



ЕвроФинанс

300041, г.Тула, ул.Тургеневская, д.42

тел. +7 (495) 128-87-83

тел. +7 (905) 114-62-20

e-mail: info@ocenka71.ru

www.ocenka71.ru

ОТЧЕТ №01/989/2549

об оценке рыночной стоимости прав требования Общества с ограниченной
ответственностью «СТК-12»

Заказчик: Общество с ограниченной ответственностью «СТК-12»

Исполнитель: Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»

Дата оценки: 12 июля 2021 года

Дата составления Отчета: 17 июля 2021 года

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Договора №01/989/2549 от 12 июля 2021 г. Обществом с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» оказаны услуги по оценке Объекта оценки:

- Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Обществу с ограниченной ответственностью «Архитект» в размере 19 000 000 рублей;
 - Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Обществу с ограниченной ответственностью «ДИЛЕКС- ИНЖИНИРИНГ» в размере 8 706 890,58 рублей;
 - Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Обществу с ограниченной ответственностью «ВысотСпецСтрой» в размере 9 500 000 рублей;
 - Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Обществу с ограниченной ответственностью «Южная Трибуна» в размере 13 905,44 рублей;
 - Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Обществу с ограниченной ответственностью «Экострой» в размере 856 937 145,11 рублей;
 - Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Обществу с ограниченной ответственностью «РЕНТАКС» в размере 9 500 000 рублей;
 - Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Индивидуальному предпринимателю Долгину Борису Александровичу в размере 512 000 рублей,
- и составлен в письменной форме настоящий Отчет об оценке Объекта оценки.

В ходе проведения оценки получены следующие результаты:

Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Обществу с ограниченной ответственностью «Архитект» в размере 19 000 000 рублей

Подход	Рыночная стоимость
затратный подход	не применялся
сравнительный подход	не применялся
доходный подход	81 316 Р

Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Обществу с ограниченной ответственностью «ДИЛЕКС- ИНЖИНИРИНГ» в размере 8 706 890,58 рублей

Подход	Рыночная стоимость
затратный подход	не применялся
сравнительный подход	не применялся
доходный подход	67 411 Р

Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Обществу с ограниченной ответственностью «ВысотСпецСтрой» в размере 9 500 000 рублей

Подход	Рыночная стоимость
затратный подход	не применялся
сравнительный подход	не применялся
доходный подход	71 432 Р

Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Обществу с ограниченной ответственностью «Южная Трибуна» в размере 13 905,44 рублей

Подход	Рыночная стоимость
затратный подход	не применялся
сравнительный подход	не применялся

Подход	Рыночная стоимость
доходный подход	1 425 Р

Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Обществу с ограниченной ответственностью «Экострой» в размере 856 937 145,11 рублей

Подход	Рыночная стоимость
затратный подход	не применялся
сравнительный подход	не применялся
доходный подход	1 Р

Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Обществу с ограниченной ответственностью «РЕНТАКС» в размере 9 500 000 рублей

Подход	Рыночная стоимость
затратный подход	не применялся
сравнительный подход	не применялся
доходный подход	74 324 Р

Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Индивидуальному предпринимателю Долгину Борису Александровичу в размере 512 000 рублей

Подход	Рыночная стоимость
затратный подход	не применялся
сравнительный подход	не применялся
доходный подход	3 791 Р

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости объекта оценки (дату проведения оценки) 12.07.2021 г., Рыночная стоимость Объекта оценки (Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Обществу с ограниченной ответственностью «Архибилд») составляет:

81 316 (Восемьдесят одна тысяча триста шестнадцать) рублей.

Рыночная стоимость Объекта оценки (Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Обществу с ограниченной ответственностью «ДИЛЕКС-ИНЖИНИРИНГ») составляет:

67 411 (Шестьдесят семь тысяч четыреста одиннадцать) рублей.

Рыночная стоимость Объекта оценки (Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Обществу с ограниченной ответственностью «ВысотСпецСтрой») составляет:

71 432 (Семьдесят одна тысяча четыреста тридцать два) рубля.

Рыночная стоимость Объекта оценки (Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Обществу с ограниченной ответственностью «Южная Трибуна») составляет:

1 425 (Одна тысяча четыреста двадцать пять) рублей.

Рыночная стоимость Объекта оценки (Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Обществу с ограниченной ответственностью «Экострой») составляет:

1 (Один) рубль.

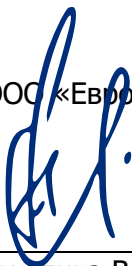
Рыночная стоимость Объекта оценки (Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Обществу с ограниченной ответственностью «РЕНТАКС») составляет:
74 324 (Семьдесят четыре тысячи триста двадцать четыре) рубля.

Рыночная стоимость Объекта оценки (Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Индивидуальному предпринимателю Долгину Борису Александровичу) составляет:
3 791 (Три тысячи семьсот девяносто один) рубль.

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

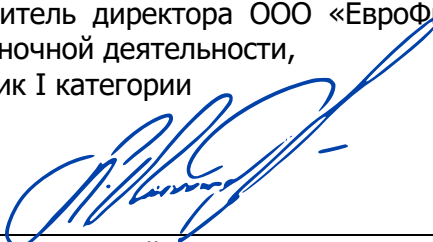
Итоговая величина стоимости может быть использована исключительно для указанного в задании на оценку вида предполагаемого использования. Использование для других целей не допускается.

Директор ООО «ЕвроФинанс»



Фадеева Анжелика Валерьевна

Заместитель директора ООО «ЕвроФинанс»
по оценочной деятельности,
оценщик I категории



Михайлин Алексей Владимирович



«17» июля 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
СОДЕРЖАНИЕ	5
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	7
Общие положения	7
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	7
ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	9
1.1. Последовательность определения стоимости Объекта	9
1.2. Основные положения об оценке Объекта	9
1.2.1. Данные о независимости Оценщика	12
1.3. Вид определяемой стоимости	12
1.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	13
1.5. Перечень использованных при проведении оценки Объекта данных	14
1.6. Заявление Оценщиков	15
1.7. Принятые допущения, ограничения и пределы применения результата оценки Объекта	15
1.8. Право требования ссудной задолженности как объект оценки.....	16
1.9. Последовательность определения стоимости Объекта оценки	18
ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	19
2.1. Характеристика Объекта оценки.....	19
2.2. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с Объектом оценки.....	25
ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА.....	28
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	28
3.1.1. Политическая ситуация в РФ в 2021 г.....	28
3.1.2. Картина деловой активности. Июнь 2021 г.	29
3.1.3. Выводы	30
3.2. Обзор состояния рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки	31
3.2.1. Общие сведения о долговых обязательствах	31
3.2.2. Практика взыскания долгов.....	32
3.2.3. Рынок коллекторских услуг	34
3.2.4. Рынок цессии по итогам 2020 года	37
3.3. Анализ наиболее эффективного использования.....	40
ГЛАВА 4. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ И ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДОЛЖНИКОВ.....	42
4.1. Анализ финансового положения и эффективности деятельности ООО "Архибилд"	42
4.1.1. Структура имущества и источники его формирования	42
4.1.2. Оценка стоимости чистых активов организации	44
4.1.3. Анализ финансовой устойчивости организации	44
4.1.4. Анализ ликвидности	46
4.1.5. Анализ соотношения активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.....	47
4.1.6. Обзор результатов деятельности организации	47
4.1.7. Анализ рентабельности	49
4.1.8. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)	50
4.1.9. Выводы по результатам анализа.....	51
4.1.10. Рейтинговая оценка финансового состояния организации	52
4.2. Анализ финансового положения и эффективности деятельности ООО "ВысотСпецСтрой"	52
4.2.1. Структура имущества и источники его формирования	53
4.2.2. Оценка стоимости чистых активов организации	55
4.2.3. Анализ финансовой устойчивости организации	56
4.2.4. Анализ ликвидности	58

4.2.5.	Анализ соотношения активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.....	59
4.2.6.	Обзор результатов деятельности организации	59
4.2.7.	Анализ рентабельности	61
4.2.8.	Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)	62
4.2.9.	Выводы по результатам анализа.....	63
4.2.10.	Рейтинговая оценка финансового состояния организации	64
4.3.	Анализ финансового положения и эффективности деятельности ООО "Южная Трибуна"	65
4.3.1.	Структура имущества и источники его формирования	65
4.3.2.	Оценка стоимости чистых активов организации	67
4.3.3.	Анализ финансовой устойчивости организации	68
4.3.4.	Анализ ликвидности	70
4.3.5.	Анализ соотношения активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.....	70
4.3.6.	Обзор результатов деятельности организации	71
4.3.7.	Анализ рентабельности	72
4.3.8.	Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)	74
4.3.9.	Выводы по результатам анализа.....	74
4.3.10.	Рейтинговая оценка финансового состояния организации	75
ГЛАВА 5.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	77
5.1.	Специфика оценки прав (требования) и Обоснование выбора подходов и методов оценки.....	77
5.1.1.	Методология оценки задолженности кредитными организациями (методика формирования резервов ЦБ РФ).....	81
5.1.2.	Применяемая методология оценки прав (требований).....	83
5.2.	Расчет рыночной стоимости прав (требования) в рамках доходного подхода методом дисконтирования на основе вероятности безнадёжности долгов	84
5.2.1.	Определение рыночной стоимости прав (требования) на основе доходного подхода.....	84
5.2.2.	Выбор длительности прогнозного периода	85
5.2.3.	Определение ставки дисконтирования	85
5.2.4.	Обоснование использования дополнительных поправок (коэффициентов)	87
5.2.5.	Обоснование рисков невозврата по каждому фактору применительно к Объекту оценки.....	98
5.3.	Согласование результатов определения рыночной стоимости Объекта оценки.....	102
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ		106
ГЛОСАРИЙ		107
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ		
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ		

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Объект оценки:

- Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Обществу с ограниченной ответственностью «Архибилд» в размере 19 000 000 рублей;
- Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Обществу с ограниченной ответственностью «ДИЛЕКС- ИНЖИНИРИНГ» в размере 8 706 890,58 рублей;
- Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Обществу с ограниченной ответственностью «ВысотСпецСтрой» в размере 9 500 000 рублей;
- Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Обществу с ограниченной ответственностью «Южная Трибуна» в размере 13 905,44 рублей;
- Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Обществу с ограниченной ответственностью «Экострой» в размере 856 937 145,11 рублей;
- Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Обществу с ограниченной ответственностью «РЕНТАКС» в размере 9 500 000 рублей;
- Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Индивидуальному предпринимателю Долгину Борису Александровичу в размере 512 000 рублей.

Имущественные права на Объект оценки: Право требования.

Цель оценки: Определение стоимости Объекта оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: Для целей определения начальной цены продажи Объекта при проведении открытых торгов в форме аукциона. Результаты проведения оценки не могут быть использованы для иных целей.

Вид стоимости: рыночная.

Дата оценки: 12.07.2021 г.

Срок проведения оценки: с 12.07.2021 г. по 17.07.2021 г.

ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщиков, рассматривается как достоверная.
2. Оценщики исходят из того, что на Объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщиков, и они не несут ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота Объекта оценки. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в настоящем Задании на оценку.
3. Оценщики не занимались измерениями параметров Объекта оценки (все параметры, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несут ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Исполнителя и Оценщиков от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Исполнителю или Оценщикам, вследствие легального использования результатов проведения оценки, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщиков в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.

5. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
6. Объект оценки не облагается НДС: в соответствии с пп.26. п.3 ст. 149 НК РФ: «не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации следующие операции: ... операции по уступке (переуступке, приобретению) прав (требований) кредитора по обязательствам, вытекающим из договоров по предоставлению займов в денежной форме и (или) кредитных договоров, а также по исполнению заемщиком обязательств перед каждым новым кредитором по первоначальному договору, лежащему в основе договора уступки» (пп. 26 введен Федеральным законом от 19.07.2007 № 195-ФЗ, в ред. Федерального закона от 25.11.2009 № 281-ФЗ).
7. Согласно ст. 323 ГК РФ при солидарной обязанности должников кредитор вправе требовать исполнения как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и в части долга.
8. Залогодержатель вправе передать свои права по договору о залоге другому лицу с соблюдением правил о передаче прав кредитора путем уступки требования (статьи 382 - 390 ГК РФ).
9. В расчетах предполагается, что задолженность (часть задолженности) подлежит возврату и/или погашению, т. е. 100 %-но безнадежных долгов нет.
10. Сумма денежных средств (обязательств), номинированных в иностранной валюте, в случае необходимости, пересчитывается в рубли по курсу, установленному Центральным банком Российской Федерации на расчетную дату.

ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к Объекту;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом.
- анализ рынка, к которому относится Объект;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

1.2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

В соответствии с Договором Исполнителем оказаны услуги по оценке Объекта, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в табл. «Основные положения об оценке Объекта».

Таблица 1. Основные положения об оценке Объекта

Положение	Значение
Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта:	Договор №01/989/2549 от 17.07.2021 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «СТК-12» и Обществом с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»
Точное общее описание Объекта:	▪ Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Обществу с ограниченной ответственностью «Архбилд» в размере 19 000 000 рублей; ▪ Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Обществу с ограниченной ответственностью «ДИЛЕКС-ИНЖИНИРИНГ» в размере 8 706 890,58 рублей; ▪ Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Обществу с ограниченной ответственностью «ВысотСпецСтрой» в размере 9 500 000 рублей; ▪ Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Обществу с ограниченной ответственностью «Южная Трибуна» в размере 13 905,44 рублей; ▪ Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Обществу с ограниченной ответственностью «Эко-строй» в размере 856 937 145,11 рублей; ▪ Право требования Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Обществу с ограниченной ответственностью «РЕНТАКС» в размере 9 500 000 рублей; ▪ Право требования Общества с ограниченной ответственностью

Положение	Значение
	«СТК-12» к Индивидуальному предпринимателю Долгину Борису Александровичу в размере 512 000 рублей
Субъект права Объекта оценки:	Общество с ограниченной ответственностью «СТК-12» Место нахождения: 153012, Ивановская обл, город Иваново, улица Пушкина, дом 32, ОФИС 3.1 РМ 1 ИНН 3702128014 КПП 370201001 ОГРН 1163702050490, присвоен: 12.01.2016 г.
Реквизиты Заказчика оценки:	Общество с ограниченной ответственностью «СТК-12» Место нахождения: 153012, Ивановская обл, город Иваново, улица Пушкина, дом 32, ОФИС 3.1 РМ 1 ИНН 3702128014 КПП 370201001 ОГРН 1163702050490, присвоен: 12.01.2016 г.
Балансовая (номинальная) стоимость Объекта оценки:	904 169 941,13 ₽
Вид стоимости Объекта:	Рыночная стоимость
Период проведения оценки:	12.07.2021 г. – 17.07.2021 г.
Дата определения стоимости:	12.07.2021 г.
Дата составления отчета:	17.07.2021 г.
Цели проведения оценки Объекта:	Определение рыночной стоимости Объекта оценки
Задачи проведения оценки Объекта:	Для целей определения начальной цены продажи Объекта при проведении открытых торгов в форме аукциона. Результаты проведения оценки не могут быть использованы для иных целей

Таблица 2. Сведения об Исполнителе (юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор)

Реквизит	Значение
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс»
Место нахождения:	300041, г. Тула, улица Пушкинская, дом 10/40-42, пом.1
Почтовый адрес:	300041, г. Тула, ул.Тургеневская, д.42, пом.1
Телефон/факс:	+7 (4872) 75-14-02, 8-905-114-62-20
Электронная почта:	info@ocenka71.ru
Адрес сайта в сети Internet:	www.ocenka71.ru
Государственный регистрационный номер записи о государственной регистрации и дата регистрации:	1057100599930 от 02 ноября 2005 г.
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН):	7105035853
Код первичной постановки на учет в налоговом органе (КПП):	710601001
Банковские реквизиты:	р/с 40702810502040000437 в АО «АЛЬФА-БАНК» г. Москва, к/с 30101810200000000593, БИК 044525593
Сведения о страховании ответственности:	Полис страхования ответственности оценочной компании №ПОО-0010890423 от 20 августа 2020 г., выдан ООО «Зетта Страхование». Страховая сумма 10 000 000 руб. Срок действия – с 24.08.2020 г. по 23.08.2021 г. (Копия Полиса приведена в Приложении к настоящему Отчету)

Реквизит	Значение
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» Общество с ограниченной ответственностью «ЕвроФинанс» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в Объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке.

