

ОТЧЁТ № 34/18-ПТ

об оценке рыночной стоимости прав (требований)
ООО «ЕвроАвтоДор» к юридическим и физическим лицам

Заказчик: ООО «ЕвроАвтоДор»

Исполнитель: ООО «АРКА»

Дата оценки: 23.03.2018 года

Дата составления отчёта: 23.03.2018 года



23.03.2018 г.

Конкурсному управляющему
ООО «ЕвроАвтоДор»
Кобякову С.А.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Уважаемый Сергей Александрович!

В соответствии с Договором № 23/18-О на оказание услуг оценки от 12.03.2018г. между ООО «ЕвроАвтоДор» и ООО «АРКА» специалистами нашей фирмы произведена оценка рыночной стоимости:

Прав (требований) ООО «ЕвроАвтоДор» к юридическим и физическим лицам в составе:

1. Право (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» (ИНН 7813557224, ОГРН 1137847090402) к ООО «ДСК АБЗ-Дорстрой» (ИНН 7811424317, ОГРН 1089848063667) задолженности по Договорам № ТР-28/ДСК-003 от 24.03.2015 г. и № ТР-30/ДСК-002 от 30.03.2015 г. Общая сумма задолженности по указанным договорам составляет 3 682 553,75 (Три миллиона шестьсот восемьдесят две тысячи пятьсот пятьдесят три) рубля 75 коп.
2. Право (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» (ИНН 7813557224, ОГРН 1137847090402) к ООО «Железная гора» (ИНН 1020016787, ОГРН 1091038000460) денежных средств в размере 93 338,75 (Девяносто три тысячи триста тридцать восемь) рублей 75 коп., авансовый платеж по Договору поставки № 1Щ/ЖГ-904 от 06.05.2015.
3. Право (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» (ИНН 7813557224, ОГРН 1137847090402) к ЗАО «Лендорстрой-2» (ИНН 7830000176, ОГРН 1027810223176) задолженности по оплате работ, выполненных по Договору подряда № 29/С от 30.05.2014 г. в размере 8 005 660,71 (Восемь миллионов пять тысяч шестьсот шестьдесят) рублей 71 коп.
4. Право (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» (ИНН 7813557224, ОГРН 1137847090402) к Новикову Александру Викторовичу (194358, г. Санкт-Петербург, Придорожная аллея, 3-235) денежных средств в размере 217 500,00 (Двести семнадцать тысяч пятьсот) рублей, по сделке, признанной недействительной (№ дела А50-12111/2016).
5. Право (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» (ИНН 7813557224, ОГРН 1137847090402) к Конкурсному Управляющему Руденко Николай Николаевич ОАО «Автобан» (ИНН 2348000290, ОГРН 1022304542370) денежных средств в размере 3 160 242,00 (Три миллиона сто шестьдесят тысяч двести сорок два) рубля.
6. Право (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» (ИНН 7813557224, ОГРН 1137847090402) к ЗАО «Севзаптрансспецстрой-1» (ОГРН 1037843032512) задолженности в размере 3 500 000,00 (Три миллиона пятьсот тысяч) рублей, образовавшуюся в связи с ненадлежащим исполнением обязанностей по Договору субподряда № 16С/М-2015 от 06.07.2015.
7. Право (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» (ИНН 7813557224, ОГРН 1137847090402) к Тарасову Юрию Сергеевичу денежных средств в размере 257 700,22 (Двести пятьдесят семь тысяч семьсот) рублей, по Договору купли-продажи № 30/10-15 от 30.10.2015 (№ дела 2-2145/2017).
8. Право (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» (ИНН 7813557224, ОГРН 1137847090402) к ООО «ЭкспрессСтрой» (ОГРН 1089847362142) денежных средств в размере 1 890 528,86 (Один миллион восемьсот девяносто тысяч пятьсот двадцать восемь) рублей 86 коп., сумма неотработанного аванса по Договору субподряда № 13С/М-2015 от 05.06.2015.

Результаты оценки будут использованы для установления начальной цены при реализации дебиторской задолженности ООО «ЕвроАвтоДор» в процессе конкурсного управления.

В результате проведённого анализа предоставленных Вами данных об объекте (правовые и иные документы и устные комментарии), анализа рынка и выполненных расчётов Оценщики определили, что:

Итоговая рыночная стоимость права (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» к юридическим и физическим лицам с учетом всех принятых допущений на дату оценки составляет (суммарно):

3 005 000 (Три миллиона пять тысяч) рублей, НДС не облагается¹.

Детально результаты оценки Объекта оценки приведены ниже в таблице:

Результаты оценки

№ п/п	Наименование должника	Рыночная стоимость, руб. округл.
1	ЗАО «Севзаптрассестрой-1»	1 000
2	ООО «Экспресс-Строй»	14 000
3	ООО «Железная гора»	1 000
4	ООО "ДСК АБЗ-ДОРСТРОЙ"	810 000
5	Тарасов Ю. С.	5 000
6	Новиков А. В.	5 000
7	КУ ОАО "Автобан" Руденко Николай Николаевич	2 009 000
8	ЗАО "Лендорстрой-2"	160 000
Итого		3 005 000

Следует отметить, что мнение Исполнителя относительно рыночной стоимости Объекта оценки действительно только на дату оценки.

Выводы, содержащиеся в настоящем отчете, основаны на информации, предоставленной Заказчиком, результатах исследования рынка на дату оценки, анализа юридической, финансовой и прочей документации, а также на расчётах, нашем опыте и профессиональных знаниях.

Мы не проводили как часть работы экспертизу технической и юридической документации, финансовых и иных данных, предоставленных Вами, поэтому не принимаем на себя ответственность за надежность этой информации, а так же за наличие скрытых факторов, не выявленных в процессе оценки.

Разделы прилагаемого отчёта об оценке не могут использоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчёта, принимая во внимание все содержащиеся в нём допущения и ограничения.

Отчёт составлен в соответствии с требованиями, предъявляемыми:

- Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО №8).
- Стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков;
- Российскими методическими разработками, не противоречащими принципам и стандартам, используемым в оценке.

Мы благодарим за предоставленную возможность подготовить для Вас данный Отчёт и готовы ответить на любые вопросы, касающиеся содержания и выводов выполненной работы!

Генеральный директор
ООО «АРКА»



¹ Согласно пп. 26 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ ФАКТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЙ	5
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	7
1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	10
1.5. ОСНОВНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ.....	11
1.6. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕННЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ.....	13
1.7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.....	13
1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	14
1.9. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	15
1.10. СОСТАВ ОЦЕНИВАЕМЫХ ПРАВ.....	16
1.11. ОБЪЁМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ.....	16
2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
2.1. ЮРИДИЧЕСКАЯ ЭКСПЕРТИЗА ДОКУМЕНТАЦИИ, ПОДТВЕРЖДАЮЩЕЙ ПРАВО (ТРЕБОВАНИЕ) КРЕДИТОРА.....	18
2.2. ОПИСАНИЕ ДОЛЖНИКОВ ПО ОЦЕНИВАЕМЫМ ПРАВАМ (ТРЕБОВАНИЯМ).....	30
3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ	38
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА.....	38
3.2. АНАЛИЗ РЫНКА ПРАВ (ТРЕБОВАНИЙ).....	39
4. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СТОИМОСТИ	48
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	51
5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ (ТРЕБОВАНИЙ) ООО «ЕВРОАВТОДОР» К ЮРИДИЧЕСКИМ И ФИЗИЧЕСКИМ ЛИЦАМ.....	52
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	69
СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	71
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	72
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ ООО «ДСК АБЗ-ДОРСТРОЙ»	73
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОЦЕНЩИКОВ	86
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	97
ПРИЛОЖЕНИЕ 4. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА	176

1. ОБЗОР СУЩЕСТВЕННЫХ ФАКТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЙ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1.1.1

Общая информация об Объекте оценки	
Объект оценки	<p>1. Право (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» (ИНН 7813557224, ОГРН 1137847090402) к ООО «ДСК АБЗ-Дорстрой» (ИНН 7811424317, ОГРН 1089848063667) задолженности по Договорам № ТР-28/ДСК-003 от 24.03.2015 г. и № ТР-30/ДСК-002 от 30.03.2015 г. Общая сумма задолженности по указанным договорам составляет 3 682 553,75 (Три миллиона шестьсот восемьдесят две тысячи пятьсот пятьдесят три) рубля 75 коп.</p> <p>2. Право (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» (ИНН 7813557224, ОГРН 1137847090402) к ООО «Железная гора» (ИНН 1020016787, ОГРН 1091038000460) денежных средств в размере 93 338,75 (Девяносто три тысячи триста тридцать восемь) рублей 75 коп., авансовый платеж по Договору поставки № 1Щ/ЖГ-904 от 06.05.2015.</p> <p>3. Право (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» (ИНН 7813557224, ОГРН 1137847090402) к ЗАО «Лендорстрой-2» (ИНН 7830000176, ОГРН 1027810223176) задолженности по оплате работ, выполненных по Договору подряда № 29/С от 30.05.2014 г. в размере 8 005 660,71 (Восемь миллионов пять тысяч шестьсот шестьдесят) рублей 71 коп.</p> <p>4. Право (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» (ИНН 7813557224, ОГРН 1137847090402) к Новикову Александру Викторовичу (194358, г. Санкт-Петербург, Придорожная аллея, 3-235) денежных средств в размере 217 500,00 (Двести семнадцать тысяч пятьсот) рублей, по сделке, признанной недействительной (№ дела А50-12111/2016).</p> <p>5. Право (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» (ИНН 7813557224, ОГРН 1137847090402) к Конкурсному Управляющему Руденко Николая Николаевич ОАО «Автобан» (ИНН 2348000290, ОГРН 1022304542370) денежных средств в размере 3 160 242,00 (Три миллиона сто шестьдесят тысяч двести сорок два) рубля.</p> <p>6. Право (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» (ИНН 7813557224, ОГРН 1137847090402) к ЗАО «Севзаптрансспецстрой-1» (ОГРН 1037843032512) задолженности в размере 3 500 000,00 (Три миллиона пятьсот тысяч) рублей, образовавшуюся в связи с ненадлежащим исполнением обязанностей по Договору субподряда № 16С/М-2015 от 06.07.2015.</p> <p>7. Право (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» (ИНН 7813557224, ОГРН 1137847090402) к Тарасову Юрию Сергеевичу денежных средств в размере 257 700,22 (Двести пятьдесят семь тысяч семьсот) рублей, по Договору купли-продажи № 30/10-15 от 30.10.2015 (№ дела 2-2145/2017).</p> <p>8. Право (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» (ИНН 7813557224, ОГРН 1137847090402) к ООО «ЭкспрессСтрой» (ОГРН 1089847362142) денежных средств в размере 1 890 528,86 (Один миллион восемьсот девяносто тысяч пятьсот двадцать восемь) рублей 86 коп., сумма</p>

Общая информация об Объекте оценки		
	неотработанного аванса по Договору субподряда № 13С/М-2015 от 05.06.2015.	
Зарегистрированные имущественные права	Право (требование)	
Оцениваемые имущественные права	Право (требование)	
Балансовая стоимость объекта оценки на 23.03.2018г	Сумма дебиторской задолженности составляет 20 807 524,35 руб.	
Реквизиты правообладателя	ООО «ЕвроАвтоДор»	
Реквизиты правообладателя	ИНН 7813557224 КПП 590401001 614010, Пермский край, г. Пермь, ул. Клары Цеткин, д. 10а, оф. 813 Р/сч 40702810900000032460, ПАО «БАЛТИНВЕСТБАНК» г.Санкт-Петербург БИК 044030705 к/с 30101810500000000705	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки	
Вид определяемой стоимости	Рыночная стоимость, согласно: <ul style="list-style-type: none"> ▪ Федеральному закону «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями); ▪ Федеральному стандарту оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утверждённому приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; ▪ Федеральному стандарту оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённому приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298. 	
Предполагаемое использование результатов оценки	Для установления начальной цены при реализации в процессе конкурсного управления	
Дата оценки	23.03.2018 г.	
Дата составления Отчёта	23.03.2018 г.	
Основание для проведения оценки	Договор № 23/18-О на оказание услуг оценки от 12.03.2018 г.	
Пределы и ограничения полученного результата	Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.	
Результаты оценки		
Подход	Стоимость по подходу, руб.	Вес подхода при согласовании
Затратный подход	Не применялся	-
Сравнительный подход	Не применялся	-
Доходный подход	3 005 000 рублей	100%
Итоговые величины стоимости объектов оценки		

Общая информация об Объекте оценки
Итоговая рыночная стоимость Объекта оценки (суммарно), в том числе
3 005 000 (Три миллиона пять тысяч) рублей, НДС не облагается²

№ п/п	Наименование должника	Рыночная стоимость, руб. округл.
1	ЗАО «Севзаптрассетстрой-1»	1 000
2	ООО «Экспресс-Строй»	14 000
3	ООО «Железная гора»	1 000
4	ООО "ДСК АБЗ-ДОРСТРОЙ"	810 000
5	Тарасов Ю. С.	5 000
6	Новиков А. В.	5 000
7	КУ ОАО "Автобан" Руденко Николай Николаевич	2 009 000
8	ЗАО "Лендорстрой-2"	160 000
Итого		3 005 000

1.2. Основание для проведения оценки

Таблица 1.2.1

Наименование	Характеристика
Договор об оценке	Договор № 23/18-О на оказание услуг оценки от 12.03.2018 г.

1.3. Задание на оценку

Наименование	Параметр
Объект оценки	<p>1. Право (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» (ИНН 7813557224, ОГРН 1137847090402) к ООО «ДСК АБЗ-Дорстрой» (ИНН 7811424317, ОГРН 1089848063667) задолженности по Договорам № ТР-28/ДСК-003 от 24.03.2015 г. и № ТР-30/ДСК-002 от 30.03.2015 г. Общая сумма задолженности по указанным договорам составляет 3 682 553,75 (Три миллиона шестьсот восемьдесят две тысячи пятьсот пятьдесят три) рубля 75 коп.</p> <p>2. Право (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» (ИНН 7813557224, ОГРН 1137847090402) к ООО «Железная гора» (ИНН 1020016787, ОГРН 1091038000460) денежных средств в размере 93 338,75 (Девяносто три тысячи триста тридцать восемь) рублей 75 коп., авансовый платеж по Договору поставки № 1Щ/ЖГ-904 от 06.05.2015.</p> <p>3. Право (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» (ИНН 7813557224, ОГРН 1137847090402) к ЗАО «Лендорстрой-2» (ИНН 7830000176, ОГРН 1027810223176) задолженности по оплате работ, выполненных по Договору подряда № 29/С от 30.05.2014 г. в размере 8 005 660,71 (Восемь миллионов пять тысяч шестьсот шестьдесят) рублей 71 коп.</p> <p>4. Право (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» (ИНН 7813557224, ОГРН 1137847090402) к Новикову Александру Викторовичу (194358, г. Санкт-Петербург, Придорожная аллея, 3-235) денежных средств в размере 217 500,00 (Двести семнадцать тысяч</p>

² Согласно пп. 26 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса

Наименование	Параметр
	<p>пятьсот) рублей, по сделке, признанной недействительной (№ дела А50-12111/2016).</p> <p>5. Право (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» (ИНН 7813557224, ОГРН 1137847090402) к Конкурсному Управляющему Руденко Николай Николаевич ОАО «Автобан» (ИНН 2348000290, ОГРН 1022304542370) денежных средств в размере 3 160 242,00 (Три миллиона сто шестьдесят тысяч двести сорок два) рубля.</p> <p>6. Право (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» (ИНН 7813557224, ОГРН 1137847090402) к ЗАО «Севзаптрансспецстрой-1» (ОГРН 1037843032512) задолженности в размере 3 500 000,00 (Три миллиона пятьсот тысяч) рублей, образовавшуюся в связи с ненадлежащим исполнением обязанностей по Договору субподряда № 16С/М-2015 от 06.07.2015.</p> <p>7. Право (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» (ИНН 7813557224, ОГРН 1137847090402) к Тарасову Юрию Сергеевичу денежных средств в размере 257 700,22 (Двести пятьдесят семь тысяч семьсот) рублей, по Договору купли-продажи № 30/10-15 от 30.10.2015 (№ дела 2-2145/2017).</p> <p>8. Право (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» (ИНН 7813557224, ОГРН 1137847090402) к ООО «ЭкспрессСтрой» (ОГРН 1089847362142) денежных средств в размере 1 890 528,86 (Один миллион восемьсот девяносто тысяч пятьсот двадцать восемь) рублей 86 коп., сумма неотработанного аванса по Договору субподряда № 13С/М-2015 от 05.06.2015.</p>
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право (требование)
Цель оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки	Для установления начальной цены при реализации в процессе конкурсного управления
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки	23.03.2018.
Срок проведения оценки	14.03.2018 г. - 23.03.2018 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший соответствующий отчет (далее – «Отчет»), является полномочным представителем ООО «АРКА», имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки.

Наименование	Параметр
	<p>В процессе подготовки Отчета Оценщик исходит из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставляемой в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.</p> <p>Если объектом оценки являются материальные объекты (вещи, движимое и недвижимое имущество). Оценщик производит визуальную инспекцию объекта оценки и отмечает в данном отчете все видимые важные дефекты, которые могут быть замечены. Оценщик не несёт ответственность за оценку состояния объекта, которую невозможно обнаружить иным путём, кроме обычного визуального осмотра или путём изучения технической документации. 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.</p> <p>Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</p> <p>Ни отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки, и любых других средств коммуникаций без предварительного письменного одобрения и согласия Сторон.</p>
Отчет	<p>Отчет составляется в соответствии с нормативно-правовыми актами Российской Федерации, регламентирующими оценочную деятельность.</p> <p>Предварительно Заказчику для согласования предоставляется проект отчета в электронном виде, а также расчетные таблицы в формате Microsoft Excel (с сохраненными связями между ячейками) и исходные отсканированные рабочие документы, перечень которых согласовывается.</p> <p>Уведомление оценщика о результатах согласования отчета об оценке осуществляется Заказчиком посредством официальной электронной почты.</p> <p>В дополнение к согласованному отчету об оценке составляется сопроводительное письмо в адрес Заказчика оценки в виде отдельного документа, включающего следующие сведения: объект оценки; основные факты и выводы; согласование результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам.</p>

Наименование	Параметр
	<p>Сопроводительное письмо должно быть подписано Оценщиком, составившим отчет, и скреплено печатью юридического лица, выступающего исполнителем по договору на оказание услуг оценки.</p> <p>Копия подписанного сопроводительного письма в формате PDF направляется Заказчику посредством официальной электронной почты после согласования отчета об оценке.</p> <p>Итоговые результаты оценки должны быть представлены Заказчику в виде письменного отчета об оценке, на бумажном носителе, в двух экземплярах, а также сопроводительного письма на бумажном носителе, в двух экземплярах, а также расчетные таблицы в формате Microsoft Excel (с сохраненными связями между ячейками).</p>

1.4. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике

Таблица 1.4.1

Наименование	Характеристика
Сведения о Заказчике	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроАвтоДор»
Реквизиты Заказчика	ИНН 7813557224 КПП 590401001 Р/сч 40702810900000032460, ПАО «БАЛТИНВЕСТБАНК» г.Санкт-Петербург БИК 044030705 к/с 30101810500000000705
Место нахождения	Место нахождения: г. Пермь Адрес: 614010, Пермский край, г. Пермь, ул. Клары Цеткин, д. 10а, оф. 813
Сведения об Оценщике	
ФИО оценщика	Третьякова Ксения Андреевна
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Является членом Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО). Место нахождения: 123007, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А
Сведения об образовании в области оценочной деятельности	<ol style="list-style-type: none"> 1. Диплом по программе профессиональной переподготовки в области оценочной деятельности – оценка стоимости предприятия (бизнеса) ПП № 770142 от 03 ноября 2005 года, рег. № 7571, Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет; 2. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» от 15.12.2008 г., Санкт-Петербургский государственный инженерно-экономический университет. 3. Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» от 03.03.2012 г., АНО «Центр дополнительного профессионального образования «Аверс».
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	Полис №642-78-000317-17 страхования профессиональной ответственности оценщиков выдан Третьяковой Ксении Андреевне Либерти Страхование (АО) на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия – с 14.05.2017 г. по 13.05.2018 г..

Наименование	Характеристика
Наличие дисциплинарного взыскания со стороны саморегулируемых организаций	Отчет составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия (см. Приложение 2 настоящего Отчета)
Стаж работы в оценочной деятельности	12 лет
Должность	Генеральный директор, оценщик
Контактный телефон	(812) 325-82-56 (6211)
Электронный адрес	tretyakova@v-arka.com
Почтовый адрес	195220, г. Санкт-Петербург, пр. Непокорённых, д. 17, корп. 4, лит. В
Место нахождения оценщика	195220, г. Санкт-Петербург, пр. Непокорённых, д. 17, корп. 4, лит. В.
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Вэлью АРКА консалтинг»
Сокращенное наименование	ООО «АРКА»
ОГРН/ИНН	1117847299118/7804465753
Дата присвоения ОГРН	21.07.2011 г.
Юридический адрес	195220, Санкт-Петербург, пр. Непокорённых, д. 17, корп. 4, лит. В.
Фактический адрес	195220, Санкт-Петербург, пр. Непокорённых, д. 17, корп. 4, лит. В.
Сведения о страховании гражданской ответственности	Полис страхования ответственности юридического лица, заключающего договоры на проведение оценки № 642-78-000334-17 от 29.11.2017 г., выдан «Либерти Страхование» (АО), действителен по 04 декабря 2018 г. Страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. Страхователь - ООО «Вэлью АРКА консалтинг».
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Вэлью АРКА консалтинг» 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.

1.5. Основные допущения и ограничения

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчёта. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

- Ни Заказчик, ни Исполнители не могут использовать настоящий Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором между ними. Исполнители обязуются сохранить конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством.
- Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно наиболее вероятной цены объекта оценки для указанных целей и не является гарантией того, что оценочная стоимость будет совпадать с ценой на свободном рынке.
- При оценке Исполнители имеют право использовать различные методы оценки, а также их производные, не противоречащие теоретическим основам анализа и оценки.
- От Исполнителей не требуется появляться или свидетельствовать в суде по поводу произведенной оценки иначе как по официальному вызову суда.
- Обстоятельства, препятствующие в соответствии с Федеральным законодательством проведению оценки Исполнителями, в процессе производства работ по договору не выявлены.

