения ими требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, правил деловой и профессиональной этики, включенная в единый государственный реестр саморегулируемых организаций Оценщиков и объединяющая на условиях членства Оценщиков.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Стандарты оценочной деятельности – определяют требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

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

Субъекты оценочной деятельности – 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» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Гражданский кодекс РФ трактует **понятие обязательства** следующим образом (ст. 307): «в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п. либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности».

В ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» дается определение денежных обязательств (ст. 2) «обязанность должника уплатить кредитору определенную денежную сумму по гражданско-правовому договору и по иным основаниям, предусмотренным ГК РФ».

Кроме того, в более узком смысле, **долговое обязательство** — это документ, выдаваемый заемщиком кредитору при получении ссуды.

Всякий долг может быть выкуплен (продан, уступлен) только со скидкой для невыплаченной (оставшейся к уплате) его суммы. Эта скидка выступает либо как показатель дисконта, либо как сумма дисконта и цены кредиторской задолженности, предназначенной для возмещения затрат покупателя.

Проводится оценка финансового благополучия данного предприятия-должника на предмет банкротства, ликвидности по известным правилам финансового менеджмента. Согласно этой оценке предприятие обозначается как банкрот, либо как предприятие с неудовлетворительными (либо неустойчивыми) финансовыми показателями, либо как финансово благополучное предприятие.

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

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ТАБЛИЦА 5.

Наименование кредитора	Наименование дебитора	Документ, подтверждающий задолженность	За что задолженность	Сумма по договору	Дата подтверждения задолженности	Размер оставшейся задолженности, руб.
ООО «Агрохолдинг» (ИНН 123456789)	ООО «Птицефабрика» (ИНН 987654321)	Решение Вологодского суда от 01 марта 2017 года Дело № А13-472/2017	не оплачена стоимость уступленных прав на основании договоров уступки от 31.03.2016 № 3103/2016-1ц, от 31.03.2016 № 3103/2016-2ц	62 379 130,72	01.03.2017	62 379 130,72

Имущественные права

Имущественные права на объекты оценки – право требование.

Сведения о физических свойствах, износе и устаревании объекта оценки

Понятия «физические свойства», «износ» и «устаревание» не применимы к оцениваемому Объекту оценки – Право требования ООО «Агрохолдинг» (ИНН 123456789) к ООО «Птицефабрика» (ИНН 987654321) по решению Арбитражного суда N-ской области от 01.03.2017г. по делу №XXXXXXXXXX

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

Количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, нет.

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

Не выявлено.

Официальные сведения о Предприятии-Должника

Данные о регистрационных документах оцениваемого Предприятия представлены в следующей таблице.

Таблица 6. Сведения о регистрационных документах.

Полное наименование	
Сокращенное наименование	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
ИНН	
КПП	
Юридический адрес	
ОГРН	
Дата присвоения ОГРН	
Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица	Генеральный директор
Согласно данным Выписка из ЕГРЮЛ от 21.11.2022г.:	
Справка о непредставлении ЮЛ в течение последних 12 месяцев документов	
Информация, которая существенно влияет на стоимость объекта оценки	Отчетности 56-О от 17.07.2018г.
	Принятие регистрирующим органом решения о предстоящем исключении
	юридического лица из ЕГРЮЛ (недействующее юридическое лицо) от 25.07.2018г.

Источник информации: Выписка из ЕГРЮЛ от 21.11.2022г.

Описание деятельности предприятия и перспективы его развития

Всего зарегистрирован 1 вид деятельности оцениваемой Компании.

Таблица 7.

Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2)

Сведения об основном виде деятельности

Код и наименование вида деятельности	46.21 Торговля оптовая зерном, необработанным табаком, семенами и кормами для сельскохозяйственных животных
ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1142904002086 08.12.2014

Источник информации: Выписка из ЕГРЮЛ от 21.11.2022г.

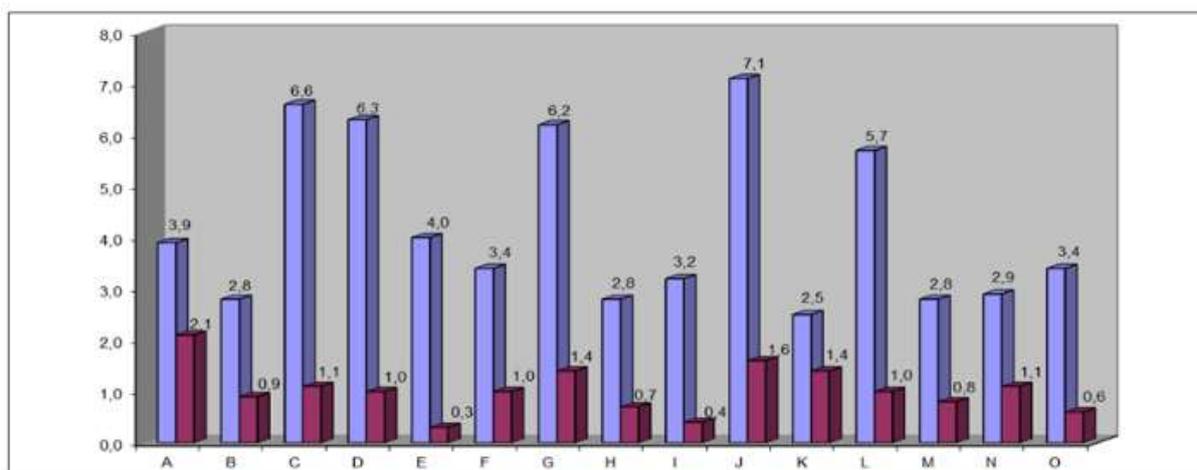
АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Основные тенденции общей политической и социально-экономической обстановки России в 2017 г.

После десятилетия экономической разрухи (1990 - 1999 гг.), начиная с 2000 года, Россия укрепила государственную структуру, за 15 лет стабилизировала экономику и финансы, реформировала социальные институты (пенсионную систему, систему медицинского обслуживания, социальной помощи), улучшила социальное положение населения, укрепила обороноспособность. В результате общеэкономического роста в этот период высокими темпами обновлялись основные фонды предприятий и организаций:

производственные здания и сооружения, парк оборудования и техники:

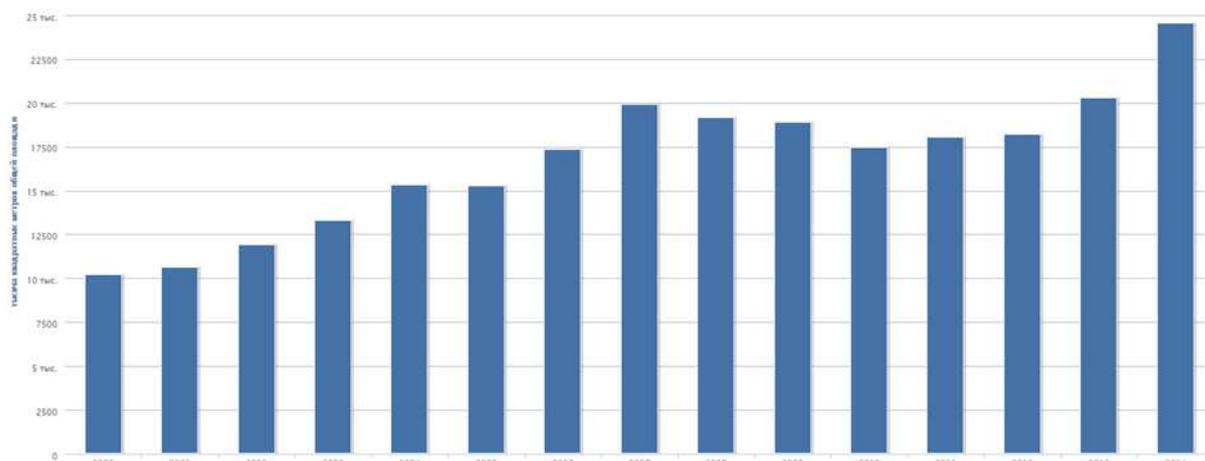
Коэффициенты обновления и выбытия основных фондов в Российской Федерации в 2015 году по видам экономической деятельности (в сопоставимых ценах, в %)



- A - Сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство
- B - Рыболовство, рыболовство
- C - Добыча полезных ископаемых
- D - Обрабатывающее производство
- E - Производство и распределение электроэнергии, газа и воды
- F - Строительство
- G - Оптовая и розничная торговля, ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования
- H - Гостиницы и рестораны
- I - Транспорт и связь
- J - Финансовая деятельность
- K - Операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг
- L - Государственное управление и обеспечение военной безопасности, социальное страхование
- M - Образование
- N - Здравоохранение и предоставление социальных услуг
- O - Предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг

■ Коэффициент обновления основных фондов (в сопоставимых ценах) ■ Коэффициент выбытия основных фондов (в сопоставимых ценах)

значительными объёмами росло жилищное строительство:



Такое развитие и усиление России нарушает иерархический миропорядок, создаваемый США. Поэтому сегодня в международных отношениях сложилось и усиливается экономическое и политическое противостояние между лидерами Запада (США, Великобритания, Канада, Германия, Франция) и Россией, поддерживаемой Китаем и некоторыми другими странами Азии и Латинской Америки. Это остро проявляется в военных конфликтах на Украине и Ближнем Востоке, в размещении военных баз НАТО и средств ПВО в ближайших и приграничных к России странах, в санкциях против

российских компаний, политических и общественных деятелей, в многочисленных попытках Запада дискредитации и изоляции России через подконтрольные международные организации, в том числе спортивные, и СМИ. Параллельно продолжает ухудшаться и общая геополитическая ситуация в мире, усиливается риск войны между США и Северной Кореей, между странами Ближнего Востока в связи с признанием Соединёнными Штатами Иерусалима столицей Израиля.

Несмотря на сокращение с 2015 года доходов Российского бюджета из-за обрушения цен нефти, в условиях мощного внешнего давления в России полным ходом идёт развитие инфраструктуры: авто- и железных дорог, магистральных коммуникаций, строительство энергетических объектов. Развиваются коммерческие отношения с компаниями Западной Европы, Китая, Турции, Японии, Индии, Ирана, многих других стран, увеличивается оборот внешней торговли с положительным сальдо, внедряются альтернативные западным формы международных расчётов. Строятся крупнейшие в мире газопроводы в Европу, Китай, Турцию. С Китаем и Ираном прорабатывается создание крупнейших транспортных артерий через территорию России в Европу: с востока на запад, с юга на север.