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки Объекта оценки приведена в нижеследующей таблице.

Иные организации и специалисты участия в проведении оценки не принимали.

Таблица 3. Сведения об Оценщиках

Имя	Образование, информация о членстве в саморегулируемой организации, информация о страховании ответственности	Степень участия Оценщика в подготовке Отчета - Перечень глав Отчета, исполнителем которых является Оценщик
Михайлин Алексей Владимирович	- диплом Тульского государственного университета №ВСА 0075007, квалификация менеджер по специальности «Государственное и муниципальное управление» - диплом о профессиональной переподготовке Московского государственного университета экономики, статистики и информатики ПП №606308, специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан 31.05.2003 г. - свидетельство о повышении квалификации Московской финансово-промышленной академии от 15.04.2006 г., рег.№081 - свидетельство о повышении квалификации Московской финансово-промышленной академии от 18.04.2009 г., рег.№0120 - свидетельство о повышении квалификации НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет» от 21.04.2012 г., рег.№0220 - удостоверение о повышении квалификации ЧОО ВО - Ассоциация «Тульский университет (ТИЭИ)» от 12.12.2015 г., рег.№0300 - член Ассоциации СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (место нахождения: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3, включена в реестр саморегулируемых организаций оценщиков 19.12.2007 г. за №0006), включен в реестр оценщиков 25.12.2007 г. за регистрационным №01067 - квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №014877-3 от 28 сентября 2018 года - квалификационный аттестат в области оценочной	Главы 1, 2, 3, 4, 5

Имя	Образование, информация о членстве в саморегулируемой организации, информация о страховании ответственности	Степень участия Оценщика в подготовке Отчета - Перечень глав Отчета, исполнителем которых является Оценщик
	деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» от 15.03.2018 г. №005172-2 ▪ квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» от 15.03.2018 г. №005173-1 ▪ гражданская ответственность застрахована ООО «Зетта Страхование» на страховую сумму в 5 000 000 рублей (Полис страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности №ПОО-0011173972 от 17 декабря 2020 года). Срок действия договора страхования с 24.12.2020 г. по 23.12.2021 г. ▪ стаж работы в оценочной деятельности – более 18 лет ▪ место нахождения Оценщика: 300041, г.Тула, ул.Тургеневская, д.42, пом.1 ▪ телефон Оценщика: +7 495 128-87-83 (доб.100) ▪ адрес электронной почты: alexey@ocenka71.ru	

1.2.1. Данные о независимости Оценщика

Настоящим оценщик Михайлин Алексей Владимирович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.

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

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

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

1.3. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем Отчете, согласно условиям договора №01/989/2549 от 12 июля 2021 г., определяется рыночная стоимость Объекта оценки.

Виды стоимости определены в ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности» и Федеральном стандарте оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости».

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Главная задача при оценке права требования – определение наличия и возможности истребования в законодательно установленном порядке движимого и недвижимого имущества, денежных средств и прочего имущества, являющегося обеспечением по кредитным договорам (соглашениям).

При осуществлении оценки прав (требований) в отношении должника должны учитываться факторы, влияющие на рыночную стоимость задолженности: финансовое состояние заемщика, наличие обеспечения по соответствующему обязательству и т.п.

1.4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Стандартами оценки для определения соответствующего Договору вида стоимости Объекта являются Стандарты оценки, утвержденные Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации №297, №298, №299 от 20 мая 2015 г., №326 от 01 июня 2015 г.:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)».
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)».

Использование названных выше стандартов обосновывается обязательностью их применения Оценщиком в рамках оценочной деятельности.

Также при проведении оценки были использованы стандарты Ассоциации «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков»:

- Основополагающий (базовый) стандарт СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007 (утвержден Советом (Правлением) Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 4 от «17» сентября 2007 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.1-2015 "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.2-2015 "Цель оценки и виды стоимости" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.3-2016 "Требования к отчету об оценке" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 98 от «28» декабря 2016 года);
- СТО СДС СРО НКСО 3.8-2015 "Оценка бизнеса" (утвержден Правлением Ассоциации саморегулируемой организации «Национальная коллегия специалистов-оценщиков». Протокол № 26 от «24» сентября 2015 года).

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (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.

- затратный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения Объекта оценки с учетом износа и устареваний). Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей;

- сравнительный подход (совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами). 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. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки;

- 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. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

1.5. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

При проведении оценки Объекта Оценщики использовали полученные от Заказчика документы, приведенные в табл. «Опись полученных от Заказчика документов».

Таблица 4. Опись полученных от Заказчика документов¹

Наименование, вид документа		
1.	Решение Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-252653/20-141-1852 от 12.02.2021 г.	Копия документа
2.	Постановление о возбуждении исполнительного производства от 25.05.2021 г.	Копия документа
3.	Определение Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-108313/21-8-276Б от 28.05.2021 г.	
4.	Решение Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-17364/21-15-126 от 04.06.2021 г.	Копия документа
5.	Договор строительного подряда №16-01/2017-СМР/ЛК-ЖД23 от 16.01.2017 г.	Копия документа
6.	Определение Арбитражного суда города Москвы по делу №А40-252627/20-27-1753 от 31.05.2021 г.	Копия документа
7.	Договор строительного подряда №005.ДОГОВОР.ДП-БУЗ-Д-Бр.20.07.2017 от 20.07.2017 г.	Копия документа
8.	Судебный приказ по делу №А40-124197/21-107-803 от 17.06.2021 г.	Копия документа

¹ Копии документов приведены в Приложении к настоящему Отчету об оценке

Наименование, вид документа	
9. Определение Арбитражного суда Ивановской области по делу №А17-9484/2018 от 17.07.2019 г.	Копия документа
10. Отчет конкурсного управляющего ООО «Экострой» о своей деятельности от 23.06.2021 г.	Копия документа
11. Договор строительного подряда №01-09/2017-НУ/11 от 01.09.2017 г.	Копия документа
12. Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-71907/21-27-495 от 07.06.2021 г.	Копия документа
13. Договор оказания услуг №1 от 20.10.2016 г.	Копия документа
14. Определение Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-107341/20-179-162 ИП от 09.06.2021 г.	Копия документа

1.6. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКОВ

Составившие настоящий Отчет Оценщики гарантируют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Оценщикам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.
2. Оценка Объекта проводилась Оценщиками при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.
3. Оценка проведена, а настоящий Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями), а также в соответствии со Федеральными стандартами оценки.
4. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиками и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
5. Исполнитель имеет в своем штате двух Оценщиков, для которых данное место работы является основным, и которые имеют документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.

1.7. ПРИНЯТЫЕ ДОПУЩЕНИЯ, ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ РЕЗУЛЬТАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

При проведении оценки Объекта Оценщики приняли следующие допущения, а также установили следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщикам не вменялся в обязанность поиск таких факторов.
3. Оценщики, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.
4. Используемые при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные,

при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.

5. Оценщикам не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.

6. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

7. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

8. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

9. В расчетных таблицах, представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

10. Объект оценки не облагается НДС: в соответствии с пп.26. п.3 ст. 149 НК РФ: «не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) на территории Российской Федерации следующие операции: ... операции по уступке (переуступке, приобретению) прав (требований) кредитора по обязательствам, вытекающим из договоров по предоставлению займов в денежной форме и (или) кредитных договоров, а также по исполнению заемщиком обязательств перед каждым новым кредитором по первоначальному договору, лежащему в основе договора уступки» (пп.26 введен Федеральным законом от 19.07.2007 № 195-ФЗ, в ред. Федерального закона от 25.11.2009 № 281-ФЗ).

11. Согласно ст. 323 ГК РФ при солидарной обязанности должников кредитор вправе требовать исполнения как от всех должников совместно, так и от любого из них в отдельности, притом как полностью, так и в части долга.

12. Залогодержатель вправе передать свои права по договору о залоге другому лицу с соблюдением правил о передаче прав кредитора путем уступки требования (статьи 382-390 ГК РФ).

13. В расчетах предполагается, что задолженность (часть задолженности) подлежит возврату и/или погашению, т. е. 100 %-но безнадежных долгов нет.

14. Сумма денежных средств (обязательств), номинированных в иностранной валюте, в случае необходимости, пересчитывается в рубли по курсу, установленному Центральным банком Российской Федерации на расчетную дату.

1.8. ПРАВО ТРЕБОВАНИЯ ССУДНОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ КАК ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Имущественные права как объекты гражданского оборота

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

Одним из основных признаков объектов правоотношения является то, что такие объекты должны представлять определенную ценность, которая проявляется в его способности удовлетворять определенные юридически значимые интересы субъектов права. Безусловно, что права требования такой материальной ценностью обладают, что говорит о том, что право (требование) может 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 гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, предусмотренных законом, а также из договоров и иных сделок, хотя и не предусмотренных законом, но не противоречащих ему.

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.

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 обязательствных 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.

Понятие права (требования)

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

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

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

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

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

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

Таким образом, 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.

1.9. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- составление Отчета об оценке.

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

ООО «СТК-12» обратилось с исковым заявлением к ООО «Архитект» о взыскании 19 000 000руб. 00коп. неосновательного обогащения по договорам №31-05/2017-НУ/14 от 01.08.2017г. и №31-05/2017-НУ/30 от 01.08.2017г.

Как усматривается из материалов дела, 01.08.2017г. между истцом и ответчиком заключены договоры №31-05/2017-НУ/14 и №31-05/2017-НУ/30.

В соответствии с вышеуказанными договорами ответчик обязался выполнить работы, а истец принять и оплатить их.

Так, истец свои обязательства по перечислению аванса в размере 9 500 000руб. 00коп. по договору №31-05/2017-НУ/14 от 01.08.2017г. и 9 500 000руб. 00коп. по договору №31-05/2017-НУ/30 от 01.08.2017г. исполнил надлежащим образом, что подтверждается выпиской по операциям на счете организации за период с 04.08.2017г. по 16.05.2019г., представленной в материалы дела.

Однако, ответчик свои обязательства в срок, установленный договорами, не исполнил.

Уведомлением о расторжении договоров, направленным в адрес ответчика 13.03.2019г., истец расторг договор в одностороннем порядке и потребовал возратить сумму выплаченного аванса в общем размере 19 000 000руб. 00 коп.

При этом, согласно п.п. 4.1 договоров, срок окончания работ по договору №31- 05/2017-НУ/14 от 01.08.2017г. установлен до 25.05.2019г. и по договору №31-05/2017- НУ/30 от 01.08.2017г. установлен до 06.06.2019г., соответственно, датой когда истец узнал о возникновении на стороне ответчика неосновательного обогащения следует считать дату расторжения договоров, при этом уведомление направлено в адрес ответчика 13.03.2019г., а с исковым заявлением истец обратился в Арбитражный суд города Москвы, согласно штампу канцелярии 21.12.2020г. 12 февраля 2021 г. Арбитражный суд города Москвы решил взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Архитект» (ИНН 7733883582) в пользу Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» (ИНН 3702128014) 19 000 000руб. 00коп. неосновательного обогащения.

25 февраля 2021 г. ОСП по Центральному АО №2 ГУФССП России по г.Москве в отношении ООО «Архитект» возбуждено исполнительное производство. По состоянию на дату оценки денежные средства с должника не взысканы.

28 мая 2021 г. принято к производству заявление Общества с ограниченной ответственностью «АРХИТЕКТ» о признании себя несостоятельным (банкротом), возбуждено производство по делу № А40-108313/21-8-276.

Таблица 5. Основные сведения о должнике – Обществе с ограниченной ответственностью «Архитект»

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Архитект»
Краткое наименование	ООО «Архитект»
ИНН	7733883582
КПП	770601001
Место нахождения	115162, г Москва, переулок Конный, дом 12, ОФИС 1
Почтовый адрес	115162, г Москва, переулок Конный, дом 12, ОФИС 1
Основной государственный регистрационный номер	1147746624761 от: 04.06.2014
ОКПО	17019682
ОКТМО	45384000000
Основной вид деятельности	41.20 строительство жилых и нежилых зданий
Уставный капитал	10 000 руб.

Участники Общества	Бичикова Галина Владимировна (100% уставного капитала)
Руководитель	Генеральный директор Яковлева Нина Евгеньевна
Дополнительная информация	Компания находится в реестре «Юридические лица, имеющие взыскиваемую судебными приставами задолженность по уплате налогов, превышающую 1000 рублей» (по данным ФНС)

ООО «СТК-12» (далее – истец) обратилось в Арбитражный суд г. Москвы с иском к ООО «ДИЛЕКС-ИНЖИНИРИНГ» (далее – ответчик) о неосновательного обогащения №03-07/2017-СМР/НУ18 от 03.07.2017 в размере 8 706 890,58 руб.

Между ООО «СТК-12» (Далее также - «Генеральный подрядчик») и ООО «ДИЛЕКС-ИНЖИНИРИНГ» (Далее также - «Ответчик», «Подрядчик») заключен договор строительного подряда, на основании которого у Ответчика возникло неосновательное обогащение, за счет и в размере перечисленных во исполнение указанного договора денежных средств, а именно:

«03» июля 2017 года между ООО «СТК-12» и ООО «Дилекс-Инжиниринг» заключен Договор строительного подряда № 03-07/2017-СМР/НУ18 от 03.07.17 г., в соответствии с которым Заказчик поручил, а Подрядчик принял на себя обязательства построить Жилой дом № 18, входящий в состав объекта «Жилой комплекс по адресу: Московская область, Красногорский район, сельское поселение Ильинское, с. Николо-Урюпино», в соответствии с договором, Проектной и Рабочей документацией, требованиями технических и градостроительных регламентов, иными требованиями, установленными законодательством Российской Федерации. (Предмет договора).

В соответствии с п. 3.1 Договора, стоимость работ по договору составила 548 917 009,00 коп. ООО «СТК-12» добросовестно, в порядке предусмотренным Договором, исполняло свою часть обязательств и произвело оплату по Договору Ответчику, в общем размере 14 768 388, 67 коп. Оплата по Договору подряда на указанную сумму подтверждается выпиской по счетам ООО «СТК-12», согласно которой Истец перечислил денежные средства следующими платежными поручениями № 28 от «17» августа 2017 года на сумму 9 500 000 руб., 00 коп., № 167 от «02» октября 2017 года на сумму 2 074 959 руб., 19 коп., № 168 от «02» октября 2017 года на сумму 837 500 руб., 00 коп., № 169 от «02» октября 2017 года на сумму 2 355 929 руб., 48 коп.; Ответчик приступил к выполнению работ, однако принятые на себя обязательства в полном объеме не исполнил. На момент рассмотрения спора работы на объекте ответчиком не ведутся.

Как указывает Истец всего Ответчик выполнил работ на общую сумму 6 061 498, 09 коп.

Таким образом, разница между оплаченными Заказчиком денежными средствами и стоимостью выполненных Подрядчиком работ составляет 8 706 890 (Восемь миллионов семьсот шесть тысяч восемьсот девяносто) рублей 58 коп.

В нарушении указных правовых норм и условий Договора подряда, Ответчик не исполнил свою часть обязательств по выполнению согласованных Сторонами работ.

На основании вышеизложенных обстоятельств, ООО «СТК-12» направило в адрес Ответчика Уведомление о расторжении договора и требование о возврате задолженности.

Однако Ответчик указанные требования в добровольном порядке не исполнил.

04 июня 2021 г. Арбитражный суд города Москвы решил взыскать с ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ДИЛЕКС-ИНЖИНИРИНГ» в пользу ОБЩЕСТВА С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «СТК-12» неосновательное обогащение в размере 8 706 890,58 руб.

Определением Арбитражного суда города Москвы от 25.06.2019 принято к производству заявление ФНС России в лице ИФНС России № 1 по г. Москве о признании несостоятельным (банкротом) ООО «ДИЛЕКС-ИНЖИНИРИНГ», поступившее в суд 25.06.2019, возбуждено дело о банкротстве должника.