- Специалист, выполнивший оценку объекта оценки (далее – «Оценщик») и подготовивший соответствующий отчёт (далее – «Отчёт»), является полномочным представителем ООО «Вэлью АРКА консалтинг», имеет необходимое профессиональное образование и достаточный практический опыт в области оценки.
- В процессе подготовки Отчета Оценщик исходит из достоверности всей документации и устной информации по объекту оценки, предоставляемой в его распоряжение Заказчиком, поскольку в обязанности Оценщика, в соответствии с договором об оценке, не входит проведение экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству.
- Если объектом оценки являются материальные объекты (вещи, движимое и недвижимое имущество). Оценщик производит визуальную инспекцию объекта оценки и отмечает в данном отчёте все видимые важные дефекты, которые могут быть замечены. Оценщик не несёт ответственность за оценку состояния объекта, которую невозможно обнаружить иным путём, кроме обычного визуального осмотра или путём изучения технической документации. 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.
- Мнение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- Ни отчет целиком, ни любая из его частей не могут распространяться посредством рекламы, СМИ, почты, прямой пересылки, и любых других средств коммуникаций без предварительного письменного одобрения и согласия Сторон.

Особые допущения

Оценка прав (требований) ООО «ЕвроАвтоДор» к юридическим и физическим лицам выполнена исходя из следующих особых допущений:

- Предоставленный Заказчиком пакет документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки, не является исчерпывающим. В частности, Заказчиком не предоставлены:
 - ✓ бухгалтерская, финансовая отчетность или иная информация о финансовом положении и составе имущества должников - юридических лиц;
 - ✓ сведения о финансовом положении и наличии/отсутствии по состоянию на дату оценки у должников – физических лиц имущества, на которое может быть обращено взыскание оцениваемой задолженности.

В данном случае Оценщик располагает только данными, содержащимися в доступных публичных источниках информации (информационная база Контур-Фокус <https://focus.kontur.ru/>; сайт Федеральной налоговой службы, <http://egrul.nalog.ru/>; Высший арбитражный суд РФ, <http://kad.arbitr.ru/>, Единый Федеральный реестр сведений о банкротстве <https://bankrot.fedresurs.ru/> и т.д.).

- В рамках моделирования процедуры взыскания задолженности ЗАО «Лендорстрой», в отношении которого 16.02.2018г. принято к производству заявление о несостоятельности (банкротстве), Оценщик исходит из допущения, что в случае введения в отношении должника процедуры наблюдения дальнейшее развитие дела о банкротстве будет развиваться в двух вероятных направлениях: полное погашение требований кредиторов, либо введение процедуры конкурсного производства. При этом Оценщик не учитывает информацию о финансовом положении ЗАО «Лендорстрой», датированную ранее трех месяцев от даты принятия к производству заявление о несостоятельности (банкротстве) ввиду ее недостоверности с учетом текущей неплатежеспособности должника.
- При моделировании процедуры банкротства, Оценщик исходит из допущения, что имущество компаний-банкротов будет реализовано на торгах на этапе публичного предложения.
- В рамках моделирования процедуры банкротства ООО «Железная гора» Оценщик исходит из предположения, что взыскание предмета залога будет производиться в размере 100% остатка ТМЦ на дату оценки.

1.6. Обоснование примененных стандартов оценки

В соответствии с требованием Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), а так же на основании Приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 10.07.2015 №467 «О признании утратившими силу некоторых актов Министерства экономического развития Российской Федерации» (зарегистрирован в Минюсте России 16.09.2015 № 38894). Оценщик использовал следующие Федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утверждён приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждён приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждён приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299;
- «Оценка бизнеса» (ФСО №8), утверждён приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326.

Являясь членом саморегулируемой организации оценщиков – Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков, Оценщик обязан соблюдать помимо федеральных стандартов так же Стандарты и правила оценочной деятельности указанных организаций.

Настоящий Отчет выполнен в соответствии со всеми указанными стандартами оценочной деятельности.

1.7. Перечень документов, предоставленных Заказчиком

Заказчиком был предоставлен следующий пакет документов в копиях:

1. Исковое заявление о взыскании задолженности;
2. Договор субподряда № ТР-28/ДСК-003 от 24.03.2015г. с приложениями и дополнениями;
3. Акт сверки по договору субподряда 003.
4. Выписка по счету и другая фин. документация.
5. Договор субподряда № ТР-30/ДСК-002 от 30.03.2015г. с приложениями и дополнениями;
6. Акт сверки по договору субподряда 002.
7. Финансовая документация
8. Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15.10.2016г. (дело № А56-37667/2016);

9. Определение Арбитражного суда города Москвы от 03.10.2017г. (дело № А56-37667/2016);
10. Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 11.10.2017г. (дело № А56-72755/2016);
11. Договор № 29/С от 30.05.2014г.
12. Акт сверки и др.
13. Определение Арбитражного суда Пермского края от 27.12.2017г. (дело № А50-12111/2016);
14. Трудовой договор №111 от 01.12.2015г.
15. Платежное поручение от 30.12.2015г.
16. Постановление Арбитражного суда апелляционной инстанции (Пятнадцатый Арбитражный апелляционный суд г. Ростов-на-Дону) от 30.08.2017г. (дело № А32-6334/2012 15АП-12303/2017);
17. Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 04.10.2016г. (дело № А56-45332/2016);
18. Определение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15.07.2017г. (дело № А56-4354/2017/з.1);
19. Договор № 16С/М-2015 от 06.07.2015г.
20. Платежное поручение о перечислении аванса.
21. Акт сверки взаимных расчетов.
22. Решение Выборгского городского суда Ленинградской области от 17.07.2017г. (дело № 2-2145/2017);
23. Договор купли-продажи № 30/10-15 от 30.10.2015г.
24. Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 31.01.2017г. (дело № А56-45335/2016);
25. Постановление Тринадцатого Арбитражного апелляционного суда (г. Санкт-Петербург) от 07.11.2017г. (дело № А56-45335/2016);
26. Постановление (резолютивная часть) Арбитражного суда Северо-Западного округа от 28.02.2018г. (дело № А56-45335/2016);

Копии документов, предоставленных Заказчиком, приведены в Приложении №4 настоящего Отчета. Все предоставленные документы хранятся в архиве Оценщика.

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

Таблица 1.8

№ п/п	Данные	Источник получения
1.	Данные об объекте оценки	Задание на оценку, согласованное Заказчиком Документы, предоставленные Заказчиком
2.	Информация о проведенной судебно-претензионной работе в отношении оцениваемых задолженностей	https://kad.arbitr.ru; http://bankrot.fedresurs.ru
3.	Балансы предприятий	Система Контур-Фокус (https://focus.kontur.ru/)
4.	Сведения о социально-экономическом развитии РФ на январь-август 2017 г.	Данные сайта экономической экспертной группы (ЭЭГ) - независимый аналитический центр, занимающийся проблемами макроэкономики и государственных финансов, http://www.eeg.ru/ .
5.	Данные социально-экономического положения Санкт-Петербурга за 2017 г.	Управление федеральной службы государственной статистики по г. Санкт-Петербургу, http://petrostat.gks.ru
6.	Анализ рынка прав (требований)	www.nwab.ru/commitets/docs/3704; www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_60149_1.pdf http://bankrot.fedresurs.ru/;

№ п/п	Данные	Источник получения
		http://www.zalog24.ru/ , http://sequoia.ru/info/about/
7.	Данные для расчета рыночной стоимости объекта оценки	http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=4146 http://fssprus.ru/statistics/ http://bankrot.fedresurs.ru https://www.moex.com/ru/ http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1802r.pdf

1.9. Основные понятия и определения

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

Оценка - наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определённые научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

Рыночная стоимость – «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчуждён 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 открытый рынок в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».³

Дата оценки - календарная дата, по состоянию на которую производится оценка стоимости объекта. Как правило, это дата личного осмотра Оценщиком объекта оценки.

Балансовая стоимость предприятия – стоимость, рассчитанная по данным бухгалтерского учета о наличии и движении различных видов имущества предприятия. Представляет собой разницу между балансовой стоимостью всех активов и общей суммой обязательств.

Цена– денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытом рынке (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Объект оценки - различные виды оцениваемой собственности.

Метод оценки - способ расчёта стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Баланс – общий свод результатов бухгалтерского учета предприятия, характеризующий финансовое положение предприятия на определенную дату. Баланс содержит в левой части статьи, отражающие имущество предприятия (активы), в правой части – статьи, противопоставляющие им собственный и заемный капитал (пассивы).

³ Федеральный закон от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).

Актив – объект собственности, принадлежащий юридическому или физическому лицу и имеющий денежную оценку. Активы бывают трех видов: а) физические активы – здания сооружения, оборудование, земля, транспортные средства и т.п.; б) финансовые активы – наличные деньги, банковские вклады, акции; в) нематериальные активы – торговые марки и т.д.

Пассив – правая часть бухгалтерского баланса, отражающая источники средств предприятия (уставный капитал, различные фонды, кредиты и займы, кредиторская задолженность).

Денежный поток – сумма чистого дохода, амортизационных отчислений и прочих периодических поступлений или выплат, увеличивающих или уменьшающих денежные средства предприятия.

Дисконтирование денежного потока – перевод значений, входящих и исходящих денежных потоков, образующихся в результате инвестиций, в текущую стоимость предприятия.

Безрисковая ставка – процентная ставка по инвестициям с наименьшим риском, обычно это ставка доходности по долгосрочным государственным обязательствам.

Согласование результатов оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки.

1.10. Состав оцениваемых прав

Право требования

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

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

Право требования:

- Является имущественными правами к объектам гражданских прав (статья 128 ГК РФ);
- Возникает на основании договора по поводу конкретного объекта;
- Обладают материальной ценностью и могут быть объектом гражданского оборота (основной признак объектов правоотношения);
- Возможна уступка права требования (гл. 24 ГК РФ)⁴.

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

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

1.11. Объём и этапы исследования

Оценка рыночной стоимости объектов оценки включает в себя следующие этапы:

заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

⁴ При этом необходимо только иметь в виду, что при уступке права в порядке, предусмотренном гл. 24 ГК РФ, как практика, так и теория исходят из того, что цессия допускается только в отношении права, возникшего из обязательства.

сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки, установление количественных и качественных характеристик объекта: процесс оценки начинается с ознакомления с документацией по объекту оценки, предоставленной Заказчиком, общего осмотра местоположения оцениваемого объекта, описания объекта, его состояния и выявления особенностей;

анализ рынка, к которому относится объект оценки: на этом этапе собираются и анализируются данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки в масштабах страны, региона, города и района расположения объекта оценки, а также информация, относящаяся к оцениваемому объекту и к сопоставимым с ним другим объектам, например, недавно проданным. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, публикаций в специализированных периодических изданиях, консультаций с представителями административных органов, сотрудниками организаций, занимающихся реализацией объектов, подобных оцениваемому;

применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов: для оценки рыночной стоимости объекта оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке (в соответствии с требованиями законодательства, указанными в п. 1.6. настоящего Отчета). Каждый из них приводит к получению различных ценовых характеристик, которые при дальнейшем сопоставлении позволяют установить окончательную оценку стоимости;

обобщение, согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки: на данном этапе согласовываются все результаты, полученные на предыдущих этапах, и устанавливается итоговая величина стоимостей объекта;

составление и передача отчета об оценке Заказчику: полученная информация об объекте оценки и согласованные результаты расчетов, полученные на предыдущих этапах, обобщенно излагаются в виде краткого повествовательного отчета.

2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Описание объектов оценки представляет собой детальное перечисление фактических данных и основных характеристик.

Согласно Заданию на оценку объектом оценки является:

1. Право (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» (ИНН 7813557224, ОГРН 1137847090402) к ООО «ДСК АБЗ-Дорстрой» (ИНН 7811424317, ОГРН 1089848063667) задолженности по Договорам № ТР-28/ДСК-003 от 24.03.2015 г. и № ТР-30/ДСК-002 от 30.03.2015 г. Общая сумма задолженности по указанным договорам составляет 3 682 553,75 (Три миллиона шестьсот восемьдесят две тысячи пятьсот пятьдесят три) рубля 75 коп.
2. Право (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» (ИНН 7813557224, ОГРН 1137847090402) к ООО «Железная гора» (ИНН 1020016787, ОГРН 1091038000460) денежных средств в размере 93 338,75 (Девяносто три тысячи триста тридцать восемь) рублей 75 коп., авансовый платеж по Договору поставки № 1Ц/ЖГ-904 от 06.05.2015.
3. Право (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» (ИНН 7813557224, ОГРН 1137847090402) к ЗАО «Лендорстрой-2» (ИНН 7830000176, ОГРН 1027810223176) задолженности по оплате работ, выполненных по Договору подряда № 29/С от 30.05.2014 г. в размере 8 005 660,71 (Восемь миллионов пять тысяч шестьсот шестьдесят) рублей 71 коп.
4. Право (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» (ИНН 7813557224, ОГРН 1137847090402) к Новикову Александру Викторовичу (194358, г. Санкт-Петербург, Придорожная аллея, 3-235) денежных средств в размере 217 500,00 (Двести семнадцать тысяч пятьсот) рублей, по сделке, признанной недействительной (№ дела А50-12111/2016).
5. Право (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» (ИНН 7813557224, ОГРН 1137847090402) к Конкурсному Управляющему Руденко Николай Николаевич ОАО «Автобан» (ИНН 2348000290, ОГРН 1022304542370) денежных средств в размере 3 160 242,00 (Три миллиона сто шестьдесят тысяч двести сорок два) рубля.
6. Право (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» (ИНН 7813557224, ОГРН 1137847090402) к ЗАО «Севзаптранспецстрой-1» (ОГРН 1037843032512) задолженности в размере 3 500 000,00 (Три миллиона пятьсот тысяч) рублей, образовавшуюся в связи с ненадлежащим исполнением обязанностей по Договору субподряда № 16С/М-2015 от 06.07.2015.
7. Право (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» (ИНН 7813557224, ОГРН 1137847090402) к Тарасову Юрию Сергеевичу денежных средств в размере 257 700,22 (Двести пятьдесят семь тысяч семьсот) рублей, по Договору купли-продажи № 30/10-15 от 30.10.2015 (№ дела 2-2145/2017).
8. Право (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» (ИНН 7813557224, ОГРН 1137847090402) к ООО «ЭкспрессСтрой» (ОГРН 1089847362142) денежных средств в размере 1 890 528,86 (Один миллион восемьсот девяносто тысяч пятьсот двадцать восемь) рублей 86 коп., сумма неотработанного аванса по Договору субподряда № 13С/М-2015 от 05.06.2015.

Общая сумма задолженности перед ООО «ЕвроАвтоДор» составляет **20 807 524,35 руб.**

2.1. Юридическая экспертиза документации, подтверждающей право (требование) кредитора

При анализе подтверждающей задолженность документации, Оценщик исходил из допущения, что все договоры оформлены надлежащим образом (наличие печати и подписи правомочных лиц). Копии подтверждающих документов представлены в Приложении 4 настоящего Отчета.

Ниже приведена таблица с перечнем документов, подтверждающих право (требование) ООО «ЕвроАвтоДор» к должникам.

Перечень подтверждающих документов, предоставленных Заказчиком

Таблица 2.1.1

Наименование должника	Основание возникновения задолженности		Сведения о подтверждающих документах на дату оценки	
	Реквизиты документа	Сумма основания, руб.	Реквизиты документа	Сумма долга, руб.
ЗАО «Севзаптрассестрой-1»	Платежное поручение №3044 от 09.09.2015г. об оплате аванса	3 500 000,00	Акт сверки взаимных расчетов за период : 01.01.2015 - 17.12.2015 между ООО "ЕвроАвтоДор" и ЗАО "СЗТСС-1"	3 500 000,00
	Уведомление №911 от 24.12.2015 о возврате аванса		Решение АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 04 октября 2016 года Дело № А56-45332/2016	
	Письма о возврате аванса		Определение АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15 июля 2017 года Дело № А56-4354/2017/з.1	
ООО «Экспресс-Строй»	Договор субподряда №13С/М-2015	12 615 840,72	Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 31.01.2017г.по делу № А56-45335/2016 об удовлетворении искового заявления ООО "ЕвроАвтоДор"	2 000 000,00
	Платежное поручение №2775 от 20.08.2015 об оплате аванса	2 000 000,00	Постановление Тринадцатого Арбитражного Апелляционного суда от 07.11.2017г. по Делу №А56-45335/2016 об оставлении без изменения Решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 31.01.2017г.по делу № А56-45335/2016	
	Уведомление об отказе от исполнения договора № 903 от 24.12.2015		Резолютивная часть Постановления Арбитражного суда Северо-Западного округа от 28.02.2018г. по делу № А56-45335/2016 об отмене Решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 31.01.2017 и Постановления Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.11.2017 по делу № А56-45335/2016	
	Претензия "Экспресс-Строй" Иск.№68 от 10 мая 2016 г			
	Исковое заявление о взыскании неосновательного обогащения в сумме неотработанного аванса по договору субподряда от 06.07.2015 №16С/М-2015 от 28 июня 2016 г.			
ООО «Железная гора»	Решение АС города Санкт-Петербурга и Ленинградской области 15 октября 2016 г Дело № А56-37667/2016	93 338,75	Определение АС города Москвы 03 октября 2017 г Дело № А40-241983/16-95-277 о включении в реестр требований кредиторов	93 338,75
ООО "ДСК АБЗ-ДОРСТРОЙ"	Договор субподряда ТР-30ДСК-002 от 30.03.2015 с дополнительными соглашениями	63 162 769,25	Акт сверки взаимных расчетов за период: 01.01.2015 - 06.04.2016 по Договору ТР-30/ДСК-002 от 30.03.15	2 978 695,03

Наименование должника	Основание возникновения задолженности		Сведения о подтверждающих документах на дату оценки	
	Реквизиты документа	Сумма основания, руб.	Реквизиты документа	Сумма долга, руб.
	Счет-фактура № 182 от 30.07.2015 с приложениями (работы по ремонту дорог Московского района по договору №ТР-30/ДСК-002 от 30.03.2015)	9 366 151,77		
	Счет-фактура № 201 от 24.08.2015 с приложениями (работы по ремонту дорог Московского района по договору №ТР-30/ДСК-002 от 30.03.2015)	637 026,89		
	Счет-фактура № 202 от 26.08.2015 с приложениями (работы по ремонту дорог Московского района по договору №ТР-30/ДСК-002 от 30.03.2015)	13 523 350,39		
	Счет-фактура № 237 от 09.09.2015 с приложениями (работы по ремонту дорог Московского района по договору №ТР-30/ДСК-002 от 30.03.2015)	12 752 779,34		
	Счет-фактура № 259 от 25.09.2015 с приложениями (работы по ремонту дорог Московского района по договору №ТР-30/ДСК-002 от 30.03.2015)	712 651,71		
	Счет-фактура № 304 от 26.10.2015 с приложениями (работы по ремонту дорог Московского района по договору №ТР-30/ДСК-002 от 30.03.2015)	6 673 603,89		
	Счет-фактура № 371 от 09.12.2015 с приложениями (работы по ремонту дорог Московского района по договору №ТР-30/ДСК-002 от 30.03.2015)	59 442,50		
	Счет-фактура №158 от 22.07.2015 с приложениями (работы по ремонту дорог Московского района по договору №ТР-30/ДСК-002 от 30.03.2015)	14 917 540,21		
	Итого выполнено работ по договору субподряда ТР-30ДСК-002 от 30.03.2015	58 642 546,70		

Наименование должника	Основание возникновения задолженности		Сведения о подтверждающих документах на дату оценки	
	Реквизиты документа	Сумма основания, руб.	Реквизиты документа	Сумма долга, руб.
	Договор субподряда ТР-28ДСК-003 от 24.03.2015 с дополнительными соглашениями	14 077 174,33	Акт сверки взаимных расчетов за период: 01.01.2015 - 06.04.2016 по Договору ТР-28/ДСК-003 от 24.03.15	703 858,73
	Счет-фактура № 200 от 24.08.2015 с приложениями (работы по ремонту дорог Центрального района по договору №ТР-28/ДСК-003 от 24.03.2015 и ДС №1 от 02.06.2015)	4 022 795,83		
	Счет-фактура №116 от 22.07.2015 с приложениями (работы по ремонту дорог Центрального района по договору №ТР-28/ДСК-003 от 24.03.2015 и ДС №1 от 02.06.2015)	9 415 388,32		
	Счет-фактура №255 от 16.09.2015 с приложениями (работы по ремонту дорог Центрального района по договору №ТР-28/ДСК-003 от 24.03.2015 и ДС №1 от 02.06.2015)	638 990,18		
	Итого выполнено работ по договору субподряда ТР-28ДСК-003 от 24.03.2015	14 077 174,33		
Тарасов Ю. С.	Договор купли-продажи №30/10-15 от 30 октября 2015 г	300 000,00	Решение Выборгского городского суда Ленинградской области от 17.07.2017 по делу №2-2145/2017	300 000,00
Новиков А. В.	Трудовой договор № 111 от 01.12.15	250 000,00	Определение АС Пермского края от 27 декабря 2017 года Дело №А50-12111/2016	217 500,00
	Платежное поручение № 4828	217 500,00		
КУ ОАО "Автобан" Руденко Николай Николаевич	Постановление арбитражного суда апелляционной инстанции по проверке законности и обоснованности решений (определений) арбитражных судов, не вступивших в законную силу от 30 августа 2017 года дело № А32-6334/2012 15АП-12303/2017	3 160 242,00	-	-
ЗАО "Лендорстрой-2"	Договор подряда №29/С от 30.05.2014	151 030 831,00	Акт сверки взаимных расчетов за период : 01.01.2014 - 09.03.2016 между ООО "ЕвроАвтоДор" и ЗАО "Лендорстрой-2" по договору "Договор подряда №29/С от 30.05.2014 г.	4 947 014,96
	АКТ о приемке выполненных работ №5 от 30.09.2014	60 654 061,00		
	АКТ о приемке выполненных работ №6 от 30.09.2014	1 916 982,00	Постановление Арбитражного суда Северо-Западного округа от 11.10.2017г. по делу А56-72755/2016 об отмене Решения Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 06.02.2017 и Постановления Тринадцатого	8 005 660,71
	АКТ о приемке выполненных работ №7 от 30.09.2014	11 640 274,00		

Наименование должника	Основание возникновения задолженности		Сведения о подтверждающих документах на дату оценки	
	Реквизиты документа	Сумма основания, руб.	Реквизиты документа	Сумма долга, руб.
			арбитражного апелляционного суда от 11.07.2017 по делу № А56-72755/2016	

Основание возникновения и результаты судебно-претензионной работы в отношении задолженности ЗАО «Севзаптрансспецстрой-1»

06.07.2015г. между ЗАО «Севзаптрансспецстрой-1» и ООО «ЕвроАвтоДор» был заключен договор субподряда №16С/М-2015, по которому подрядчик обязался собственными и привлеченными силами и средствами выполнить комплекс работ по переустройству газопроводов на объекте. В соответствии с условиями договора ООО «ЕвроАвтоДор» выплатил ЗАО «Севзаптрансспецстрой-1» авансовый платеж на сумму 3 500 000 руб. 00 коп., что подтверждается платежным поручением от 09.09.2015г. № 3044.