Повышение влияния и значимости в мире неизбежно положительно отразится и на экономике России - страны наиболее стабильной, последовательной и безопасной.

Основные экономические показатели Российской Федерации

ВВП в III квартале 2017 года вырос на 2,2% к предыдущему году. По итогам девяти месяцев рост ВВП составил 1,8% годовых.

Промышленное производство в октябре 2017г. по сравнению с сентябрём 2016г. возросло на 5,7%.



Рост наблюдается по всем основным отраслям. Значительно растут важнейшие для экономики импортозамещающие производства: пищевых продуктов, текстиля, одежды, а также продукции деревообработки, бумаги, химической продукции, пластмасс, медицинских изделий, электродвигателей, транспортных средств. Особенно важен рост производства станков, автомобилей, сельскохозяйственных машин и оборудования, электрооборудования, пластмасс, удобрений.

В строительстве объём СМР в октябре 2017 г. составил 760,7 млрд. рублей, или 96,9% (в сопоставимых ценах к октябрю 2016 г.), в январе-октябре 2017г. – 5,6 трлн. рублей (97,9% к январю-октябрю 2016 г.).

Реальная среднемесячная заработная плата работников организаций за период январь – октябрь 2017 г. повысилась на 3,0% по сравнению с тем же периодом прошлого года.

Объём привлечённых кредитными организациями средств (в рублях и иностранной валюте) на 01.11.2017 г. составил: **организаций** – 17,6 трлн.руб. (+1,1%), **населения** - 24,9 трлн. руб. (+6%),

Объём предоставленных кредитов на 01.11.2017 год: организациям и предпринимателям - 27,7 трлн. руб. (+11,7% по сравнению с 01.11.2016г.), физическим лицам - 7,2 трлн. руб. (+24,1%), из них ипотечных жилищных кредитов – 1,5 трлн. руб. (+30%) по средневзвешенной ставке 9,95% годовых.

Просроченная задолженность на 01.11.2017г. по юридическим лицам и предпринимателям с 4,8% в 2013г. возросла до 8,1%, по физическим лицам соответственно с 6,1% до 12,2%.

Инфляция по итогам ноября 2017 г. к октябрю 2016 г. снизилась до 2,5%.

Ключевая ставка, установленная Центральным банком России с 30.10.2017г., составляет 8,25% годовых.

Международные резервы Российской Федерации на 24.11.2017 составили 430,2 млрд долл. США (+11,6% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

На 01.12.2017 года в России реализуется 41 [государственная целевая программа](#) по направлениям: социального, экономического, государственного, регионального и оборонного развития в сумме 7,369 трлн. рублей: Новое качество жизни – 3144,7 млрд. руб., инновационное развитие и модернизация экономики – 1919,2 млрд. руб., эффективное государство – 1529,4 млрд. руб., сбалансированное региональное развитие – 777,8 млрд. руб.

Выводы и перспективы российской экономики

Сильное российское государство и политическая система, стабильная налоговая система, умеренные налоги и льготы для бизнеса и инвестиций стали благоприятной основой для укрепления и устойчивого развития российской экономики. Из приведённых статистических данных видим, что, несмотря на внешнее негативное давление США, основные экономические показатели России показывают динамику роста: сокращение производства невостребованных рынком товаров компенсируется высокими темпами развития дефицитных отраслей и производств. Тем самым корректируется, улучшается отраслевая структура экономики. На структурные реформы направлены и исполняются федеральные целевые программы.

Учитывая исторически сложившуюся нефтегазовую зависимость российского госбюджета, учитывая, что импортозамещение и структурная реформа - процессы длительные, экономика в течение ближайших лет частично сохранит определённые проблемы и внешние риски. Вместе с тем, положительный тренд общеэкономических показателей 2016 – 2017 гг. и опережающие темпы роста важнейших отраслей, в основе которых лежит комплексный государственный подход и контроль, вселяют уверенность в дальнейшем экономическом росте ВВП до 2 % в течение 2017 года. Девальвация рубля создала положительные условия для внешних инвестиций и для развития отечественного производства. Российские компании и их западные партнёры нашли многочисленные пути обхода санкций. Компании Японии и европейских стран тоже заинтересованы в инвестициях в российскую экономику. При благоприятной внешнеполитической и внешнеэкономической конъюнктуре и положительной тенденции инвестиционной активности, учитывая низкую загруженность ключевых производственных мощностей (от 30 до 70 %), гигантские энергетические, сырьевые и кадровые возможности России, вероятен годовой рост ВВП до 5–7% к 2020 году.

В стабильных условиях экономического роста неизбежно будут расти доходы бизнеса и доходы населения, а с ними - расти и развиваться рынок недвижимости наряду с развитием связанных с рынком отраслей (строительной, производства стройматериалов, ипотечного кредитования).

Недвижимость – ценнейший капиталный актив длительного срока использования, значение и роль которого для населения, для бизнеса и, в целом, для экономики, ключевые. Ценность земельного участка определяется местоположением и окружением, перспективой развития местности и полезностью для общества (или доходностью – для бизнеса) зданий или сооружений, на нём построенных. Проектный срок службы капитального здания при нормальной эксплуатации составляет 100 – 150 лет, а при надёжной защите несущих конструкций и при условии поддержания и совершенствования функциональных свойств достигает 300 и более лет. Поэтому качественные капиталные объекты в плотной застройке развитых городов всегда ликвидны и перспективны.

Коррекция цен недвижимости 2015 – 2017 гг. оздоровило этот рынок и при общеэкономическом росте создаёт основу дальнейшего развития. Большая перспектива видится в следующих направлениях:

- Стабильным спросом будет пользоваться качественные объекты эконом-класса, а также объекты в перспективных районах. По мере общеэкономического роста будут развиваться и другие сегменты рынка жилья.
- По-прежнему перспективно загородное жилье с хорошей транспортной доступностью в экономически активных регионах и районах, особенно с климатически-, эстетически- и экологически благоприятными характеристиками местоположения.
- В нормальных условиях рынка, как и прежде, высока доля инвестиционной составляющей. Тот, у кого есть свободные деньги, приобретает перспективную высоколиквидную недвижимость с целью перепродажи в будущем или в рентных целях. Тем самым, аккумулируется определённая доля рынка на перспективу, когда усилится общеэкономический рост, увеличатся доходы и возрастет спрос на недвижимость.
- Вероятно, в направлении развития жилого фонда Россия движется по пути западноевропейских стран, следовательно, обеспеченность жильём на душу населения у нас в перспективе будет стремиться к 40 кв.м./чел. (сейчас у нас 24,4 кв.м./чел.), а доля съёмного жилья – к 30 % и более (на 2015 год у нас около 13 %). Для сравнения, по данным на 2015 год эти показатели (соответственно): в Германии обеспеченность жильём 42,9 кв.м./чел. и доля съёмного жилья 46,6 %, в Финляндии 25,7 кв.м./чел. и 41,8 % (на 2000 г.), в Швеции - 45,2 кв.м./чел и 30,4 %, в Великобритании – 44 кв.м./чел. и 30,8 %.
- По мере роста экономики восстанавливается спрос и на коммерческую недвижимость. В дальнейшем будет возрастать потребность в качественной недвижимости коммерческого назначения: в энергоэффективных производственных, складских, офисных и торговых зданиях новых форматов. Степень физического износа имеющихся коммерческих объектов недвижимости по учётным данным на конец 2010 года составила 29,1%. Полный реальный износ значительно выше.
- С целью совершенствования функциональных качеств существующих капитальных зданий будут широко развиваться программы их реконструкции.
- Современные виртуальные и информационные технологии революционно ускоряют всю строительную отрасль, а технические и технологические возможности современного строительного проектирования и производства позволяют создавать невиданные ранее архитектурные формы и ансамбли, которые изменят облик городов и поселений.

ОБЗОР РЫНКА ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ (ЦЕССИИ) РФ

Классификация групп, по которым происходило объединение лотов, выставленных на продажу:

1. Региональный признак:

- МСК и МО: лоты, выставленные на продажу, с региональной принадлежностью г. Москва и Московская область.

- СПб и ЛО: лоты, выставленные на продажу с региональной принадлежностью г. СанктПетербург и Ленинградская область.

- Регионы РФ: остальные лоты, выставленные на продажу в регионах РФ, не вошедшие в группы: «МСК и МО» и «СПб и ЛО».

2. Юридический статус должника:

- ф.л. - физическое лицо;
- ю.л. - юридическое лицо;
- и.п. - индивидуальный предприниматель.

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

1. Общее количество лотов, выставленных на продажу в 2017 году по РФ, составляет 2 360 шт. общей номинальной стоимостью 30 006,561 млн. руб.

¹ <https://pfagroup.ru/>

2. По сравнению с предыдущим 2016 годом в 2017 году произошло уменьшение, предлагаемых на продажу лотов на 722 шт. Также произошло уменьшение номинальной стоимости задолженности на (13 899,369) млн. руб.

3. Структура выставленных лотов на продажу в 2017 году характеризуется следующим образом:

Группа	Доля в количестве выставленных лотов на продажу. Рынок в целом	Доля в сумме задолженности (номинале), выставленной на продажу. Рынок в целом
МСК и МО	17,84%	60,22%
СПб и ЛО	6,86%	8,70%
Регионы РФ	75,30%	31,08%
Итого:	100%	100%
ф.л.	65,64%	60,04%
ю.л.	29,53%	39,24%
и.п.	4,83%	0,71%
Итого:	100%	100%

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

4.1. Юридический статус должника:

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

4.2. Финансовый статус должника:

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

4.3. Период просрочки платежа (платежей) по обязательствам:

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

4.4. Документы основания требования погашения задолженности:

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

4.5. Наличие обеспечения (залог):

- есть;
- нет.

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

Группа	Отношение суммы продажи к сумме номинала*			
	ф.л.	ю.л.	и.п.	всего
МСК и МО	0,0260	0,1929	0,3416	0,0766
СПб и ЛО	0,5151	0,0223	0,1564	0,0566
Регионы РФ	0,2264	0,1616	0,4205	0,2025
Итого:	0,0890	0,1477	0,3638	0,1140

6. Общая динамика изменения рынка цессии РФ с 2013 по 2017 гг. характеризуется следующим образом:

♣ наблюдается колебание, как количества размещенных лотов, так и общей номинальной задолженности. С 2013 по 2016 гг., происходит увеличение, как количества размещенных лотов, так и общей номинальной задолженности. После 2016 года происходит снижение, как количества размещенных лотов, так и общей номинальной задолженности.

♣ на протяжении всего рассматриваемого периода наблюдается тенденция к уменьшению коэффициента, отражающего отношение суммы продажи к сумме номинала.