Таблица 6. Основные сведения о должнике – Обществе с ограниченной

ответственностью «ДИЛЕКС-ИНЖИНИРИНГ»

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ДИЛЕКС-ИНЖИНИРИНГ»
Краткое наименование	ООО «ДИЛЕКС-ИНЖИНИРИНГ»
ИНН	7709594413
КПП	770101001
Место нахождения	105064, г Москва, улица Казакова, 7 СТР.2
Почтовый адрес	105064, г Москва, улица Казакова, 7 СТР.2
Основной государственный регистрационный номер	1057746278369 от: 18.02.2005
ОКПО	76540414
ОКТМО	45375000000
Основной вид деятельности	41.20 строительство жилых и нежилых зданий
Уставный капитал	20 000 руб.
Участники Общества	Мирошников Дмитрий Николаевич (100% уставного капитала)
Руководитель	Генеральный директор Мирошников Дмитрий Николаевич
Дополнительная информация	Компания находится в реестре «Юридические лица, имеющие взыскиваемую судебными приставами задолженность по уплате налогов, превышающую 1000 рублей» (по данным ФНС) Компания находится в реестре «Юридические лица, не представляющие налоговую отчетность более года» (по данным ФНС) В результате проверки, сведения об юридическом адресе признаны недостоверными (по данным ФНС)

16 января 2017 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «СТК-12» и Обществом с ограниченной ответственностью «ВысотСпецСтрой» заключен договор строительного подряда №16-01/2017-СМР/ЛК-ЖД23.

ООО «ВысотСпецСтрой» работы, предусмотренные вышеуказанным Договором, не выполнило, либо выполнило с существенным нарушением сроков выполнения работ, в связи с чем ООО «СТК-12» направило в адрес ООО «ВысотСпецСтрой» уведомление о расторжении договора и требование о возврате задолженности в размере 9 500 000 руб.

По состоянию на дату оценки данная задолженность ООО «ВысотСпецСтрой» не оплачена. ООО «СТК-12» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с исковым заявлением о взыскании с ООО «ВысотСпецСтрой» денежных средств в размере 9 500 000 рублей 00 копеек. Судебное заседание по делу №А40-252627/20-27-1753 отложено на 09 августа 2021 г.

Таблица 7. Основные сведения о должнике – Обществе с ограниченной ответственностью «ВысотСпецСтрой»

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ВысотСпецСтрой»
Краткое наименование	ООО «ВысотСпецСтрой»
ИНН	7733880278
КПП	773001001
Место нахождения	121170, г Москва, улица Кульнева, дом 3 СТРОЕНИЕ 1, ЭТ;ПОМ;КОМ 4;VI;18В
Почтовый адрес	121170, г Москва, улица Кульнева, дом 3 СТРОЕНИЕ 1, ЭТ;ПОМ;КОМ 4;VI;18В

Основной государственный регистрационный номер	1147746483312 от: 30.04.2014
ОКПО	29490769
ОКТМО	45318000000
Основной вид деятельности	41.20 строительство жилых и нежилых зданий
Уставный капитал	10 000 руб.
Участники Общества	Подколзин Александр Евгеньевич (100% уставного капитала)
Руководитель	Генеральный директор Подколзин Александр Евгеньевич

17 июня 2021 г. Арбитражный суд города Москвы рассмотрел заявление Общества с ограниченной ответственностью «СТК-12» к Обществу с ограниченной ответственностью «Южная Трибуна» о выдаче судебного приказа и решил взыскать с ООО «Южная Трибуна» в доход ООО «СТК-12» задолженность по договору подряда №005.ДОГОВОР.ДП-БУЗ-Д-Бр.20.07.2017 от 20.07.2017 г. в размере 13 905,44 руб.

Таблица 8. Основные сведения о должнике – Обществе с ограниченной ответственностью «Южная Трибуна»

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Южная Трибуна»
Краткое наименование	ООО «Южная Трибуна»
ИНН	6161081523
КПП	616101001
Место нахождения	344068, Ростовская обл, город Ростов-На-Дону, проспект Михаила Нагибина, дом 33а/47, ОФИС 3
Почтовый адрес	344068, Ростовская обл, город Ростов-На-Дону, проспект Михаила Нагибина, дом 33а/47, ОФИС 3
Основной государственный регистрационный номер	1176196021616 от: 10.05.2017
ОКПО	15599103
ОКТМО	60701000001
Основной вид деятельности	41.20 строительство жилых и нежилых зданий
Уставный капитал	10 000 руб.
Участники Общества	Фролов Александр Владимирович (100% уставного капитала)
Руководитель	Генеральный директор Фролов Александр Владимирович
Дополнительная информация	Компания находится в реестре «Юридические лица, имеющие взыскиваемую судебными приставами задолженность по уплате налогов, превышающую 1000 рублей» (по данным ФНС) В результате проверки, сведения об юридическом адресе признаны недостоверными (по данным ФНС)

ООО «СТК-12» обратилось в Арбитражный суд Ивановской области в деле о банкротстве ООО «Экострой» с заявлением о включении в реестр требований кредиторов задолженности в сумме 856 937 145,11 руб.

Определением Арбитражного суда Ивановской области от 02.11.2018 года принято к производству заявление ООО «КАЛАХАРИ» о признании несостоятельным (банкротом) ООО «Экострой», возбуждено дело №А17-9484/2018 о несостоятельности (банкротстве)

ООО «Экострой». Определением суда от 05.02.2019 года (резолютивная часть определения от 04.02.2019) в отношении должника введена процедура наблюдения, временным управляющим утвержден Тарасов Ю.С.

26.06.2017 между ООО «ЭКОСТРОЙ» ("Заказчик") и ООО «СТК-12» ("Подрядчик") был заключен договор строительного подряда №879.ДОГОВОР.ДП- УЗ-С.26.06.2017 от 26.06.2017 (далее- «Договор»), в соответствии с которым подрядчик обязался в установленный Договором срок по заданию заказчика выполнить строительно-монтажные работы по созданию зданий, сооружений и благоустройству земельного участка по адресу стройплощадки (далее- «Объект») и передать Заказчику результат работ.

Адрес стройплощадки: Московская область, Красногорский район, сельское поселение Ильинское, с. Николо-Урюпино.

В соответствии с пунктом 2.3 договора объект, виды работ, цена работ, срок выполнения работ определяются Сторонами в соответствии со сметой, форма Смета-1 (приложение №1 к договору). Смета составляется на отчетный период (месяц) отдельно по каждому объекту.

В соответствии с пунктами 2.11 -2.13 Договора - момент исполнения обязанности сторон по передаче и приемке результата работ - дата подписания сторонами акта о приемке выполненных работ, форма КС-2. Результат работ сдается поэтапно. К этапу приравниваются работы, выполненные за отчетный период.

Момент исполнения обязанности Заказчика по обеспечению работ электроснабжением, теплоснабжением, водоснабжением и вывозом отходов строительства - дата подписания сторонами акта сдачи-приемки оказанных услуг, форма Акт-УЗ-1.

Момент исполнения обязанности по оплате работ - дата зачисления денежных средств на расчетный счет Подрядчика.

Согласно пункту 2.9 Договора оплата по договору производится в размере долга Заказчика по факту выполнения работ в течении 30 рабочих дней с момента Исполнения подрядчиком обязанности по передаче результата работ. Допускается авансирование работ по решению Заказчика.

Подрядчик в период с 31.07.2017 по 28.04.2018 выполнил работы в соответствии с условиями договора, что подтверждается справками о стоимости работ по форме КС-3, актами о приемке выполненных работ по форме и форма КС-2.

Акты о приемке выполненных работ подписаны полномочными представителями сторон, подписи заверены печатями организация. Со стороны заказчика акты подписаны без каких либо возражений.

Согласно пункту 1 статьи 740 ГК РФ, по договору строительного подряда подрядчик обязуется в установленный договором срок построить по заданию заказчика определенный объект либо выполнить иные строительные работы, а заказчик обязуется создать подрядчику необходимые условия для выполнения работ, принять их результат и уплатить обусловленную цену.

Всего Подрядчиком выполнено работ на общую сумму 1 336 971 689,11 руб., из них Заказчиком оплачено работ на сумму 480 034 546,00 руб.

Общая сумма задолженности с учетом частичной оплаты составила 856 937 145,11 руб.

Таблица 9. Основные сведения о должнике – Обществе с ограниченной ответственностью «Экострой»

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Экострой»
Краткое наименование	ООО «Экострой»
ИНН	3702174074
КПП	370201001
Место нахождения	153002, Ивановская обл, город Иваново, улица Громобоя, дом 15, ПОМЕЩЕНИЕ 1020 ОФИС 24 (210)
Почтовый адрес	153002, Ивановская обл, город Иваново, улица Громобоя, дом 15, ПОМЕЩЕНИЕ 1020 ОФИС 24 (210)

Основной государственный регистрационный номер	1173702006048 от: 22.03.2017
ОКПО	11175642
ОКТМО	24701000001
Основной вид деятельности	41.20 строительство жилых и нежилых зданий
Уставный капитал	10 000 руб.
Участники Общества	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "СМОТР" (90% уставного капитала) ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ТК-ПРОМ" (10% уставного капитала)
Руководитель	Конкурсный управляющий Егоров Андрей Владимирович
Дополнительная информация	В результате проверки, сведения об юридическом адресе признаны недостоверными (по данным ФНС) Юридическое лицо признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него открыто конкурсное производство

01 сентября 2017 г. между Обществом с ограниченной ответственностью «СТК-12» и Обществом с ограниченной ответственностью «РЕНТАКС» заключен договор строительного подряда №01-09/2017-НУ/11.

ООО «РЕНТАКС» работы, предусмотренные вышеуказанным Договором, не выполнило, либо выполнило с существенным нарушением сроков выполнения работ, в связи с чем ООО «СТК-12» направило в адрес ООО «РЕНТАКС» уведомление о расторжении договора и требование о возврате задолженности в размере 9 500 000 руб.

По состоянию на дату оценки данная задолженность ООО «РЕНТАКС» не оплачена.

ООО «СТК-12» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с исковым заявлением о взыскании с ООО «РЕНТАКС» денежных средств в размере 9 500 000 рублей 00 копеек.

Судебное заседание по делу №А40-71907/21-27-495 отложено на 16 августа 2021 г.

Таблица 10. Основные сведения о должнике – Обществе с ограниченной ответственностью «РЕНТАКС»

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «РЕНТАКС»
Краткое наименование	ООО «РЕНТАКС»
ИНН	5032260603
КПП	770301001
Место нахождения	123557, г Москва, переулок Большой Тишинский, дом 26 КОРПУС 13-14, ЭТАЖ 1 ПОМ XII ОФИС 3/1К
Почтовый адрес	123557, г Москва, переулок Большой Тишинский, дом 26 КОРПУС 13-14, ЭТАЖ 1 ПОМ XII ОФИС 3/1К
Основной государственный регистрационный номер	1125032011609 от: 17.12.2012
ОКПО	18215876
ОКТМО	45380000000
Основной вид деятельности	43.99 работы строительные специализированные прочие, не включенные в другие группировки
Уставный капитал	200 000 руб.
Участники Общества	Бычкова Светлана Григорьевна

	(85% уставного капитала) Валиджонбекова Екатерина Семеновна (85% уставного капитала) Мартыненко Роман Николаевич (85% уставного капитала)
Руководитель	Генеральный директор Подколзин Александр Евгеньевич
Дополнительная информация	Компания находится в реестре «Юридические лица, имеющие взыскиваемую судебными приставами задолженность по уплате налогов, превышающую 1000 рублей» (по данным ФНС) Компания находится в реестре «Юридические лица, не представляющие налоговую отчетность более года» (по данным ФНС) В результате проверки, сведения об юридическом адресе признаны недостоверными (по данным ФНС)

Решением Арбитражного суда города Москвы от 29.04.2021 г. в отношении должника ИП Долгина Бориса Александровича (ИНН 771402726824, ОГРНИП 306770000291507) введена процедура реализации имущества, финансовым управляющим должника утвержден Егоров А.В. ООО «СТК- 12» обратилось в Арбитражный суд города Москвы с заявлением о включении требования в размере 512 000 руб. в реестр требований кредиторов должника. Размер и основания требований ООО «СТК-12» в заявленном размере подтверждены материалами дела, в том числе копией договора оказания услуг № 1 от 20.10.2016 г., копией соглашения от 10.09.2018 г. о расторжении договора об оказании услуг № 1 от 20.10.2016 г. Таким образом, требование ООО «СТК-12» в размере 512 000 руб., из которых 512 000 руб. – основной долг, является обоснованным, поскольку оно предъявлено в установленный законом срок, подтверждено представленными в материалы дела надлежащими доказательствами, возражения на требование в материалы дела не поступили. 09 июня 2021 г. Арбитражный суд города Москвы по делу №А40-107341/20-179-162 ИП определил признать требования ООО «СТК-12» обоснованным, включить требование ООО «СТК-12» в размере 512 000 руб., из которых 512 000 руб. – основной долг, в третью очередь реестра требований кредиторов гражданина-должника ИП Долгина Бориса Александровича.

Таблица 11. Основные сведения о должнике – Индивидуальном предпринимателе Долгине Борисе Александровиче

Наименование	Индивидуальный предприниматель Долгин Борис Александрович
Краткое наименование	ИП Долгин Б.А.
ИНН	771402726824
Основной государственный регистрационный номер индивидуального предпринимателя	306770000291507 от: 12.07.2006
Дата прекращения государственной регистрации	28.04.2021
ОКПО	0116112239
ОКТМО	45321000000
Основной вид деятельности	68.3 операции с недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе
Дополнительная информация	Гражданин признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества

2.2.СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С

ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

В рамках настоящей работы оцениваются права требования. Согласно ст. 307 ГК РФ «В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе».

Согласно ст. 819 ГК РФ «По кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее».

Согласно ст. 334 ГК РФ «В силу залога кредитор по обеспеченному залогом обязательству (залогодержатель) имеет право в случае неисполнения должником этого обязательства получить удовлетворение из стоимости заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами лица, которому принадлежит это имущество (залогодателя), за изъятиями, установленными законом».

В случаях и в порядке, которые установлены законами, удовлетворение требования кредитора по обеспеченному залогом обязательству (залогодержателя) может осуществляться путем передачи предмета залога в собственность залогодержателя.

Залогодержатель имеет право получить на тех же началах удовлетворение из страхового возмещения за утрату или повреждение заложенного имущества независимо от того, в чью пользу оно застраховано, если только утрата или повреждение не произошли по причинам, за которые залогодержатель отвечает.

Кредитором и собственником Объекта оценки (имущественных прав требования) на дату оценки является ООО «СТК-12» (ОГРН 1163702050490, ИНН 3702128014, адрес: 153012, Ивановская обл, город Иваново, улица Пушкина, дом 32, ОФИС 3.1 РМ 1).

Решением Арбитражного суда Ивановской области от 09.10.2019 г. (резолютивная часть объявлена 08.10.2019 г.) по делу № А17-9483/2018 ООО "СТК-12" признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство.

Оценщик исходил из того, что на объект оценки и/или его элементы имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако, юридическая экспертиза правоустанавливающих документов, договоров и аудит прав (требования) выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы.

Задолженность (в том числе дебиторскую) можно классифицировать по различным критериям. Задолженность, в основном, подразделяется на:

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

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

- *сомнительная* - любая задолженность, которая не погашена в установленные сроки и не обеспечена соответствующими гарантиями (залогом, поручительством, банковской гарантией);
- *безнадежная* - долгами, нереальными ко взысканию признаются те долги, по которым истек установленный срок исковой давности, а также те долги, по которым просроченная задолженность, оказалась непогашенной вследствие недостаточности имущества физического лица, при условии, что действия кредитора, направленные на принудительное взыскание имущества заемщика, не привели к полному погашению задолженности; задолженность, взыскание которой стало невозможным в связи с действием обстоятельств непреодолимой силы, стихийного бедствия (форс-мажора), подтвержденных в порядке, предусмотренном законодательством; просроченная

задолженность умерших физических лиц, а также признанных в судебном порядке безвестно отсутствующими, умершими или недееспособными, а также просроченная задолженность физических лиц, осужденных к лишению свободы;

- *реальная к получению*, т. е. задолженность, обеспеченная залогом, банковской гарантией, поручительством.