24.12.2015г. ООО «ЕвроАвтоДор» уведомил ЗАО «Севзаптрансспецстрой-1» об отказе от исполнения договора и потребовал возврата оплаченного и неотработанного аванса в размере 3 500 000 руб. 00 коп., что подтверждается письмами от 24.12.2015г. №911, от 22.12.2015г. №893, от 25.12.2015г. №916. ООО «ЕвроАвтоДор» также направил в адрес ответчика претензию от 10.05.2016г. № 67.

Поскольку ЗАО «Севзаптрансспецстрой-1» не вернуло сумму аванса, ООО «ЕвроАвтоДор» обратился в арбитражный суд с иском о взыскании задолженности.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 04.10.2016 года по делу № А56-45332/2016 с ЗАО «Севзаптрансспецстрой-1» в пользу ООО «ЕвроАвтоДор» взыскано 3 500 000 руб. 00 коп. неосновательного обогащения по договору субподряда от 06.07.2015г. №16С/М-2015.

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 20.04.2017 по делу № А56-4354/2017 в отношении ЗАО «Севзаптрансспецстрой-1» введена процедура наблюдения.

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15.07.2017 года по делу № А56-4354/2017/з.1 требования ООО «ЕвроАвтоДор» к ЗАО «Севзаптрансспецстрой-1» в сумме 3 500 000,00 руб. признаны обоснованными и включены в реестр требований кредиторов в третью очередь.

Основание возникновения и результаты судебно-претензионной работы в отношении задолженности ООО «Экспресс-Строй»

ООО «ЕвроАвтоДор» (подрядчик) и ООО «ЭкспрессСтрой» (субподрядчик) заключили договор субподряда от 05.06.2015 № 13С/М-2015, по которому подрядчик обязался собственными и привлеченными силами и средствами выполнить комплекс работ по благоустройству на объекте. Платежным поручением от 20.08.2015 года № 2775 подрядчик перечислил субподрядчику авансовый платеж на сумму 2 000 000 руб.

24.12.2015 ООО «ЕвроАвтоДор» уведомило субподрядчика об отказе от исполнения договора согласно уведомлению от 24.12.2015 № 903 и потребовало возвратить неотработанный аванс в размере 2 000 000 руб.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 31.01.2017г. по делу № А56-45335/2016 с ООО «ЭкспрессСтрой» в пользу ООО «ЕвроАвтоДор» взыскано 2 000 000 руб. неосновательного обогащения.

ООО «Экспресс-Строй» была подана апелляционная жалоба. По итогам рассмотрения жалобы Постановлением Тринадцатого Арбитражного Апелляционного суда от 07.11.2017г. по Делу №А56-45335/2016 Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 31.01.2017г. по делу № А56-45335/2016 оставлено без изменения, апелляционная жалоба ООО «Экспресс-Строй» - без удовлетворения.

ООО «Экспресс-Строй» была подана кассационная жалоба. По итогам рассмотрения жалобы Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 28.02.2018г. по делу № А56-45335/2016 Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 31.01.2017 и Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 07.11.2017 по делу № А56-45335/2016 отменены. Дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

В соответствие с информацией, предоставленной Заказчиком, в рамках исполнительного производства по делу взыскано 109 471,14 руб.

По состоянию на дату оценки рассмотрение дела в суде первой инстанции не завершено.

Основание возникновения и результаты судебной претензионной работы в отношении задолженности ООО «Железная гора»

06.05.2015 между ООО «ЕвроАвтоДор» и ООО «Железная гора» был заключен договор поставки № Щ/ЖГ-904, в соответствии с условиями которого, ООО «Железная гора» (поставщик) обязуется передать, а ООО «ЕвроАвтоДор» (покупатель) обязуется принять и оплатить товар на условиях настоящего договора. В рамках исполнения своих обязанностей по Договору ООО «ЕвроАвтоДор» была произведена предоплата товар на общую сумму 2 100 000 рублей, что подтверждается платежными поручениями № 1465 от 01.06.2015, № 1063 от 15.05.2015.

23.06.2015 ООО «Железная гора» поставило в адрес ООО «ЕвроАвтоДор» товар на общую сумму 2 006 661,25 рублей, недопоставка товара составила на сумму 93 338,75 рублей. В связи с этим 31.08.2016 ООО «ЕвроАвтоДор» направил в адрес ООО «Железная гора» уведомление № 105 о расторжении договора поставки и возврате денежных средств в размере 93 338,75 рублей.

Поскольку ООО «Железная гора» оставшуюся часть товара не поставило, денежные средства в размере 93 338,75 рублей не возвратило, ООО «ЕвроАвтоДор» обратилось в арбитражный суд с иском о взыскании задолженности.

Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15 октября 2016г. по делу №А56-37667/2016 с ООО «Железная гора» в пользу ООО «ЕвроАвтоДор» взыскано неосновательного обогащения в виде неосвоенного аванса по договору поставки № Щ/ЖГ-904 от 06.05.2015 в размере 93 338,75 рублей.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 24.04.2017г. по делу № А40-241983/16-95-277 ООО «Железная гора» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 03 октября 2017 г по делу № А40-241983/16-95-277 требование ООО «ЕвроАвтоДор» в размере 93 338 руб. 75 коп включено в третью очередь реестра требований кредиторов ООО «Железная гора».

Основание возникновения и результаты судебной претензионной работы в отношении задолженности ООО «ДСК АБЗ-Дорстрой»

Между ООО «ЕвроАвтоДор» и ООО «ДСК АБЗ-Дорстрой» был заключен договор субподряда № ТР-28/ДСК-003 от 24.03.2015. Согласно п.1.1 договора ООО «ДСК АБЗ-Дорстрой» поручает, а ООО «ЕвроАвтоДор» обязуется выполнить работы по ремонту дорог Центрального района Санкт-Петербурга для нужд Санкт-Петербурга и сдать объект подрядчику по акту приемочной комиссии и передачи объекта в установленный договором срок. Цена работ по договору составляет 22 472 494 руб. 00 коп.

ООО «ЕвроАвтоДор» выполнил работы на общую сумму 14 077 174 руб. 33 коп., что подтверждается подписанными сторонами актами о приемке выполненных работ. Оплата ООО «ДСК АБЗ-Дорстрой» произведена частично. В настоящее время задолженность составляет 703 858 руб. 73 коп.

Также между сторонами был заключен договор субподряда № ТР-30/ДСК-002 от 30.03.2015 на выполнение работ по ремонту дорог Московского района Санкт-Петербурга. Цена договора составляет 90 875 696 руб. 61 коп. ООО «ЕвроАвтоДор» выполнил работы по данному договору на общую сумму 58 642 540 руб. 70 коп., что подтверждается подписанными сторонами актами формы КС-2. Оплата ООО «ДСК АБЗ-Дорстрой» произведена частично. В настоящее время задолженность составляет 2 978 695 руб. 03 коп.

Общая сумма задолженности ООО «ДСК АБЗ-Дорстрой» по указанным договорам составляет 3 682 553 руб. 75 коп. и представляет собой сумму гарантийных удержаний.

ООО «ДСК АБЗ-Дорстрой» утверждает, что гарантийный срок по договорам истекает в 2020 году и считает, что срок оплаты гарантийных удержаний не наступил.

Однако, ввиду введения процедуры банкротства в отношении ООО «ЕвроАвтоДор», требование об устранении недостатков работ может быть заявлено и реализовано ООО «ДСК АБЗ-Дорстрой» только по правилам и с ограничениями, установленными ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)». Поскольку с признанием ООО «ЕвроАвтоДор» банкротом требование по качеству выполненных работ может быть реализовано ООО «ДСК АБЗ-Дорстрой» только в деле о банкротстве, соответственно, ООО «ДСК АБЗ-Дорстрой» утрачивает возможность удовлетворить свои требования за счет удержанной части стоимости выполненных работ (иначе это приведет к преимущественному удовлетворению требований отдельного кредитора, что прямо запрещено ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)».

Таким образом, обеспечительная функция «гарантийного удержания» прекращается, и основания для удержания ООО «ДСК АБЗ-Дорстрой» неоплаченной части цены договора отпадают.

Таким образом, Решением Арбитражного суда г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 14.03.2018г. по делу № А56-91593/2017 с ООО «ДСК АБЗ-Дорстрой» взыскано в пользу ООО «ЕвроАвтоДор» 3 682 553 руб. 75 коп. задолженности.

По состоянию на дату оценки срок подачи апелляционной жалобы со стороны ООО «ДСК АБЗ-Дорстрой» не прошел. Решение суда не вступило в законную силу.

Основание возникновения и результаты судебно-претензионной работы в отношении задолженности Тарасова Ю. С.

30.10.2015 г. между ООО «ЕвроАвтоДор» и Тарасовым СЮ.С. был заключен договор купли-продажи №30/10-15 от 30.10.2015г., в соответствии с которым Тарасову Ю.С. в собственность было передан погрузчик ВОВКАТ S300H, 2005 года выпуска, в этот же день погрузчик был передан фактически без каких-либо замечаний и претензий в его стороны, что подтверждается актом к договору.

По условиям договора покупатель обязан оплатить стоимость погрузчика в размере 300 000 руб. в срок до 29.02.2016 г. Однако оплата не была произведена.

Решением Выборгского городского суда Ленинградской области от 17.07.2017 по делу №2-2145/2017 с Тарасова Ю.С. взыскано в пользу ООО «ЕвроАвтоДор» 300 000 руб. по договору купли-продажи №30/10-15 от 30.10.2015г.

По состоянию на дату оценки решение вступило в законную силу. В соответствие с информацией, предоставленной Заказчиком, фактически выплачено по исполнительному листу 48 499,78 рублей.

Основание возникновения и результаты судебно-претензионной работы в отношении задолженности Новикова А. В.

В рамках процедуры банкротства ООО «ЕвроАвтоДор» 25 июля 2017 года конкурсный управляющий обратился в Арбитражный суд Пермского края с заявлением к Новикову Александру Викторовичу о признании недействительным трудового договора № 111 от 01 декабря 2015 года, заключенного между ООО «ЕвроАвтоДор» и Новиковым Александром Викторовичем, о применении последствий недействительности сделки в виде взыскания с него денежных средств в сумме 217 500 руб. на

основании пункта 1 статьи 61.2 ФЗ от 26 октября 2002 года № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее Закон о банкротстве), статей 10, 170 ГК РФ.

В обоснование заявления о признании сделки недействительной конкурсный управляющий ссылается на то, что данный трудовой договор является мнимой сделкой, заключенной в результате недобросовестных действий сторон исключительно в целях начисления и выплаты заработной платы без реального выполнения трудовых обязанностей.

Определение Арбитражного суда Пермского края от 27 декабря 2017 года по делу №А50-12111/2016 трудовой договор № 111 от 01 декабря 2015 года, заключенный между ООО «ЕвроАвтоДор» и Новиковым Александром Викторовичем признан недействительным, в отношении него применены последствия недействительности сделки - взыскание с Новикова Александра Викторовича в пользу ООО «ЕвроАвтоДор» денежных средств в сумме 217 500 руб.

По состоянию на дату оценки решение вступило в законную силу.

Основание возникновения и результаты судебно-претензионной работы в отношении задолженности Руденко Н. Н.

В третью очередь реестра кредиторов ОАО «Автобан» включена задолженность перед ООО «ЕвроАвтоДор» в размере 120 850 555,50 руб.

ООО «ЕвроАвтоДор» обратилось в арбитражный суд с жалобой на ненадлежащее исполнение арбитражным управляющим Руденко Н.Н. возложенных на него обязанностей конкурсного управляющего ОАО «Автобан».

Согласно отчету конкурсного управляющего ООО «Автобан» об использовании денежных средств ОАО «Автобан». от 09.03.2017, управляющим в период с 27.10.2016 по 14.11.2016 осуществлялись расчеты с кредиторами третьей очереди реестра требований ОАО «Автобан» не обеспеченных залогом.

Между кредиторами третьей очереди была распределена сумма в размере 26 517 004 рублей 49 коп., процент удовлетворения требований каждого кредитора составил 2,615%. Сумма, подлежащая перечислению ООО «ЕвроАвтоДор», составила 3 160 242 руб. Денежные средства для погашения реестровому кредитору ООО «ЕвроАвтоДор» были учтены и зарезервированы управляющим. Необходимые реквизиты ООО «ЕвроАвтоДор» для перечисления денежных средств были получены управляющим 29.11.2016.

Как следует из отчета конкурсного управляющего о своей деятельности и о результатах проведения конкурсного производства от «09» марта 2017 г., раздел «Сведения о проведенной конкурсным управляющим работы по закрытию счетов должника и ее результата», остаток на расчетных счетах ПАО АКБ «Новация» составляет 5 157 705, 23 рубля. Однако, Банк России приказом от 23 января 2017 № ОД-111 отозвал у акционерного коммерческого банка ПАО «Новация» лицензию на осуществление банковских операций, ввиду чего требования ООО «ЕвроАвтоДор» не были погашены в своей части.

Однако, после получения 29.11.2016 реквизитов для перечисления денежных средств ООО «ЕвроАвтоДор» у конкурсного управляющего не имелось каких либо оснований затягивать перечисление денежных средств кредитору до отзыва у банка лицензии. Денежные средства на счете имелись, требования иных кредиторов третьей очереди были удовлетворены в соответствующей части.

При полном или частичном удовлетворении требований кредиторов должника, включенных в одну очередь, не допускается преимущественное удовлетворение требований отдельных кредиторов. Учитывая, что требования иных конкурсных кредиторов должника, уже были удовлетворены в размере 2,615%, у управляющего отсутствовали основания не осуществлять расчет с кредитором ООО «ЕвроАвтоДор».

Таким образом, бездействие конкурсного управляющего ОАО «Автобан» Руденко Н.Н. в части неперечисления денежных средств кредиторам обществу с ограниченной ответственностью «ЕвроАвтоДор» привело к нарушению прав кредитора.

Таким образом, Постановлением Пятнадцатого арбитражного суда апелляционной инстанции по проверке законности и обоснованности решений (определений) арбитражных судов, не вступивших в законную силу от 30.08.2017г. в рамках дела № А32-6334/2012 (15АП-12303/2017) признано незаконным бездействие конкурсного управляющего ОАО «Автобан» Руденко Н.Н. в части неперечисления денежных средств кредиторам ООО «ЕвроАвтоДор» в сумме 3 160 242.

После завершения конкурсного производства ОАО «Автобан» требования ООО «ЕвроАвтоДор» предъявлены Руденко Н.Н. в рамках дела № А63-1285/2018.

Таким образом, по состоянию на дату оценки в суде первой инстанции по делу № А63-1285/2018 рассматривается заявление о взыскании с арбитражного управляющего Руденко Н.Н. в пользу ООО «ЕвроАвтоДор» убытков в сумме 3 199 043,21 руб., причиненные неперечислением денежных средств ООО «ЕвроАвтоДор» как кредиторам в деле о банкротстве ООО «Автобан». В обоснование требований заявитель ссылается на вступивший в законную силу судебный акт, указанный ранее.

Определением Арбитражного суда Ставропольского края от 01.03.2018г. суд привлек в качестве соотчетчика по иску ООО «ЕвроАвтоДор» по делу А63-1285/2018 страховую компанию Руденко Н.Н. - ООО «Страховая компания «Арсеналь».

По состоянию на дату оценки рассмотрение дела в суде первой инстанции не завершено.

Основание возникновения и результаты судебно-претензионной работы в отношении задолженности ЗАО «Лендорстрой-2»

Между ООО «ЕвроАвтоДор» и ЗАО «Лендорстрой-2» заключен договор подряда № 29/С от 30.05.2014.

В соответствии с условиями Договора ООО «ЕвроАвтоДор» (субподрядчик) обязалось выполнить работы по капитальному строительству объекта «Строительство продолжения Суздальского проспекта на участке от Выборгского шоссе до дороги на Каменку» (строительство путепровода через Выборгское шоссе), а ЗАО «Лендорстрой- 2» (генеральный подрядчик) – принять результат работ и оплатить их.

ООО «ЕвроАвтоДор» выполнило работ по Договору на сумму 100 477 959,06 руб., из которых ответчиком оплачено 87 290 721,32 руб., а также выполнило генподрядные услуги в размере 5 181 577,03 руб.

По актам и справкам форм КС-2 и КС-3 от 31.07.2014 № 1 и № 2, от 28.08.2014 № 3 и № 4, от 30.09.2014 № 5-7, от 12.11.2014 № 4, от 28.08.2014 № 2, от 30.09.2014 № 3, от 28.11.2014 № 5, от 23.12.2014 № 6 ЗАО «Лендорстрой- 2» принял выполненные работы. Акты о приемке выполненных работ от 30.04.2015 № 18-20 и от 27.03.2015 № 17 направлены и вручены ЗАО «Лендорстрой- 2», что подтверждается сопроводительными письмами от 06.05.2015 № 228 и от 09.06.2015 № 368, но не подписаны ЗАО «Лендорстрой- 2». Письмом от 17.06.2015 № 15-236 ЗАО «Лендорстрой-2» отказалось от приёмки работ в связи с их недостатками.

Письмом от 25.06.2015 № 436 ООО «ЕвроАвтоДор» сообщило ЗАО «Лендорстрой- 2» об устранении недостатков работ и просило произвести их оплату. Вместе с тем оплата работ генеральным подрядчиком не произведена, доказательств наличия оснований для отказа от приёмки работ ответчиком не представлено. Задолженность ЗАО «Лендорстрой- 2» составила 8 005 660,71 руб.

Таким образом, Решением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 06.02.2017г. по делу №А56-72755/2016 с ЗАО «Лендорстрой – 2» взыскано в пользу ООО «ЕвроАвтоДор» 8 005 660,71 руб. задолженности.

Не согласившись с решением суда первой инстанции, ЗАО "Лендорстрой - 2" обратилось с апелляционной жалобой, в которой указывает, что работы, на предъявленную сумму, были выполнены с нарушением условий заключенного договора подряда, что повлекло мотивированный отказ Генподрядчика в приемке спорных работ. Причинами отказа в приемке работ явились: выполнение работ с отступлениями от рабочей документации; несоответствие предъявляемых для оплаты объемов работ фактически выполненным, некачественно выполненные работы, отступление от ПСД и СНИП, технических условий и других нормативных документов. Ненадлежащее выполнение работ подтверждается письмами и актом осмотра строительной площадки от 16.04.2015г. Письмо ООО «ЕвроАвтоДор» от 25.06.2015г. № 436 об устранении недостатков работ и просьбы об оплате не подтверждает реальное устранение недостатков и опровергается протоколами от 30.06.2015г. и 09.10.2015г., таким образом, из представленных документов следует, что после получения письма об устранении недостатков, указанные недостатки устранены не были.

В результате Постановлением Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.07.2017г. по делу №А56-72755/2016 Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 06.02.2017г. по делу № А56-72755/2016 отменено.

ООО «ЕвроАвтоДор» была подана кассационная жалоба, в которой ссылаясь на неправильное применение судом апелляционной инстанции норм материального права, нарушение им норм процессуального права, а также на несоответствие его выводов фактическим обстоятельствам и имеющимся в деле доказательствам, просит отменить постановление от 11.07.2017 и оставить в силе решение суда первой инстанции от 06.02.2017.

Постановлением Арбитражного суда Северо-Западного округа от 11.10.2017г. по делу А56-72755/2016 Решение Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 06.02.2017 и Постановление Тринадцатого арбитражного апелляционного суда от 11.07.2017 по делу № А56-72755/2016 отменено. Дело направлено на новое рассмотрение в Арбитражный суд города Санкт-Петербурга и Ленинградской области.

По состоянию на дату оценки рассмотрение дела в суде первой инстанции не завершено.

Выводы по итогам юридической экспертизы документации, подтверждающей право (требование) кредитора и анализа судебно-претензионной работы в отношении прав (требований)

По итогам проведенной юридической экспертизы Оценщик установил полное наличие подтверждающих документов в отношении оцениваемых прав (требований), что позволяет рассматривать процедуру взыскания оцениваемых задолженностей в судебном порядке как основной сценарий при определении рыночной стоимости объекта оценки.

Кроме того, проанализировав права (требования) с точки зрения судебно-претензионной работы, Оценщик определил юридический статус задолженности, а также актуальный на дату оценки номинал взыскиваемых прав (требований). В таблице ниже приведены результаты проведенного анализа.