Характеристика выборки

Таблица 1

Регион	Кол-во лотов, выставленных на продажу, шт.				Сумма задолженности (номинал), выставленная на продажу, млн.руб.				Суммарная стоимость продажи задолженности (предложение), млн.руб.				Группа
	ф.л.	ю.л.	и.п.	всего	ф.л.	ю.л.	и.п.	всего	ф.л.	ю.л.	и.п.	всего	
Адыгейская республика	6	2	-	8	23,356	8,533	-	31,889	6,575	3,900	-	10,475	Регионы РФ
Алтай республика	2	-	-	2	1,921	-	-	1,921	1,750	-	-	1,750	Регионы РФ
Алтайский край	17	5	-	22	12,972	33,577	-	46,548	6,887	4,104	-	10,991	Регионы РФ
Амурская область	6	2	1	9	2,702	3,100	0,576	6,378	1,335	1,900	0,450	3,685	Регионы РФ
Архангельская область	11	4	-	15	5,893	2,634	-	8,527	2,230	1,830	-	4,060	Регионы РФ
Астраханская область	8	2	1	11	53,830	0,762	0,232	54,824	13,321	0,565	0,150	14,036	Регионы РФ
Башкортостан республика	54	20	5	79	303,815	44,760	16,079	364,653	41,077	23,089	11,248	75,414	Регионы РФ
Белгородская область	19	8	1	28	33,695	19,239	0,426	53,360	9,374	10,315	0,200	19,889	Регионы РФ
Брянская область	10	6	1	17	83,226	123,273	1,000	207,498	10,665	25,508	0,700	36,873	Регионы РФ
Бурятия республика	9	3	1	13	92,366	94,594	0,140	187,100	9,160	4,312	0,000	13,472	Регионы РФ
Владимирская область	11	2	1	14	223,632	4,927	0,435	228,994	39,491	2,314	0,000	41,805	Регионы РФ
Волгоградская область	17	8	5	30	17,881	23,347	8,360	49,588	9,757	6,430	2,830	19,017	Регионы РФ
Вологодская область	25	2	3	30	126,836	0,360	3,540	130,736	18,540	0,290	1,800	20,630	Регионы РФ
Воронежская область	28	5	2	35	45,267	7,418	0,097	52,782	26,261	2,588	0,047	28,896	Регионы РФ
Дагестан республика	3	-	-	3	4,713	-	-	4,713	3,080	-	-	3,080	Регионы РФ
Еврейская автономная область	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Регионы РФ
Забайкальский край	2	2	-	4	2,361	21,327	-	23,688	1,331	7,200	-	8,531	Регионы РФ
Ивановская область	2	3	1	6	1,420	137,889	0,500	139,809	0,900	4,973	0,300	6,173	Регионы РФ
Ингуштия республика	-	1	-	1	-	13,000	-	13,000	-	0,450	-	0,450	Регионы РФ
Иркутская область	13	5	1	19	205,784	4,351	0,053	210,188	23,310	2,075	0,043	25,428	Регионы РФ
Кабардино-Балкарская республика	2	1	-	3	19,356	0,152	-	19,508	11,678	0,075	-	11,753	Регионы РФ
Калининградская область	6	4	2	12	1,478	4,738	27,184	33,400	0,770	3,850	20,060	24,680	Регионы РФ
Калмыкия республика	1	1	-	2	0,500	0,500	-	1,000	0,150	0,200	-	0,350	Регионы РФ
Калужская область	6	1	1	8	26,495	25,287	0,150	51,932	7,450	15,000	0,080	22,530	Регионы РФ
Камчатский край	2	-	1	3	0,554	-	1,791	2,345	0,360	-	0,090	0,450	Регионы РФ
Карачаево-Черкесская республика	2	1	-	3	1,657	0,315	-	1,972	0,850	0,170	-	1,020	Регионы РФ
Карелия республика	4	1	-	5	7,349	0,370	-	7,719	3,400	0,150	-	3,550	Регионы РФ
Кемеровская область	42	8	-	50	70,240	247,926	-	318,166	29,133	112,823	-	141,956	Регионы РФ
Кировская область	15	5	1	21	42,271	9,918	2,726	54,916	9,290	5,378	1,800	16,468	Регионы РФ
Кomi республика	3	6	3	12	9,038	3,946	2,464	15,449	0,937	1,380	1,493	3,810	Регионы РФ

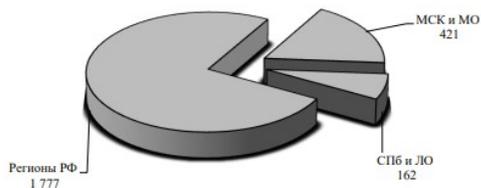
Регион	Кол-во лотов, выставленных на продажу, шт.				Сумма задолженности (номинал), выставленная на продажу, млн.руб.				Суммарная стоимость продажи задолженности (предложение), млн.руб.				2017 год
	ф.л.	ю.л.	н.п.	всего	ф.л.	ю.л.	н.п.	всего	ф.л.	ю.л.	н.п.	всего	Группа
Костромская область	6	-	1	7	2,932	-	0,026	2,958	1,540	-	0,009	1,549	Регионы РФ
Краснодарский край	102	36	11	149	173,822	110,934	11,678	296,434	48,341	23,700	5,071	77,112	Регионы РФ
Красноярский край	86	17	8	111	647,445	33,264	18,126	698,836	180,027	12,273	5,655	197,955	Регионы РФ
Крым республика	12	4	1	17	20,136	32,928	0,605	53,669	10,160	2,890	0,300	13,350	Регионы РФ
Курганская область	7	2	1	10	9,813	9,977	0,280	20,070	7,395	1,300	0,140	8,835	Регионы РФ
Курская область	12	3	-	15	9,897	28,025	-	37,922	4,893	3,100	-	7,993	Регионы РФ
Ленинградская область	8	2	2	12	24,672	5,731	2,100	32,503	17,330	1,005	1,400	19,735	СПб и ЛО
Липецкая область	10	3	1	14	2,316	36,123	0,120	38,559	1,496	13,433	0,030	14,959	Регионы РФ
Магаданская область	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Регионы РФ
Марий Эл республика	2	-	-	2	8,000	-	-	8,000	1,700	-	-	1,700	Регионы РФ
Мордовия республика	3	-	-	3	0,870	-	-	0,870	0,515	-	-	0,515	Регионы РФ
Москва	135	163	8	306	11 658,533	5 255,197	9,598	16 923,328	262,179	972,730	3,155	1 238,064	МСК и МО
Московская область	72	41	2	115	942,529	201,887	0,980	1 145,396	65,596	80,184	0,458	146,238	МСК и МО
Мурманская область	10	2	-	12	24,423	14,797	-	39,220	15,040	-	-	15,040	Регионы РФ
Ненецкий	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Регионы РФ
Нижегородская область	43	9	4	56	257,937	44,069	1,600	303,606	143,228	8,691	0,730	152,648	Регионы РФ
Новгородская область	13	3	1	17	17,664	4,180	0,217	22,061	5,390	3,100	0,111	8,601	Регионы РФ
Новосибирская область	24	17	2	43	185,194	180,320	2,610	368,124	46,255	21,967	0,800	69,022	Регионы РФ
Омская область	19	5	2	26	52,332	22,313	3,160	77,805	22,652	1,250	2,400	26,302	Регионы РФ
Оренбургская область	10	3	-	13	3,832	72,588	-	76,419	1,621	43,508	-	45,129	Регионы РФ
Орловская область	5	-	-	5	2,844	-	-	2,844	1,685	-	-	1,685	Регионы РФ
Пензенская область	8	3	2	13	14,250	13,785	0,495	28,530	5,310	1,560	0,175	7,045	Регионы РФ
Пермский край	61	10	3	74	978,371	8,524	1,928	988,823	53,963	5,920	1,103	60,985	Регионы РФ
Приморский край	18	5	1	24	37,631	949,615	0,585	987,831	13,707	6,911	0,092	20,710	Регионы РФ
Исковая область	3	3	-	6	1,109	1,745	-	2,854	0,915	0,910	-	1,824	Регионы РФ
Ростовская область	57	15	6	78	161,954	101,932	7,778	271,665	73,409	10,925	2,324	86,658	Регионы РФ
Рязанская область	3	2	-	5	0,691	25,140	-	25,831	0,230	16,070	-	16,300	Регионы РФ
Самарская область	32	9	-	41	77,300	319,108	-	396,408	26,611	5,200	-	31,811	Регионы РФ
Санкт-Петербург	90	53	7	150	145,535	2 395,202	40,682	2 579,419	70,342	52,429	5,290	128,060	СПб и ЛО
Саратовская область	23	9	-	32	19,104	64,890	-	83,994	6,854	10,447	-	17,300	Регионы РФ
Сахалинская область	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Регионы РФ
Свердловская область	58	40	4	102	200,009	133,748	26,240	359,997	51,699	49,084	1,480	102,262	Регионы РФ
Севастополь	8	1	-	9	4,601	0,510	-	5,111	3,075	0,350	-	3,425	Регионы РФ
Северная Осетия - Алания республика	2	1	-	3	1,070	0,900	-	1,970	0,530	0,300	-	0,830	Регионы РФ
Смоленская область	10	1	-	11	5,059	24,823	-	29,881	1,715	3,500	-	5,215	Регионы РФ
Ставропольский край	16	8	2	26	218,984	3,892	0,576	223,452	26,858	1,320	0,300	28,477	Регионы РФ
Тамбовская область	5	1	-	6	5,677	1,553	-	7,230	1,458	1,000	-	2,458	Регионы РФ
Татарстан республика	65	12	3	80	114,110	17,087	9,553	140,750	44,344	1,471	1,180	46,995	Регионы РФ
Тверская область	7	5	1	13	7,625	51,418	0,110	59,152	3,575	1,815	0,050	5,440	Регионы РФ
Томская область	13	4	2	19	7,390	8,339	0,744	16,473	3,314	3,115	0,130	6,559	Регионы РФ