Рассматриваемая (оцениваемая) задолженность должника – юридического лица в соответствии с представленной классификацией является:

- долгосрочной;
- просроченной;
- сомнительной и безнадежной.

На дату оценки рассматриваемая задолженность не продана, не заложена, не арестована.

ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА

3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

3.1.1. Политическая ситуация в РФ в 2021 г.²

2021 многие россияне ожидали с понятными опасениями — экономическая и эпидемиологическая ситуация в стране ухудшается, а риск потерять даже те доходы, которые есть сейчас, наоборот, увеличивается. Внутри страны нарастает неопределенность, во вне на нее усиливается международное давление. США уже подготовили новый пакет санкций, связанных с отравлением Алексея Навального, а также меры, которые «забьют осиновый кол» в строительство российского газопровода «Северный поток-2», на который так рассчитывает российское руководство и куда уже вложены огромные средства.

В этой непростой внутренней и международной обстановке в 2021 году в России должны состояться выборы в Госдуму.

В целом 2021-й станет годом попыток и со стороны начальства, и со стороны населения стабилизировать ситуацию в стране на более низком уровне — доходов, доверия к власти, эффективности государственных институтов, экономической активности и международного престижа.

В 2021 в стране продолжится усиленное закручивание гаек — не случайно под конец 2020 года Госдума приняла пакет ужесточающих законов.

Что касается предстоящих парламентских выборов, то по состоянию на декабрь 2020 года уровень поддержки партии власти составлял чуть выше 30%. Среди тех, кто собирается пойти и проголосовать, он даже выше, поскольку не ходят на выборы главным образом критически мыслящие люди, ходят же и голосуют в значительной степени зависимые категории граждан. Плюс к этому у «Единой России» будет минимум 10 миллионов голосов из так называемых «электоральных султанатов» — это те 15-20 регионов России, где результат волеизъявления народа зависит не от настроения людей, а от позиции местных элит. Явка на выборах в этих регионах обычно около 90%, примерно столько же получает там и партия власти. К этому надо прибавить голосование по одномандатным округам, в которых власть также получит значительное число голосов.

При этом за оставшееся до парламентских выборов время ситуация в стране скорее ухудшится, чем улучшится. Вряд ли к сентябрю удастся победить коронавирус. Маловероятно, что за этот период отменят международные санкции или что у людей повысятся зарплаты и доходы, а цены перестанут расти.

В связи с этим власть постарается затащить к урнам для голосования «приводной электорат». Ставка будет делаться на снижение явки, особенно в столицах, где фальсифицировать результаты выборов после массовых протестов конца 2011–2012 годов, довольно трудно. В Москве, Петербурге, Екатеринбурге и других крупных городах тактика власти на выборах теперь состоит не в том, чтобы, как тогда, заниматься грубым «ночным фальсификатом» (то есть просто переписывать результаты местных избирательных комиссий), а в попытках заблокировать идею «умного голосования» Навального и в отказе в регистрации потенциально опасным кандидатам.

Однако и эта тактика власти, как мы помним, привела к массовым протестам в Москве в 2019 году. Тем не менее, пока в целом можно сказать, что «белорусский сценарий» в России в 2021 году не просматривается.

Нестабильность в 2021 году станет глобальной. Наверняка будут возникать какие-то новые международные конфликты, просто потому что вся система международной безопасности при

² Источник: Агентство «Росбалт» (<https://www.rosbalt.ru/russia/2021/01/03/1879954.html>)

президенте США Дональде Трампе в последние годы оказалась очень сильно разбалансирована. Плюс у самого «мирового жандарма» сегодня большие нелады. Во время «пересменки» президентов в США, в ряде регионов мира вспыхнула целая серия локальных вооруженных конфликтов — в Эфиопии, Западной Сахаре, Нагорном Карабахе. Не удивлюсь, если что-то подобное будет и в нынешнем году. Учитывая также, что большинство правительств стран мира занимались откровенным вредительством, велика вероятность, что предстоящие выборы в ряде стран для их правящих кабинетов окажутся неудачными.

3.1.2. Картина деловой активности. Июнь 2021 г.³

Экономическая активность

Начиная с апреля 2021 года на годовую динамику основных макроэкономических показателей оказывает влияние низкая база соответствующих месяцев прошлого года, сформированная влиянием карантинных ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции. В этой связи годовая динамика в ближайшие месяцы непоказательна, поэтому для оценки восстановления экономики будет также использоваться сопоставление с 4кв19 с исключением сезонности (далее – допандемийный уровень).

По оценке Минэкономразвития России, ВВП в апреле продолжил восстановление. По сравнению с апрелем 2020 г. прирост составил 10,7% г/г, при этом отставание от допандемийного уровня сократилось – менее 1% SA (примерно 2% SA в 1кв21).

Поддержку ВВП оказывают производственные и связанные с ними отрасли. Превышение допандемийных уровней в среднем на 2% SA наблюдалось в базовых несырьевых отраслях экономики – обрабатывающей промышленности, грузообороте транспорта, строительстве, сельском хозяйстве. В отрицательной области относительно допандемийных уровней пока остается добыча полезных ископаемых в условиях действия соглашения ОПЕК+, направленного на поддержку цен, при этом выпуск постепенно восстанавливается по мере планового ослабления ограничений на добычу нефти.

На потребительском рынке сохраняется восстановительная динамика. Оборот розничной торговли, по оценке, в апреле превысил допандемийный уровень на 1,3% SA. Объем платных услуг населению и оборот общественного питания с учетом более значительного влияния карантинных ограничений пока отстают от показателей 4кв19 примерно на ~6% SA, при этом разрыв достаточно быстро сокращается. В результате совокупный оборот по розничной торговле, услугам и общественному питанию, по оценке, в реальном выражении в апреле был всего на 0,5% SA ниже допандемийного уровня.

Рынок труда

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,2 п.п. до 5,2% от рабочей силы в апреле (с исключением сезонности – 5,3% SA после 5,5% SA месяцем ранее). Наибольшее значение было отмечено в августе 2020 г. (6,4% от рабочей силы).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 87,5 тыс. человек (-2,1% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 80,1 тыс. человек (+0,1% м/м SA).

Снижение уровня безработицы по методологии МОТ сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность по состоянию на 3 июня составляет 1,34 млн человек (на конец мая – 1,38 млн человек, на конец апреля – 1,54 млн человек, пик – 3,70 млн человек на конец сентября 2020 года).

В марте 2021 г. рост заработных плат незначительно замедлился до 7,7% г/г в номинальном выражении (+7,8% г/г в феврале) и до 1,8% г/г – в реальном (+2,0% г/г месяцем ранее). С начала года номинальная заработная плата выросла на 7,2% г/г, реальная – на 1,6% г/г (+3,5% SA к допандемийному уровню).

³ Источник: Министерство экономического развития Российской Федерации
(<https://www.economy.gov.ru/material/file/6052a5bb682f698e62ae183694701718/210604.pdf>)

Инвестиции в основной капитал

Инвестиции в основной капитал (по полному кругу организаций) в 1кв21 выросли на 2,0% г/г (после роста на 1,2% г/г в 4кв20), по отношению к 1кв19 рост составил 5,6%. Поддержку инвестициям оказало увеличение прибыли организаций, а также продолжение уверенного роста корпоративного кредитного портфеля (+7,3% г/г в январе–апреле).

В структуре инвестиций по видам основных фондов опережающий рост капиталовложений наблюдается в объекты интеллектуальной собственности (18,5% в сопоставимых ценах к 1кв20, 42,9% к 1кв19), а также машины и оборудование (3,5% к 1кв20, +6,9% к 1кв19).

В отраслевом разрезе (по крупным и средним организациям) основной вклад в увеличение общего объема инвестиций внесли обрабатывающая промышленность, транспортная отрасль, деятельность в области информационных технологий и связи, а также финансово-банковская деятельность.

Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	апр. 21	1кв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Экономическая активность											
ВВП	10,7*	-1,0	0,8*	-2,4*	-1,8*	-3,0	-1,8	-3,5	-7,8	1,4	2,0
Сельское хозяйство	-0,1	0,4	0,1	0,6	0,7	1,5	-3,0	3,3	3,1	3,0	4,3
Строительство	6,9	0,2	0,4	0,0	0,1	0,1	0,8	1,1	-3,9	2,8	2,1
Розничная торговля	34,7	-1,6	-3,4	-1,5	0,2	-3,2	-1,7	-0,8	-15,1	4,9	1,9
Платные услуги населению	52,1	-3,7	3,2	-5,5	-8,7	-17,1	-12,7	-17,3	-36,1	-1,9	0,5
Грузооборот транспорта	6,2	0,5	4,1	-0,5	-2,1	-4,9	-2,2	-5,3	-8,2	-3,9	0,7
Промышленное производство	7,2	-0,9	2,3	-3,2	-1,9	-2,6	-1,7	-4,8	-6,7	2,6	3,4
<i>Добыча полезных ископаемых</i>	-1,8	-6,9	-4,6	-9,0	-7,4	-6,9	-8,1	-11,5	-9,0	1,0	3,4
добыча угля	8,4	9,8	12,2	10,5	6,5	-6,3	-5,4	-5,2	-7,0	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-5,7	-9,3	-7,8	-11,8	-8,5	-8,1	-10,1	-12,7	-10,3	0,7	2,2
добыча металлических руд	-0,2	-0,3	2,4	-1,6	-1,9	2,1	2,7	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	97,2	3,0	3,9	14,3	-10,0	-15,3	-0,1	-21,2	-31,4	-8,5	3,6
<i>Обрабатывающие производства</i>	14,2	1,4	5,4	-1,7	-0,2	0,6	2,3	-0,1	-5,2	5,6	3,6
пищевая промышленность	5,4	1,0	2,9	-0,2	0,2	3,2	0,4	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	45,2	9,1	13,0	8,2	5,4	1,1	5,3	3,6	-7,1	3,3	2,1
деревообработка	16,6	3,8	6,8	2,9	1,2	0,5	3,1	1,1	-5,0	2,9	4,6
производство кокса и нефтепродуктов	4,7	-7,2	-4,1	-9,4	-8,1	-3,0	-7,5	-6,2	-3,7	5,8	1,6
химический комплекс	10,5	12,6	9,6	9,0	21,5	8,8	13,6	8,6	4,5	8,3	6,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	23,6	0,3	3,8	-3,7	0,5	-2,1	2,8	-4,4	-9,4	4,4	9,0
металлургия	10,8	-3,8	-3,0	-5,1	-3,4	-1,3	-0,4	-1,5	-5,0	4,0	4,7
машиностроение	59,5	15,8	34,0	2,9	7,2	-0,5	9,1	1,4	-18,3	3,5	3,9
прочие производства	39,6	12,3	25,3	9,0	-1,0	2,9	8,1	4,3	-12,3	8,4	-3,5
<i>Обеспечение электроэнергией, газом и паром</i>	6,2	9,6	11,0	9,0	8,7	-2,4	-0,3	-2,5	-3,3	-4,0	-0,8
<i>Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов</i>	25,9	13,6	14,7	10,8	15,4	-3,8	4,7	-5,9	-11,9	-1,8	2,9
в % к соотв. периоду предыдущего года	апр. 21	1кв21	мар. 21	фев. 21	январ. 21	2020	IVкв20	IIIкв20	IIкв20	Iкв20	2019
Рынок труда											
Реальная заработная плата	-	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	1,6	1,8	2,0	0,1	3,8	2,2	1,8	-0,1	6,2	4,8
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	-0,3	0,4	1,0	-4,7	-	2,8	3,9	-4,1	1,4	-
Номинальная заработная плата	-	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	7,2	7,7	7,8	5,3	7,3	6,7	5,4	3,0	8,8	9,5
в % к предыдущему периоду (SA)*	-	1,0	0,7	1,3	-3,8	-	4,2	5,0	-2,5	1,9	-
Численность рабочей силы	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
в % к соотв. периоду предыдущего года	0,8	0,4	0,2	0,7	0,3	-0,6	-0,9	-0,6	-0,6	-0,3	-1,0
млн. чел.	75,1	75,0	75,0	75,0	75,0	74,9	75,2	75,2	74,6	74,8	75,4
млн. чел. (SA)*	75,5	75,6	75,5	75,6	75,6	-	74,7	74,9	74,9	75,3	-
Численность занятых	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
в % к соотв. периоду предыдущего года	1,4	-0,6	-0,6	-0,5	-0,9	-1,9	-2,5	-2,6	-2,1	-0,2	-0,8
млн. чел.	71,2	70,8	71,0	70,8	70,7	70,6	70,6	70,4	70,1	71,3	71,9
млн. чел. (SA)*	71,4	71,3	71,3	71,4	71,3	-	70,2	70,1	70,3	71,8	-
Численность безработных	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	34,1	43,3	30,3	-4,1	-5,3
в % к соотв. периоду предыдущего года	-9,1	21,4	16,4	23,9	24,0	24,7	34,1	43,3	30,3	-4,1	-5,3
млн. чел.	3,9	4,2	4,1	4,2	4,3	4,3	4,6	4,8	4,5	3,5	3,5
млн. чел. (SA)*	4,0	4,2	4,1	4,2	4,3	-	4,5	4,8	4,6	3,5	-
Уровень занятости	59,0	58,9	58,9	58,9	58,8	-	58,3	58,1	58,2	59,3	-
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)*	59,0	58,9	58,9	58,9	58,8	-	58,3	58,1	58,2	59,3	-
Уровень безработицы	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
в % к рабочей силе	5,2	5,6	5,4	5,7	5,8	5,8	6,1	6,3	6,0	4,6	4,6
SA*	5,3	5,6	5,5	5,6	5,7	-	6,0	6,4	6,1	4,6	-

*Оценка Минэкономразвития России.
 Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России

3.1.3. Выводы

Важнейшими условиями развития и основными критериями состояния национальной экономики являются:

- прочность государства и политической системы страны,
- стабильность законодательства и направленность его на защиту безопасности граждан,

- социальную защиту и защиту экономических интересов и права собственности, развитая экономическая инфраструктура (доступные финансовые, трудовые, энергетические и сырьевые ресурсы, стимулирующее налогообложение, свободная и справедливая конкуренция, обеспечивающие развитие деловых отношений и эффективного производства).

От этого зависит состояние и перспектива рынка.

Политическая и экономическая ситуация в стране и регионе оказывает значительное влияние на покупательскую активность на рынке. Состояние экономики и рынка - взаимосвязанные факторы, наиболее существенно влияющие на стоимость. Рост вложений оживляет рынок, что, в свою очередь, способствует развитию экономики страны в целом.

Под восстановлением рыночного равновесия и поддержанием порядка на рынке подразумевается поддержание взаимодействий внутренних элементов системы в пределах, позволяющих ей выполнять определенные функции в рамках более сложной системы, частью которой она является. Рыночные механизмы через спрос и предложение, внутреннюю конкурентную борьбу и переливы капитала образуют сеть обратных связей, которые делают систему способной адаптироваться к внешним воздействиям.

Оценщиком были собраны и проанализированы данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки в масштабах страны, региона, города его расположения.

В целом по большинству проанализированных экономических показателей отмечается отрицательная динамика до даты составления настоящего Отчёта. Вследствие этого, влияние общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта также является отрицательным.

Исходя из проведенного анализа Оценщик сделал вывод, что общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и регионе расположения Объекта оценки, а также тенденции, наметившиеся на рынке, в период, предшествующий дате оценки, оказали отрицательное влияние на рынок Объекта оценки.

3.2.ОБЗОР СОСТОЯНИЯ РЫНКА/СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ⁴

3.2.1. Общие сведения о долговых обязательствах

В соответствии с пунктом 1 статьи 269 Налогового кодекса Российской Федерации в целях налогообложения прибыли под **долговыми обязательствами** понимаются кредиты, товарные и коммерческие кредиты, займы, банковские вклады, банковские счета или иные заимствования независимо от формы их оформления.

Обзор залоговых правоотношений

Как правило в качестве залогодателя (**залогодатель** - лицо, которому предмет залога принадлежит н праве собственности или полного хозяйственного ведения) имущества выступает должник по обеспеченному залогом (**залог** - это способ обеспечения обязательства, при котором кредитор-залогодержатель, кредитор по обеспеченному залогом обязательству, на имя которого оформлен за-лог имущества, приобретает право в случае неисполнения должником обязательства получить удовлетворение за счет заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами за изъятиями, предусмотренными законом) обязательству.