Результаты анализа судебно-претензионной работы в отношении оцениваемых прав (требований)

Таблица 2.1.2

№ п/п	Наименование	Сумма права (требования), руб.	Результаты судебно-претензионной работы			Номинальная сумма требований, принимаемая к расчету
			№ дела	сумма взыскания, руб.	Статус	
1	ЗАО «Севзаптрассетстрой-1»	3 500 000	A56-45332/2016 A56-4354/2017	3 500 000	Требования ООО "ЕвроАвтоДор" включены в третью очередь реестра требований кредиторов должника	3 500 000
2	ООО «Экспресс-Строй»	1 890 529	A56-45335/2016	2 000 000	Решением от 31.01.2017 г., оставленным в силе постановлением апелляционной инстанции от 07.11.2017 г., взыскано 2 000 000 рублей аванса. Постановлением кассационной инстанции от 28.02.2018 г. решение отменено, дело отправлено на новое рассмотрение. В рамках исполнительного производства взыскано 109 471,14 руб. По состоянию на дату оценки рассмотрение дела в суде первой инстанции не завершено.	1 890 529
3	ООО «Железная гора»	93 339	A56-37667/2016 A40-241983/16-95-277	93 339	Требования ООО "ЕвроАвтоДор" включены в третью очередь реестра требований кредиторов должника	93 339
4	ООО "ДСК АБЗ-ДОРСТРОЙ"	3 682 554	A56-91593/2017	3 682 554	Решением от 14.03.2018 г. иск удовлетворен, решение не вступило в законную силу. Существует вероятность обращения ответчиком в апелляцию.	3 682 554
5	Тарасов Ю. С.	257 700	2-2145/2017	300 000	Решением от 17.07.2017 г. иск удовлетворен. Решение вступило в силу. В рамках исполнительного производства взыскано 48 499,78 рублей.	257 700
6	Новиков А. В.	217 500	A50-12111/2016	217 500	Решением от 27.12.2017 г. иск удовлетворен. Решение вступило в силу	217 500
7	КУ ОАО "Автобан" Руденко Николай Николаевич	3 160 242	A32-6334/2012 A63-1285/2018	3 199 043	Постановлением от 15.08.2017 г. по делу № А63-6334/2017 признано незаконным бездействие конкурсного управляющего по неперечислению ООО "ЕвроАвтоДор" денежных средств в размере 3 160 242, что привело к их фактической утрате в связи с отзывом лицензии у банка, в котором денежные средства находились. В рамках дела № А63-1285/2018 производится взыскание убытков на сумму 3 199 043. По состоянию на дату оценки рассмотрение дела в суде первой инстанции не завершено.	3 199 043
8	ЗАО "Лендорстрой-2"	8 005 661	A56-72755/2016	8 005 661	Решением от 06.02.2017 г., оставленным в силе постановлением апелляционной инстанции от 11.07.2017 г., иск удовлетворен в полном объеме. Постановлением кассационной инстанции от 11.10.2017 г. решение отменено, дело направлено на рассмотрение в суд первой инстанции. По состоянию на дату оценки рассмотрение дела в суде первой инстанции не завершено.	8 005 661
		20 807 524		20 998 096		20 846 326

2.2. Описание должников по оцениваемым правам (требованиям)

В качестве должников выступают:

- юридические лица;
- физические лица.

Оцениваемые права требования не обеспечены каким-либо имуществом или поручительством третьих лиц.

Кроме того, Заказчиком не предоставлены данные о бухгалтерской или финансовой отчетности должников – юридических лиц, а также сведения о финансовом положении и наличии/отсутствии по состоянию на дату оценки у должников – физических лиц - имущества, на которое может быть обращено взыскание рассматриваемой задолженности.

Далее по тексту приведено краткое описание должников, сведения о которых были найдены Оценщиком в открытых источниках информации.

Краткое описание ЗАО «Севзаптрассетстрой-1»

Полное наименование	Закрытое акционерное общество "Севзаптрансспецстрой-1"
Краткое наименование	ЗАО «СЗТСС-1»
Статус	Находится в стадии ликвидации
Стадия банкротства	Конкурсное производство
ИНН	7802056603
КПП	784101001
ОГРН	1037843032512
Дата образования	17 февраля 1994
Юр. адрес	191104, г Санкт-Петербург, ул. Рылеева, 11
Конкурсный управляющий	Коновалова Елена Юрьевна, ИНН 780717595489
Основной вид деятельности	43.12.3 Производство земляных работ

Определением арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 20.04.2017 в рамках дела № А56-4354/2017 (резолютивная часть определения объявлена 17.04.2017) в отношении ЗАО «Севзаптрассетстрой-1» введена процедура наблюдения.

В соответствии с финальным отчетом арбитражного управляющего, опубликованного 26.12.2017г. на сайте ЕФРСБ, в рамках процедуры наблюдения у ЗАО «Севзаптрассетстрой-1» не выявлено имущество для формирования конкурсной массы.

По результатам анализа финансового состояния должника арбитражным управляющим сделаны следующие выводы:

- средств должника для покрытия судебных расходов и расходов на выплату вознаграждения арбитражного управляющего недостаточно;
- восстановление платёжеспособность должника невозможно;
- признаки фиктивного банкротства не выявлены.

Кроме того, в рамках процедуры наблюдения был сформирован следующий реестр требований кредиторов ЗАО «Севзаптрассетстрой-1»:

Реестр кредиторов ЗАО «Севзаптрассетстрой-1» в рамках процедуры наблюдения

Таблица 2.2.1

Требования		Сумма требований, включенных в реестр требований кредиторов, руб.
1-я очередь	Основной долг	0,00
	Финансовые санкции	0,00

Требования			Сумма требований, включенных в реестр требований кредиторов, руб.
	Всего		0,00
2-я очередь	Основной долг	Общая сумма	0,00
		В том числе заработная плата, выходные пособия	0,00
	Финансовые санкции	Общая сумма	0,00
		В том числе заработная плата, выходные пособия	0,00
	Всего		0,00
	3-я очередь	Основной долг	
Финансовые санкции		0,00	
Всего		9 373 233,50	
Итого:			9 373 233,50

В том числе в состав 3-ей очереди реестра требований кредиторов включены требования ООО «ЕвроАвтоДор» к ЗАО «Севзаптрансспецстрой-1» в сумме 3 500 000,00 руб.

Удовлетворение требований кредиторов в рамках процедуры наблюдения не производилось.

Решением арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15.12.2017 по делу №А56-3454/2017 должник признан несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Конкурсным управляющим проведена инвентаризация имущества должника. По состоянию на 12.03.2018 имущество ЗАО «Севзаптрассетьстрой-1» отсутствует.

За период с даты введения конкурсного производства до даты оценки дополнительные требования в реестр требований кредиторов не включались. Данные об удовлетворении требований кредиторов отсутствуют.

Таким образом, по состоянию на дату оценки ЗАО «Севзаптрассетьстрой-1» не располагает имуществом для удовлетворения требований кредиторов и осуществления выплат по текущим платежам в рамках процедуры банкротства. Вероятность погашения требований кредиторов стремится к нулю.

По состоянию на дату оценки рассмотрение дела о банкротстве не завершено.

Краткое описание ООО «Экспресс-Строй»

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Экспресс-Строй»
Краткое наименование	ООО «Экспресс-Строй»
Статус	Действующее предприятие
ИНН	7804399684
КПП	780401001
ОГРН	1089847362142
Дата образования	16 сентября 2008
Юр. адрес	195197, г Санкт-Петербург, ул. Федосеенко, 27А, пом 2-Н
Дата пост. на учет	16 сентября 2008
Генеральный директор	Воробьев Владимир Георгиевич, ИНН 471008525293
Основной вид деятельности	42.11 Строительство автомобильных дорог и автомагистралей
Уставный капитал	10 000 руб.

Как отмечалось ранее, Заказчиком не предоставлена бухгалтерская или финансовая отчетность компании. В открытых источниках информации Оценщиком не найдена актуальная бухгалтерская отчетность должника.

Иные сведения о финансовом положении должника отсутствуют.

Краткое описание ООО «Железная гора»

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью "Железная гора"
Краткое наименование	ООО "Железная гора"
Статус	Находится в стадии ликвидации
Стадия банкротства	Конкурсное производство
ИНН	1020016787
КПП	771701001
ОГРН	1091038000460
Дата образования	2 июля 2009
Юр. адрес	129226, г Москва, ул Сельскохозяйственная, 12Б / стр 3, пом 39 125008, г Москва, ул Академическая Б, 39 / 3
Конкурсный управляющий	Кузьменко Антон Валерьевич, ИНН 100109747072
Основной вид деятельности	46.73.6 Торговля оптовая прочими строительными материалами и изделиями
Уставный капитал	10 000 руб.

Решением Арбитражного суда города Москвы от 24.04.2017г. по делу № А40-241983/16-95-277 ООО «Железная гора» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника сроком на шесть месяцев до 09.10.2017г.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 09.10.2017. по делу № А40-241983/16-95-277 конкурсное производство было продлено на шесть месяцев.

В соответствии с данными, опубликованными на сайте ЕФРСБ, конкурсным управляющим была проведена инвентаризация и частичная оценка имущества должника, для целей формирования конкурсной массы.

Имущество ООО «Железная гора», формирующее конкурсную массу

Таблица 2.2.2

Наименование	Балансовая стоимость по данным инвентаризации на 20.11.2017, руб.	Рыночная стоимость по результатам оценки, руб.	Дата проведения оценки
ТМЦ - Бутовый камень в количестве 197 915,445 т.	12 761 927	68 875 000	19.02.2018
Дебиторская задолженность ООО "Техно Клуб"	100 365 728	оценка не проводилась	

В соответствии с данными открытых источников (*Система Контур-Фокус (<https://focus.kontur.ru/>)*), часть имущества ООО «Железная гора», а именно ТМЦ – бутовый камень, передано по договору залога № 53(1)-3/15 от 16.11.2016 в обеспечение требований АКБ «Банк на Красных Воротах».

По состоянию на дату оценки требования 1-ой и 2-ой очереди реестра требований кредиторов ООО «Железная гора» отсутствуют. В состав 3-ей очереди реестра требований кредиторов включены следующие требования:

Состав реестра требований кредиторов ООО «Железная гора» на дату оценки

Таблица 2.2.3

Дата определения суда	Кредитор	Сумма требований		
		основной долг и проценты, руб.		Пени, штрафы, неустойки, руб.
		всего	в т.ч. обеспеченные залогом, руб.	
24.04.2017	АКБ «Банк на Красных Воротах»	36 599 000	36 599 000	-
24.04.2017	ООО «Риверсайд» в	1 356 134	-	-
27.09.2017	ОАО АКБ «Лесбанк»	13 620 588	-	5 887 666
03.10.2017	ООО «ЕвроАвтоДор»	93 339	-	-

05.10.2017	ООО «Торгстрой»	221 622 950	-	-
18.10.2017	АКБ «Банк на Красных Воротах»	104 607 927	12 340 812	-
Требования, включенные в 3-ю очередь реестра требований кредиторов		377 899 937	48 939 812	5 887 666

Данные о текущих расходах Общества в процедуре банкротства отсутствуют в открытых источниках информации.

По состоянию на дату оценки рассмотрение дела о банкротстве ООО «Железная гора» не завершено.

Краткое описание ООО «ДСК АБЗ-Дорстрой»

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ДСК АБЗ-Дорстрой»
Краткое наименование	ООО «ДСК АБЗ-Дорстрой»
Иностранное наименование	Limited Liability Company «DSK ABZ-Dorstroy»
Статус	Действующее предприятие
ИНН	7811424317
КПП	470501001
ОГРН	1089848063667
Дата образования	27 ноября 2008
Юр. адрес	188300, Ленинградская обл, р-н Гатчинский, г Гатчина, пр-кт 25 Октября, 42Д, пом 244 188300, Ленинградская обл, г Гатчина, пр-кт 25 Октября, 42Д, пом 244 193079, г Санкт-Петербург, наб Октябрьская, 102 / Кор.2, лит.Бя
Генеральный директор	Гиндин Леонид Александрович, ИНН 780623030902
Основной вид деятельности	41.2 Строительство жилых и нежилых зданий
Уставный капитал	100 000 руб.

Как отмечалось ранее, Заказчиком не предоставлена бухгалтерская или финансовая отчетность компании. На информационном портале Контур-Фокус (focus.kontur.ru) Оценщиком была найдена наиболее актуальная бухгалтерская отчетность должника по состоянию на 2016г.

Форма №1. Бухгалтерский баланс ООО «ДСК АБЗ-Дорстрой»

Таблица 2.2.4

Наименование	Значение, тыс. руб.	
	01.01.2016	31.01.2016
Актив		
Внеоборотные активы		
Основные средства	3 659	12 578
Отложенные налоговые активы	82 230	35 139
Прочие внеоборотные активы	0	39
Итого	85 889	47 756
Оборотные активы		
Запасы	108 144	351 111
НДС по приобретенным ценностям	34	34
Дебиторская задолженность	1 178 996	1 086 405
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	137 868	370 788
Денежные средства и денежные эквиваленты	3 223	2 764
Прочие оборотные активы	181 817	155 174
Итого	1 610 082	1 966 275
Баланс	1 695 972	2 014 030

Наименование	Значение, тыс. руб.	
	01.01.2016	31.01.2016
Пассив		
Капитал и резервы		
Уставный капитал	100	100
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	-258 467	-168 792
Итого	-258 367	-168 692
Долгосрочные обязательства		
Отложенные налоговые обязательства	36 359	31 400
Итого	36 359	31 400
Краткосрочные обязательства		
Заемные средства	726 503	860 039
Кредиторская задолженность	1 187 246	1 281 605
Оценочные обязательства	4 231	9 678
Итого	1 917 980	2 151 322
Баланс	1 695 972	2 014 030

Форма №2. Отчет о финансовых результатах ООО «ДСК АБЗ-Дорстрой»

Таблица 2.2.5

Наименование	Значение, тыс. руб.	
	01.01.2016	31.01.2016
Доходы и расходы по обычным видам деятельности		
Выручка	2 371 281	3 223 973
Себестоимость продаж	2 377 355	2 998 026
Валовая прибыль (убыток)	-6 074	225 947
Управленческие расходы	25 693	32 678
Прибыль (убыток) от продаж	-31 767	193 269
Прочие доходы и расходы		
Проценты к получению	12 705	27 546
Проценты к уплате	55 057	52 167
Прочие доходы	187 561	183 868
Прочие расходы	164 716	208 949
Прибыль (убыток) до налогообложения	-51 274	143 567
Текущий налог на прибыль	0	0
Постоянные налоговые обязательства (активы)	6 406	-13 419
Изменение отложенных налоговых обязательств	28 371	4 958
Изменение отложенных налоговых активов	24 522	47 091
Прочее	0	11 759
Чистая прибыль (убыток)	-47 425	89 675
Справочно		
Совокупный финансовый результат периода	-47 425	89 675

На основании данной отчетности был проведен финансовый анализ деятельности ООО «ДСК АБЗ-Дорстрой» за 2016г. Далее представлены основные результаты проведенного анализа (полный текст финансового анализа представлен в Приложении №1 к настоящему Отчету):

Показатели финансового положения и результатов деятельности ООО «ДСК АБЗ-Дорстрой», находящиеся в пределах нормальных значений:

- наблюдается положительная динамика рентабельности продаж (+7,3 процентных пункта от рентабельности -1,3% за аналогичный период прошлого года);

- опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- за 2016 год получена прибыль от продаж (193 269 тыс. руб.), более того наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+225 036 тыс. руб.);
- прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составила 89 675 тыс. руб. (+137 100 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года);
- наблюдается положительная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (+5,9 коп. к 0,2 коп. с рубля выручки за аналогичный период года, предшествующего отчётному).
- существенная, по сравнению с общей стоимостью активов организации чистая прибыль (4,8% за 2016 год).

Показатели финансового положения и результатов деятельности ООО «ДСК АБЗ-Дорстрой», находящиеся ниже нормальных значений:

- чистые активы Общества имеют отрицательную величину (-168 692 тыс. руб.) за счет наличия непокрытого убытка, при этом за анализируемый период чистые активы увеличились;
- коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами имеет значение, не соответствующее нормативному (-0,11), что говорит о неудовлетворительной структуре баланса Общества и его низкой финансовой устойчивости;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности ниже нормального значения;
- коэффициент абсолютной ликвидности ниже нормального значения;
- не соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- компания имеет неустойчивое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.
- полная зависимость организации от заемного капитала (отрицательная величина собственного капитала);
- значительно ниже нормативного значения коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет -7% (нормальное значение для данной отрасли: 65% и более).

Анализа кредитоспособности должника по методике Сбербанка России (утв. Комитетом Сбербанка России по предоставлению кредитов и инвестиций от 30 июня 2006 г. N 285-5-р) показал, что ООО «ДСК АБЗ-Дорстрой» относится к третьему классу заемщиков, получив сумму 2,65 балла, что означает, что кредитование Общества связано с повышенным риском.

По результатам финансового анализа за 2016г. ООО «ДСК АБЗ-Дорстрой» присвоен рейтинг СС, что характеризует финансовое положение Общества как плохое.

Краткое описание Тарасова Ю. С.

Тарасов Юрий Сергеевич - физическое лицо.

Паспорт гражданина РФ серия 4103 №533829, выдан Приморским отделением милиции Выборгского района Ленинградской области 12.03.2004г.

Адрес: 188911, Ленинградская область, Выборгский район, пос. Ермилово, д.37, кв. 2.

Данные об имуществе, принадлежащем должнику, не предоставлены Заказчиком и отсутствуют в открытых источниках информации

Краткое описание Новикова А. В.

Новиков Александр Викторович - физическое лицо.

Паспорт гражданина РФ серия 4003 №479023, выдан 59 Отделом милиции Выборгского района г. Санкт-Петербург 31.01.2003г.

Адрес: 194358, г. Санкт-Петербург, Придорожная аллея, д.3, кв.235

Данные об имуществе, принадлежащем должнику, не предоставлены Заказчиком и отсутствуют в открытых источниках информации

Краткое описание Руденко Н. Н.

Руденко Николай Николаевич - арбитражный управляющий, действующий член Некоммерческого партнерства «Межрегиональная Северо-Кавказская саморегулируемая организация профессиональных арбитражных управляющих «Содружество».

Субъект РФ	Ставропольский край
Дата приема в СРО	17.07.2009 г.
Номер реестровой записи СРО	280
Дата регистрации в реестре СРО	17.07.2009 г.
Дата и место рождения	30.04.1968 г., г. Кизляр Дагестанской АССР
ИНН	263403386973
Контактная информация	тел.: 8-8652-500-489
Почтовый адрес	355004, г. Ставрополь, ул. Лермонтова 116 "В", литер Б, к. 5
Адрес электронной почты	Arbitrag1@yandex.ru

Данные об имуществе, принадлежащем должнику, не предоставлены Заказчиком и отсутствуют в открытых источниках информации.

В таблице ниже представлены данные о страховании ответственности арбитражного управляющего Руденко Н.Н. в рамках осуществления профессиональной деятельности.

Страхование ответственности арбитражного управляющего Руденко Н.Н.

Таблица 2.2.6

Наименование страховой компании	Период страхования	Размер страховой суммы	Дата заключения договора страхования
ОАО «ВСК»	с 01.01.2011 г. по 31.12.2011 г.	3 млн.руб.	20.12.2010 г.
ОАО «ВСК»	с 01.01.2012 г. по 31.12.2012 г.	3 млн. руб.	08.12.2011 г.
СОАО «ВСК»	с 01.01.2013 г. по 31.12.2013 г.	3 млн. руб.	18.12.2012 г.
СОАО «ВСК»	с 01.01.2014 г. по 31.12.2014 г.	3 млн.руб.	19.12.2013 г.
СОАО «ВСК»	с 01.01.2015 г. по 31.12.2015 г.	3 млн.руб.	25.12.2014г.
ООО «Страховая компания «Арсеналь»	с 01.01.2016 г. по 31.12.2016 г.	10 млн.руб.	04.12.2015г.
ООО «Страховая компания «Арсеналь»	с 01.01.2017 г. по 31.12.2017 г.	10 млн.руб.	13.12.2016г.
ОАО РСК «СТЕРХ»	с 01.01.2018г. по 31.12.2018г.	10 млн. руб.	12.12.2017г.

Таким образом, в период возникновения задолженности перед ООО «ЕвроАвтоДор» ответственность должника была застрахована в ООО «Страховая компания «Арсеналь» на сумму 10 млн. руб., что соответствует требованиям п. 2 ст. 24.1 ФЗ №127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Далее представлены основные выводы актуарного заключения по результатам актуарного оценивания деятельности ООО «Страховая компания «Арсеналь» по состоянию на 31.12.2017.

Оценка стоимости активов ООО «Страховая компания «Арсеналь» на конец 2017 года, в том числе с учетом сроков ожидаемых поступлений денежных средств от активов в сравнении с ожидаемыми сроками исполнения страховых обязательств показала превышение величины активов над обязательствами в размере оценок данных величин, сделанных по состоянию на 31.12.2017 г. Учитывая случайную природу обязательств, а также риски, которым подвержены активы, отраженное в отчетности превышение активов над обязательствами представляет собой средний реалистичный сценарий движения соответствующих будущих денежных потоков.

Анализ адекватности оценки страховых обязательств показал адекватность сформированных Компанией страховых резервов обязательствам Компании, обусловленным исполнением договоров страхования.

Основные риски неисполнения обязательств связаны с будущими выплатами по обязательному страхованию жизни и здоровья военнослужащих - на них могут оказать влияние законодательные и судебные (правоприменительные) изменения, которые могут привести к увеличению объема выплат за счет выплат, не предусмотренных данным контрактом. Компании необходимо максимально оперативно и квалифицированно реагировать на все возникающие судебные претензии.

Кроме того, в составе резервов компании присутствует несколько крупных заявленных убытков. В силу характера страхового портфеля, содержащего крупные коммерческие риски, появление еще одного подобного убытка или значительное снижение (или отказ) одного из убытков из резерва заявленных убытков может существенно повлиять на полученные результаты анализа.

Таким образом, по результатам проведенного анализа можно сделать вывод о том, что ООО «Страховая компания «Арсеналь» способна на дату оценки отвечать по предъявленным требованиям по договорам страхования.