Регион	Кол-во лотов, выставленных на продажу, шт.				Сумма задолженности (номинал), выставленная на продажу, млн.руб.				Суммарная стоимость продажи задолженности (предложение), млн.руб.				2017 год
	ф.л.	ю.л.	н.п.	всего	ф.л.	ю.л.	н.п.	всего	ф.л.	ю.л.	н.п.	всего	Группа
Тульская область	11	1	-	12	17,117	5,593	-	22,709	6,645	2,000	-	8,645	Регионы РФ
Тыва республика	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Регионы РФ
Тюменская область	18	14	1	33	20,603	20,590	0,199	41,392	4,459	7,766	0,100	12,325	Регионы РФ
Удмуртская республика	37	2	1	40	50,195	5,117	0,300	55,611	23,440	1,807	0,045	25,292	Регионы РФ
Ульяновская область	11	5	2	18	88,436	7,824	2,115	98,374	10,634	2,350	1,150	14,134	Регионы РФ
Хабаровский край	17	18	3	38	17,953	172,937	5,580	196,470	7,884	102,573	2,700	113,157	Регионы РФ
Хакасия республика	4	3	-	7	0,440	2,309	-	2,749	0,228	1,768	-	1,996	Регионы РФ
Ханты-Мансийский АО Югра	9	11	-	20	9,892	499,888	-	509,780	4,463	5,463	-	9,926	Регионы РФ
Челябинская область	41	11	-	52	330,707	20,067	-	350,774	25,368	5,128	-	30,496	Регионы РФ
Чеченская республика	-	1	-	1	-	1,316	-	1,316	-	0,090	-	0,090	Регионы РФ
Чувашия республика	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Регионы РФ
Чувашия чувашия	4	15	-	19	1,932	5,933	-	7,865	0,900	2,278	-	3,178	Регионы РФ
Якутия республика	3	2	-	5	3,108	8,930	-	12,038	1,000	0,863	-	1,863	Регионы РФ
Ямало-Ненецкий	2	8	-	10	3,160	6,050	-	9,211	1,600	1,275	-	2,875	Регионы РФ
Ярославская область	8	6	1	15	7,058	10,324	0,290	17,673	2,518	4,150	0,200	6,868	Регионы РФ
Итого:	1 549	697	114	2 360	18 016,870	11 775,666	214,026	30 006,561	1 603,150	1 739,836	77,868	3 420,855	Регионы РФ

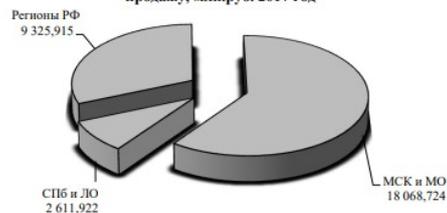
Источник информации: составлено ООО «ПФК» по данным, представленным на сайте: <https://www.zalog24.ru/>

Группа	Кол-во лотов, выставленных на продажу, шт. 2017 год	Сумма задолженности (номинал), выставленная на продажу, млн.руб. 2017 год	Доля в сумме задолженности (номинале), выставленной на продажу, 2017 год
МСК и МО	421	18 068,724	60,22%
СПб и ЛО	162	2 611,922	8,70%
Регионы РФ	1 777	9 325,915	31,08%
Итого:	2 360	30 006,561	100%

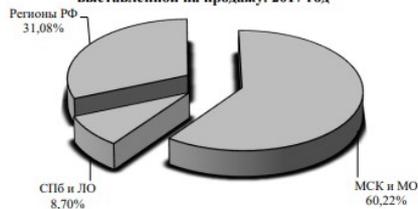
Кол-во лотов, выставленных на продажу, шт. 2017 год



Сумма задолженности (номинал), выставленная на продажу, млн.руб. 2017 год

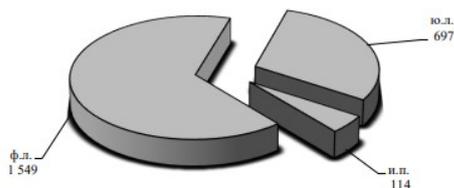


Доля в сумме задолженности (номинале), выставленной на продажу, 2017 год

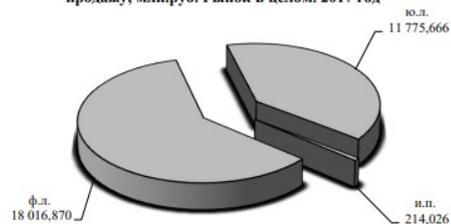


Группа	Кол-во лотов, выставленных на продажу, шт. Рынок в целом, 2017 год	Сумма задолженности (номинал), выставленная на продажу, млн.руб. Рынок в целом, 2017 год	Доля в сумме задолженности (номинале), выставленной на продажу, Рынок в целом, 2017 год
ф.л.	1 549	18 016,870	60,04%
ю.л.	697	11 775,666	39,24%
и.п.	114	214,026	0,71%
Итого:	2 360	30 006,561	100%

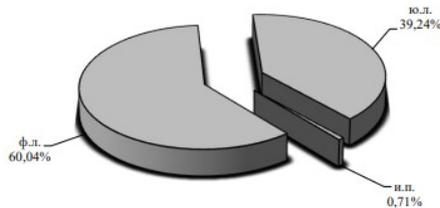
Кол-во лотов, выставленных на продажу, шт. Рынок в целом, 2017 год



Сумма задолженности (номинал), выставленная на продажу, млн.руб. Рынок в целом, 2017 год



Доля в сумме задолженности (номинале), выставленной на продажу, Рынок в целом, 2017 год



Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Таковые отсутствуют

Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Таковые отсутствуют

ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ, С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ, ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 14 ФСО №1 проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки (Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:
 - информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
 - информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
 - информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки).
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

Фундаментальным принципом оценки, положенным в основу настоящего отчета, является принцип наиболее эффективного использования (НЭИ). При определении НЭИ объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (п. 10 ФСО №1). Практическим методическим выражением принципа НЭИ при оценке рыночной стоимости является моделирование поведения типичного покупателя на рынке (ст. 3 Закона об оценочной деятельности), а также продавца, заинтересованного в максимизации принадлежащих ему активов.

ОБЩЕЕ ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

При определении рыночной стоимости имущества возможно использование трех методологических подходов к оценке: затратного, сравнительного и доходного.

Каждый из подходов позволяет учесть различную инвестиционную мотивацию типичного покупателя объекта оценки – использование объекта оценки в качестве блага, товара или источника доходов. Пунктом 20 ФСО №1 установлено, что Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов. Далее приведено краткое описание подходов к оценке.

1. *Сравнительный подход* при оценке дебиторской задолженности базируется на рыночной информации и учитывает текущее, действия потенциальных продавцов и покупателей. Сравнительный подход оценки стоимости активов использует методы, основанные на сравнении объекта оценки с обетами-аналогами, изучении реальных сделок с подобными активами, как собственника, так и активов предприятий-аналогов.

Поскольку на открытом рынке имеются предложения о продаже аналогичных задолженностей, в настоящем отчете об оценке применялся сравнительный подход для рыночной стоимости объекта оценки.

2. При использовании *затратного подхода* оценивается остаточная стоимость дебиторской задолженности (от номинала) с учетом потерь предприятия-кредитора на поддержание уровня дебиторской задолженности за период образования задолженности до даты оценки. Иными словами учитывается, насколько «состарилась» дебиторская задолженность для предприятия-кредитора с учетом его потерь от инфляции и необходимости изыскивать источники оборотных средств в связи с замораживанием их в дебиторской задолженности.

На основании изложенного, затратный подход к оценке применялся.

3. *Доходный подход* при оценке дебиторской задолженности определяет текущую стоимость актива исходя из цены возможной его реализации в будущем с учетом срока погашения обязательства, требуемой доходности и риска неплатежа.

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

Исходя из вышесказанного, анализа структуры оцениваемых объектов, Оценщик считает возможным использовать доходный для определения рыночной стоимости права требования дебиторской задолженности.

Требования к выбору подходов и к методам расчета рыночной стоимости при проведении оценки

При проведении оценки, согласно п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года № 256) оценщик обязан использовать три основных подхода:

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

Затратный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Сравнительный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

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

Каждый из подходов к оценке имеет свою специфику и определенные области применения (с учетом цели оценки, имеющейся информации или нормативных ограничений). При оценке стоимости соблюдаются основные общеэкономические принципы, основанные на представлении владельцев имущества:

– принцип полезности: Объект обладает стоимостью только тогда, когда он полезен потенциальному владельцу, т.е. способен удовлетворять его ожидаемые потребности в определенном месте и в течение определенного времени.

– принцип замещения: Разумный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая за другой объект с эквивалентной полезностью.

– принцип ожидания: Покупатель вкладывает средства в объект сегодня, так как ожидает от объекта получение потока доходов в будущем. Далее приведен анализ применимости перечисленных подходов и методов оценки, а также обоснование выбранных оценщиком процедур.

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

ОЦЕНКА ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ МЕТОДОМ ДИСКОНТИРОВАННЫХ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ (ДОХОДНЫЙ ПОДХОД)

Расчет стоимости дебиторской задолженности методом дисконтирования денежных потоков состоит в определении текущей стоимости возможной ее оплаты с учетом риска невозврата. Текущая стоимость дебиторской задолженности определяется путем дисконтирования будущей (номинальной) ее стоимости по ставке дисконта, определенной по методике Ю.В. Козыря. Оценка в данном случае основывается на двух технических приемах: приведение стоимости будущих выплат к дате оценки и определение скидки на риск неплатежа.

Согласно данной методике, стоимость кредиторской задолженности определяется на основе принципа изменения стоимости денег во времени по формуле (1):

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

где:

PV— текущая стоимость долгового обязательства;

I— процентный доход, приносимый данным долговым обязательством;

R— ставка дисконтирования;

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

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

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

Kв – коэффициент восстановления кредитоспособности.

В настоящем отчете об оценке коэффициент восстановления кредитоспособности был принят на основе финансового анализа компаний-дебиторов, коэффициент восстановления платежеспособности.

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 (2):

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

При применении данной методики основным вопросом является расчет ставки дисконта.

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

Определение периода дисконтирования

Для того чтобы определить какова доходность вложения в покупку передаваемых с торгов прав требования, необходимо сделать предположение относительно среднего периода взыскания долгов.

Прогноз денежных потоков построен исходя из того, что после продажи дебиторская задолженность будет взыскана в течение от 2 до 4 лет (предполагаемый максимальный срок окончания исполнительного производства по дебиторской задолженности).

Определение ставки дисконтирования

В качестве ставки дисконтирования оценщики использовали значение ставки доходности (в качестве ставки дисконтирования взяты данные по средневзвешенной процентной ставке по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым в рублях).

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым в рублях.²

Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях* (в целом по Российской Федерации)

	в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства							% годовых
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
Декабрь 2017	9,76	12,67	12,87	12,17	12,17	11,79	9,95	10,84

* Средневзвешенные процентные ставки в годовом исчислении, рассчитанные исходя из годовых процентных ставок, установленных в кредитных договорах, и объемов предоставленных кредитов в отчетном месяце. Динамика показателя определяется как уровнем процентных ставок, так и объемом размещенных средств.