Закон не исключает возможности установления залога для обеспечения обязательства и третьим лицом. Однако независимо от того, кто является залогодателем (сам должник или третье лицо), вещь, передаваемая в залог, должна принадлежать ему на праве собственности.

⁴ Источники информации:

<https://potreb-prava.com/vziskanie-deneznih-sredstv/novyy-zakon-o-dolzhnikax-po-kreditam-v-rf.html>,

<https://pankredit.com/info/zakon/spisanie-dolgov-po-kreditam-fizicheskikh-lits-v-2019-godu.html>,

<https://2019-god.com/spisanie-dolgov-po-kreditam-dlya-fizicheskix-lic-v-2019-godu/> и др.

В определенных случаях допускается участие в этих отношениях не собственника вещи, а субъектов права хозяйственного ведения, к которым, как известно, относятся государственные и муниципальные предприятия. Вместе с тем необходимо учитывать, что передача имущества в залог означает распоряжение этим имуществом.

Поэтому установленные в ГК РФ (ст. 295) ограничения в распоряжении недвижимостью в отношении государственных и муниципальных предприятий в полной мере относятся и к залогу. Следовательно, залогодателем по договору ипотеки указанные унитарные предприятия могут стать лишь с согласия собственника.

Предмет залога

Предметом залога может служить всякое имущество (ст. 336 ГК). Вместе с тем в состав имущества (в гражданско-правовом смысле) входят не только вещи, то есть имущество в натуре, но и имущественные права (ст. 128 ГК).

Однако далеко не всякое право может отчуждаться или передаваться другому лицу в иной форме. В частности, не допускается переход к другому лицу прав, неразрывно связанных с личностью кредитора, например требований об алиментах и о возмещении вреда жизни или здоровью. Поэтому Закон в отношении таких прав исключает возможность передачи их в залог (п. 1 ст. 336 ГК). В тех же случаях, когда предметом залога выступают иные имущественные права, их залогодателем может быть лишь лицо, которому принадлежит закладываемое право.

Что касается иных видов имущества (неимущественных прав), то они могут беспрепятственно служить предметом залога. Исключение могут составить лишь отдельные виды имущества, в отношении которых законом установлены различного рода запреты и ограничения. Например, имущество граждан, на которое не допускается взыскание в силу норм гражданского процессуального законодательства.

Размер обеспечения обязательства передаваемым в залог имуществом должен определяться договором. Если же договор залога соответствующего условия не содержит, считается, что залог обеспечивает требование залогодержателя в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения (ст. 337 ГК).

Таким образом, в объем требований кредитора, погашаемых за счет выручки от продажи заложенного имущества, помимо собственно суммы долга должны включаться суммы, составляющие проценты, неустойку (штраф, пени), возмещение убытков, образовавшихся в связи с неисполнением должником своего обязательства, а также дополнительные расходы залогодержателя, понесенные им в связи с обращением взыскания на заложенное имущество.

Одна из основных целей залога заключается в том, чтобы к моменту, когда должник не исполнит свое обязательство, кредитор располагал реальной возможностью обратить взыскание на заложенное имущество. Из этого следует, что имущество залогодателя к этому моменту должно, как минимум, сохраниться в натуре.

Этой цели служат некоторые нормы, содержащиеся в ГК, которые устанавливают возможность передачи залогодержателю заложенного имущества либо предусматривают иные способы обеспечения сохранности этого имущества. К примеру, в случае если предметом залога является имущественное право, удостоверенное ценной бумагой, указанная ценная бумага должна быть передана залогодержателю либо в депозит нотариуса, если залогодатель и залогодержатель не договорились по-иному.

3.2.2. Практика взыскания долгов

Как показывает практика взыскания долгов, далеко не всегда подача искового заявления о возврате долга в арбитраж является оптимальным решением проблемы существования долга. Чаще всего до достижения положительного результата в виде решения арбитражного суда о возврате долга проходит как минимум полгода. Более того, чаще и эти усилия по взысканию долгов являются бесполезными, поскольку исполнить решение арбитражного суда о взыскании долга (через исполнительное производство) не представляется возможным либо по причине отсутствия имущества у должника, либо его недостаточности. Последнее особо осложняет ситуацию, что ведет к еще более длительной и затратной процедуре - взысканию

долга через банкротство должника.

Суды общей юрисдикции, как правило, встают на сторону должников. Обычно это связано с отсутствием согласия заемщика на уступку права требования организации, не имеющей лицензии на осуществление банковской деятельности. Также часто договоры об уступке признаются ничтожными в связи с нарушением банковской тайны.

Альтернативным решением возврата долга через арбитраж является продажа долга через коллекторские агентства, специализирующиеся на покупке – продаже долгов предприятий.

В настоящее время многие кредитные организации (банки, инвестиционные компании, лизинговые компании...) предпочитают продавать накопившиеся у них долговые обязательства, а не пытаться вернуть их своими силами или с помощью профессиональных коллекторов. Такой способ позволяет кредитору оградить себя от финансовых рисков и сэкономить время, так как с его течением возврат долгов становится все более сложным процессом.

Таблица 12. Методы сотрудничества банковских и коллекторских структур⁵

Передача кредитного портфеля банка на аутсорсинг	Продажа кредитного портфеля коллекторам
Стоимость услуг – комиссия 20-30% от взысканных сумм по кредитам с просрочкой до 60 дней, 60-70% при более длительных сроках просрочки платежей	Стоимость услуг - дисконт при продаже от 50 до 99% в зависимости от качества кредитного портфеля
Преимущества для банковских структур:	
Отсутствие предоплаты	Снятие с баланса просроченной задолженности, сокращение обязательных резервов на возможные потери, оптимизация налогообложения
Экономия на затратах для создания собственной структуры по работе с задолженностью	
Готовая эффективная система работы с просроченной задолженностью	
Сокращение репутационных издержек банка за счет передачи обязанности по работе с должниками	
Преимущества для системы в целом:	
Снижение уровня процентных ставок	

Арбитражные суды обычно признают уступку права требования коллекторским агентствам законной, руководствуясь позицией ВАС РФ: действующее законодательство не запрещает банкам уступать право требования по кредитному договору коллекторам. Однако арбитражные суды, как правило, поддерживают должников в спорах, связанных с передачей их персональных данных коллекторам в связи с отсутствием специально оформленного согласия.

Стратегия купли-продажи долговых обязательств становится актуальной в том случае, когда обладатель долга заинтересован в быстром возвращении денежных средств и готов пойти на определенные уступки. Такие уступки связаны в основном с дисконтированием долга и издержками по его получению.

Взыскание долга через нотариуса

Сейчас на законодательном уровне разработан третий способ – *взыскание долга через нотариуса*.

Стоит отметить, что банк может воспользоваться таким способом взыскания только в случае, если кредитный договор был заключен в 2018 году, после вступления закона в силу. Так, в условиях договора указывается пункт, предусматривающий такой порядок взыскания.

Действующие договоры не подлежат пересмотру и изменению условий, поэтому следует обратить особое внимание на порядок взыскания задолженности. Если образовалась просрочка оплаты, и заемщик не обращается в банк с просьбой реструктурировать долг или отсрочить выплату, сотрудник банка направляется за помощью к нотариусу. *На основании предоставленных документов нотариус накладывает резолюцию, равную по силе судебному решению.*

⁵ Источник: Эксперт РА, Процессы изменения структуры розничного кредитования <http://raexpert.ru/researches/banks/bank6/part11/>

Затем взыскание долга переходит к судебным приставам-исполнителям.

Хотя такая процедура значительно ускоряет порядок взыскания, а также снижает нагрузку на судебные органы, она требует соблюдения определенного порядка действий:

- Банк обязан своевременно уведомить должника об образовавшейся задолженности;
- С момента уведомления заемщика о задолженности должно пройти как минимум 2 недели, прежде чем банк обратится к нотариусу;
- Банк предоставляет нотариусу пакет документов, свидетельствующий о наличии задолженности;
- Нотариус ставит подпись на данных документах;
- Банк обращается в службу судебных приставов для взыскания задолженности.

Нотариус со своей стороны также обязан действовать согласно процедуре. Взыскание задолженности возможно в течение 3 лет с момента возникновения (срок исковой давности). Требование взыскания задолженности должно быть подтверждено договором, графиком платежей, информацией об образовавшейся задолженности.

Реализация прав требования

Суть возврата долгов заключается в следующем: коллекторское агентство или любой желающий покупает право требования долга к должнику, уплачивая определенную цену (чаще – стоимость долга минус дисконт). *Сделка оформляется договором уступки права требования – ст.ст. 382-390 ГК РФ (цессия).* По правилам п. 2 ст. 382 ГК РФ для оформления такой сделки не требуется ни согласия, ни даже уведомления самого должника.

Дисконт – это разница между номинальной стоимостью долга и его рыночной ценой. Как правило, дисконт определяется в процентном отношении от номинала и составляет от 5% до 60%. Таким образом, чем меньше дисконт, тем выше стоимость долга.

Как правило, над проблемными портфелями одного и того же банка работают несколько коллекторов. Подавляющее большинство из них сотрудничают с банками за комиссионные:

- по необеспеченным кредитам со сроком просрочки до 30 дней комиссия коллекторского агентства составляет 13–20%;
- по необеспеченным кредитам со сроком просрочки до 180 дней – 25–30%;
- по необеспеченным кредитам со сроком просрочки свыше 360 дней – 45–80%;
- за взимание обеспеченных залогами займов (ипотека и автокредиты): при просрочке до 30 дней – 10–15%;
- за взимание обеспеченных залогами займов: при просрочке до 180 дней – 30–35%;
- за взимание обеспеченных залогами займов: при просрочке свыше 360 дней – 35–40%.

Дисконт при продаже потребительских кредитов в настоящее время достигает 95%–97%, а при продаже ипотеки составляет примерно 35–50%.

Использование информационных ресурсов позволяет официально выставить право требования на продажу, оптимизировать поиск лиц, заинтересованных в покупке права требования. Обязательным условием размещения права требования на информационных ресурсах является наличие подтверждающих долг документов.

Размещение информации основано на принципах:

Законности: право требования по договору может быть отчуждено в пользу третьего лица в соответствии со ст. 382 ГК РФ.

Конфиденциальности: по общему правилу, данные о кредиторе, размещающем информацию, скрыты от посетителей.

Добросовестности: запрещается размещение информации, направленное исключительно на причинение ущерба деловой репутации каких-либо юридических лиц.

Доступности: размещение, а также просмотр информации является бесплатным.

Аукционы проводятся в соответствии с Гражданским Кодексом РФ, широко рекламируются в федеральных СМИ и Интернет. Аукционы по названию и по сути являются открытыми, покупателями становятся участники, предложившие наибольшую цену.

3.2.3. Рынок коллекторских услуг

Коллекторская деятельность – определенные Федеральным законом и (или) договором

юридические и фактические действия, совершаемые взыскателями, являющимися субъектами коллекторской деятельности, направленные на погашение должником задолженности. Наибольшую известность коллекторские агентства получили в связи со своей деятельностью по взысканию задолженности по кредитам.

Однако стоит отметить, что они также занимаются долгами по ЖКХ, телекоммуникационным услугам, проверкой залогового имущества, долговым консалтингом. Также существует отдельное направление – корпоративные коллекторы, которые специализируются на долгах организаций.

Коллекторские услуги по взыскиванию просроченной дебиторской задолженности являются недавно сформировавшимся и развивающимся в России видом бизнеса.

Его целью является реализация платежей по задолженностям физических и юридических лиц. Коллекторские компании предоставляют свои услуги за заранее установленный процент от общей суммы возвращенных при их помощи кредитов.

В рамках кредитного коллекторства, осуществляется взыскание задолженностей по следующим видам кредитов:

- розничные кредиты;
- потребительские кредиты;
- кредиты на приобретение недвижимости, в том числе ипотечные;
- кредиты на покупку автомобиля;
- кредиты, выданные юридическим лицам, в том числе субъектам малого и среднего бизнеса;
- кредиты индивидуальным предпринимателям.

В рамках деятельности, направленной на взыскание задолженности, коллекторские агентства прямо или косвенно руководствуются положениями таких нормативных актов как: ГК РФ; Федеральный закон от 27 июля 2006 № 152-ФЗ "О персональных данных"; Федеральный закон от 2 декабря 1990 г. № 395-І "О банках и банковской деятельности"; Закон РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-І "О защите прав потребителей", Федеральный от 30 декабря 2004 № 218-ФЗ "О кредитных историях"; Федеральный закон от 27 июля 2006 № 149-ФЗ "Об информации, информационных технологиях и о защите информации", Федеральный закон от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ "Об исполнительном производстве". Ответственность данные компании и их должностные лица несут в соответствии с КоАП РФ и УК РФ.

На сегодняшний день коллекторские агентства для осуществления своей профессиональную деятельность по взысканию задолженности применяют две основные формы сотрудничества с банками:

1. **Агентский договор** (ст. 779 ГК РФ). В данном случае коллектор по поручению банка за вознаграждение совершает действия, направленные на взыскание задолженности. Коллектор в рамках указанной правовой конструкции может выступать как от своего имени, так и от имени банка, в зависимости от условий агентского договора.

Правоотношения между должником и банком в такой ситуации сохраняются в неизменном виде. Наличие агентского договора между банком и коллектором не лишает должника права взаимодействовать напрямую с банком по всем вопросам, связанным исполнением кредитного договора. При этом для совершения действий от имени банка агенту требуется доверенность. При передаче в работу коллекторам просроченной задолженности по агентской схеме размер вознаграждения определяется в зависимости от сроков просрочки, ее объема и количества передаваемых счетов.

2. **Уступка права требования (цессия)** (гл. 24 ГК РФ). В данном случае банк фактически продает право взыскания задолженности по кредитному договору коллекторскому агентству, а сам устраняется из указанных правоотношений.

При этом банк передает коллектору все документы, удостоверяющие данное право, и сообщает сведения, имеющие значение для его осуществления (ст. 385 ГК РФ).

Тем не менее, стоит отметить, что при такой правовой конструкции коллекторскому агентству переходит только право требования по кредитному договору. Остальные права и обязанности банка, сохраняются, а сам договор продолжает действовать.

Цена уступки прав требования по договору цессии определяется более сложно. Здесь

в расчет идут множество характеристик переуступаемого портфеля задолженности, и стоимость устанавливается на момент получения данных.

После юридического оформления правоотношений между кредитной организацией и коллекторским агентством и передачи всех необходимых для взыскания документов и данных, начинается непосредственное взаимодействие коллектора с должником.

Как правило, первым этапом является **дистанционная работа** (*soft collection*): телефонные звонки и переписка, уведомления по SMS и электронной почте. Основная цель данного этапа – проинформировать должника о задолженности, наладить контакт, определить сроки, в течение которых будет погашаться недоимка, найти устраивающий обе стороны выход из сложившейся ситуации.

В том случае, если по каким-либо причинам установить контакт с должником дистанционно не удастся, или он не приводит к желаемому результату, коллекторское агентство может осуществляться **личный контакт** (*hard collection*) – выезд по месту жительства или работы должника. Также на данном этапе должнику разъясняются последствия взыскания задолженности в судебном порядке, в том числе потенциальные издержки на участие в процессе, возможность применения мер обеспечения иск и мер принудительного исполнения (арест или изъятие имущества, запрет на выезд за границу).

Последним этапом является взыскание задолженности в **судебном порядке** (*legal collection*). Применяется только в том случае, если по итогам предыдущих стадий взаимодействия с должником не удалось найти компромисс. Коллекторское агентство выступает в процессе либо как кредитор (если имела место уступка права требования), либо как агент – на основании доверенности. По такому же принципу коллекторы работают на стадии исполнительного производства.

В настоящее время коллекторские компании уделяют особое внимание своей репутации и стремятся развивать информационные и аналитические технологии. В компаниях ценятся умение отдельных коллекторов в работе с клиентами опираться на знание психологии, а также стремление и умение договориться с заемщиком.