Краткое описание ЗАО «Лендорстрой-2»

Полное наименование	Закрытое акционерное общество «Лендорстрой-2»
Краткое наименование	ЗАО «Лендорстрой-2»
Иностранное наименование	«LDS-2» Ltd
Статус	Действующее предприятие
ИНН	7830000176
КПП	783901001
ОГРН	1027810223176
Дата образования	21 июня 1993
Юр. адрес	198035, г Санкт-Петербург, пр-кт Рижский, 70Ж
Генеральный директор	Гурьянов Владимир Владимирович, ИНН 780713818342
Основной вид деятельности	42.11 Строительство автомобильных дорог и автомагистралей
Держатель реестра акционеров АО	ЗАО "Петербургская Центральная Регистрационная Компания", ИНН 7816077988

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16.02.2018г. по делу №А56-18526/2018 принято заявление ФНС России о признании ЗАО «Лендорстрой-2» несостоятельным (банкротом) и возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) должника.

Судебное заседание арбитражного суда первой инстанции по рассмотрению обоснованности требований заявителя к должнику, вопроса о введении процедуры наблюдения (банкротства), утверждении временного управляющего, определение даты рассмотрения дела о признании должника банкротом назначено на 24 мая 2018 года.

В открытых источниках Оценщиком была найдена бухгалтерская отчетность должника по состоянию на 2016г. Однако, финансовый анализ его деятельности не проводился ввиду неактуальности данной отчетности в условиях рассмотрения судом дела о введении процедуры банкротства ЗАО «Лендорстрой-2».

3. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ

Экономическая среда функционирования создается системой взаимоотношений рынка факторов производства, рынка капитала, рынка товаров и услуг между собой, а также взаимоотношений этих рынков с государством, фирмами и домохозяйствами.

Экономическую среду определяют и характеризуют:

- степень интеграции российской экономики в мировую систему;
- конъюнктура на мировых рынках и курсы валют;
- уровень жизни и динамика покупательной способности потребителей;
- состояние альтернативных и смежных рынков;
- уровень инфляции и динамика изменения ее параметров и пр.

Экономическая среда формирует спрос, предложение, цены, принципы распределения объектов между пользователями, а также критерии выбора вариантов наилучшего и наиболее эффективного использования объектов недвижимости.

Социальную среду функционирования объекта определяют следующие факторы:

- характеристики социальных групп и институтов, размещенных и (или) функционирующих на территории района;
- состав населения, численность, пол, возраст, распределение по территории;
- динамика изменения численности и состава населения;
- состояние рынка труда и уровень занятости населения и пр.

Анализ общеэкономической и социально-политической ситуации отражает емкость рынка аналогичной продукции. Соответственно, очевидно, что социальные и экономические факторы непосредственно влияют на формирование цены объекта на текущий момент и в перспективе.

Таким образом, необходимым и важным этапом определения реальной рыночной стоимости, является анализ экономико-социальной среды функционирования объекта оценки, который включает: анализ макроэкономической ситуации Российской Федерации, выявление тенденций и перспектив развития рынка.

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта

Российская экономика по итогам 2017 г. вошла в стадию восстановительного роста.

Темпы роста ВВП страны приближаются к 2%.

В 2017 году российская экономика вышла из рецессии и вернулась к умеренным темпам роста за счёт повышения цен на нефть и стабилизации основных макроэкономических показателей.

Впрочем, финансово-экономическому блоку ещё предстоит провести значительную работу по структурным изменениям — импортозамещению и снижению зависимости России от стоимости углеводородов. Кроме того, эксперты отмечают неопределённую ситуацию в области инвестиций и благосостояния населения.

Таким образом, в рассматриваемый период наблюдаемые изменения в российской экономике оказывают следующее влияние на рынок просроченной задолженности в сегменте кредитования юридических лиц:

1. Улучшение инвестиционного климата в РФ, снижение темпов инфляции, стабилизация курса рубля по отношению к курсу валют, снижение кредитных ставок позволяют сделать вывод о постепенном восстановлении макроэкономической ситуации в РФ, в том числе финансовых рынков. Все вышеперечисленные обстоятельства положительно влияют на финансовое состояние компаний, **однако в посткризисный период, рынок уступки прав требований вряд ли будет стабильным, соотношение между различными сегментами рынка (по участникам, по сроку и т.д.) будет меняться.** Основную роль в этом играет неуклонный рост числа и временных корпоративных финансовых затруднений, и прямых дефолтов компаний.
2. Ограничений и особых условий на рынке просроченной задолженности на территории Санкт-Петербурга и Ленинградской области (место регистрации заемщика) не выявлено.

В целом, формирование портфеля по уступке прав (требований) просроченной задолженности и связанный с этим риск-менеджмент должен учитывать нестабильную внешнюю среду и ограниченные возможности прогнозирования.

3.2. Анализ рынка прав (требований)

Правовые основы возможности отчуждения прав (требований)

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

Одним из основных признаков объектов правоотношения является то, что такие объекты должны представлять определенную ценность, которая проявляется в его способности удовлетворять определенные юридически значимые интересы субъектов права. Безусловно, что права требования такой материальной ценностью обладают, что говорит о том, что право (требование) может объектом гражданского оборота. Указанное положение подтверждается наличием в главе 24 Гражданского кодекса статей, содержащих нормы об уступке прав требования.

Основание возникновения прав (требований). Согласно ст. 8 ГК РФ основанием возникновения гражданских прав и обязанностей является договор и иные сделки, др. Статья 307 ГК РФ определяет основания возникновения обязательств - это договор, причинение вреда, неосновательное обогащение, иные (часть 2 ст. 307 ГК РФ). Таким образом, договор является основанием возникновения гражданских прав и обязанностей, и обязательств.

Гражданские права и обязанности, и обязательства возникают по поводу конкретного объекта. В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности (ч. 1 ст. 307 ГК РФ). Таким образом, имущественное право, наряду с иным имуществом, - это то, по поводу чего возникают обязательства.

Обязательство, как основание возникновения прав требований, структура обязательственных правоотношений. Гражданское законодательство употребляет понятие «обязательство» в различных значениях, а именно: обязательство в широком смысле, и узком, т.е. конкретных прав требования кредитора к должнику.

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

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

В сложном обязательственном правоотношении, каким, как правило, является договор, существуют стороны, т.е. субъекты, наделенные как правами, так и обязанностями, т.е. кредиторы и должники одновременно. Глава 24 ГК РФ «Перемена лиц в обязательстве» предусматривает порядок замены стороны в одном обязательственном правоотношении (должника или кредитора), а не стороны в договоре (или ином обязательстве в широком смысле), каждая из которых может быть и должником, и кредитором по различным обязательствам, охватываемым конструкцией одного договора. В ст. ст. 382 - 390 ГК РФ для обозначения лица, которому «принадлежало» уступаемое право, используется термин «кредитор». Кредитором называется активный субъект, наделенный правом требовать совершения действий (воздержания от действий) от должника.

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

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

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

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

При анализе норм об уступке права (требования), можно сделать вывод, что требование - это не право субъекта потребовать, а то, на получение чего претендует (притязает) правомочное лицо, т.е. исполнения чего он (при наступлении определенных условий) может потребовать от обязанного его правом лица, опираясь на принудительную силу государства. При этом необходимо только иметь в виду, что при уступке права в порядке, предусмотренном гл. 24 ГК РФ, как практика, так и теория исходят из того, что цессия допускается только в отношении права, возникшего из обязательства.

Согласно пункту 4 статьи 454 ГК РФ к продаже имущественных прав применяются общие положения о купле-продаже, если иное не вытекает из содержания и характера этих прав. При этом по поводу признания за правами (требованиями) вещно-правового статуса существует несколько точек зрения от полного отрицания их вещно-правовой природы до признания права собственности на право требования («право на право») и различия права как содержания и права как объекта. В любом случае, имея материальную ценность права (требования), являясь по своей сути правами обязательственными, в тоже время являются объектом сделок, наряду с иными имущественными (например, вещными правами)

С учетом вышеизложенного можно сделать следующие выводы: права (требования) являются самостоятельным объектом гражданских правоотношений, наряду с вещами и иными субъектами, а, следовательно, и объектами оценки, с оговоркой об обязательно-правовом характере их возникновения и регулирования.

Текущая ситуация на рынке

Анализ рынка дебиторской задолженности, показал, что цены продаж долгов не подвержены влиянию временного фактора.

Средняя величина дисконта, в %-ах от номинального размера задолженности, сохранялась на постоянном уровне в течение всего анализируемого периода (2011-2017 гг.).

Однако текущее ухудшение общеэкономических условий в России в числе прочего привело к увеличению предложений о продаже таких специфических активов, как дебиторская задолженность непубличных компаний. Основную роль в этом играет неуклонный рост числа и временных корпоративных финансовых затруднений, и прямых дефолтов компаний. В качестве иллюстрации негативной динамики дефолтов можно сослаться на данные, публикуемые на сайте Единого федерального реестра сведений о банкротстве (<http://bankrot.fedresurs.ru>). Так, с 1 квартала 2015 года количество решений судов о признании должника банкротом и открытии в отношении него конкурсного производства возросло с 3,3 тыс. решений в 1 квартале 2015 г. до 3,9 тыс. решений в 4 квартале 2017 г. (+18%), при этом за анализируемый период количество решений о банкротстве, принимаемых в один квартал года, ни разу не опустилось ниже отметки в 3 тыс.:



Источник: <http://bankrot.fedresurs.ru>

Дефолты должников вынуждают их кредиторов, задумываться о продаже долгов с неоднозначной перспективой взыскания. Это вызвано тем, что часто взыскание с должников даже обязательств, обеспеченных залогом, может затянуться на несколько лет из-за усложненной и дорогостоящей процедуры банкротства. Например, по данным экспертов Ассоциации банков Северо-Запада при определенных условиях сроки взыскания могут превысить четыре года. В данном случае, кроме надлежащего оформления самих залоговых прав немаловажную роль здесь играют и такие факторы, как лояльность арбитражного управляющего, доля в реестре требований кредиторов, наличие активных недружественных кредиторов и так далее.

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

При принятии решения о продаже долга сразу же возникает вопрос о возможной цене задолженности. К сожалению, в профессиональной оценке для долгов пока нет общепринятой методики определения рыночной стоимости. Существуют только авторские разработки, предлагающие различные оценочные техники. Здесь, на наш взгляд, полезными являются выпущенные в начале 2015 года рекомендации Ассоциации банков Северо-Запада. В данной работе предложено свыше 25 дисконтов для различных долгов в зависимости от их характеристик. Среди предложенных дисконтов наибольший интерес представляют результаты моделирования различных вариантов процедур банкротства, построенного на основе практического опыта банков при работе с проблемной задолженностью. Так, в зависимости от различных вариантов банкротства

компаний рыночные дисконты при продаже обеспеченных долгов предприятий-банкротов колеблются от 32% до 65%.

Ниже приведены результаты проведенного исследования реальных сделок с дебиторскими задолженностями.

«Мусорные» долги

«Мусорные» долги — это наиболее проблемные долги с сомнительной перспективой их взыскания.

В таблице ниже приведены сводные данные о полученных по итогам проведенного специалистами нашей компании анализа дисконтах при заключении сделок. Необходимо отметить, что исследование проводилось на основе информации из открытых источников (интернет-ресурса «Единый федеральный реестр сведений о банкротстве») о сделках с дебиторскими задолженностями за ретроспективный период.

Дисконты при продаже организациями-банкротами долгов своих дебиторов по итогам анализа практики продаж за 2015-2017 гг.

Таблица 3.2.1

Величина дисконта	Количество лотов в выборке, ед.	Доля в выборке, %	Простое среднее арифметическое значение дисконта, %	Средневзвешенное по размеру долгов значение дисконта, %
25%-50%	1	<1%	43,12%	43,12%
50%-75%	5	1%	57,68%	59,01%
75%-100%	42	12%	95,37%	99,43%
ИТОГО (торги состоялись)	48	13%	90,35%	99,03%
100% (торги не состоялись)	314	87%	-	-
ВСЕГО	362	1,13	98,72% (справочно)*	99,89%(справочно)*

* итоговое средневзвешенное по количеству предложений в выборке значение дисконта

Из приведенной таблицы следует, что доля несостоявшихся торгов в выборке крайне высока - 87%.

Полученные данные свидетельствуют о крайне низкой ликвидности такого рода долгов, интересантов на них мало, и сделки с ними крайне редки.

Более того, свыше 85% от состоявшихся сделок показали значительные дисконты, в среднем около 95%. Недалеко от последнего показателя и средние значения по всем состоявшимся торгам. Как видно из таблицы выше, это дисконты порядка 90%. То есть даже при появлении покупателя на продаваемые долги, вырученные от продажи средства, являлись совсем скромными по отношению к уступаемому номиналу долга.

Полученные по результатам анализа показатели в полной мере согласуются с существующей практикой ведения процедур банкротства. Как правило, арбитражные управляющие, работая с дебиторской задолженностью, самым серьезным образом подходят к претензионной работе и стараются взыскать максимум из возможного со своих должников. Поэтому предлагаемые к реализации долги, как мы уже ранее указывали, в большинстве своем представляют собой нереальные к погашению дебиторами обязательства. Отсюда их низкая ликвидность и средние дисконты в 99% при портфельной продаже.

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

Приведем в пример и другой сегмент рынка «мусорных» долгов с целью подтверждения универсальности сделанных нами выводов об их низкой ликвидности и стоимости. Речь идет о сделках по передаче банками своих прав требований к заемщикам - физическим лицам в пользу коллекторских агентств. Данный рынок достаточно часто анализируется в средствах массовой информации, а комментарии от участников рынка регулярно публикуются во многих ведущих деловых изданиях.

Несмотря на то, что в данном случае речь, как правило, идет о задолженностях граждан, а не юридических лиц, выводы по данному рынку являются достаточно показательными и не только не противоречат, но и подтверждают сделанное нами ранее заключение по корпоративным долгам.

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

Для данного сегмента характерными являются высокие значения рыночных дисконтов относительно номинала уступаемых ссуд. Речь идет о продаже дебиторской задолженности физических, (иногда и юридических лиц) со скидкой, превышающей 90%.

Таким образом, приведенные выше результаты анализа предложений банкротов в совокупности с данными рынка коллекторских услуг позволяют сделать предположение, что превышающий 90% размер дисконта к номиналу долга может быть характерен в целом для всех сегментов мусорных долгов, при этом для должников-банкротов показатель дисконтов стремится к 100%.

Значительный размер дисконта во многом обуславливается отсутствием информации о платежеспособности должников, наличия у них ликвидного имущества, а также особенностями проведения судебно-претензионной работы и работ по фактическому взысканию задолженностей с должников.

Как показывает анализ деятельности федеральных арбитражных судов за 1 полугодие 2017 года, вероятность выигрыша дела "о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по договорам" в суде первой инстанции составляет 77,7%, при этом существует 20% вероятность обращения должником в апелляцию и с вероятностью 89% решение суда первой инстанции останется в силе. Таким образом, вероятность взыскать задолженность через суд достаточно высока.

Однако выигрыш дела о взыскании задолженности в суде не дает кредитору гарантии возврата долга. По итогам анализа деятельности Федеральной службы судебных приставов (далее - ФССП) по итогам 2017 года и января 2018 года доля окончательных исполнительных производств с фактическим исполнением составила 6,5% в рамках взыскания долгов с юридических лиц в пользу юридических лиц и 8% при взыскании с физических лиц и ИП в пользу юридических лиц.

Предложения по продаже долгов с обеспечением и без

С целью проведения анализа цен предложения для долгов использовалась база данных с сайта «Залог24»(<http://www.zalog24.ru/>) за ретроспективный. Портал «Залог24» является достаточно известной единой специализированной интернет площадкой по продаже непрофильных активов юридических лиц, залогового имущества банков, объектов лизинговых компаний, страховых компаний, а также, долговых обязательств юридических и физических лиц (уступка прав требования) на всей территории России.

Наблюдение за ценами предложений, а не сделок позволяет глубже понять логику продавца. Сторонний покупатель долга рассматривает свое приобретение в качестве одного из видов своих финансовых вложений. Поэтому логика его поведения с экономической точки зрения задается результатами его финансового моделирования в отношении покупаемого долга.

Так, на стоимость покупки долга влияет множество факторов: сумма долга, сложность дела, сроки просрочки, однако основополагающим фактором с точки зрения ценообразования является наличие или отсутствие у должника ликвидных активов, на которые можно наложить взыскание с целью возврата долга.

Анализ предложений о продаже долгов был проведен отдельно для двух группы долгов в зависимости от наличия обеспечения. Наличие обеспечения долга, как правило, в виде залога, является фактором повышения стоимости и ликвидности продаваемой задолженности.

Сводные показатели о размерах дисконтов по данным группам предложений приведены в следующих таблицах.

Дисконты в коммерческих предложениях по продаже обеспеченных⁵ долгов за период 2014-2017 гг.

Таблица 3.2.2

Величина дисконта	Количество предложений, шт.	Доля, %	Простое среднее арифметическое значение дисконта, %	Средневзвешенное по размеру долгов значение дисконта, %
менее 10%	153	59%	0%	0%
10%-25%	15	6%	25%	18%
25%-50%	53	20%	41%	42%
50%-75%	36	14%	62%	65%
75%-100%	3	1%	93%	97%
ИТОГО	260	100%	19%	26%

Дисконты в коммерческих предложениях по продаже необеспеченных долгов за период 2014-2017 гг.

Таблица 3.2.3

Величина дисконта	Количество предложений, шт.	Доля, %	Простое среднее арифметическое значение дисконта, %	Средневзвешенное по размеру долгов значение дисконта, %
менее 10%	12	5%	3%	0%
10%-25%	30	13%	19%	20%
25%-50%	98	42%	41%	42%
50%-75%	61	26%	43%	42%
75%-100%	32	14%	89%	94%
ИТОГО	233	100%	54%	64%

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

Обратная ситуация складывается в группах повышенных дисконтов: каждый седьмой необеспеченный долг выставляется продавцом со скидкой более 75%; для обеспеченных долгов этот дисконт продавцами применяется практически с идентичной частотой.

Простые средние арифметические значения дисконтов в целом по выборке для обеспеченных долгов составляют 26%, для необеспеченных - 54%. Показательным являются более высокие значения средневзвешенных (по размеру долга) размеров дисконта. Они превышают простые средние арифметические значения дисконтов примерно на треть в первом случае и на 1/5 во втором. А по итогу составляют, соответственно, 26% и 64%. Данное расхождение свидетельствует о снижении ликвидности долгов по мере увеличения размера их номинала.

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

⁵ Здесь и далее под обеспечением понимается исключительно недвижимое имущество.

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

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

Однако, как видно из таблицы выше, продавцы выставляют достаточно высокую стартовую цену продаваемых необеспеченных долгов, оценивая их в среднем примерно в половину от суммы номинала. Поэтому продавцу для совершения сделки придется либо обеспечить предоставление доказательств платежеспособности своего должника, либо быть готовым, что продаваемый им долг будет рассматривать как «мусорный». Как показывает практика коллекторов, гипотетически может найтись интересант и на «мусорный» долг. Но, в данном случае, речь уже пойдет о приобретении портфелей долгов с соответствующей логикой в экономике их приобретения.