² https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/LoansDB/

Определение вероятности невозврата

Комплексный подход к оценке вероятности дефолта содержится в работе Лазарева П.Ю. Сферой применения данной методики является анализ и оценка дебиторской задолженности коммерческих банков при ее реализации в рамках антикризисного управления в банке, в т.ч. конкурсного производства. Предлагаемая методика основывается на всестороннем анализе теоретических предпосылок анализа и оценки дебиторской задолженности. Под вероятностью возврата долга понимается величина, учитывающая степень платежеспособности и заемщика и другие факторы, характеризующие особенности конкретной задолженности. Вероятность возврата долга представляет собой скидку, которая возникает в момент уступки права требования долга, с номинальной (балансовой) суммы задолженности и выражается в долях от этой суммы.

Вероятность возврата долга заемщиком определяется на основе анализа факторов, оказывающих влияние на величину ликвидационной стоимости дебиторской задолженности. При этом каждому фактору присваивается определенный вес с учетом его важности для оценки вероятности возврата долга.

Этапами определения вероятности возврата долга дебитором являются:

1. Принятие исходных допущений, на основе которых будут проводиться расчеты.
2. Определение перечня факторов, влияющих на вероятность возврата долга.
3. Проверка статистической зависимости между факторами и уровнем возврата долга.
4. Интерпретация полученной статистической зависимости и определения алгоритма расчета вероятности возврата долга.

Определение допущений

Как и любая другая экономическая модель, предлагаемая методика имеет в своей основе определенные допущения, которыми являются:

1. Вероятность возврата долга определяется рядом факторов, на основе анализа которых возможно составить мнение о желании и возможности заемщика погасить долг.
2. Значения, которые может принимать каждый фактор, ограничиваются рядом наиболее существенных, т.е. каждый фактор может принимать 3-5 значений.
3. Значения факторов ранжируются по степени положительного влияния на вероятность возврата долга. Например, вероятность возврата задолженности, обеспеченной высоколиквидным залогом, выше, чем необеспеченной задолженности.
4. Каждому значению фактора соответствует величина риска в диапазоне от 0 до 0,99 (или от 0% до 99%). При этом каждое последующее значение фактора увеличивает уровень риска на одинаковую величину по сравнению и с предыдущим. Например, если фактор может принимать 5 значений, то каждому значению соответствует одна из величин риска – 0%, 25%, 50%, 75%, 99%, если 4 значения, то 0%, 33%, 66%, 99%. Вероятность невозврата долга не может принять значение 100% (максимум 99%), т.к. всегда сохраняется возможность получения долга, даже если анализ всех факторов риска говорит об обратном.

Формирование перечня факторов

Перечень конкретных факторов риска, оказывающих влияние на вероятность возврата долга определяется на основе анализа теоретических предпосылок анализа и оценки дебиторской задолженности и анализа существующих в настоящее время методик, посвященных данным

вопросам, а также на основе информации, полученной от антикризисных управляющих, экспертов кредитных отделов банка.

Соотношение между факторами и величиной риска возврата выданного кредита

Таблица 8.

№ п/п	Факторы риска	Значения факторов	Величина риска, %
1	Решения судебных органов	Иск в апелляционной инстанции отклонен, кредитором подана жалоба в кассационную инстанцию	99
		Иск отклонен, кредитором подана жалоба в апелляционную инстанцию	75
		Иск к заемщику не подавался	50
		Иск удовлетворен, заемщиком выдана жалоба в вышестоящий судебный орган	25
		Иск удовлетворен, решение суда вступило в законную силу	0
2	Тип заемщика	Физическое лицо	99
		Юридическое лицо с неопределенной кредитной историей	75
		Муниципальный орган власти	50
		Государственный орган власти	25
		Юридическое лицо с безупречной кредитной историей	0
3	Финансовое состояние заемщика	Крайне неудовлетворительное финансовое состояние, состояние в банкротстве	99
		Неудовлетворительное финансовое состояние	75
		Удовлетворительное финансовое состояние	50
		Хорошее финансовое состояние	25
		Стабильно устойчивое финансовое состояние	0
4	Тип задолженности	Просроченная более 24 месяцев	99
		Просроченная от 12 до 24 месяцев	75
		Просроченная от 6 до 12 месяцев	50
		Просроченная до 6 месяцев	25
		Текущая	0

Построенная автором восьми-факторная регрессионная модель позволила сделать вывод о значимости каждого из факторов для определения вероятности возврата долга. В итоге автором было предложено определить как средневзвешенное значение данных факторов. При этом практической реализации были предложены не конкретные значения весов, а их диапазоны. В связи с отсутствием полной информации о дебиторе Оценщиком в настоящем отчете об оценке использовалось 4 фактора.

Соотношение между факторами и величиной риска возврата выданного кредита и его удельными весами в итоговой вероятности

Таблица 9.

№ п/п	Факторы риска	Значения факторов	Величина риска, %
1	Решения судебных органов	20%-40%, при вступлении судебного решения в законную силу	Наличие продолжительного для кредитора судебного решения еще не означает реальную возможность взыскания долга
		15%-20%, в случае продолжения на дату оценки судебных разбирательств	
2	Тип заемщика	35%-60%, при выдаче кредита физическому лицу	При выдаче кредита физическому лицу, тип заемщика является определяющим фактором возврата долга, при других типах заемщика, определяющим являются другие факторы
		5%-10%, при выдаче кредита прочим заемщикам	
5	Финансовое состояние заемщика	15%-50%	Вес фактора зависит от качества имеющейся информации у оценщиков о финансовом состоянии заемщика
6	Тип задолженности	5%-25%	Данный фактор является дополняющим фактором "Финансовое состояние заемщика" и его вес в границах указанного диапазона определяется обратно пропорционально весу фактора "Финансовое состояние заемщика"

Предлагаемая методика может также применяться для анализа и оценки дебиторской задолженности не кредитных организаций с учетом внесения в нее определенных изменений. Например, при оценке дебиторской задолженности не кредитных организаций отсутствует, как правило, необходимость в анализе качества обеспечения долга, т.к. сложившаяся практика заключения коммерческих сделок по продаже товаров, оказанию услуг, выполнению работ не предусматривает обеспечения по принятым на себя обязательствам.

Шкала для проведения факторного анализа вероятности дефолта по оцениваемой задолженности

Таблица 10.

Тип оцениваемого кредитора	Фактор	Величина риска	%	ИТОГО
1	Решение судебных органов	0	20%	0
2	Тип заемщика	75	5%	3,75
3	Финансовое состояние заемщика	75	50%	37,5

4	Тип задолженности	75	25%	18,75
Вероятность невозврата долга				60
Вероятность возврата долга				40

Пояснения к таблице:

Определение фактической вероятности возврата долга

1. Фактор решения судебных органов. Поскольку иск к заемщику удовлетворен, решение суда вступило в законную силу, фактическая вероятность определена 0% согласно рекомендуемой.

2. Фактор типа заемщика. Поскольку тип заемщика является Юридическое лицо с неопределенной кредитной историей. Фактическая вероятность по данному параметру определена 75% согласно рекомендуемой.

3. Фактор финансового состояния заемщика. Согласно данным выписки из ЕГРЮЛ от 21.11.2022г. компания-должник в оцениваемый период не сдавала отчетность предприятия, а также спустя 7 месяцев после даты оценки Инспекцией Федеральной налоговой службы по г. Архангельску принято решение о предстоящем исключении юридического лица из ЕГРЮЛ (недействующее юридическое лицо). Исходя из вышеизложенного можно сделать вывод, что компания-должник на дату оценки была в предбанкротном состоянии (неудовлетворительное финансовое состояние). Фактическая вероятность по данному параметру определена 75% согласно рекомендуемой.

4. Фактор типа задолженности. Оцениваемая задолженность возникла, в результате не оплаты стоимости уступленных прав на основании договоров уступки от 31.03.2016 № 3103/2016-1ц, от 31.03.2016 № 3103/2016-2ц, т.е. данный тип задолженности является просроченной от 12 до 24 месяцев, фактическая вероятность определена 75 %.

Итоговая вероятность дефолта определяется по формуле:

$$P_d = \sum R_i \times f_i,$$

где R_i - риск по i-му фактору; f_i - вес i-го фактора.

С юридической точки зрения реализация дебиторской задолженности представляет собой продажу имущественного права или иначе уступку права требования (цессию). Так, в соответствии со статьей 382 ГК РФ по договору об уступке права требования (цессии) кредитор передает (продает) свое право требования к должнику, то есть право требовать с должника уплаты суммы основного долга, а также штрафных санкций. Подчеркнем, что предметом договора цессии является передача не

товаров (работ, услуг) или иного имущества, а именно передача имущественных прав (права требования с должника суммы основного долга и/или штрафных санкций). Одна сторона договора (цедент) их продает, а другая сторона (цессионарий) их покупает. В соответствии со статьей 146 НК РФ объектом обложения НДС признаются операции по реализации товаров (работ, услуг) на территории РФ. Имущественные права налоговым законодательством в качестве товара, работы или услуги, а, следовательно, и в качестве объекта обложения НДС не рассматриваются (ст. 38 и ст. 146 НК РФ)

Исходя вышеизложенного, можно сделать вывод, что рыночная стоимость объекта исследования составит:

Таблица 11.

Наименование кредитора	Наименование дебитора	Дата подтверждения задолженности	Размер оставшейся задолженности, руб.	Предполагаемый период до погашения, лет	Ставка дисконтирования, %	Кв (Коэффициент восстановления платежеспособности)	Рыночная стоимость, согласно методу дисконтирования, руб.
ООО «Агро-Альянс» (3525307693)	ООО «Котлас-птица» (ИНН 2904026782)	01.03.2017	62 379 131	3,00	11,79%	40,00%	17 860 369,57

Стоимость прав требований, полученная в рамках доходного подхода, составила на дату оценки: 17 860 369,57 рублей.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Методика подхода

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

В ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» дается определение денежных обязательств (ст. 2) «обязанность должника уплатить кредитору определенную денежную сумму по гражданско-правовому договору и по иным основаниям, предусмотренным ГК РФ».

Кроме того, в более узком смысле, долговое обязательство — это документ, выдаваемый заемщиком кредитору при получении ссуды.

Вместе с тем с развитием рыночных отношений дебиторская задолженность все в большей мере выступает как самостоятельный объект купли-продажи на открытом рынке.

При оценке стоимости дебиторской задолженности важно проанализировать способы ее образования.