Нововведения для коллекторских агентств

Нововведения в сфере кредитования связаны и с деятельностью коллекторов. Для них в программе прописано несколько новоиспеченных пунктов, согласно которым, общение с должниками должно происходить более лояльно, с соблюдением строжайших правил.

В случае если коллекторская компания начинает переговоры с должником, о котором отсутствуют сведения в госреестре, это будет считаться нарушением, за которое предусматривается штраф в размере двух миллионов рублей.

Общение с физическим лицом, имеющим задолженность в банковской или микрофинансовой организации для коллекторов должно ограничиваться:

- телефонным звонком;
- сообщением на мобильный или электронную почту;
- личной встречей;
- почтовыми письмами.

Не имеют права коллекторские представители на угрозы, связанные с здоровьем и жизнью заемщиков, психологическое давление, унижение, а также на выполнение угроз.

Применение опасных методов и способов для жизни граждан-заявителей, а также введение заемщика в заблуждение относительно размеров долга трактуется как злостное правонарушение.

Если же должник попал в государственный реестр и его финансовое дело перешло из рук банка или МФО к коллекторскому агентству, то, согласно закону, его должны об этом предупредить заранее, письменным уведомлением.

В таком документе должны быть указаны ведомости о передаче персональных данных, а также о текущем размере долга. На предупреждение отводится месяц.

Любые нарушения со стороны банковской организации и деятельности коллекторов, доказанные официально, наказываются законом, а ущерб компенсируется потребителю в полном размере. К тому же коллекторы не имеют право требовать долги с родственников и причинять

им моральный и физический вред.

К тому же в компетентных компаниях запрещается работать физическим лицам с судимостью. Пользователям необходимо знать о том, что они имеют право обращаться в банк для получения полных сведений о ссуде, которая перешла в распоряжение кредиторов. На предоставление таких данных у банк есть срок в один месяц.

Таким образом можно сказать, что программа защиты заемщиков является хорошим обеспечением для текущих потребительских банковских и займов в микрофинансовых учреждениях на основе которой потребители могут полностью избавиться от долгов.

Так как амнистия кредитов является взаимовыгодной, то в свою очередь и цеденты получают возможность подключать к делам должников нотариальные службы, с помощью которых взыскание долгов происходит на ранних сроках без обращения в суд.

Такого плана досудебный порядок позволят инвесторам уменьшить собственные риски и провести реструктуризацию ссуды на лояльных условиях для пользователей. *Нормативные акты государственной программы, подготовленные как нововведения в экономической сфере, позволяют решить проблемы займов и защитить права граждан-должников.*

3.2.4. Рынок цессии по итогам 2020 года⁶

Переуступка права требования долга, или цессия, — это акт передачи долговых или кредиторских обязательств третьему лицу. Такая процедура производится при невозможности исполнения одной из сторон своих обязательств по контракту.

Передача возможна только в том случае, если организация-должник не в состоянии исполнить условия по договору, но при этом имеет в наличии денежные обязательства сторонних учреждений.

Регулируется цессия действующим гражданским законодательством, а именно статьями 382-390 ГК РФ.

При осуществлении цессии необходимо соблюдать следующие правила:

- согласно ст. 382 ГК РФ, возможна уступка права требования долга без согласия должника в том случае, если на такие действия не устанавливается запрет;
- величина уступаемого долга не может изменяться, исключением являются начисленные пени и штрафные санкции;
- должник вправе не соглашаться с условиями оплаты.

Непростой для всех 2020 год не обошел стороной и рынок взыскания. В начале 2020 года (январь-февраль) на рынке цессии был ажиотаж. Если говорить о долгах МФО, то стоимость отдельных портфелей иногда достигала уровня их рентабельности, ничего подобного в 2019 году не наблюдалось и близко. 2020 год стартовал с роста цен, и игроки активно начали покупать просроченные задолженности.

Затем в марте наступила пандемия. Старожилы рынка взыскания тут же перестроились и начали более взвешенно и осторожно подходить к покупке портфелей. Молодые компании в силу отсутствия опыта или просто по инерции продолжали по-прежнему давать высокие цены, но спустя 1-2 месяца тоже начали учитывать в своей политике риски, связанные с пандемией. Это привело к охлаждению на рынке. Те, кто уже имел большие портфели в работе, оказались в выигрышном положении. В сложившейся ситуации всеобщей неопределенности покупать новые долги было слишком рискованно. Далее в июне установился тренд на активизацию МФО на рынке цессии, что было обусловлено желанием кредиторов снизить издержки на резервы, которые они обязаны формировать под просроченную задолженность. Применительно к плохим долгам с просрочкой 360+ дней наблюдался рост их стоимости: с 4-5% от объема задолженности в начале года до 6-7% в начале лета. Тем не менее, цены находились на адекватном с точки зрения рентабельности портфелей уровне.

Если говорить о совокупном объеме рынка цессии по итогам 2020 года, то, по оценкам участников рынка, применительно к банкам в среднем он будет на 30% меньше относительно прошлого года (даже с учетом возросшей активности банков по продаже портфелей долгов в IV

⁶ Источник: <https://www.kommersant.ru/doc/4596085>

квартале). Применительно к МФО, напротив, можно говорить о росте на 30% год к году. В 2021 же году ожидается обратная тенденция: рынок банковской цессии «отыграет» обратно свои 30% (примерно с нынешних 350 млрд рублей до 500 млрд рублей в денежном выражении), а рынок цессии МФО, напротив, сократится на 30-40% (с нынешних 100 млрд рублей до 70-60 млрд рублей в денежном выражении). В качестве причин для роста рынка банковской цессии в 2021 году можно назвать то, что, во-первых, у банков физически в запасе все еще остается много долгов на продажу, во-вторых, из-за пандемии и кризиса заемщики неизбежно будут выходить на просрочку. Также, по наблюдениям и оценкам участников рынка, выросла доля агентского бизнеса, что служит сигналом к росту рынка цессии. В свою очередь сокращение рынка цессии МФО будет обусловлено массовым «расчищением» задолженности, упомянутом выше.

В ожидании второй волны пандемии должники стали лучше контактировать с взыскателями и чаще сдерживать обещания заплатить. Это касается должников и банков, и МФО. Среди первой категории средний показатель контактности увеличился с 33% в первые три недели октября 2019 года до 35% за первые три недели октября 2020 года. Применительно ко второй категории рост составил 2 п.п., с 29% до 31%. Что касается сдерживания обещания внести платеж, то среди банковских должников в октябре 2019 года средний показатель находился на отметке 70%, в отчетном же периоде он вырос до 73%. Положительная динамика наблюдалась также и среди заемщиков МФО — показатель вырос с 57% до 62%.

По мере наступления второй волны пандемии по сравнению с периодом условно «благополучных» летних месяцев заемщики стали готовы тратить ощутимо меньше на обслуживание своих финансовых обязательств. Доля тех, кто готов максимум 30% бюджета направлять на погашение долгов, выросла с 32% в июле-августе до 52% в ноябре. При этом одновременно снизилась доля тех, кто готов выделить на эти цели 30% дохода и более — с 68% до 48%. Речь здесь идет именно о личном бюджете, а не о совокупном доходе семьи.

В плане глобальных прогнозов на 2021 год специалисты считают, что мы более отчетливо увидим сформировавшуюся тенденцию консолидации рынка коллекторских услуг. Уже сейчас многие небольшие игроки не выдерживают конкуренции. На крупные портфели у них нет средств, а небольшие портфели продаются по ценам уровня рентабельности, что является малоэффективным с точки зрения развития бизнеса. Таким образом, небольшие компании, у которых сейчас нет портфелей в работе, уже вряд ли смогут что-то приобрести и будут вынуждены в скором времени покинуть рынок.

Новые правила для уступки прав требования (цессия) и договоров займа с 1 июня 2018 года

С 1 июня 2018 года вступили в силу поправки в Гражданский кодекс Российской Федерации (далее – ГК РФ), касающиеся уступки прав требования (цессии) и договоров займа.

1) Возражения должника против требования нового кредитора

Ранее, ст. 386 ГК РФ никак не ограничивала возможности должника выдвигать против требования нового кредитора свои возражения, которые он имел против первоначального кредитора. Например, если права требования вытекают из договора поставки, то должник мог ссылаться на факты неполучения товара, нарушения требований по качеству или произошедшего зачета встречных требований.

Новая редакция ст. 386 ГК РФ требует от должника сообщить новому кредитору об известных ему основаниях для возражений и предоставить возможность ознакомиться с ними в разумный срок. *Если должник не выполнит данное требование, то он теряет возможность ссылаться на такие основания.*

2) Оспаривание уступки права требования

Абзац 2 п. 2 ст. 382 ГК РФ в прежней редакции позволял признавать сделки по уступке недействительными, если основным договором был предусмотрен запрет уступки, а другая сторона (цессионарий) сделки знала или должна была знать об указанном запрете. При этом, п. 3 ст. 388 ГК РФ устанавливает, что соглашение об ограничении или запрете уступки прав требования по денежному обязательству не лишает силы такую уступку и не может служить основанием для расторжения договора. Возникал вопрос о соотношении статей 382 и 388 ГК РФ. То

ли возможность оспаривания уступки при наличии запрета относится только к неденежным требованиям, то ли речь идет об оспаривании самого договора, но уступка при этом остается действительной. Известно, что в уступке прав требования реализован принцип разделения сделки на обязательственную (соглашение об уступке) и распорядительную (сама уступка). Однако если допускать оспаривание сделки по уступке, но сохранять в силу саму уступку, то тогда появляется чуждый нашему правопорядку принцип абстрактности распорядительных сделок. Чаще всего, суды не допускали оспаривания сделок по уступке денежных требований. Отныне, общее указание на возможность оспаривания любой сделки по уступке при ее запрете утратило свою силу. *Такая возможность имеется только при нарушении запрета на уступку неденежного исполнения и только если другая сторона знала или должна была знать о таком запрете.*

3) Ответственность за недействительность переданного требования

Предприниматели получили возможность ограничивать свою ответственность за недействительность переданного права требования. *Ранее, согласно п. 1 ст. 390 ГК РФ цедент всегда отвечал перед цессионарием за недействительность переданного права.*

Вступившая в силу поправка позволяет ограничить ответственность при двух условиях: 1) договор цессии заключается между предпринимателями, 2) цедент не знал или не должен был знать об обстоятельствах недействительности, либо цедент предупредил цессионария о таких обстоятельствах.

Новелла позволяет гибко регулировать вопросы ответственности в самом договоре.

4) Договор займа может быть не только реальным, но и консенсуальным.

В соответствии с ранее действовавшей ст. 807 ГК РФ для заключения договора займа требовалось не только достигнуть соглашения по всем существенным его условиям, но и передать деньги или другие вещи в собственность заемщика. До тех пор, пока деньги или вещи не переданы заемщику, договор займа считался незаключенным. Не стоит говорить о том, какие проблемы подобная конструкция порождала для оборота – по сути, никакие договоренности между сторонами не действовали до тех пор, пока имущество фактически не передавалось.

Обновленная ст. 807 ГК РФ позволяет конструировать как реальные, так и консенсуальные договоры займа при условии, что займодавцем выступает юридическое лицо. Для займодавцев-граждан договор займа остается реальным.

Для договоров о предоставлении займа в будущем действует общий принцип недопустимости одностороннего отказа от исполнения обязательства, который означает право заемщика потребовать от займодавца выдачи займа. Закон позволяет займодавцу отказаться от исполнения договора в порядке самозащиты права – при наличии обстоятельств, очевидно свидетельствующих о том, что предоставленный заем не будет возвращен в срок.

Заемщик также вправе отказаться от получения займа полностью или в части, уведомив об этом займодавца до момента получения займа. Договор займа, в котором заемщиком выступает предприниматель, может предусматривать запрет на отказ от получения займа.

ВЫВОДЫ

- Покупка и продажа долгов, в силу статьи 382 Гражданского кодекса РФ, оформляется договором уступки права требования (договор цессии).
- С развитием рыночной экономики в России и формированием активно функционирующего рынка переуступки и купли-продажи обязательств, в том числе дебиторской задолженности, выданных коммерческих кредитов - долговые обязательства становятся самостоятельным объектом инвестирования и даже инструментом воздействия на рыночных контрагентов для достижения искомой цели. В настоящее время на рынке происходит активная торговля обязательствами, в том числе и просроченными.
- Происходит активное вовлечение различных видов долговых обязательств в хозяйственный оборот, как за счет перепродажи и переуступки обязательств, так и за счет развития факторинговых, форфейтинговых операций на российском рынке.

Долговые обязательства стали представлять интерес для потенциальных инвесторов как самостоятельный объект вложения средств, кроме того, с целью решения ряда стратегических

задач для инвестора. Основопологающим понятием теории оценки долговых обязательств выступает термин «рыночная стоимость долговых обязательств».

- Ключевым фактором, позволяющим кредиторам получить сегодня более высокие цены за продаваемые портфели, может стать большая открытость для покупателей. Для снижения рисков при покупке портфелей, более тщательного анализа и, как следствие, более высокой цены необходима более подробная информация о портфеле.
- На стоимость права требования влияет категория качества ссуды и применяемые направления работы с ней. Стоимость права требования может находиться в диапазоне от нуля до полной фактической суммы задолженности.

Можно выделить основные ценообразующие факторы, которые определяют стоимость права требования:

- сумма задолженности на дату определения стоимости;
- обеспечение права требования;
- стоимость обеспечения;
- наличие юридических рисков и др.

Наличие залога не дает стопроцентной гарантии того, что за счет его реализации банк сможет полностью покрыть свои расходы.

3.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ), применяемое в настоящем Отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- юридическая правомочность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- физическая возможность – рассмотрение физически реальных способов использования;
- финансовая обеспеченность – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу;
- максимальная продуктивность – рассмотрение того, какой из экономически приемлемых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Юридическая допустимость. Проверка юридической допустимости осуществляется в первую очередь. В процессе анализа рассматриваются частные ограничения, нормы зонирования, строительные нормы и правила, нормативные акты по охране исторических зданий, экологическое законодательство, возможные ограничения, которые могут быть заложены в договоре о приобретении объектов недвижимости, которые могут касаться некоторых направлений использования, конкретизировать расположение зданий на земельном участке, параметры зданий, тип применяемых строительных материалов. Если ограничения по документу о праве собственности вступают в противоречие с более общими юридическими нормами, например, строительными нормами и правилами, то обычно в расчет принимается максимальное ограничение.

Строительные нормы и правила могут сдерживать застройку земли наиболее эффективными строениями, если они увеличивают строительные расходы для соблюдения технических нормативов, что, в конечном счете, препятствует развитию территорий. В некоторых районах строительные нормы и правила используются для снижения уровня нового строительства и ограничения роста.

Законодательно запрещенный на дату оценки вариант использования может рассматриваться на дальнейших этапах анализа только в том случае, если предполагается внесение в

существующие нормы изменений. Однако вероятность изменения законодательства, строительных норм и правил, правил зонирования и т. д. никогда не бывает определенной на 100%.

Физическая осуществимость. Выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости должен опираться на его физическую осуществимость. Критерии физической осуществимости: размер, форма, район, дизайн, состояние грунта и подъездные пути к участку, а также риск стихийных бедствий (таких, как наводнение или землетрясение), — влияют на предполагаемый вариант использования земли.

Финансовая обеспеченность. Следующий этап отбора видов НЭИ заключается в анализе финансовой обеспеченности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование и требуемую ставку возврата капитала. Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении.

Максимальная продуктивность. Максимальная продуктивность — это наибольшая стоимость земельного участка как такового независимо оттого, является ли он свободным (фактически или условно) или застроенным. Таким образом, реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор того вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость.

Учитывая специфику объекта оценки, право требования или дебиторская задолженность, производя оценку на основе анализа НЭИ считаем нецелесообразным.

ГЛАВА 4. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ И ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ДОЛЖНИКОВ

4.1. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ И ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ООО "АРХИБИЛД"

Приведенный в данном отчете анализ финансового положения и эффективности деятельности ООО "Архивилд" выполнен за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 г. на основе данных бухгалтерской отчетности организации за 1 год. При качественной оценке финансовых показателей учитывалась принадлежность ООО "Архивилд" к отрасли "Строительство зданий" (класс по ОКВЭД 2 – 41).