Ценообразующие факторы

На стоимость прав требования оказывают влияние следующие основные ценообразующие факторы:

Ценообразующие факторы

Таблица 3.2.4

Ценообразующий фактор	Причины влияния фактора на ликвидность и рыночную стоимость в общем случае	Рекомендуемые КОД АБСЗ значения фактора, требующие внимания при работе по оценке долга	Рекомендуемый дисконт к номиналу долга
Размер задолженности (положительное для кредитора судебное решение отсутствует)	При незначительных суммах долга работа по его взысканию может быть экономически нецелесообразна	До 50 000 рублей (для юрисдикции РФ, без учета фактора дополнительного обеспечения долга)	Близкий к 100%
Состав и качество подтверждающих документов	Отсутствие документов, подтверждающих долг, либо ненадлежащее оформление прав требования серьезно ограничивает эффективность претензионной работы. Под «ненадлежащим оформлением прав требования» в данном случае понимается отсутствие (или противоречивость) данных в документах, требующих обязательного их приведения в соответствии с действующим законодательством	Документы отсутствуют либо оформлены ненадлежащим для хозяйственной операции образом. Например, у подписантов отсутствовали необходимые полномочия, не получены корпоративные одобрения и так далее	Близкий к 100%
Наличие судебного решения	Отрицательные для кредитора судебные решения делают возможным погашение долга только при условии их пересмотра вышестоящими судебными инстанциями либо в добровольном со стороны должника порядке	Наличие отрицательного для кредитора судебного решения, вступившего в законную силу	Близкий к 100%
Истечение срока исковой давности	По истечении срока исковой давности заинтересованное лицо утрачивает возможность требовать в судебном порядке принудительной защиты нарушенного права	Срок исковой давности истек	Близкий к 100%

Ценообразующий фактор	Причины влияния фактора на ликвидность и рыночную стоимость в общем случае	Рекомендуемые КОД АБСЗ значения фактора, требующие внимания при работе по оценке долга	Рекомендуемый дисконт к номиналу долга
Наличие информации о финансовом состоянии должника	<p>Финансовое состояние должника характеризует уровень его платежеспособности, что позволяет определить вероятность погашения долга</p>	<p>Должник - банкрот (3-я очередь реестровой задолженности). Для случаев, когда в ходе оценки не проводится детальный анализ финансового положения банкрота, при этом требования кредитора не обеспечены залогом</p> <p>Данные о финансовом состоянии должника (кроме банкротств) отсутствуют либо неактуальны</p>	<p>Более 95% (в зависимости от показателя средней эффективности процедур банкротства и соответствующего ему фактора дисконтирования)</p> <p>Более 95% (в зависимости от средних значений вероятностей для перспектив судебных процедур взыскания и соответствующего им фактора дисконтирования)</p>
Наличие судебного решения (при достаточности средств у должника для его исполнения)	<p>Положительное для кредитора судебное решение позволяет при построении прогнозов сроков погашения долга использовать их сокращенные значения, поскольку часть претензионной работы уже завершена</p>	<p>Наличие положительного для кредитора судебного решения, вступившего в законную силу. При этом добросовестность и платежеспособность должника не вызывает у оценщика обоснованных сомнений (по результатам проведенных им исследований)</p>	<p>Наличие судебного решения (при достаточности средств у должника для его исполнения)</p>
Наличие информации о финансовом состоянии должника (положительное судебное решение отсутствует, но высока вероятность его получения)	<p>Финансовое состояние должника характеризует уровень его платежеспособности, что позволяет определить вероятность погашения долга. При отсутствии данных о рыночной стоимости имущества должника и степени их ликвидности, а также величины его обязательств, в задании на оценку может быть предусмотрено использование бухгалтерских (балансовых) оценок</p>	<p>Должник - действующая компания, которая располагает достаточным количеством активов для погашения долга. То есть отношение ее активов к обязательствам больше либо равно единице</p>	<p>Наличие информации о финансовом состоянии должника (положительное судебное решение отсутствует, но высока вероятность его получения)</p>
Наличие дополнительного обеспечения долга в виде залога	<p>При обеспечении долга в виде залога вероятность погашения долга, как правило, увеличивается исходя из ликвидационной стоимости и ликвидности предмета залога. Ликвидационная скидка часто составляет не менее 30% (при прогнозе несущественного изменения рыночной стоимости залога на период реализации). В отдельных случаях для высоколиквидных предметов залога и при должном обосновании этого в отчете об оценке вместо ликвидационной стоимости залога может применяться его рыночная стоимость</p>	<p>Долг в полном объеме обеспечен залогом, реализация которого не вызывает сомнений</p>	<p>Наличие дополнительного обеспечения долга в виде залога</p>

Ценообразующий фактор	Причины влияния фактора на ликвидность и рыночную стоимость в общем случае	Рекомендуемые КОД АБСЗ значения фактора, требующие внимания при работе по оценке долга	Рекомендуемый дисконт к номиналу долга
Наличие дополнительного обеспечения долга в виде поручительства	В случае обеспечения долга в виде поручительств третьих лиц вероятность погашения долга увеличивается исходя из платежеспособности поручителя(ей)	Долг в полном объеме обеспечен поручительством, а добросовестность и платежеспособность поручителя не вызывает у оценщика обоснованных сомнений (по результатам проведенных им исследований)	Наличие дополнительного обеспечения долга в виде поручительства

Выводы

- рынок продажи долгов непубличных компаний значительно сегментирован. «Мусорные» долги - низколиквидны и требуют дисконтов не менее 90%, при этом для должников-банкротов показатель дисконтов стремится к 100%;
- основополагающим ценообразующим фактором является наличие или отсутствие у должника ликвидных активов, на которые можно наложить взыскание с целью возврата долга;
- для обеспеченных долгов цена сделки в среднем составляет порядка половины от номинала долга. При этом, с точки зрения продавца, начальная цена задолженности часто близка к номиналу, а иногда и превышает ее исходя из стоимости обеспечения. Поэтому при отсутствии гибкости в позиции продавца поиск покупателя для совершения сделки может занять продолжительное время. В любом случае, определяющую роль для заключения сделки наряду с должным документальным оформлением, прежде всего, играет характеристика предлагаемого обеспечения;
- по необеспеченным долгам, как показывает приведенная статистика, продавцы склонны выставлять достаточно высокую стартовую цену продаваемых долгов - в среднем примерно в половину от суммы номинала. Однако, для совершения сделки в таком случае продавец либо обеспечивает наличие доказательств платежеспособности должника, либо продаваемый долг рассматривается как «мусорный».

4. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТА СТОИМОСТИ

Согласно п. 11 ФСО №1, «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

Согласно п. 25 ФСО №1, «В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии)».

Обоснование использования доходного подхода

Согласно п. 15 ФСО №1, «Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки».

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход является наиболее применимым в оценке прав требования, т.к. позволяет учесть большую часть обстоятельств, характеризующих данные активы.

При расчете рыночной стоимости прав требования Оценщик основывался на «Методических рекомендациях Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо-Запада по оценке стоимости долгов непубличных компаний», а также использовал методы и рекомендации, указанные в статье Ильина. М.О. (к. э. н., исполнительный директор НП СРОО «Экспертный совет») «Методические проблемы оценки стоимости прав требования (дебиторской задолженности)».

Объектом оценки является право (требование) ООО «ЕвроАвтоДор» к юридическим и физическим лицам, возникшее в рамках осуществления основной деятельности общества. Юридический анализ основания возникновения оцениваемых прав (требований) представлен в п. 2.1. настоящего Отчета.

С целью прогнозирования денежных потоков, которые может принести объект оценки в будущем, наиболее целесообразно рассматривать сценарий погашения задолженности путем ее взыскания в рамках судебно-претензионной работы.

Так, на дату оценки часть должников признаны несостоятельными, в отношении них введена одна из процедур банкротства. Согласно ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» взыскание задолженности такой компании будет происходить путем включения требований в реестр требований кредиторов и их дальнейшее удовлетворение за счет сформированной конкурсной массы в рамках процедуры банкротства должника.

Задолженности прочих юридических и физических лиц, в отношении которых на дату оценки отсутствуют текущие или рассматриваемые дела о несостоятельности (банкротстве), должны проходить процедуру взыскания долга в рамках гражданского делопроизводства с участием Федеральной службы судебных приставов.

Таким образом, Оценщик производит расчет стоимости объекта оценки в следующем порядке:

- определение номинала потенциального к возврату долга в рамках моделирования типичных ситуаций (взыскание задолженности в рамках исполнительного производства; в рамках процедуры банкротства должника);
- определение прогнозного периода;
- определение ставки дисконтирования;
- определение мультипликаторы рыночной стоимости прав (требований) в рамках моделирования типичных ситуаций на базе дисконтирования с учетом юридических особенностей процедуры взыскания и данных фактической вероятности погашения долга;
- расчет рыночной стоимости права требования на базе соответствующих ценовых мультипликаторов.

Таким образом, для целей оценки прав (требований) Оценщиком был применен метод приведения вероятных доходов от владения передаваемого объема прав (доходный подход). Реализация данного метода была основана на прогнозировании и оценке вероятности (с учетом юридических и иных рисков, текущей стадии процесса взыскания задолженности, законодательства в области исполнительного производства) получения доходов от осуществления процесса взыскания, с учетом стоимости денег во времени, а также доходности взыскателя с учетом имеющихся рисков. Основные этапы реализации метода приведены в соответствующих разделах ниже.

Таким образом, Оценщик считает корректным применение в настоящем Отчете доходного подхода к оценке прав (требований).

Отказ от использования сравнительного подхода

Согласно п. 12 ФСО №1, «Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Долги, как и любые другие вещи можно продать, купить или обменять, а точнее уступить право требования третьим лицам. Причинами продажи или покупки могут быть: затруднительность взыскания долга, срочная необходимость в денежных средствах или совершение выгодной сделки.

На сегодняшний день существует ряд интернет ресурсов, которые предлагают приобрести долг (право требования) <http://debbet.ru/>, <http://www.lexcorpus.ru/prodazha-dolga-ili-ustupka-prava-trebovanija.html>, <http://www.zalog24.ru/>.

При применении данного подхода важно провести анализ условий прав требования, предлагаемых к продаже, и их схожести с характеристиками объекта оценки.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

Очевидно, что существование аналогичных между собой прав требования (как активов) маловероятно, так как для этого они должны иметь следующие сходные характеристики:

- номинальная сумма требований;
- основные условия договоров, на основании которых они возникают;
- финансовое состояние дебиторов, к которым требования предъявляются;
- наличие, вид и стоимость обеспечения долга;
- наличие, количество и финансовое состояние поручителей;
- и другие обстоятельства.

«Качество» задолженности определяется как «качеством» самого должника, так и условиями, основаниями, причинами возникновения просроченной задолженности. В каждом конкретном случае этот набор «свойств» задолженности уникален.

Кроме того, информация по вышеперечисленным характеристикам в существующих условиях рынка практически всегда недостаточна даже для проведения приблизительных оценок.

На сегодняшний день не была найдена информация о продаже аналогичной задолженности, поэтому сравнить результаты таких торгов не представляется возможным, что не позволяет использовать сравнительный подход.

Таким образом, сравнительный подход в данном случае не применялся.

Отказ от использования затратного подхода

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

Характер объекта оценки не подразумевает использования затратного подхода, так как это противоречит предположению о разумных действиях стороны сделки/субъектов рынка.

Таким образом, затратный подход к оценке рыночной стоимости права (требования) не применялся.

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Оценщик обращает внимание пользователей Отчета на следующее обстоятельство: на текущий момент в РФ отсутствует какие-либо общепринятые методики оценки прав требования.

Исходя из вышесказанного, Оценщик не считает обязательным прямое (без корректировок) использование какой-либо опубликованной (в бумажном или электронном виде) методики в рамках настоящей оценки, при этом считает возможным использовать при проведении оценки данные материалы в качестве базовой информации.

Выбор оценочных техник при определении стоимости объекта оценки во многом определяется степенью ликвидности долга и доступностью для оценщика рыночных данных для расчета.

В рамках настоящего Отчета при расчете рыночной стоимости прав (требований) ООО «ЕвроАвтоДор» к юридическим и физическим лицам Оценщик основывался на «Методических рекомендациях Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо-Запада по оценке стоимости долгов непубличных компаний», а также использовал методы и рекомендации, указанные в статье Ильина. М.О. (к. э. н., исполнительный директор НП СРОО «Экспертный совет») «Методические проблемы оценки стоимости прав требования (дебиторской задолженности)»

Расчет стоимости прав требования был осуществлен по следующей формуле⁶:

$$C_{np} = C_n \times M_p, \text{ где}$$

C_{np} – стоимость права (требования);

C_n – номинальный размер требований;

M_p – мультипликатор рыночной стоимости права (требования), определяемый по формуле:

$$M_p = \frac{P}{(1+i)^T}, \text{ где}$$

p – вероятность юридического и фактического возврата долга

i – ставка дисконтирования;

T – период времени с даты оценки до наиболее вероятной даты возврата средств.

Последовательность действий при расчете прав требования

Из приведенной выше формулы следует, что для определения рыночной стоимости права требования доходным подходом Оценщику необходимо:

- определить номинал потенциальной к возврату дебиторской задолженности в рамках моделирования типичных ситуаций (взыскание задолженности в рамках исполнительного производства);
- определить прогнозный период;
- определить ставку дисконтирования;
- рассчитать мультипликаторы рыночной стоимости прав (требований) в рамках моделирования типичных ситуаций на базе дисконтирования с учетом юридических особенностей процедуры взыскания и данных фактической вероятности погашения долга;
- рассчитать рыночную стоимость права требования на базе соответствующих ценовых мультипликаторов.

Таким образом, необходимо установить размер следующих составляющих алгоритма расчета:

- номинальный размер требований;

⁶ Ильин. М.О. (к. э. н., исполнительный директор НП СРОО «Экспертный совет») «Методические проблемы оценки стоимости прав требования (дебиторской задолженности)», <https://srosovnet.ru/content/files/00/18/2d.pdf>

- период дисконтирования;
- ставка дисконта;
- вероятности возврата долга.

В рамках данного отчета необходимо определить рыночную стоимость права требования ООО «ЕвроАвтоДор» к юридическим и физическим лицам.

В зависимости от статуса должника, стадии судебно-претензионной работы в отношении долга, а также данных о платежеспособности должников и иных характеристик задолженности, определялись указанные выше параметры для расчёта.

По тексту далее будет приведено подробное описание представленного выше алгоритма расчета рыночной стоимости объекта оценки.

5.1. Определение рыночной стоимости прав (требований) ООО «ЕвроАвтоДор» к юридическим и физическим лицам

В рамках данного отчета необходимо определить рыночную стоимость прав (требований) ООО «ЕвроАвтоДор» к юридическим лицам, часть из которых является действующими предприятиями, другие находится в одной из процедур банкротства, а также к физическим лицам.

В случае, если имеется достоверная информация об отсутствии у должника средств для погашения задолженности, рыночная стоимость такого долга приравнивается к нулю.

Согласно определению, рыночная стоимость - наиболее вероятная цена сделки между сторонами, каждая из которых действуют разумно, располагая всей необходимой информацией. Совершение сделки по отрицательной или «нулевой» стоимости между разумными и осведомленными сторонами содержит признаки мнимой или притворной сделки (ст. 170 ГК РФ). Таким образом, указание отрицательного или «нулевого» результата определения рыночной стоимости - как наиболее вероятной цены сделки - не соответствует закону. В то время, объективная нецелесообразность приобретения оцениваемого объекта для «идеально» рационального и осведомленного покупателя не исключает полностью вероятности совершения такой сделки по некоей положительной стоимости, что возможно при наличии заинтересованного покупателя (например, имеющего собственный взгляд на будущие перспективы Заемщика). В этих условиях, если сделка отчуждения оцениваемого объекта состоится в рыночных условиях, то по некоей положительной стоимости. При этом, чем выше эта стоимость, тем меньше вероятность совершения сделки. Исходя из этого и вероятностного характера определяемой стоимости, в оценочной практике принято в подобных случаях делать вывод об итоговой стоимости объекта в размере единицы, с учетом валюты оценки и точности произведенных расчетов. Такой величиной Оценщик условно принимает минимальную единицу измерения бухгалтерской отчетности – 1 000 руб.⁷

Определение номинала оцениваемых прав (требований)

На основании проведенной в п. 2.1 настоящего Отчета юридической экспертизы документации, подтверждающей право требование кредитора, а также анализа судебно-претензионной работы в отношении прав (требований), к расчету рыночной стоимости прав (требований) ООО «ЕвроАвтоДор» к юридическим и физическим лицам принимается задолженность в составе:

⁷ см. Приложения к Приказу от 02.07.2010 №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций», согласно которым единица измерения форм отчетности – тыс. руб./млн. руб. (код по ОКЕИ 384/385).

Номинальный размер задолженности юридических и физических лиц перед ООО «ЕвроАвтоДор»

Таблица 5.1

№ п/п	Наименование	ИНН	Номинальная сумма требований, принимаемая к расчету по результатам юридического анализа
1	ЗАО «Севзаптрассетстрой-1»	7802056603	3 500 000
2	ООО «Экспресс-Строй»	7804399684	1 890 529
3	ООО «Железная гора»	1020016787	93 339
4	ООО "ДСК АБЗ-ДОРСТРОЙ"	7811424317	3 682 554
5	Тарасов Ю. С.	н/д	257 700
6	Новиков А. В.	н/д	217 500
7	КУ ОАО "Автобан" Руденко Николай Николаевич	2348000290	3 199 043
8	ЗАО "Лендорстрой-2"	7830000176	8 005 661
Итого			20 846 326

Определение прогнозного периода

При прогнозировании сроков погашения задолженности **действующей компании и физических лиц** с целью определения периода дисконтирования существует высокая вероятность судебного разбирательства, связанного с взысканием долга. Данное предположение является оправданным с точки зрения разумного покупателя задолженности, поскольку в противном случае при возникновении такого разбирательства у него возникнут непокрытые вмененные издержки. Отсюда возможность совершения сделки с задолженностью устойчиво связана с необходимостью учета настоящего фактора.

Продолжительность рассмотрения дела в суде напрямую зависит от суммы заявленных исковых требований: чем выше сумма иска, тем дольше, при прочих равных, рассматривается дело в арбитражном суде (Исследование работы российских арбитражных судов методами статистического анализа/под ред. К.Титаева. – СПб.: Институт проблем правоприменения при Европейском университете в СПб, 2012. – Стр.34). Как следует из практики рассмотрения дел в арбитражных судах (там же, стр.32-34) если сумма иска превышает 1-1,5млн.р., то в 75% случаев вынесение судом решения может занять более 1 года (учитывая стадию подготовки дела к судебному разбирательству и стадию рассмотрения дела и принятия судебного решения). Учитывая возможность дальнейшего обжалования судебного решения, сложно прогнозировать окончательный период рассмотрения конкретных споров, который может растянуться на несколько лет.

Таким образом, при спорах с высокими суммами исковых требований в условиях заинтересованности сторон (т.е. обе стороны являются на судебное заседание, активно используют методы судебной защиты своих прав и т.д.) минимальный прогнозный срок судебного разбирательства может быть определен в **1 год**.

Применение для прогнозирования более продолжительного чем 1 год периода может свидетельствовать о наличии существенного риска невозврата денежных средств (а значит, бессмысленности дисконтирования нереальной к погашению суммы). В то время как менее 1 года - свидетельствует о неучете фактора действительных сроков рассмотрения споров российскими судами и фактического исполнения судебных решений. Последнее может быть связано с дополнительными временными затратами кредитора на проведение исполнительных действий, организацию и проведение торгов в отношении имущества должника, включая подписание договора с покупателем такого имущества и перечисление денежных средств.

При прогнозировании сроков погашения задолженности **компании, находящейся в процедуре банкротства**, Оценщиком используется средняя длительность процедур банкротства обычных организаций за 2017 год, которая, в соответствии с данными Статистического бюллетеня ЕФРСБ – 2017⁸ составила:

- **185 дней** в рамках процедуры наблюдения;
- **725 дней** в рамках конкурсного производства.

Определение ставки дисконтирования

Учитывая, что объектом оценки является право (требование), по своей природе не отличающееся значительным колебанием доходности, в качестве ставки дисконтирования целесообразно использовать доходность по сопоставимым финансовым инструментам с невысокой волатильностью.

В рамках расчета рыночной стоимости прав (требований) к юридическим лицам в качестве ставки дисконтирования Оценщик принял индекс корпоративных облигаций ((дюрация - 1-3 года, B- ≤ рейтинг < BB-) — совокупный доход RUCBITRB3Y), составляющий на дату оценки 9,09%.

Индексы представляют собой взвешенные по объемам выпусков индексы облигаций, допущенных к обращению на бирже. Индексы рассчитываются одновременно по формулам «совокупного дохода» (отражает изменение стоимости облигаций и накопленного купонного дохода при условии реинвестирования купонных выплат) и «чистых цен» (отражает изменение стоимости облигаций без учета накопленного купонного дохода).

В рамках расчета рыночной стоимости прав (требований) к физическим лицам в качестве ставки дисконтирования Оценщик принял Средневзвешенную процентную ставку по кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам в декабре 2017 года на срок от 181 дня 1 года, которая составила 19,2%⁹.

Определение мультипликатора рыночной стоимости права (требования) к ЗАО «Севзаптрассетстрой-1»

Определением арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 20.04.2017 в рамках дела № А56-4354/2017 (резольтивная часть определения объявлена 17.04.2017) в отношении ЗАО «Севзаптрассетстрой-1» введена процедура наблюдения.

Решением арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 15.12.2017 по делу №А56-3454/2017 должник признан несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Задолженность ООО «ЕвроАвтоДор» включена в третью очередь реестра требований кредиторов ЗАО «Севзаптрассетстрой-1».

В соответствии с данными открытых источников по состоянию на дату оценки ЗАО «Севзаптрассетстрой-1» не располагает имуществом для удовлетворения требований кредиторов и осуществления выплат по текущим платежам в рамках процедуры банкротства. (см. п. 2.2. настоящего Отчета).

Таким образом, требования кредиторов не могут быть удовлетворены ввиду отсутствия имущества для формирования конкурсной массы.

Рыночная стоимость права требования ООО «ЕвроАвтоДор» к ЗАО «Севзаптрассетстрой-1» приравниваются к нулю.

⁸ Статистический бюллетень ЕФРСБ – 2017 (<https://fedresurs.ru/news/a2f6ca61-0244-4c9f-afae-c451f0cf90d0>)

⁹ Статистический бюллетень Банка России <http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1802r.pdf>

Определение мультипликатора рыночной стоимости права (требования) к ООО «Экспресс-Строй»

По состоянию на дату оценки в открытых источниках отсутствует актуальная информация о финансовом положении должника.

В соответствии с данными анализа судебно-претензионной работы в отношении задолженности, требования ООО «ЕвроАвтоДор» находятся на рассмотрении в суде первой инстанции.

В таблице ниже Оценщиком проведен расчет мультипликатора рыночной стоимости права (требования) к ООО «Экспресс-Строй» путем моделирования процедуры взыскания задолженности с учетом рассмотрения дела в суде первой инстанции и отсутствия данных о финансовом положении должника.