Дебиторская задолженность — комплексная статья, включающая расчеты:

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

Коэффициентная методика определения стоимости дебиторской задолженности

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

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

1. Вычленение из общей массы дебиторской задолженности предприятия суммы безнадежной задолженности, стоимость которой принимается равной нулю.
2. Разбиение оставшейся части возможной к взысканию дебиторской задолженности на группы, в зависимости от сроков ее возникновения.
3. Умножение каждой дебиторской задолженности (группы задолженности) на соответствующий коэффициент дисконтирования.

В экономической литературе используются несколько шкал коэффициентов дисконтирования.

В качестве периода предполагаемого погашения задолженности принимался период, равный 3-м годам.

Шкала коэффициентов дисконтирования, разработанная для экспресс-анализа финансового состояния предприятий, проводимого ФСФО РФ¹

Таблица 12.

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

¹Прудников В.И. Оценка стоимости дебиторской задолженности — Челябинский Дом печати, 2000 г.

**Шкала коэффициентов дисконтирования, составленная на основе вероятности
безнадежности долгов¹**

Таблица 13.

Срок существования кредиторской задолженности, мес.	до 1 мес.	1-2 мес.	2-3 мес.	3-4 мес.	4-5 мес.	5-6 мес.	6-12 мес.	12-24 мес.	свыше 24 мес.
Вероятность безнадежности долгов	0,025	0,05	0,075	0,1	0,15	0,3	0,5	0,75	0,95
Коэффициент дисконтирования	0,975	0,95	0,925	0,9	0,85	0,7	0,5	0,25	0,05

Расчет рыночной стоимости Объекта исследования в соответствии с представленными коэффициентными методиками представлен в таблице:

Таблица 14.

Наименование кредитора	Наименование дебитора	Дата подтверждения задолженности	Размер оставшейся задолженности, руб.	Предполагаемый период до погашения, лет	Рыночная стоимость, согласно методик и ФСФО РФ1, руб.	Рыночная стоимость, согласно методики определения вероятности безнадежности долгов, руб.	Рыночная стоимость, определенная доходным подходом, руб.
ООО «Агрохолдинг» (ИНН 123456789)	ООО «Птицефабрика» (ИНН 987654321)	01.03.20 17	62 379 130,72	3	15 594 783	15 594 783	15 594 783

Стоимость прав требований, полученная в рамках затратного подхода, составила на дату оценки: 15 594 783 рублей.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами-аналогами, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая информация отсутствует, метод сравнения продаж неприменим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице.
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых.
4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

В качестве единиц сравнения принимают измерители, традиционно сложившиеся на местном рынке. Для оценки одного и того же объекта могут быть применены одновременно несколько единиц сравнения.

Корректировки цен продажи сравнимых объектов производятся в следующем порядке:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;
- во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Для определения величин корректировок, в зависимости от наличия и достоверности рыночной информации, применяются количественные и качественные методики.

Окончательное решение о величине результата, определенного методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих

наибольшее сходство с объектом оценки.

При наличии достаточного количества достоверной рыночной информации, для определения стоимости методом сравнения продаж допускается применять методы математической статистики.

При оценке дебиторской задолженности мы исходим из того, что покупатель не заплатит за оцениваемую дебиторскую задолженность больше, чем за подобную, продаваемую на рынке.

Таблица 15. Расчёт соотношения цены продажи кредиторской задолженности к номиналу

Наименование и краткое описание	Объект оценки	Аналоги					
		№1	№2	№3	№4	№5	№6
Дебиторская задолженность (право требования ООО «Агро-Альянс» к ООО «Котлас-птица» номиналом 62 379 130,72 рублей	Право требования ООО «Химтех-Агро» к следующим лицам: ООО «Агрокомплекс «Лабинский», (352508, Краснодарский край, Лабинский район, г. Лабинск, ул. Победы, 177, ИНН2314017030, ОГРН1032308528042) номинал. стоимостью 12 246 588,51 руб.; ООО «Агрофирма «Унароково» (352595, Краснодарский кр., Мостовской р-н, село Унароково, ул. Ленина, 22, ИНН2342014218, ОГРН1022304342708) номинал. стоимостью 2 765 568,91 руб.; ООО «Агрофирма им. Суворова» (352532, Краснодарский кр., Лабинский р-н, станица Каладжинская, ул. Ленина, 102, ИНН2314016372, ОГРН1032308525193) номинал. стоимостью 373 121,63 руб.; ООО «Агрофирма «Нива» (352523, Краснодарский кр., Лабинский р-н, хутор первая Синюха, ул. Мира, 140, корп 1, ИНН2314017062, ОГРН1042308525434) номинал. стоимостью 20 525 655,85 руб.; ООО «Агрофирма «Родина» (352520, Краснодарский кр., Лабинский р-н, станица Вознесенская, ул. Мира,86, ИНН-2314016012, ОГРН1022302348936) номинал. стоимостью 39 055 476,73 руб.; ООО «Агрофирма «Победа» (352508, Краснодарский кр., Лабинский р-н, г.	Право Требования к ООО "Благовещенская птицефабрика" в размере 14 212 171 руб., подтвержденные определением АС АК от 26.06.2016г. по делу № А03-21196/2014	Право требования к ООО СМУ «Универсал» (ИНН 6672350544 3) в размере 22 414 087 руб. 27 коп.	Право требования к ООО «ОСД Холдинг» (ИНН 784232393 6) на сумму 7 290 000,00 руб., к ООО «ФДС» (ИНН 780272287 8) на сумму 680 000,00 руб., к ООО «КапиталС трой» (ИНН 780643829 7) на сумму 100 000,00 руб.	Право требования к ООО «Астра-1», ИНН 6317034063, определение АС Самарской обл. от 03.12.2015 по делу А55-20834/2015 о включении в РТК (10 141 771,03 руб.).	Право требования к ООО «Эра» ИНН 0269031703 в сумме 16 300 000,00 рублей	

		Лабинск, ул. Победы, 177, ИНН2345009079, ОГРН1022304447780) номинал. стоимостью 115 400,00 руб.					
Источник информации		https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=fe356a4a-bf94-43d8-aa1b-ce85570441b6&attempt=1	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=5356707a-a0d6-4481-a04f-c930a1d0e3b5	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=1c0cf91b-3d86-48b3-9cd1-9f00c21a627f	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=1594fc0d-d432-423c-8769-1a54e222c39a	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=77e706a1-61dd-43f5-8e5d-77b9df16978c	https://mets.ru/generalView?id=118320666#lot2
Условия рынка: предложение/сделка/спрос		<i>сделка</i>	<i>сделка</i>	<i>сделка</i>	<i>сделка</i>	<i>сделка</i>	<i>сделка</i>
Сумма дебиторской задолженности, руб.	62 379 130,72	<i>75 081 811,57</i>	14 212 171,00	22 414 087,27	8 070 000,00	10 141 771,03	16 300 000,00
Цена продажи		<i>25 582 874,40</i>	5 040 000,00	4 009 500,00	2 351 640,00	1 125 753,40	2 520 000,00
Корректировка на НДС		1	1	1	1	1	1
Скорректированная стоимость дебиторской задолженности, руб.		<i>25 582 874,40</i>	5 040 000,00	4 009 500,00	2 351 640,00	1 125 753,40	2 520 000,00

Соотношение цены продажи к сумме дебиторской задолженности		0,340733313	0,355	0,178883037	0,29140520 4	0,111001658	0,154601227
Среднее арифметическое соотношение цены продажи к сумме дебиторской задолженности		0,238541677					
Стоимость объекта оценки, руб.	14 880 022,46						

Все отобранные объекты аналогии имеют наибольшее сходство с объектом исследования (собственники дебиторской задолженности являются юридические лица, сроки неплатежей дебиторской задолженности у всех объектов превышают 6 шесть месяцев. Поэтому корректировка не проводилась.

Таким образом стоимость кредиторской задолженности равна:

Таблица 16.

Наименование кредитора	Наименование дебитора	Размер оставшейся задолженности, руб.	Мультипликатор	Рыночная стоимость, руб.
ООО «Агро-Альянс» (ИНН 3525307693)	ООО «Котлас-птица» (ИНН 2904026782)	62 379 130,72	0,238541677	14 880 022,46

Стоимость прав требований, полученная в рамках сравнительного подхода, составила на дату оценки: 14 880 022,46 рублей.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласование подходов к определению рыночной стоимости объекта исследования реализуется в виде сводного показателя, суммирующего оценки стоимости по каждому подходу с учетом весовых долей подходов по принципу целесообразности их применения для конкретного объекта оценки.

Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом.

Сравнительный подход наиболее реально отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке. Этот подход имеет наибольшее значение по тем объектам, по которым имеется сложившийся рынок.

Доходный подход предпочтителен для объектов исследования, в отношении которых продавцы и покупатели ориентируются на коммерческое их использование или рассматривают в качестве объектов инвестирования.

Ввиду того, что при оценке стоимости прав требований вес между подходами принимался равно-пропорционально. Величины стоимости, полученные разными методами в затратном подходе распределены равно-пропорционально между методами в данном подходе.