4.1.1. Структура имущества и источники его формирования

Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2) 31.12.2018	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2) 31.12.2019
	31.12.2019	31.12.2020	на начало анализируемого периода (31.12.2019)	на конец анализируемого периода (31.12.2020)		
1	2	3	4	5	6	7
Актив						
1. Внеоборотные активы	983 925	983 925	86,3	86,3	–	–
в том числе: основные средства	148 122	148 122	13	13	–	–
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	156 743	156 743	13,7	13,7	–	–
в том числе: запасы	90 107	90 107	7,9	7,9	–	–
дебиторская задолженность	39 606	39 606	3,5	3,5	–	–
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	23 588	23 588	2,1	2,1	–	–
Пассив						
1. Собственный капитал	65 079	65 079	5,7	5,7	–	–
2.	28 345	28 345	2,5	2,5	–	–

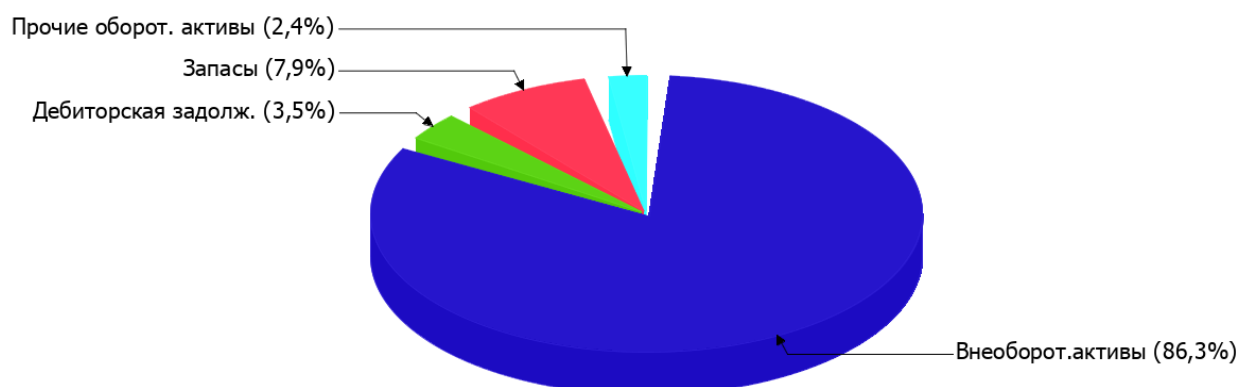
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2) 31.12.2018	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2) 31.12.2019
	31.12.2019	31.12.2020	на начало анализируемого периода (31.12.2019)	на конец анализируемого периода (31.12.2020)		
1	2	3	4	5	6	7
Долгосрочные обязательства, всего						
в том числе: заемные средства	21 299	21 299	1,9	1,9	—	—
3. Краткосрочные обязательства*, всего	1 047 244	1 047 244	91,8	91,8	—	—
в том числе: заемные средства	10 884	10 884	1	1	—	—
Валюта баланса	1 140 668	1 140 668	100	100	—	—

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы по состоянию на 31.12.2020 характеризуются следующим соотношением: 86,3% внеоборотных активов и 13,7% текущих. Активы организации в течение анализируемого периода практически остались на том же уровне.

Наглядно соотношение основных групп активов организации представлено ниже на диаграмме:

Структура активов организации на 31 декабря 2020 г.



По состоянию на 31.12.2020 собственный капитал организации равнялся 65 079,0 тыс. руб. За анализируемый период (31.12.19–31.12.20) значение собственного капитала не изменилось.

4.1.2. Оценка стоимости чистых активов организации

Показатель	Значение показателя				Изменение	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2) 31.12.2019	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2) 31.12.2020
	31.12.2019	31.12.2020	на начало анализируе- мого периода (31.12.2019)	на конец анализируе- мого периода (31.12.2020)		
1	2	3	4	5	6	7
1. Чистые ак- тивы	65 079	65 079	5,7	5,7	–	–
2. Уставный капи- тал	10	10	<0,1	<0,1	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным ка- питалом (стр.1- стр.2)	65 069	65 069	5,7	5,7	–	–

Чистые активы организации по состоянию на 31.12.2020 namного (в 6 507,9 раза) превышают уставный капитал. Данное соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов органи-зации.

4.1.3. Анализ финансовой устойчивости организации

Основные показатели финансовой устойчивости организации

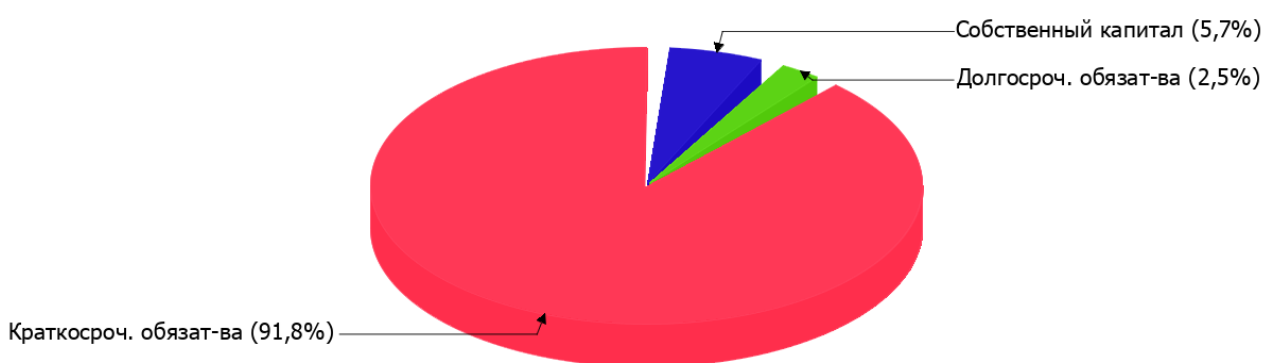
Показатель	Значение показателя		Измене- ние пока- зателя (гр.3- гр.2)	Описание показателя и его норма- тивное значение
	31.12.2019	31.12.2020		
1	2	3	4	5
1. Коэффициент автоно- мии	0,06	0,06	–	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. Нормальное значение: 0,45 и более (оптимальное 0,55-0,7).
2. Коэффициент финан- сового левериджа	16,53	16,53	–	Отношение заемного капитала к соб- ственному. Нормальное значение: не более 1,22 (оптимальное 0,43-0,82).
3. Коэффициент обеспе- ченности собственными оборотными средствами	-5,86	-5,86	–	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. Нормальное значение: не менее 0,1.
4. Индекс постоянного актива	15,12	15,12	–	Отношение стоимости внеоборотных активов к величине собственного капи- тала организации.
5. Коэффициент покры- тия инвестиций	0,08	0,08	–	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. Нормальное значение: 0,75 и более.
6. Коэффициент манев- ренности собственного капитала	-14,12	-14,12	–	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств.

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2019	31.12.2020		
1	2	3	4	5
				Нормальное значение для данной отрасли: 0,15 и более.(коэффициент не рассчитывается при отрицательном собственном капитале)
7. Коэффициент мобильности имущества	0,14	0,14	–	Отношение оборотных средств к стоимости всего имущества. Характеризует отраслевую специфику организации.
8. Коэффициент мобильности оборотных средств	0,15	0,15	–	Отношение наиболее мобильной части оборотных средств (денежных средств и финансовых вложений) к общей стоимости оборотных активов.
9. Коэффициент обеспеченности запасов	-10,2	-10,2	–	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. Нормальное значение: 0,5 и более.
10. Коэффициент краткосрочной задолженности	0,97	0,97	–	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации по состоянию на 31.12.2020 составил 0,06. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение показывает, что ввиду недостатка собственного капитала (6% от общего капитала) общество в значительной степени зависит от кредиторов. Коэффициент автономии за весь рассматриваемый период не изменился.

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме:

Структура капитала организации на 31 декабря 2020 г.



Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на 31 декабря 2020 г. составил -5,86. За весь рассматриваемый период значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами не изменилось. На 31 декабря 2020 г. значение коэффициента не удовлетворяет нормативному, находясь в области критических значений.

В течение анализируемого периода изменения коэффициента покрытия инвестиций не произошло, значение осталось на уровне 0,08. Значение коэффициента на 31.12.2020 значительно ниже допустимой величины (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств

в общей сумме капитала организации составляет 8%).

По состоянию на 31.12.2020 значение коэффициента обеспеченности материальных запасов составило -10,2, что соответствует значению на начало анализируемого периода. Коэффициент обеспеченности материальных запасов на 31 декабря 2020 г. имеет критическое значение. По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина краткосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину долгосрочной задолженности (97,4% и 2,6% соответственно).

Анализ финансовой устойчивости по величине излишка (недостатка) собственных оборотных средств

Показатель собственных оборотных средств (СОС)	Значение показателя		Излишек (недостаток)*	
	на начало анализируемого периода (31.12.2019)	на конец анализируемого периода (31.12.2020)	на 31.12.2019	на 31.12.2020
1	2	3	4	5
СОС ₁ (рассчитан без учета долгосрочных и краткосрочных пассивов)	-918 846	-918 846	-1 008 953	-1 008 953
СОС₂ (рассчитан с учетом долгосрочных пассивов; фактически равен чистому оборотному капиталу, Net Working Capital)	-890 501	-890 501	-980 608	-980 608
СОС ₃ (рассчитанные с учетом как долгосрочных пассивов, так и краткосрочной задолженности по кредитам и займам)	-879 617	-879 617	-969 724	-969 724

*Излишек (недостаток) СОС рассчитывается как разница между собственными оборотными средствами и величиной запасов и затрат.

Поскольку на 31 декабря 2020 г. наблюдается недостаток собственных оборотных средств, рассчитанных по всем трем вариантам, финансовое положение организации по данному признаку можно характеризовать как неудовлетворительное.

4.1.4. Анализ ликвидности

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2019	31.12.2020		
1	2	3	4	5
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	0,15	0,15	–	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: не менее 2.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,06	0,06	–	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,9.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,02	0,02	–	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: не менее 0,2.

На 31.12.2020 при норме 1,7 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение 0,15. При этом за анализируемый период коэффициент остался неизменным.

Значение коэффициента быстрой ликвидности (0,06) также оказалось ниже допустимого. Это свидетельствует о недостатке ликвидных активов (т. е. наличности и других активов, которые можно легко обратить в денежные средства) для погашения краткосрочной кредиторской задолженности.

Коэффициент абсолютной ликвидности, как и два другие коэффициента, имеет значение ниже нормы (0,02). С начала период коэффициент не изменился.

4.1.5. Анализ соотношения активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения

Активы по степени ликвидности	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост за анализ. период, %	Норм. соотношение	Пассивы по сроку погашения	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост за анализ. период, %	Излишек/недостаток платежей средств тыс. руб., (гр.2 - гр.6)
1	2	3	4	5	6	7	8
А1. Высоколиквидные активы (ден. ср-ва + краткосрочные фин. вложения)	23 588	–	≥	П1. Наиболее срочные обязательства (привлеченные средства) (текущ. кред. задолж.)	1 036 360	–	-1 012 772
А2. Быстрореализуемые активы (краткосрочная деб. задолженность)	39 606	–	≥	П2. Среднесрочные обязательства (краткосроч. обязательства кроме текущ. кредит. задолж.)	10 884	–	+28 722
А3. Медленно реализуемые активы (прочие оборот. активы)	93 549	–	≥	П3. Долгосрочные обязательства	28 345	–	+65 204
А4. Труднореализуемые активы (внеоборотные активы)	983 925	–	≤	П4. Постоянные пассивы (собственный капитал)	65 079	–	+918 846

Из четырех соотношений, характеризующих соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения, выполняется два. Высоколиквидные активы покрывают наиболее срочные обязательства организации лишь на 2% В соответствии с принципами оптимальной структуры активов по степени ликвидности, краткосрочной дебиторской задолженности должно быть достаточно для покрытия среднесрочных обязательств (П2). В данном случае это соотношение выполняется – у организации достаточно краткосрочной дебиторской задолженности для погашения среднесрочных обязательств (больше в 3,6 раза).

4.1.6. Обзор результатов деятельности организации

В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ООО "Архибилд" за последний год и аналогичный период прошлого года.

По данным "Отчета о финансовых результатах" в течение анализируемого периода организация получила прибыль от продаж в размере 43 893 тыс. руб., что равняется 43,3% от выручки.

По сравнению с прошлым периодом в текущем и расходы по обычным видам деятельности не изменились.

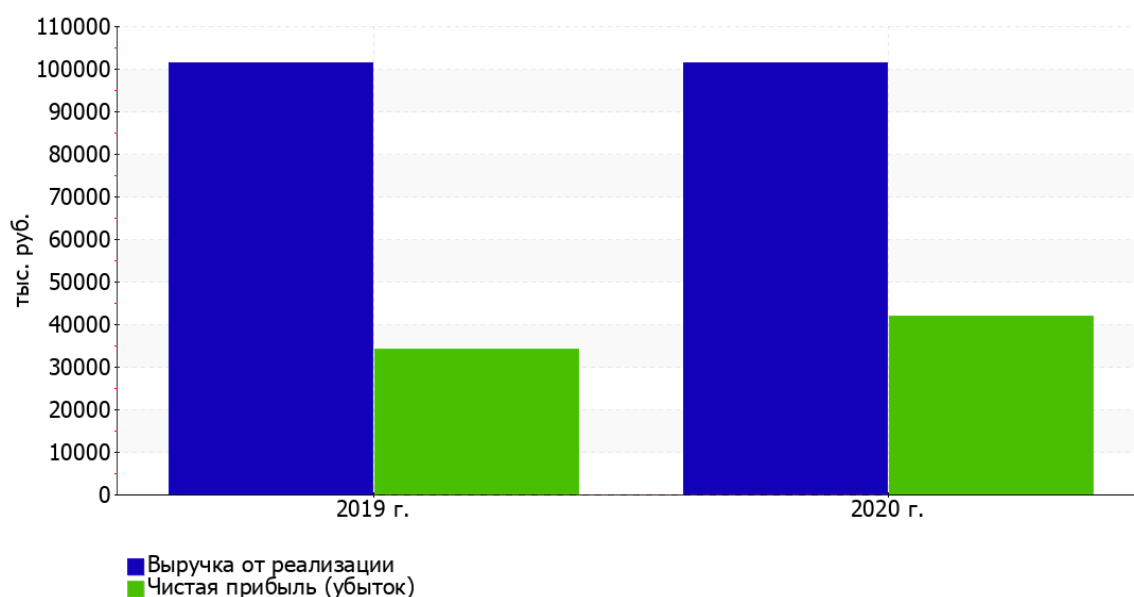
Изучая расходы по обычным видам деятельности, следует отметить, что организация как и в прошлом году не использовала возможность учитывать общехозяйственные расходы в качестве условно-постоянных, включая их ежемесячно в себестоимость производимой продукции (выполняемых работ, оказываемых услуг). Поэтому показатель "Управленческие расходы" за отчетный период в форме №2 отсутствует.

Убыток от прочих операций за анализируемый период (с 31.12.2019 по 31.12.2020) составил 1 930 тыс. руб.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Среднегодовая величина, тыс. руб.
	2019 г.	2020 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1	2	3	4	5	6
1. Выручка	101 441	101 441	—	—	101 441
2. Расходы по обычным видам деятельности	57 548	57 548	—	—	57 548
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	43 893	43 893	—	—	43 893
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-36	-36	—	↓	-36
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	43 857	43 857	—	—	43 857
6. Проценты к уплате	1 894	1 894	—	—	1 894
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-7 765	—	+7 765	↑	-3 883
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	34 198	41 963	+7 765	+22,7	38 081
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	34 198	41 963	+7 765	+22,7	38 081
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	—	x	x	x

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.