Расчет мультипликатора рыночной стоимости права (требования) к ООО «Экспресс-Строй»

Таблица 5.2

№	Показатель	Значение	Комментарии
1	"гонорар успеха" адвоката в % от взысканной суммы, исходя из:	5,5%	среднее значение между минимальным и максимальным показателем. Кредитору данные расходы следует закладывать в качестве невозмещаемых вне зависимости от итога рассмотрения спора судом, т.к.: (1) возмещение возможно только в случае факта уплаты (а гонорар успеха выплачивается по завершению процесса) и (2) окончательная сумма возмещения устанавливается судом. Основание - Инф.письмо ВАС от 5.12.2007 № 121.
2	юридическая компания «Козырева и партнеры»	5-10%	см.скриншот страницы в сети "Интернет"
3	компания "Юридическая фирма Вадима Колосова"	1-10%	см.скриншот страницы в сети "Интернет"
4	вероятность выигрыша дела по "о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по договорам подряда" в суде первой инстанции, исходя из:	71,8%	(стр. 4.2) / (стр. 4.1)
4.1	количество рассмотренных дел о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по договорам подряда	50 129,00	Отчет о работе арбитражных судов субъектов Российской Федерации за 1 полугодие 2017 года (http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=4146)
4.2	количество дел о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по договорам подряда, по которым удовлетворены требования	35 982,00	
5	вероятность обращения ответчиком (предприниматель) в апелляцию и принятия апелляции к производству	20,0%	Отчет о работе арбитражных судов субъектов Российской Федерации за 1 полугодие 2017 года, Отчет о работе арбитражных апелляционных судов за 1 полугодие 2017 года (http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=4146)
5.1	количество дел, рассмотренных арбитражными судами субъектов РФ за 1 полугодие 2017 г.	766 485,00	
5.2	количество апелляционных жалоб, принятых к производству арбитражными апелляционными судами РФ за 1 полугодие 2017 г.	153 077,00	
6	вероятность оставления решения суда первой инстанции в силе в рамках рассмотрения апелляционной жалобы	90%	(стр. 6.2) / (стр. 6.1)
6.1	количество дел о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по договорам подряда, рассмотренных Арбитражными апелляционными судами за 1 полугодие 2017 г.	12 432,00	Отчет о работе арбитражных апелляционных судов за 1 полугодие 2017 года (http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=4146)
6.2	количество дел о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по договорам подряда, по результатам рассмотрения которых Арбитражными апелляционными судами были отменены судебные акты (за 1 полугодие 2017 г.)	1 258,00	

№	Показатель	Значение	Комментарии
7	вероятность положительного судебного решения (с учетом факторов (стр.4), (стр.5), (стр.6))	70%	(стр.4) * (1-(стр.5)) + (стр.4) * (стр.5) * (стр.6)
8	вероятность фактического исполнения исполнительного производства, исходя из:	6,55%	(стр. 8.2) / (стр. 8.1)
8.1	сумма по оконченным и прекращенным исполнительным производствам по исполнительным документам, выданным арбитражными судами при взыскании с юридических лиц в пользу юридических лиц, тыс. руб., в т.ч.:	1 572 835 132	см. скриншот Ведомственной статистики ФССП за 2017г. и январь 2018г. (форма 011, раздел 4) http://fssprus.ru/statistics/
8.2	сумма, фактически взысканная судебными приставами-исполнителями, тыс. руб.	103 072 172	
9	прогнозируемый срок погашения долга, лет	1,0	исходя из сроков рассмотрения денежных требований в арбитражных судах и исполнения судебных решений (см. соответствующую аргументацию)
10	ставка дисконтирования	9,09%	Индекс корпоративных облигаций (1-3 года, B- ≤ рейтинг < BB-) — совокупный доход RUCBITRB3Y (https://www.moex.com/ru/index/RUCBITRB3Y)
11	фактор дисконтирования	0,92	$1/(1 + (\text{стр.10}))^{(\text{стр.9})}$
12	рыночная стоимость долга в % от номинала	0,68%	$(\text{стр. 7}) * (\text{стр.8}) * (1 - (\text{стр.1})) * (\text{стр.11}) - (1 - (\text{стр.8})) * (\text{стр. 7}) * (\text{стр.1}) * (\text{стр.11})$

Таким образом, рыночная стоимость права (требования) к ООО «Экспресс-Строй» составит 0,68% от номинала задолженности.

Определение мультипликатора рыночной стоимости права (требования) к ООО «Железная гора»

Решением Арбитражного суда города Москвы от 24.04.2017г. по делу № А40-241983/16-95-277 ООО «Железная гора» признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре ликвидируемого должника.

Требование ООО «ЕвроАвтоДор» в размере 93 338,75 включены в 3-ю очередь реестра требований кредиторов должника.

Для определения фактической возможности погашения должником своей задолженности перед ООО «ЕвроАвтоДор» Оценщик смоделировал процедуру банкротства ООО «Железная гора», основываясь на данных, представленных в п. 2.2 настоящего Отчета.

Определение эффективности процедуры банкротства ООО «Железная гора»

В соответствии с данными, опубликованными на сайте ЕФРСБ, конкурсным управляющим была проведена инвентаризация и частичная оценка имущества должника, для целей формирования конкурсной массы.

Имущество ООО «Железная гора», формирующее конкурсную массу

Таблица 5.3

Наименование	Балансовая стоимость по данным инвентаризации на 20.11.2017, руб.	Рыночная стоимость по результатам оценки, руб.	Дата проведения оценки
ТМЦ - Бутовый камень в количестве 197 915,445 т.	12 761 927	68 875 000	19.02.2018
Дебиторская задолженность ООО "Техно Клуб"	100 365 728	оценка не проводилась	

С целью формирования конкурсной массы должника Оценщик провел корректировку дебиторской задолженности ООО «Железная гора» путем моделирования процедуры взыскания задолженности в рамках исполнительного производства.

Поскольку Заказчиком не предоставлена информация о реквизитах ООО "Техно Клуб", не представляется возможным определить финансовое положение дебитора на дату оценки. Однако, учитывая, что конкурсным управляющим отражена данная сумма в рамках инвентаризации имущества должника, Оценщик полагает, что ООО «Железная гора» располагает пакетом документов, необходимых для взыскания данной задолженности в судебном порядке.

В таблице ниже представлено моделирование процедуры взыскания задолженности ООО "Техно Клуб" перед ООО «Железная гора» в судебном порядке с учетом отсутствия информации о финансовом положении дебитора.

Расчет мультипликатора рыночной стоимости дебиторской задолженности ООО «Железная гора»

Таблица 5.4

№	Показатель	Значение	Комментарии
1	"гонорар успеха" адвоката в % от взысканной суммы, исходя из:	5,5%	среднее значение между минимальным и максимальным показателем. Кредитору данные расходы следует закладывать в качестве невозмещаемых вне зависимости от итога рассмотрения спора судом, т.к.: (1) возмещение возможно только в случае факта уплаты (а гонорар успеха выплачивается по завершению процесса) и (2) окончательная сумма возмещения устанавливается судом. Основание - Инф.письмо ВАС от 5.12.2007 № 121.
2	юридическая компания «Козырева и партнеры»	5-10%	см.скриншот страницы в сети "Интернет"
3	компания "Юридическая фирма Вадима Колосова"	1-10%	см.скриншот страницы в сети "Интернет"
4	вероятность выигрыша дела по "о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по договорам подряда" в суде первой инстанции, исходя из:	77,7%	(стр. 4.2) / (стр. 4.1)
4.1	количество рассмотренных дел о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по договорам	494 002,00	Отчет о работе арбитражных судов субъектов Российской Федерации за 1 полугодие 2017 года (http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=4146)
4.2	количество дел о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по договорам по которым удовлетворены требования	383 822,00	
5	вероятность обращения ответчиком (предприниматель) в апелляцию и принятия апелляции к производству	20,0%	Отчет о работе арбитражных судов субъектов Российской Федерации за 1 полугодие 2017 года, Отчет о работе арбитражных апелляционных судов за 1 полугодие 2017 года (http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=4146)
5.1	количество дел, рассмотренных арбитражными судами субъектов РФ за 1 полугодие 2017 г.	766 485,00	
5.2	количество апелляционных жалоб, принятых к производству арбитражными апелляционными судами РФ за 1 полугодие 2017 г.	153 077,00	
6	вероятность оставления решения суда первой инстанции в силе в рамках рассмотрения апелляционной жалобы	89%	(стр. 6.2) / (стр. 6.1)
6.1	количество дел о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по договорам, рассмотренным Арбитражными апелляционными судами за 1 полугодие 2017 г.	67 911,00	Отчет о работе арбитражных апелляционных судов за 1 полугодие 2017 года (http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=4146)
6.2	количество дел о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по договорам, по результатам рассмотрения которых Арбитражными апелляционными судами были отменены судебные акты (за 1 полугодие 2017 г.)	7 515,00	
7	вероятность положительного судебного решения (с учетом факторов (стр.4), (стр.5), (стр.6))	76%	(стр.4) * (1-(стр.5)) + (стр.4) * (стр.5) * (стр.6)
8	вероятность фактического исполнения исполнительного производства, исходя из:	6,55%	(стр. 8.2) / (стр. 8.1)
8.1	сумма по окончанным и прекращенным исполнительным производствам по	1 572 835 132	см.скриншот Ведомственной статистики ФССП за 2017г. и январь 2018г. (форма 011,

№	Показатель	Значение	Комментарии
	исполнительным документам, выданным арбитражными судами при взыскании с юридических лиц в пользу юридических лиц, тыс. руб., в т.ч.:		раздел 4) http://fssprus.ru/statistics/
8.2	фактически взысканная судебными приставами-исполнителями, тыс.руб.	103 072 172	
9	прогнозируемый срок погашения долга, лет	1,0	исходя из сроков рассмотрения денежных требований в арбитражных судах и исполнения судебных решений (см. соответствующую аргументацию)
10	ставка дисконтирования	9,09%	Индекс корпоративных облигаций (1-3 года, B- ≤ рейтинг < BB-) — совокупный доход RUCBITRB3Y (https://www.moex.com/ru/index/RUCBITRB3Y)
11	фактор дисконтирования	0,92	$1/(1 + (\text{стр.10}))^{(\text{стр.9})}$
12	рыночная стоимость долга в % от номинала (с учетом факторов (стр.8), (стр.7), (стр.1), (стр.12))	0,73%	$(\text{стр. 7}) * (\text{стр.8}) * (1 - (\text{стр.1})) * (\text{стр.11}) - (1 - (\text{стр.8})) * (\text{стр. 7}) * (\text{стр.1}) * (\text{стр.11})$

Таким образом, рыночная стоимость дебиторской задолженности ООО «Железная гора» составит 0,73% от номинала долга.

В таблице ниже представлено моделирование процедуры банкротства ООО «Железная гора», в том числе прогнозируется конкурсная масса, за счет которой будут погашаться требования кредиторов, включенные в реестр требований кредиторов.

Моделирование процедуры банкротства ООО «Железная гора»

Таблица 5.5

№ п/п	Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Комментарий	Источник информации
1	Имущество, формирующее конкурсную массу должника, в т.ч.:		69 556 508	стр. 1.1 + стр. 1.2	
1.1	ТМЦ	12 761 927	68 875 000	бутовый камень в количестве 197 915,445т. Рыночная стоимость ТМЦ принята в соответствие с Отчетом об оценке № 19-02-18 от 21.02.2018, опубликованным Конкурсным управляющим на сайте ЕФРСБ	http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=77D0AAB3766693E9BE442E6189F78555 http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=85F585D2EB329BB9F5142AD4426E07A6
1.2	дебиторская задолженность	100 365 728	736 269	корректировка ДЗ проведена путем моделирования процедуры взыскания дебиторской задолженности при отсутствии данных о финансовом положении дебитора (см. табл. 5.4)	http://bankrot.fedresurs.ru/MessageWindow.aspx?ID=77D0AAB3766693E9BE442E6189F78555 расчет Оценщика
2	Скидка при продаже имущественных комплексов банкротов		68%	По результатам анализа практики реализации имущества банкротных предприятий на торгах, Оценщик исходит из предположения, что имущество предприятия-банкрота в рамках конкурсного производства будет реализовано на этапе публичного предложения. Исходя из того, что торги имущества проходят в несколько этапов (открытый аукцион с последующим переходом к публичному предложению), в расчётах необходимо учитывать снижение стоимости предлагаемого на продажу имущества банкротных предприятий. Суммарная скидка при продаже имущества на этапе публичного предложения = $1 - (1 - (\text{стр. 2.1})) * (1 - (\text{стр. 2.2}))$	расчет Оценщика
2.1	скидка на стадии открытого аукциона		10%	При переходе с этапа открытого аукциона на этап продаж имущества банкротного предприятия "Публичное предложение" происходит снижение стоимости лота на 10%.	Статистический бюллетень ЕФРСБ – 2017 (https://fedresurs.ru/news/a2f6ca61-0244-4c9f-afae-c451f0cf90d0)
2.2	скидка на стадии публичного предложения		64%	Согласно Статистическим данным ЕФРСБ по состоянию на конец 2017 г. ("Статистический бюллетень ЕФРСБ 2017"), среднее изменение цена на торгах в форме открытого публичного предложения во 4 квартале 2017 г. составило -64%.	
3	Конкурсная масса, сформированная по итогам реализации имущества должника	22 554 051		стр. 1*(1-стр. 2)	расчет Оценщика
3.1	в том числе имущество, направляемое на погашение залогов	22 315 500		стр. 1.1.1*(1-стр. 2)	расчет Оценщика

№ п/п	Наименование	Балансовая стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Комментарий	Источник информации
4	Требования кредиторов 3 очереди РТК, обеспеченные залогом имущества должника	48 939 812		см. табл. 2.2.3 настоящего Отчета	Анализ данных картотеки арбитражных дел по делу о банкротстве ООО "Железная гора" http://kad.arbitr.ru/Card/084591bd-8859-421e-9f12-ec97c848eace
5	Доля поступлений от реализации заложенного имущества, направляемая на погашение текущих обязательств	5%		В соответствии с п.1 и п.2.1 ст.138 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О несостоятельности (банкротстве)"	
6	Сумма поступлений от реализации заложенного имущества, направляемая на погашение обязательств обеспеченных залогом	21 199 725		стр. 3.1*(1-стр.5)	расчет Оценщика
7	Остаток требований кредиторов 3 очереди РТК, обеспеченных залогом имущества должника, после реализации заложенного имущества и погашения соответствующих требований	27 740 087		стр. 4 - стр. 6	расчет Оценщика
8	Итого сформированная конкурсная масса, за исключением имущества, направленного на погашение требований кредиторов 3-ей очереди, обеспеченных залогом	1 354 326		стр. 3 - стр. 6	расчет Оценщика
9	Текущие обязательства	7 668 377		При определении текущей стоимости активов компании, находящейся в процедуре конкурсного производства, стоит учитывать неизбежность возникновения сопутствующих расходов при проведении процедуры. Согласно Статистическим данным ЕФРСБ по состоянию на 31.10.17 ("Процедуры банкротства: показатели эффективности"), величина затрат на Процедуру банкротства за 10 месяцев 2017 года в среднем составила 34% от размера удовлетворенных требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов.	https://bankrot.fedresurs.ru/help/files/%D0%AD%D1%84%D1%84%D0%B5%D0%BA%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D1%8C%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%86%D0%B5%D0%B4%D1%83%D1%80%2010%20%D0%BC%D0%B5%D1%81%202017.pdf
10	Остаток конкурсной массы после погашения текущих обязательств и требований кредиторов 3 очереди, обеспеченных залогом	0		стр. 8 - стр. 9	расчет Оценщика

По итогам моделирования процедуры банкротства ООО «Железная гора» эффективность удовлетворения требований кредиторов составит 0% ввиду отсутствия конкурсной массы после погашения текущих платежей, возникающих в рамках процедуры банкротства. Следовательно, требования кредиторов, включенные в реестр требований кредиторов, не будут удовлетворены.

Таким образом, рыночная стоимость права (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» к ООО «Железная гора» приравниваются к нулю.

Определение мультипликатора рыночной стоимости права (требования) к ООО «ДСК АБЗ-ДОРСТРОЙ»

В соответствии с данными, предоставленными Заказчиком, Арбитражным судом г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области 14.08.2018г. в рамках дела № А56-91593/2017 принято решение о взыскании задолженности в сумме 3 682 553,75 руб. в пользу ООО «ЕвроАвтоДор». По состоянию на дату оценки решение не вступило в законную силу. Существует вероятность обращения ответчиком в апелляцию.

Для целей определения фактической вероятности возврата долга Оценщик использовал результаты анализ финансового положения должника, (см. подробнее Приложение 1 Отчета), в результате которого была определена рейтинговая оценка финансового состояния должника, соответствующая шкале, представленной в таблице ниже.

Градации качественной оценки финансового состояния¹⁰

Таблица 5.6

Балл		Условное обозначение (рейтинг)	Качественная характеристика финансового состояния
от	до (включ.)		
2	1,6	AAA	Отличное
1,6	1,2	AA	Очень хорошее
1,2	0,8	A	Хорошее
0,8	0,4	BBB	Положительное
0,4	0	BB	Нормальное
0	-0,4	B	Удовлетворительное
-0,4	-0,8	CCC	Неудовлетворительное
-0,8	-1,2	CC	Плохое
-1,2	-1,6	C	Очень плохое
-1,6	-2	D	Критическое

Результаты рейтинговой оценки финансового состояния были соотнесены со шкалой вероятностей Харингтона в авторской интерпретации Ильина М.О.(к.э.н., исполнительный директор НП СРОО «Экспертный совет»)¹¹.

Модифицированная шкала вероятностей Харрингтона

Таблица 5.7

Характеристика задолженности	Качественная характеристика вероятности возврата	Вероятность возврата (количественная)
Абсолютно надежная	абсолютная	100%
Сомнительная	очень высокая	90%
	высокая	70%
	средняя	50%
Проблемная	низкая	30%
	очень низкая	10%
Безнадежная	нулевая	0%

В результате была получена шкала, определяющая вероятность возврата долга в зависимости от финансового положения должника.

¹⁰ Данные веб-сервиса Ваш финансовый аналитик (www.audit-it.ru/finanaliz)

¹¹<https://srososvet.ru/content/files/00/18/2d.pdf>

Вероятность возврата долга в зависимости от финансового положения должника

Таблица 5.8

Балл		Условное обозначение (рейтинг)	Качественная характеристика финансового состояния	Качественная характеристика вероятности возврата	Вероятность возврата (количественная)	Вероятность возврата (количественная)
от	до (включ.)					
2	1,6	AAA	Отличное	Абсолютно надежная	абсолютная	100%
1,6	1,2	AA	Очень хорошее			100%
1,2	0,8	A	Хорошее			100%
0,8	0,4	BVB	Положительное	Сомнительная	очень высокая промежуточное значение между "очень высокая и "высокая"	90%
0,4	0	BB	Нормальное			80%
0	-0,4	B	Удовлетворительное			70%
-0,4	-0,8	ССС	Неудовлетворительное	Проблемная	средняя	50%
-0,8	-1,2	СС	Плохое			30%
-1,2	-1,6	C	Очень плохое			10%
-1,6	-2	D	Критическое	Безнадежная	нулевая	0%

В таблице ниже представлены основные результаты финансового анализа деятельности ООО «ДСК АБЗ-ДОРСТРОЙ» за 2016г.

Основные результаты финансового анализа ООО «ДСК АБЗ-ДОРСТРОЙ» за 2016г.

Таблица 5.9

Наименование		Значение
Валюта баланса на последнюю отчетную дату, тыс. руб.		2 014 030
Чистые активы на последнюю отчетную дату, тыс. руб.		-168 692
Анализ ликвидности на последнюю отчетную дату	Коэффициент текущей (общей) ликвидности (норма: > 1,7)	0,91
	Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности (норма: > 1)	0,68
	Коэффициент абсолютной ликвидности (норма: > 0,2)	0,17
Анализ кредитоспособности по методике Сбербанка России	балл	2,65
	класс	3
	вывод	выдача кредитов связана с повышенным риском
Прогноз банкротства по модели Альтмана	балл	-0,22
	вероятность банкротства	высокая
Рейтинговая оценка финансового состояния		СС
Качественная характеристика финансового состояния		Плохое

Таким образом, фактическая вероятность возврата долга ООО «ДСК АБЗ-ДОРСТРОЙ» составит 30%

На базе представленной ранее информации в таблице ниже Оценщиком проведен расчет мультипликатора рыночной стоимости права (требования) к ООО «ДСК АБЗ-ДОРСТРОЙ» путем моделирования процедуры взыскания задолженности с учетом положительного рассмотрения дела в суде первой инстанции и данных о фактической вероятности взыскания суммы задолженности, определенной на базе финансового анализа должника.

Расчет мультипликатора рыночной стоимости права (требования) к ООО «ДСК АБЗ-ДОРСТРОЙ»

Таблица 5.10

№	Показатель	Значение	Комментарии
1	"гонорар успеха" адвоката в % от взысканной суммы, исходя из:	5,5%	среднее значение между минимальным и максимальным показателем. Кредитору данные расходы следует закладывать в качестве невозмещаемых вне зависимости от итога рассмотрения спора судом, т.к.: (1) возмещение возможно только в случае факта уплаты (а гонорар успеха выплачивается по завершению процесса) и (2) окончательная сумма возмещения устанавливается судом. Основание - Инф.письмо ВАС от 5.12.2007 № 121.
2	юридическая компания «Козырева и партнеры»	5-10%	см. скриншот страницы в сети "Интернет"
3	компания "Юридическая фирма Вадима Колосова"	1-10%	см. скриншот страницы в сети "Интернет"
4	вероятность выигрыша дела по "о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по договорам" в суде первой инстанции	100%	Решение АС г. Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 14.03.2018г. по делу № А56-91593/2017
5	вероятность обращения ответчиком (предприниматель) в апелляцию и принятия апелляции к производству	20,0%	(стр. 5.2) / (стр. 5.1)
5.1	Количество дел, рассмотренных арбитражными судами субъектов РФ за 1 полугодие 2017 г.	766 485,00	Отчет о работе арбитражных судов субъектов Российской Федерации за 1 полугодие 2017 года,
5.2	Количество апелляционных жалоб, принятых к производству арбитражными апелляционными судами РФ за 1 полугодие 2017 г.	153 077,00	Отчет о работе арбитражных апелляционных судов за 1 полугодие 2017 года (http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=4146)
6	вероятность оставления решения суда первой инстанции в силе в рамках рассмотрения апелляционной жалобы	90%	(стр. 6.2) / (стр. 6.1)
6.1	Количество дел о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по договорам подряда, рассмотренных Арбитражными апелляционными судами за 1 полугодие 2017 г.	12 432,00	Отчет о работе арбитражных апелляционных судов за 1 полугодие 2017 года (http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=4146)
6.2	Количество дел о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по договорам подряда, по результатам рассмотрения которых Арбитражными апелляционными судами были отменены судебные акты (за 1 полугодие 2017 г.)	1 258,00	
7	вероятность положительного судебного решения (с учетом факторов (стр.4), (стр.5), (стр.6))	98%	(стр.4) * (1-(стр.5)) + (стр.4) * (стр.5) * (стр.6)
8	вероятность фактического исполнения исполнительного производства, исходя из:	30%	см. табл. 5.8- 5.9 настоящего Отчета
9	прогнозируемый срок погашения долга, лет	1,0	исходя из сроков рассмотрения денежных требований в арбитражных судах и исполнения судебных решений (см. соответствующую аргументацию)
10	ставка дисконтирования	9,09%	Индекс корпоративных облигаций (1-3 года, В- ≤ рейтинг < ВВ-) — совокупный доход RUCBITRB3Y https://www.moex.com/ru/index/RUCBITRB3Y
11	фактор дисконтирования	0,92	1/(1+ (стр.10))^(стр.9)
12	рыночная стоимость долга в % от номинала (с учетом факторов (стр.8), (стр.7), (стр.1), (стр.12))	22,00%	(стр. 7) * (стр.8) * (1 - (стр.1)) * (стр.11) - (1 - (стр.8)) * (стр. 7) * (стр.1) * (стр.11)

Таким образом, рыночная стоимость права (требования) к ООО «ДСК АБЗ-ДОРСТРОЙ» составит 22% от номинала задолженности.