Наименование кредитора	Наименование дебитора	Размер оставшейся задолженности, руб.	Рыночная стоимость, согласно доходному подходу, руб.	Рыночная стоимость, согласно сравнительному подходу, руб.	Рыночная стоимость, согласно затратному подходу, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Вес, %			33,33%	33,33%	33,33%	100%
ООО «Агро-Альянс» (ИНН 3525307693)	ООО «Котлас-птица» (ИНН 2904026782)	62 379 130,72	17 860 370	14 880 022	15 594 783	16 110 114

Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки - право требование ООО «Агрохолдинг» (ИНН 123456789) к ООО «Птицефабрика» (ИНН 987654321), составляет, по состоянию на 31 декабря 2017 г. –

16 110 114 рублей

(Шестнадцать миллионов сто десять тысяч сто четырнадцать рублей)

ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

По результатам проведенного анализа, содержащегося в прилагаемом Отчете, по состоянию на 31 декабря 2017 г. рыночная стоимость Объекта оценки - право требование ООО «Агрохолдинг» (ИНН 123456789) к ООО «Птицефабрика» (ИНН 987654321), составляет –

16 110 114 рублей

(Шестнадцать миллионов сто десять тысяч сто четырнадцать рублей)

Оценщик

И.В. Пичикин

Генеральный директор

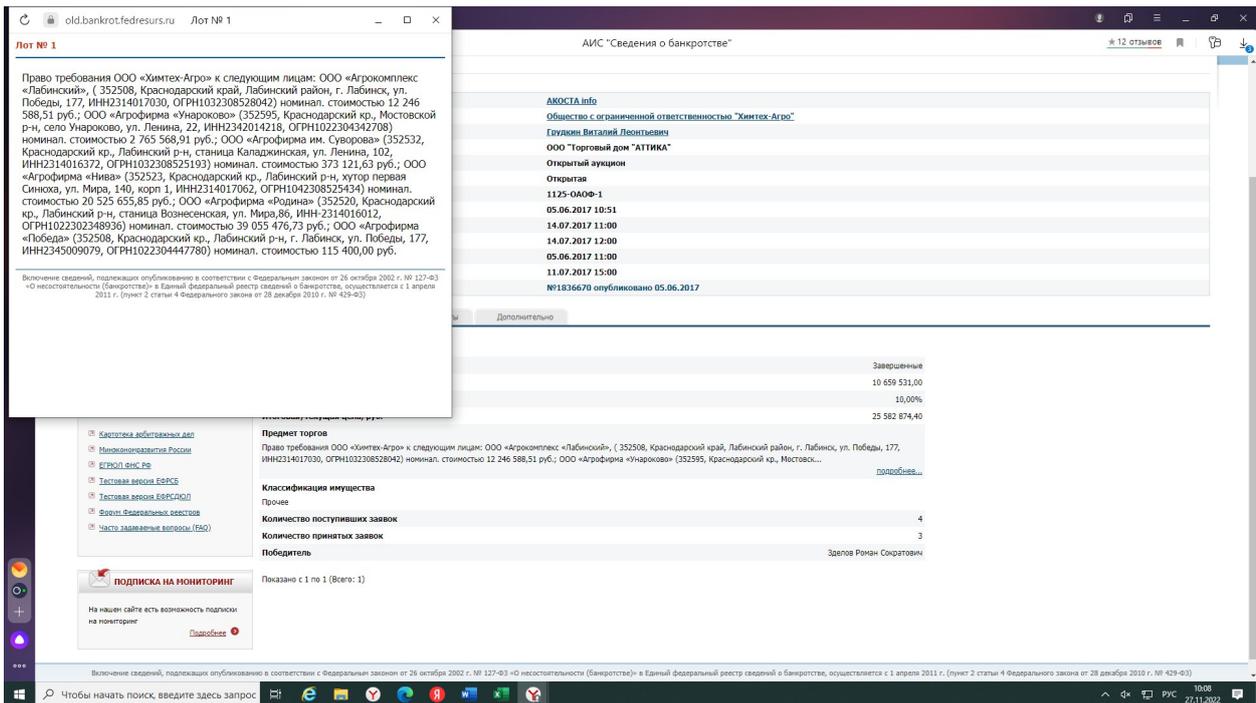
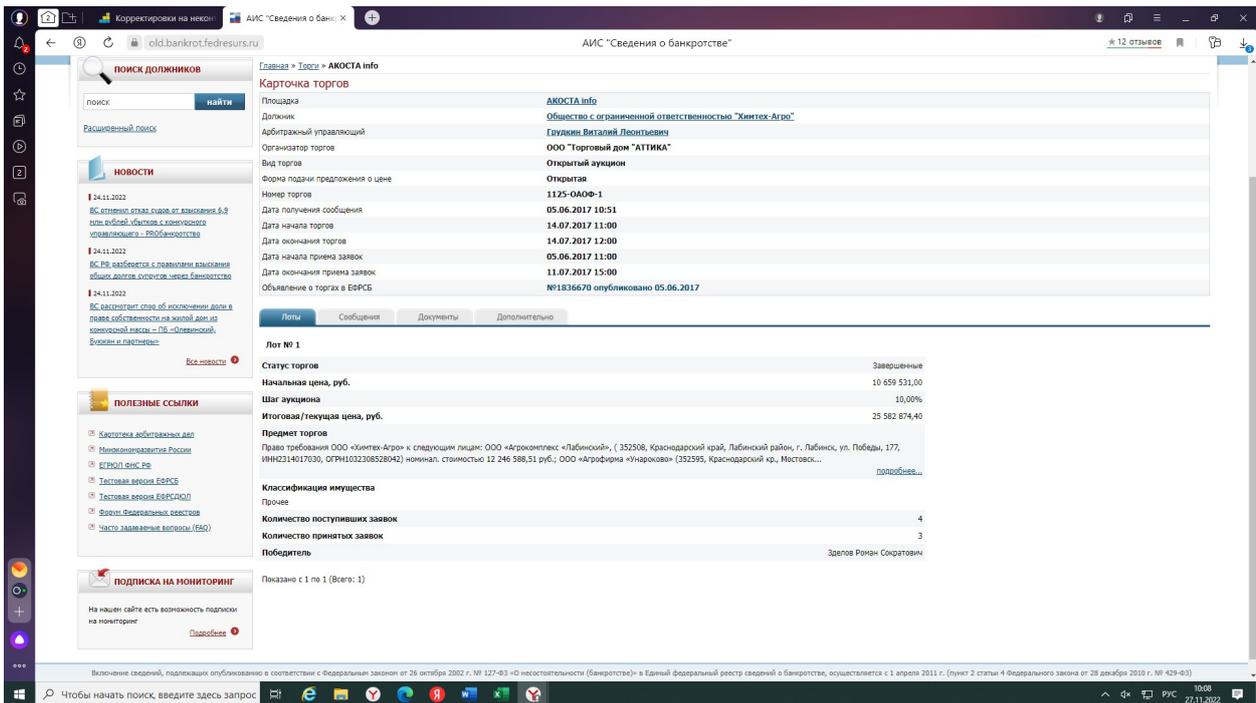
ООО «Экспертный центр «ИНДЕКС»

Е.И. Волощук

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Принтскрины интернет-сайтов, используемых в настоящем отчете об оценке
2. Документы Оценщика и оценочной организации.
3. Копии документов, предоставленных Заказчиком.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ПРИНТСКРИНЫ ИНТЕРНЕТ-САЙТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ В НАСТОЯЩЕМ ОТЧЕТЕ ОБ ОЦЕНКЕ



<https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=fe356a4a-bf94-43d8-aa1b-ce85570441b6&attempt=1>

Корректировки на некон... АИС "Сведения о банкротстве"

old.bankrot.fedresurs.ru АИС "Сведения о банкротстве" * 12 ОТЗЫВОВ

СООБЩЕНИЯ ОТЧЕТЫ АУ ТОРГИ РЕЕСТРЫ МОНИТОРИНГ БАНКРОТСТВО В ЕАЭС НОВОСТИ ЮРИДИЦА ПОМОЩЬ

ВХОД ПО СЕРТИФИКАТУ

ПОИСК ДОЛЖНИКОВ

Площадка: Межрегиональная Электронная Торговая Система

Карточка торгов

Площадка	Межрегиональная Электронная Торговая Система
Должник	ЗАКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "АГРОФИРМА" ПТИЦЕВОД АЛТАЯ
Арбитражный управлюющий	Кузнецов Александр Михайлович
Организатор торгов	Общество с ограниченной ответственностью "АлтайТендер-Консалтинг"
Вид торгов	Открытый аукцион
Форма подачи предложения о цене	Открытая
Номер торгов	18974-0A0Ф-6
Дата получения сообщения	14.04.2017 08:07
Дата начала торгов	05.06.2017 08:00
Дата окончания торгов	Не установлено
Дата начала приема заявок	17.04.2017 08:00
Дата окончания приема заявок	01.06.2017 08:00
Объявление о торгах в ЕФРСБ	№1685358 опубликовано 10.04.2017

Лоты Сообщения Документы Дополнительно

Лот № 6

Статус торгов: Завершённые

Итоговая/текущая цена, руб.: 5 040 000,00

Предмет торгов: Требования к ООО "Благовещенская птицефабрика" в размере 14 212 171 руб., подтвержденные определением АС АК от 26.06.2016г. по делу № А03-21196/2014 Требования к ООО "Благовещенская птицефабрика" в размере 14 212 171 руб., подтвержденные определением АС АК от 26.06.2016г. по делу...

Классификация имущества: Права требования на краткосрочные долговые обязательства (Дебиторская задолженность)

Количество поступивших заявок: 2

Количество принятых заявок: 2

Победитель: Сафонов Сергей

Показано с 1 по 1 (Всего: 1)

ПОДПИСКА НА МОНИТОРИНГ

На нашем сайте есть возможность подписки на мониторинг

Чтобы начать поиск, введите здесь запрос

<https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=5356707a-a0d6-4481-a04f-c930a1d0e3b5>

Корректировки на некон... АИС "Сведения о банкротстве"

old.bankrot.fedresurs.ru АИС "Сведения о банкротстве" * 12 ОТЗЫВОВ

СООБЩЕНИЯ ОТЧЕТЫ АУ ТОРГИ РЕЕСТРЫ МОНИТОРИНГ БАНКРОТСТВО В ЕАЭС НОВОСТИ ЮРИДИЦА ПОМОЩЬ

ВХОД ПО СЕРТИФИКАТУ

ПОИСК ДОЛЖНИКОВ

Площадка: Электронная площадка "Аукционный тендерный центр"

Карточка торгов

Площадка	Электронная площадка "Аукционный тендерный центр"
Должник	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КРИСТАЛЛ"
Арбитражный управлюющий	Лукин Павел Александрович
Организатор торгов	Открытый аукцион
Форма подачи предложения о цене	Открытая
Номер торгов	4147-0A0Ф-1
Дата получения сообщения	29.08.2017 13:36
Дата начала торгов	10.10.2017 12:00
Дата окончания торгов	10.10.2017 13:00
Дата начала приема заявок	04.09.2017 09:00
Дата окончания приема заявок	09.10.2017 14:00
Объявление о торгах в ЕФРСБ	№2038913 опубликовано 28.08.2017

Лоты Сообщения Дополнительно

Лот № 1

Статус торгов: Идут торги

Начальная цена, руб.: 202 500,00

Шаг аукциона: 5,00%

Итоговая/текущая цена, руб.: 4 009 500,00

Предмет торгов: Дебиторская задолженность (право (требование) в отношении долга одного должника - ООО СМУ «Универсал» (ИНН 6672305443) в размере 22 414 087 руб. 27 коп.