Определение мультипликатора рыночной стоимости права (требования) к Тарасову Ю. С. и Новикову А. В.

Решением Выборгского городского суда от 17.07.2017 г. в рамках дела № 2-2145/2017 с Тарасова Ю.С. в пользу ООО «ЕвроАвтоДор» взыскано 300 000 рублей денежных средств по договору купли-продажи. Сроки подачи апелляционной жалобы ответчиком истекли. Решение вступило в силу. Фактически по исполнительному листу выплачено 48 499,78 рублей долга.

Решением Арбитражного суда Уральского округа от 27.12.2017г. по делу А50-12111/2016 с Новикова А.В. в пользу ООО «ЕвроАвтоДор» взыскано 217 500 рублей. Сроки подачи апелляционной жалобы ответчиком истекли. Решение вступило в силу.

В соответствии с данными, представленными в п. 2.2. настоящего Отчета, Оценщик не располагает данными об имуществе должников – физических лиц, ввиду чего не представляется возможным определить вероятность фактического погашения задолженностей физических лиц за счет располагаемого имущества.

В таблице ниже Оценщиком проведен расчет мультипликатора рыночной стоимости права (требования) к физическим лицам путем моделирования процедуры взыскания задолженности с учетом вступления в силу решения суда первой инстанции и отсутствия данных о финансовом положении должников.

Расчет мультипликатора рыночной стоимости права (требования) к Тарасову Ю. С. и Новикову А. В.

Таблица 5.11

№	Показатель	Значение	Комментарии
1	"гонорар успеха" адвоката в % от взысканной суммы, исходя из:	5,5%	среднее значение между минимальным и максимальным показателем. Кредитору данные расходы следует закладывать в качестве невозмещаемых вне зависимости от итога рассмотрения спора судом, т.к.: (1) возмещение возможно только в случае факта уплаты (а гонорар успеха выплачивается по завершению процесса) и (2) окончательная сумма возмещения устанавливается судом. Основание - Инф.письмо ВАС от 5.12.2007 № 121.
2	юридическая компания «Козырева и партнеры»	5-10%	см. скриншот страницы в сети "Интернет"
3	компания "Юридическая фирма Вадима Колосова"	1-10%	см. скриншот страницы в сети "Интернет"
4	вероятность положительного судебного решения (с учетом факторов (стр.4), (стр.5), (стр.6))	100%	Решение Выборгского городского суда от 17.07.2017 г. по делу № 2-2145/2017 Решение Арбитражного суда Уральского округа от 27.12.2017г. по делу А50-12111/2016
5	вероятность фактического исполнения исполнительного производства, исходя из:	7,98%	(стр. 5.2) / (стр. 5.1)
5.1	сумма по оконченным и прекращенным исполнительным производствам по исполнительным документам, выданным арбитражными судами при взыскании с физических лиц в пользу юридических лиц, тыс. руб., в т.ч.:	1 586 858 173	см. скриншот Ведомственной статистики ФССП за 2017г. и январь 2018г. (форма 011, раздел 4) http://fssprus.ru/statistics/
5.2	взысканная судебными приставами-исполнителями, тыс. руб.	126 665 219	
6	прогнозируемый срок погашения долга, лет	1,0	исходя из сроков рассмотрения денежных требований в арбитражных судах и исполнения судебных решений (см. соответствующую аргументацию)
7	ставка дисконтирования	19,20%	Средневзвешенная процентная ставка по кредитам, предоставленным кредитными организациями физическим лицам в декабре 2017 года на срок от 181 дня 1 года. Статистический бюллетень Банка России http://www.cbr.ru/publ/BBS/Bbs1802r.pdf
8	фактор дисконтирования	0,84	$1/(1 + (\text{стр.7}))^{(\text{стр.6})}$
9	рыночная стоимость долга в % от номинала	2,08%	$(\text{стр.4}) * (1 - (\text{стр.1})) * (\text{стр. 5}) * (\text{стр.8}) - (1 - (\text{стр.5})) * (\text{стр. 4}) * (\text{стр.1}) * (\text{стр.8})$

Таким образом, рыночная стоимость права (требования) к Тарасову Ю. С. и Новикову А. В. составит по 2,08% от номинала задолженности.

Определение мультипликатора рыночной стоимости права (требования) к Руденко Н.Н.

Постановлением Пятнадцатого арбитражного суда апелляционной инстанции по проверке законности и обоснованности решений (определений) арбитражных судов, не вступивших в законную силу от 30.08.2017г. в рамках дела № А32-6334/2012 (15АП-12303/2017) признано незаконным бездействие конкурсного управляющего ОАО «Автобан» Руденко Н.Н. в части неперечисления денежных средств кредитору ООО «ЕвроАвтоДор» в сумме 3 160 242.

По состоянию на дату оценки в суде первой инстанции по делу № А63-1285/2018 рассматривается заявление о взыскании с арбитражного управляющего Руденко Н.Н. в пользу ООО «ЕвроАвтоДор» убытки в сумме 3 199 043,21 руб., причиненные не перечислением денежных средств ООО «ЕвроАвтоДор» как кредитору в деле о банкротстве ООО «Автобан». В обоснование требований заявитель ссылается на вступивший в законную силу судебный акт, указанный выше.

Определением Арбитражного суда Ставропольского края от 01.03.2018г. суд привлек в качестве соответчика по иску ООО «ЕвроАвтоДор» по делу А63-1285/2018 страховую компанию Руденко Н.Н. - ООО «Страховая компания «Арсеналь», поскольку в период возникновения задолженности ответственность должника по аналогичным рискам была застрахована в ООО «Страховая компания «Арсеналь» на сумму 10 млн. руб.

По результатам проведенного актуарного анализа (см. п. 2.2.настояего Отчета) ООО «Страховая компания «Арсеналь» способна на дату оценки отвечать по предъявленным требованиям по договорам страхования.

На дату оценки решение по делу № А63-1285/2018 судом первой инстанции не вынесено.

Оценщик не располагает данными о финансовом положении и имуществе, располагаемом Руденко Н.Н.

Поскольку ответственность арбитражного управляющего перед третьими лицами в рамках осуществления профессиональной деятельности застрахована на сумму, покрывающую сумму долга, а также ввиду привлечения страховой компании в качестве соответчика по иску, Оценщик считает целесообразным провести моделирование процедуры взыскания задолженности Руденко Н.Н. с учетом финансового положения страховщика и его возможности погашения указанных требований в случае вынесение решения суда в пользу ООО «ЕвроАвтоДор».

Таким образом, в таблице ниже Оценщиком проведен расчет мультипликатора рыночной стоимости права (требования) к Руденко Н.Н. путем моделирования процедуры взыскания задолженности с учетом привлечения в качестве соответчика по иску ООО «Страховая компания «Арсеналь».

Расчет мультипликатора рыночной стоимости права (требования) к ООО «Страховая компания «Арсеналь»

Таблица 5.12

№	Показатель	Значение	Комментарии
1	"гонорар успеха" адвоката в % от взысканной суммы, исходя из:	5,5%	среднее значение между минимальным и максимальным показателем. Кредитору данные расходы следует закладывать в качестве невозмещаемых вне зависимости от итога рассмотрения спора судом, т.к.: (1) возмещение возможно только в случае факта уплаты (а гонорар успеха выплачивается по завершению процесса) и (2) окончательная сумма возмещения устанавливается судом. Основание - Инф.письмо ВАС от 5.12.2007 № 121.
2	юридическая компания «Козырева и партнеры»	5-10%	см.скриншот страницы в сети "Интернет"
3	компания "Юридическая фирма Вадима Колосова"	1-10%	см.скриншот страницы в сети "Интернет"
4	вероятность выигрыша дела по "о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по договорам страхования" в суде первой инстанции, исходя из:	74,5%	(стр. 4.2) / (стр. 4.1)

№	Показатель	Значение	Комментарии
4.1	Количество рассмотренных дел о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по договорам страхования	76 846,00	Отчет о работе арбитражных судов субъектов Российской Федерации за 1 полугодие 2017 года (http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=4146)
4.2	Количество дел о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по договорам страхования, по которым удовлетворены требования	57 261,00	
5	вероятность обращения ответчиком (предприниматель) в апелляцию и принятия апелляции к производству	20,0%	Отчет о работе арбитражных судов субъектов Российской Федерации за 1 полугодие 2017 года, Отчет о работе арбитражных апелляционных судов за 1 полугодие 2017 года (http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=4146)
5.1	Количество дел, рассмотренных арбитражными судами субъектов РФ за 1 полугодие 2017 г.	766 485,00	
5.2	Количество апелляционных жалоб, принятых к производству арбитражными апелляционными судами РФ за 1 полугодие 2017 г.	153 077,00	
6	вероятность оставления решения суда первой инстанции в силе в рамках рассмотрения апелляционной жалобы	86%	(стр. 6.2) / (стр. 6.1)
6.1	Количество дел о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по договорам страхования, рассмотренных Арбитражными апелляционными судами за 1 полугодие 2017 г.	8 712,00	Отчет о работе арбитражных апелляционных судов за 1 полугодие 2017 года (http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=4146)
6.2	Количество дел о неисполнении или ненадлежащем исполнении обязательств по договорам страхования, по результатам рассмотрения которых Арбитражными апелляционными судами были отменены судебные акты (за 1 полугодие 2017 г.)	1 187,00	
7	вероятность положительного судебного решения	72%	(стр.4) * (1-(стр.5)) + (стр.4) * (стр.5) * (стр.6)
8	вероятность фактического исполнения исполнительного производства, исходя из:	100%	п. 2 ст. 24.1 ФЗ №127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)": "Минимальный размер страховой суммы по договору обязательного страхования ответственности арбитражного управляющего составляет десять миллионов рублей в год."
9	прогнозируемый срок погашения долга, лет	1,0	исходя из сроков рассмотрения денежных требований в арбитражных судах и исполнения судебных решений (см. соответствующую аргументацию)
10	ставка дисконтирования	9,09%	Индекс корпоративных облигаций (1-3 года, В- ≤ рейтинг < BB-) — совокупный доход RUCBITRB3Y
11	фактор дисконтирования	0,92	$1/(1 + (\text{стр.12}))^{(\text{стр.11})}$
12	рыночная стоимость долга в % от номинала	62,79%	$(\text{стр. 7}) * (\text{стр.8}) * (1 - (\text{стр.1})) * (\text{стр.11}) - (1 - (\text{стр.8})) * (\text{стр. 7}) * (\text{стр.1}) * (\text{стр.11})$

Таким образом, рыночная стоимость права (требования) к Руденко Н.Н. составит 62,79% от номинала задолженности.

Определение мультипликатора рыночной стоимости права (требования) к ЗАО «Лендорстрой-2»

В соответствие сданными анализа судебно-претензионной работы в отношении задолженности, требования ООО «ЕвроАвтоДор» находятся на рассмотрении в суде первой инстанции.

Определением Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от 16.02.2018г. по делу №А56-18526/2018 принято заявление ФНС России о признании ЗАО «Лендорстрой-2» несостоятельным (банкротом) и возбуждено производство по делу о несостоятельности (банкротстве) должника.

Судебное заседание арбитражного суда первой инстанции по рассмотрению обоснованности требований заявителя к должнику, вопроса о введении процедуры наблюдения (банкротства), утверждении временного управляющего, определение даты рассмотрения дела о признании должника банкротом назначено на 24 мая 2018 года.

Таким образом, на дату оценки решение о введении процедуры наблюдения в отношении должника не принято.

В открытых источниках Оценщиком была найдена бухгалтерская отчетность должника по состоянию на 2016г. Однако, финансовый анализ его деятельности не проводился ввиду неактуальности данной отчетности в условиях рассмотрения судом дела о введении процедуры банкротства ЗАО «Лендорстрой-2».

В таблице ниже Оценщиком проведен расчет мультипликатора рыночной стоимости права (требования) к ЗАО «Лендорстрой-2» путем моделирования процедуры взыскания задолженности в рамках процедуры банкротства должника, в случае вынесения судом решения о введении процедуры наблюдения в отношении должника, а также в рамках исполнительного производства в случае отказа во введении процедуры банкротства в отношении ЗАО «Лендорстрой-2».

Расчет мультипликатора рыночной стоимости права (требования) к ЗАО «Лендорстрой-2»

Таблица 5.13

№	Показатель	Значение	Комментарии	Источник информации
1	Вероятность введения процедуры наблюдения	67,2%	отношение рассмотренных дел о несостоятельности (банкротстве) к общему количеству принятых к производству заявлений о несостоятельности (банкротстве)	Отчет о работе арбитражных судов субъектов Российской Федерации по делам о банкротстве за 1 полугодие 2017 года (http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=4146)
1.1	Вероятность завершения процедуры наблюдения в случае удовлетворения всех требований кредиторов	1,6%	отношение прекращенных производств по делу в рамках процедуры наблюдения ввиду удовлетворения всех требований кредиторов к общему количеству дел, по которым введена процедура наблюдения	абз.7 п.1 ст.57 Федеральный закон от 26.10.2002 N 127-ФЗ (ред. от 29.07.2017) "О несостоятельности (банкротстве)"
1.1.1	Эффективность процедур банкротства в случае завершения процедуры наблюдения ввиду удовлетворения всех требований кредиторов	100,0%	завершение дела о банкротстве должника ввиду восстановления его платежеспособности и погашения всех требований кредиторов	Статистический бюллетень ЕФРСБ – 2017 (https://fedresurs.ru/news/a2f6ca61-0244-4c9f-afae-c451f0cf90d0)
1.1.2	Ожидаемая продолжительность процедуры наблюдения, дн.	185	средняя длительность процедуры наблюдения обычной организации	Сайт Московской биржи (https://www.moex.com/ru/index/RUCBITRB3Y)
1.1.3	Ставка дисконтирования	9,09%	Индекс корпоративных облигаций (1-3 года, B- ≤ рейтинг < BB-) — совокупный доход RUCBITRB3Y	расчет Оценщика
1.1.4	Фактор дисконтирования	0,96	$1/(1 + (\text{стр.1.1.3}))^{((\text{стр.1.1.2})/365)}$	расчет Оценщика
1.1.5	Рыночная стоимость долга в % от номинала в рамках процедуры наблюдения	95,7%	(стр. 1.1.1) * (стр. 1.1.4)	расчет Оценщика
1.2	Вероятность введения конкурсного производства	72,8%	отношение кол-ва дел, по которым была введена процедура конкурсного производства к общему количеству дел, по которым введена процедура наблюдения	Отчет о работе арбитражных судов субъектов Российской Федерации по делам о банкротстве за 1 полугодие 2017 года (http://www.cdep.ru/index.php?id=79&item=4146)
1.2.1	Эффективность процедур банкротства, исходя из:	1,8%	(1-стр. 1.2.1.1) * стр. 1.2.1.2	расчет Оценщика
1.2.1.1	доля дел, в которых кредиторам выплатили ноль по итогам процедуры банкротства	67,0%	по итогам 2017 года	Статистический бюллетень ЕФРСБ – 2017 (https://fedresurs.ru/news/a2f6ca61-0244-4c9f-afae-c451f0cf90d0)
1.2.1.2	доля удовлетворенных требований кредиторов	5,5%		
1.2.2	Ожидаемая продолжительность процедуры банкротства, дн.	725	средняя длительность процедуры конкурсного производства обычной организации	Сайт Московской биржи (https://www.moex.com/ru/index/RUCBITRB3Y)
1.2.3	Ставка дисконтирования	9,09%	Индекс корпоративных облигаций (1-3 года, B- ≤ рейтинг < BB-) — совокупный доход RUCBITRB3Y	расчет Оценщика

№	Показатель	Значение	Комментарии	Источник информации
1.2.4	Фактор дисконтирования	0,84	$1/(1 + (\text{стр.1.2.3}))^{(\text{стр.1.2.2})/365}$	расчет Оценщика
1.2.5	Рыночная стоимость долга в % от номинала в рамках конкурсного производства	1,53%	(стр. 1.2.1) * (стр. 1.2.4)	расчет Оценщика
2	Рыночная стоимость долга в % от номинала в случае отказа во введении процедуры банкротства и взыскания долга в судебном порядке в общем случае	0,73%	см. табл. 5.4	расчет Оценщика
3	Рыночная стоимость долга в % от номинала	2,00%	(стр. 1) * (стр. 1.1) * (стр. 1.1.5) + (стр. 1) * (стр. 1.2) * (стр. 1.2.5) + (1-стр. 1) * (стр. 2)	расчет Оценщика

Таким образом, рыночная стоимость права (требования) к ЗАО «Лендорстрой-2» составит 2% от номинала задолженности.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Таким образом, на основании рассчитанных ранее показателей, в таблице ниже представлен итоговый расчет рыночной стоимости права (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» к юридическим и физическим лицам.

Расчет рыночной стоимости права (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» к юридическим и физическим лицам

Таблица 5.14

№ п/п	Наименование	ИНН	Сумма права (требования), руб.	Мультипликатор рыночной стоимости	Рыночная стоимость, руб. округл.
1	ЗАО «Севзаптрассестрой-1»	7802056603	3 500 000	0,00%	1 000
2	ООО «Экспресс-Строй»	7804399684	1 890 529	0,73%	14 000
3	ООО «Железная гора»	1020016787	93 339	0,00%	1 000
4	ООО "ДСК АБЗ-ДОРСТРОЙ"	7811424317	3 682 554	22,00%	810 000
5	Тарасов Ю. С.	н/д	257 700	2,08%	5 000
6	Новиков А. В.	н/д	217 500	2,08%	5 000
7	КУ ОАО "Автобан" Руденко Николай Николаевич	2348000290	3 199 043	62,79%	2 009 000
8	ЗАО "Лендорстрой-2"	7830000176	8 005 661	2,00%	160 000
Итого			20 846 326		3 005 000

Итоговая рыночная стоимость права (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» к юридическим и физическим лицам с учетом всех принятых допущений на дату оценки составляет (суммарно):

3 005 000 (Три миллиона пять тысяч) рублей, НДС не облагается¹².

¹² Согласно пп. 26 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных различных подходов к оценке.

Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчётов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
- соответствие типу и характеру использования объекта;
- соответствие цели и назначению оценки;
- способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка.

Согласование полученных различными подходами результатов осуществлялось экспертным присвоением весовых коэффициентов каждому подходу. В качестве рыночной стоимости оцениваемого объекта Исполнителями принимается средневзвешенное значение, которое определяется по формуле:

$$\text{Срын} = \text{Ксп} * \text{Ссп} + \text{Кдп} * \text{Сдп} + \text{Кдп} * \text{Сдп} + \text{Кзп} * \text{Сзп}, \text{ где:}$$

Ксп и Ссп - весовой коэффициент и стоимость объекта, рассчитанная сравнительным подходом;

Кдп и Сдп - весовой коэффициент и стоимость объекта, рассчитанная доходным подходом;

Кзп и Сзп - весовой коэффициент и стоимость объекта, рассчитанная затратным подходом.

При этом: $\text{Кдп} + \text{Ксп} + \text{Кзп} = 1$

Согласно выработанной концепции расчет рыночной стоимости объекта оценки производился в рамках доходного подхода. Обоснование отказа от применения затратного и сравнительного подходов приведено в разделе 5 настоящего Отчета.

Сводная таблица результатов расчета рыночной стоимости.

Таблица 6.1

Наименование подхода	Вес, %	Стоимость, руб. НДС не облагается
Сравнительный	-	-
Затратный	-	-
Доходный	100 %	3 005 000
Итого рыночная стоимость		3 005 000

Итоговая рыночная стоимость права (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» к юридическим и физическим лицам с учетом всех принятых допущений на дату оценки составляет (суммарно):

3 005 000 (Три миллиона пять тысяч) рублей, НДС не облагается¹³.

Результаты оценки

Таблица 6.2

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, руб. округл.
1	ЗАО «Севзаптрассестрой-1»	1 000
2	ООО «Экспресс-Строй»	14 000
3	ООО «Железная гора»	1 000
4	ООО "ДСК АБЗ-ДОРСТРОЙ"	810 000
5	Тарасов Ю. С.	5 000
6	Новиков А. В.	5 000
7	КУ ОАО "Автобан" Руденко Николай Николаевич	2 009 000
8	ЗАО "Лендорстрой-2"	160 000
Итого		3 005 000

¹³ Согласно пп. 26 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса

СЕРТИФИКАТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Нижеподписавшиеся данным удостоверяют, что в соответствии с имеющимися данными и согласно профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты достоверны, соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются личными непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- нижеподписавшиеся не имеют ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющимся предметом данного отчета, также не имеют личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение нижеподписавшихся ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости, или с тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимальной или оговоренной цены;
- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки.

В ходе проведения оценки установлено, что

Итоговая рыночная стоимость права (требования) ООО «ЕвроАвтоДор» к юридическим и физическим лицам с учетом всех принятых допущений на дату оценки составляет (суммарно):

3 005 000 (Три миллиона пять тысяч) рублей, НДС не облагается¹⁴.

Оценщик

Третьякова Ксения Андреевна

Генеральный директор ООО «АРКА»

Третьякова Ксения Андреевна



¹⁴ Согласно пп. 26 пункта 3 статьи 149 Налогового кодекса

СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон РФ № 135-ФЗ от 29.06.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями).
3. Федеральные стандарты оценки: «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297; «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298; «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299, «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утверждён приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326;
4. Порядок оценки стоимости чистых активов акционерных обществ, утвержден Приказом Минфина РФ и ФКЦБ от 29.01.2003 г. № 10н, 03-6/пз.
5. Приказ Министерства Финансов Российской Федерации от 02 июля 2010 года №66н «О формах бухгалтерской отчетности организаций».
6. Приказ Минфина России от 28.08.2014 N 84н «Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов» (Зарегистрировано в Минюсте России 14.10.2014 N 34299).
7. Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов. - Москва, «Финстатинформ», 1997 г.