Классификация имущества: Права требования на краткосрочные долговые обязательства (Дебиторская задолженность)

Показано с 1 по 1 (Всего: 1)

ПОДПИСКА НА МОНИТОРИНГ

На нашем сайте есть возможность подписки на мониторинг

Чтобы начать поиск, введите здесь запрос

<https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=1c0cf91b-3d86-48b3-9cd1-9f00c21a627f>

old.bankrot.fedresurs.ru Лот № 3

Лот № 3

Право требования к ООО «ОСД Холдинг» (ИНН 7842323936) на сумму 7 290 000,00 руб., к ООО «ОДС» (ИНН 7802722878) на сумму 680 000,00 руб., к ООО «КапиталСтрой» (ИНН 7806438297) на сумму 100 000,00 руб. Начальная цена НДС не облагается. Ознакомление участников с документацией, согласование осмотра имущества осуществляется по предварительной записи по телефону Организатора торгов: 8 (916) 511-81-30 в рабочие дни с 11:00 до 14:00 в течение срока приема заявок на участие в торгах.

Включение сведений, подлежащих опубликованию в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве, осуществляется с 1 апреля 2011 г. (пункт 2 статьи 4 Федерального закона от 28 декабря 2010 г. № 429-ФЗ)

АИС "Сведения о банкротстве" * 12 ОТЗЫВОВ

Открытие
 30.10.2017 12:05
 30.10.2017 12:00
 19.12.2017 15:00
 30.10.2017 12:00
 19.12.2017 15:00
 №2190578 опубликовано 30.10.2017

Дополнительно

Торги отменены
 279 000,00
 53 010,00

01242) на общую сумму 310 000,00 руб. Начальная цена НДС не облагается. Ознакомление участников с документацией, по предварительной записи по телефону Организатора торгов: 8 (916) 511-81-30 в рабочие дни с 11:00 до 14:00 в течение срока приема заявок на участие в торгах.

Получение сведений о состоянии обязательств (дебиторская задолженность)

Лот № 3

Статус торгов: Завершённые

Начальная цена, руб.: 7 263 000,00

Итоговая/текущая цена, руб.: 2 351 640,00

Предмет торгов: Право требования к ООО «ОСД Холдинг» (ИНН 7842323936) на сумму 7 290 000,00 руб., к ООО «ОДС» (ИНН 7802722878) на сумму 680 000,00 руб., к ООО «КапиталСтрой» (ИНН 7806438297) на сумму 100 000,00 руб. Начальная цена НДС не облагается. Ознакомление участников с документацией, согласование осмотра имущества осуществляется по предварительной записи по телефону Организатора торгов: 8 (916) 511-81-30 в рабочие дни с 11:00 до 14:00 в течение срока приема заявок на участие в торгах.

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

Количество поступивших заявок: 1

Количество принятых заявок: 1

Победитель: Иванова Андрей Олегович

Показано с 1 по 2 (Всего: 2)

Включение сведений, подлежащих опубликованию в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» в Единый федеральный реестр сведений о банкротстве, осуществляется с 1 апреля 2011 г. (пункт 2 статьи 4 Федерального закона от 28 декабря 2010 г. № 429-ФЗ)

Получение сведений о состоянии обязательств (дебиторская задолженность)

Подписка АО "Интерфакс" в отношении обработки и защиты персональных данных

Чтобы начать поиск, введите здесь запрос

10:34 27.11.2022

<https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=1594fc0d-d432-423c-8769-1a54e222c39a>

old.bankrot.fedresurs.ru АИС "Сведения о банкротстве" * 12 ОТЗЫВОВ

Лот № 17

Статус торгов: Торги не состоялись

Начальная цена, руб.: 3 637 726,03

Итоговая/текущая цена, руб.: 363 772,63

Предмет торгов: Права требования к юридическим лицам

Классификация имущества: Прочее

Количество поступивших заявок: 0

Количество принятых заявок: 0

Обоснование итогового решения: не были представлены заявки на участие

Лот № 18

Статус торгов: Завершённые

Начальная цена, руб.: 9 125 753,43

Итоговая/текущая цена, руб.: 1 125 753,43

Предмет торгов: Права требования к юридическим лицам

Классификация имущества: Прочее

Количество поступивших заявок: 2

Количество принятых заявок: 2

Победитель: Общество с ограниченной ответственностью "Тродерно"

Лот № 19

Статус торгов: Торги не состоялись

Начальная цена, руб.: 1 129 500,00

Итоговая/текущая цена, руб.: 338 850,00

Предмет торгов: Права требования к юридическим лицам

Классификация имущества: Прочее

Количество поступивших заявок: 0

Количество принятых заявок: 0

Обоснование итогового решения: не были представлены заявки на участие

Лот № 20

Статус торгов: Торги не состоялись

Начальная цена, руб.: 1 129 500,00

Итоговая/текущая цена, руб.: 338 850,00

Предмет торгов: Права требования к юридическим лицам

Классификация имущества: Прочее

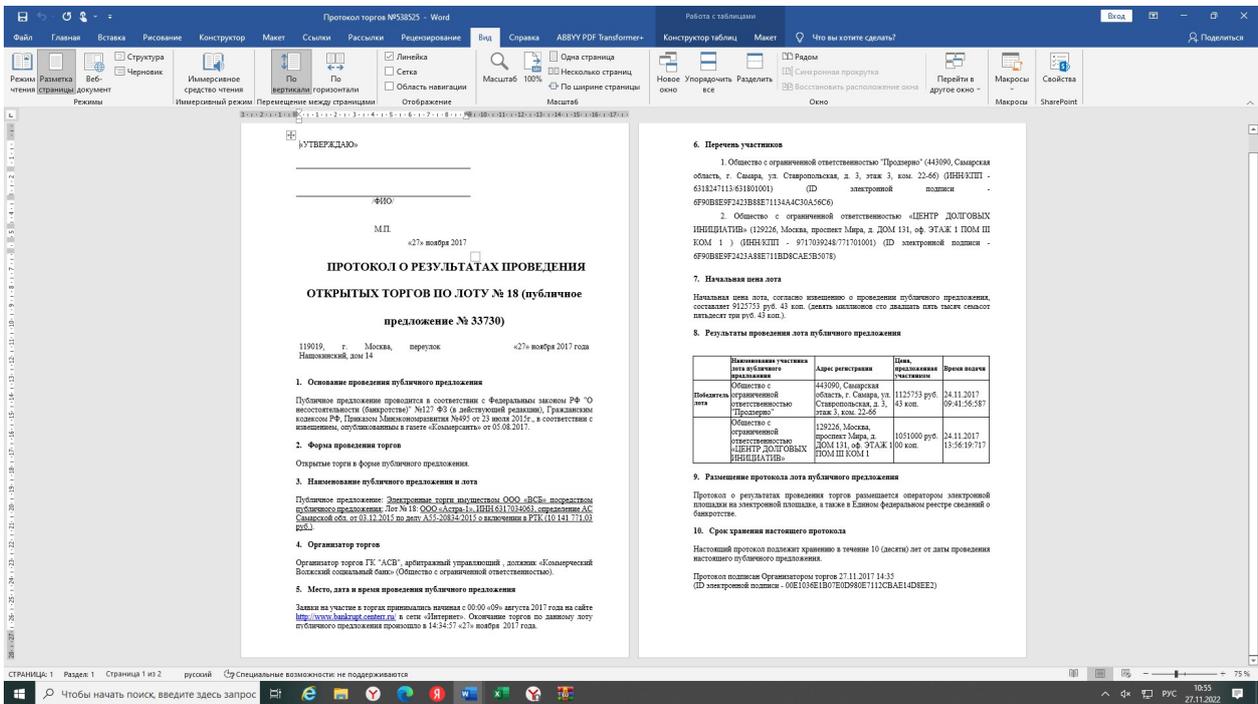
Количество поступивших заявок: 0

Количество принятых заявок: 0

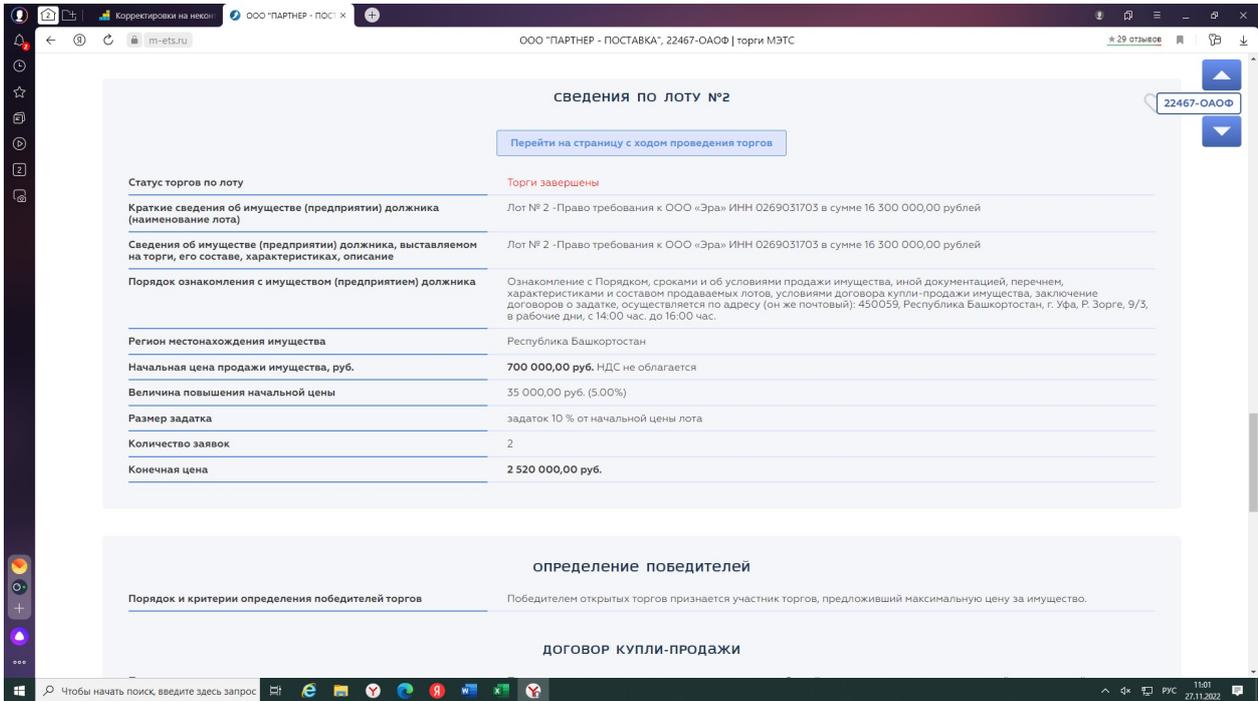
Обоснование итогового решения: не были представлены заявки на участие

Чтобы начать поиск, введите здесь запрос

10:34 27.11.2022



<https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=77e706a1-61dd-43f5-8e5d-77b9df16978c>



<https://m-ets.ru/generalView?id=118320666#lot2>

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