Динамика выручки и чистой прибыли



4.1.7. Анализ рентабельности

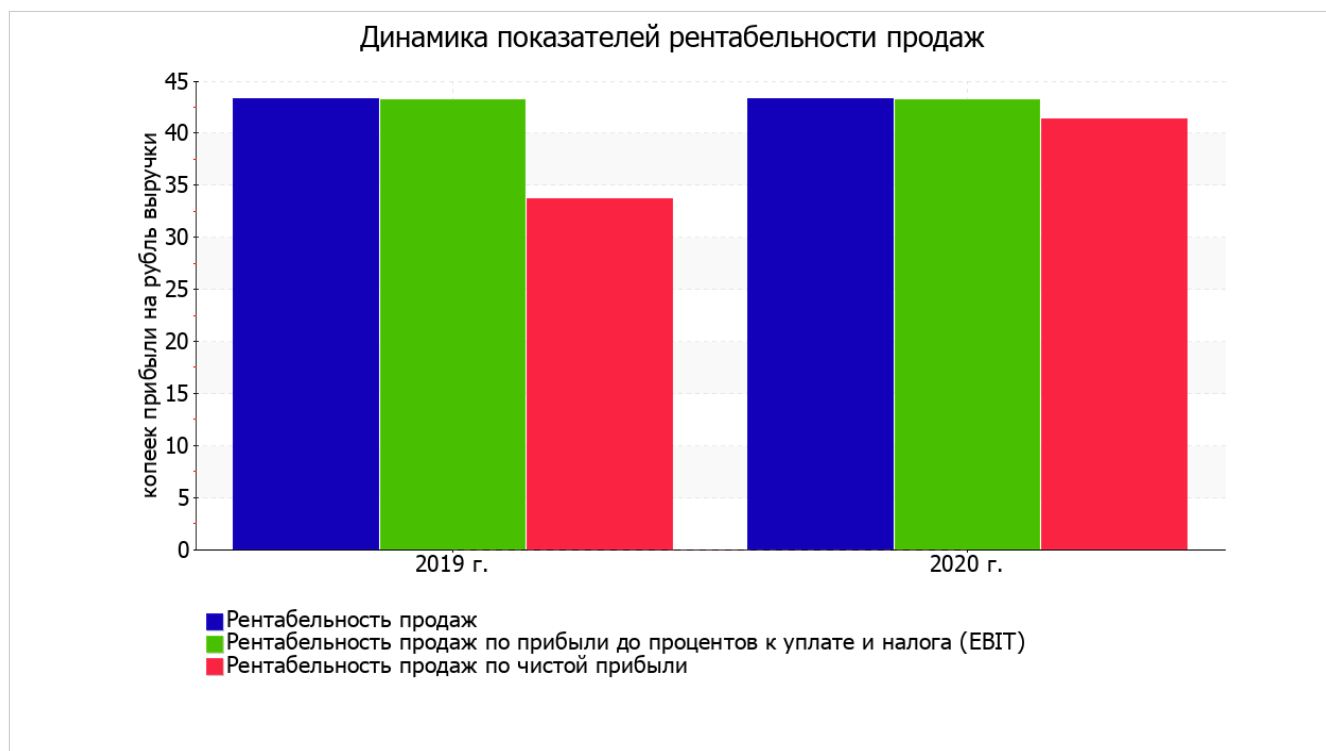
Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2019 г.	2020 г.	коп., (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)
1	2	3	4	5
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). Нормальное значение для данной отрасли: 4% и более.	43,3	43,3	–	–
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	43,2	43,2	–	–
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). Нормальное значение: 2% и более.	33,7	41,4	+7,7	+22,7
<i>Справочно:</i> Прибыль от продаж на рубль, вложенный в производство и реализацию продукции (работ, услуг)	76,3	76,3	–	–
Коэффициент покрытия процентов к уплате (ICR), коэфф. Нормальное значение: 1,5 и более.	23,2	23,2	–	–

Представленные в таблице показатели рентабельности за 2020 год имеют положительные значения как следствие прибыльной деятельности ООО "Архибилд".

За 2020 год организация по обычным видам деятельности получила прибыль в размере 43,3 копеек с каждого рубля выручки от реализации.

Рентабельность, рассчитанная как отношение прибыли до налогообложения и процентных расходов (EBIT) к выручке организации, за последний год составила 43,2%. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось 43,2 коп. прибыли до налогообложения и процентов

к уплате.



Рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала представлена в следующей таблице.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2020 г.	
1	2	3
Рентабельность собственного капитала (ROE)	64,3	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. Нормальное значение для данной отрасли: не менее 10%.
Рентабельность активов (ROA)	3,7	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. Нормальное значение для данной отрасли: не менее 3%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	46,8	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.
Рентабельность производственных фондов	18,4	Отношение прибыли от продаж к средней стоимости основных средств и материально-производственных запасов.
Справочно: Фондоотдача, коэфф.	0,7	Отношение выручки к средней стоимости основных средств.

За период с 01.01.2020 по 31.12.2020 каждый рубль собственного капитала ООО "Архибилд" принес 0,643 руб. чистой прибыли.

За период с 01.01.2020 по 31.12.2020 рентабельность активов вполне укладывается в норму (3,7%).

4.1.8. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

В следующей таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата вложенных в предпринимательскую деятельность денежных средств, а также показатель оборачиваемости кредиторской задолженности при расчетах с поставщиками и подрядчиками.

Показатель оборачиваемости	Значение в днях	Коэфф. 2020 г.
	2020 г.	
1	2	3
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднечасовой выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 156 и менее дн.)	566	0,6
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднечасовой себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 19 и менее дн.)	573	0,6
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднечасовой выручке; нормальное значение для данной отрасли: 80 и менее дн.)	143	2,6
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднечасовой выручке)	3 739	0,1
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднечасовой выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 181 дн.)	4 116	0,1
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднечасовой выручке)	235	1,6

* Приведен расчет показателя в днях. Значение коэффициента равно отношению 365 к значению показателя в днях.

Данные об оборачиваемости активов за анализируемый период (с 31 декабря 2019 г. по 31 декабря 2020 г.) свидетельствуют о том, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 4116 календарных дней (т.е. 11 лет). О размере материально-производственных запасов можно судить по следующему соотношению: требуется 573 дня, чтобы расходы по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка запасов.

4.1.9. Выводы по результатам анализа

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения и результатов деятельности ООО "Архибилд" в течение анализируемого периода.

В ходе анализа были получены следующие показатели, имеющие исключительно хорошие значения:

- чистые активы превышают уставный капитал;
- чистая прибыль за последний год составила 41 963 тыс. руб. (+7 765 тыс. руб. по сравнению с аналогичным периодом прошлого года).

Среди показателей, положительно характеризующих результаты деятельности организации, можно выделить такие:

- хорошая рентабельность активов (3,7% за 2020 год);
- за 2020 год получена прибыль от продаж (43 893 тыс. руб.).

Показателем, имеющим значение на границе норматива, является следующий – изменение собственного капитала практически равно общему изменению активов организации.

С отрицательной стороны финансовое положение организации характеризуют следующие показатели:

- коэффициент автономии имеет неудовлетворительное значение (0,06);
- не соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

Следующие 6 показателей финансового положения организации имеют критические значения:

- по состоянию на 31.12.2020 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное -5,86, является критическим;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности существенно ниже нормы;

- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности существенно ниже нормального значения;
- коэффициент абсолютной ликвидности существенно ниже нормы;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 8% (нормальное значение для данной отрасли: 65% и более);
- крайне неустойчивое финансовое положение по величине собственных оборотных средств.

4.1.10. Рейтинговая оценка финансового состояния организации

Финансовые результаты за период 01.01.20–31.12.20	Финансовое положение на 31.12.20									
	AAA	AA	A	BBB	BB	B	CCC	CC	C	D
Отличные (AAA)									.	
Очень хорошие (AA)	.	.	.	.	.	.	.	.	V	.
Хорошие (A)									.	
Положительные (BBB)									.	
Нормальные (BB)									.	
Удовлетворительные (B)									.	
Неудовлетворительные (CCC)									.	
Плохие (CC)									.	
Очень плохие (C)									.	
Критические (D)									.	

Итоговый рейтинг **финансового состояния** ООО "Архибилд" по итогам анализа за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 (шаг анализа - год):

ССС
(неудовлетворительное)

По результатам проведенного выше анализа получены следующие результаты: финансовое положение ООО "Архибилд" – -1,35; результаты деятельности за последний год – +1,2. Согласно рейтинговой шкале это С (очень плохое положение) и AA (очень хорошие результаты) соответственно. Данные оценки произведены с учетом как значений ключевых показателей на конец анализируемого периода, так и динамики показателей, включая их прогнозируемые значения на последующий год. На основе двух указанных оценок рассчитана итоговая рейтинговая оценка финансового состояния ООО "Архибилд". Финансовое состояние получило оценку **ССС – неудовлетворительное**.

Следует обратить внимание на то, что данный рейтинг составлен по исходным данным за год. Но для получения достоверного результата необходим анализ минимум за 2-3 года.

4.2.АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ И ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ООО "ВЫСОТСПЕЦСТРОЙ"

Представленный ниже анализ финансового положения и эффективности деятельности ООО "Высотспецстрой" выполнен за период 01.01.20–31.12.20 г. на основе данных бухгалтерской отчетности организации за 1 год. Качественная оценка значений финансовых показателей ООО "Высотспецстрой" проведена с учетом отраслевых особенностей деятельности организации (отрасль – "Строительство зданий", класс по ОКВЭД 2 – 41).

4.2.1. Структура имущества и источники его формирования

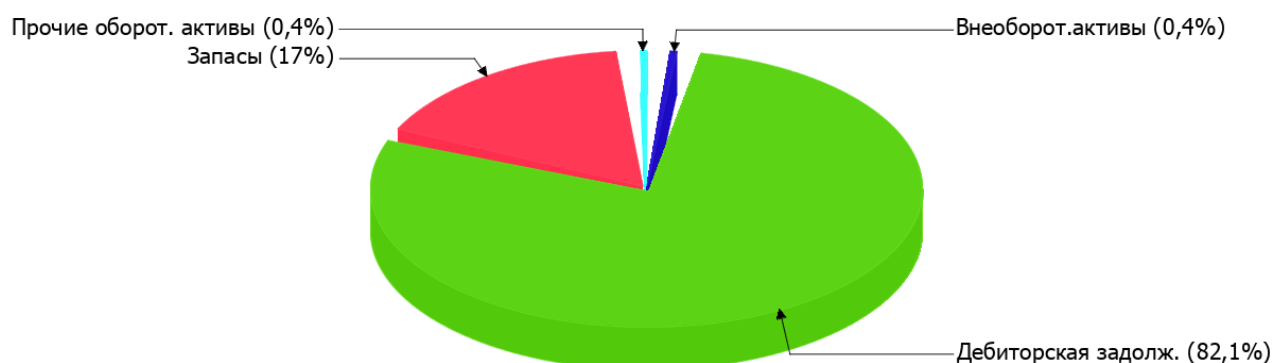
Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2) 31.12.2018	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2) 31.12.2019
	31.12.2019	31.12.2020	на начало анализируе- мого периода (31.12.2019)	на конец анализируе- мого периода (31.12.2020)		
1	2	3	4	5	6	7
Актив						
1. Внеоборотные активы	3 594	2 676	0,4	0,4	-918	-25,5
в том числе: основные средства	3 560	2 671	0,4	0,4	-889	-25
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	854 069	592 600	99,6	99,6	-261 469	-30,6
в том числе: запасы	242 311	101 277	28,3	17	-141 034	-58,2
дебиторская задолженность	595 346	488 776	69,4	82,1	-106 570	-17,9
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	1 774	567	0,2	0,1	-1 207	-68
Пассив						
1. Собственный капитал	-5 073	-143 430	-0,6	-24,1	-138 357	↓
2. Долгосрочные обязательства, всего	–	–	–	–	–	–
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
3. Краткосрочные	862 736	738 706	100,6	124,1	-124 030	-14,4

Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2) 31.12.2018	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2) 31.12.2019
	31.12.2019	31.12.2020	на начало анализируе- мого периода (31.12.2019)	на конец анализируе- мого периода (31.12.2020)		
1	2	3	4	5	6	7
обязательства*, всего						
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	857 663	595 276	100	100	-262 387	-30,6

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Соотношение основных качественных групп активов организации на 31.12.2020 характеризуется большой долей (99,6%) текущих активов и малым процентом внеоборотных средств. Активы организации за весь анализируемый период уменьшились на 262 387 тыс. руб. (на 30,6%). Учитывая снижение активов, необходимо отметить, что собственный капитал уменьшился еще в большей степени – в 26,3 раза. Опережающее снижение собственного капитала относительно общего изменения активов следует рассматривать как негативный фактор. На диаграмме ниже наглядно представлено соотношение основных групп активов организации:

Структура активов организации на 31 декабря 2020 г.



Снижение величины активов организации связано, в основном, со снижением следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех отрицательно изменившихся статей):

- запасы – 141 034 тыс. руб. (53,7%)
- дебиторская задолженность – 106 570 тыс. руб. (40,6%)

Одновременно, в пассиве баланса снижение наблюдается по строкам:

- нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) – 138 357 тыс. руб. (52,7%)

- кредиторская задолженность – 124 030 тыс. руб. (47,3%)

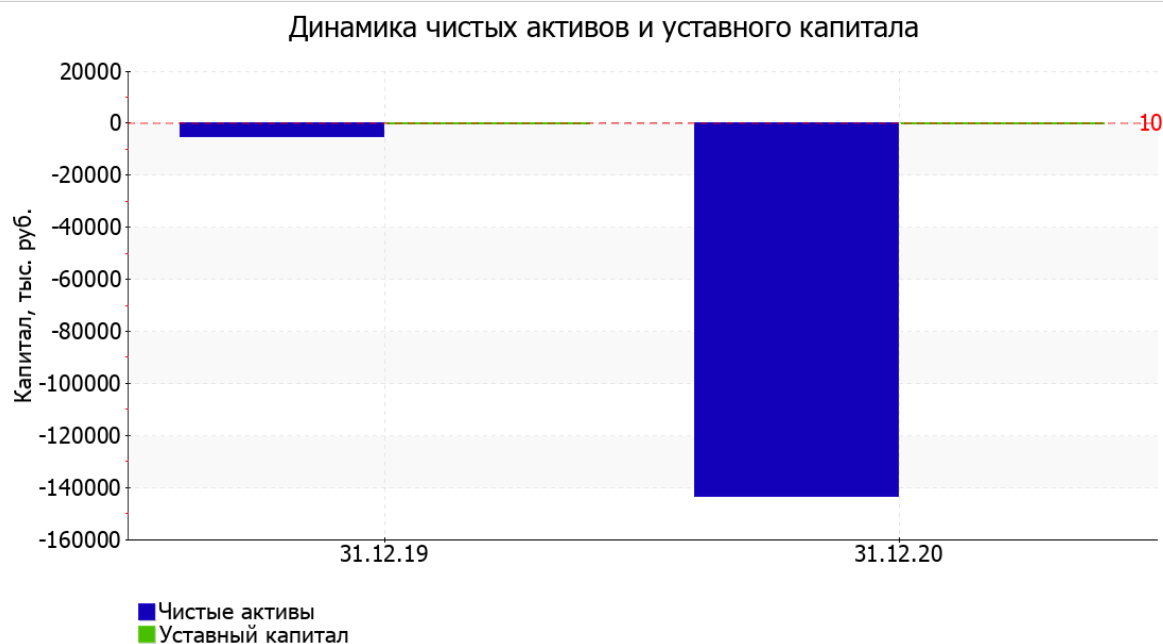
Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить "отложенные налоговые активы" в активе (+5 тыс. руб.).

По состоянию на 31.12.2020 собственный капитал организации составил -143 430,0 тыс. руб. Имело место очень сильное падение собственного капитала за последний год – на 138 357,0 тыс. руб.

4.2.2. Оценка стоимости чистых активов организации

Показатель	Значение показателя				Изменение	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2) 31.12.2019	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2) 31.12.2020
	31.12.2019	31.12.2020	на начало анализируе- мого периода (31.12.2019)	на конец анализируе- мого периода (31.12.2020)		
1	2	3	4	5	6	7
1. Чистые активы	-5 073	-143 430	-0,6	-24,1	-138 357	↓
2. Уставный капитал	10	10	<0,1	<0,1	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	-5 083	-143 440	-0,6	-24,1	-138 357	↓

На 31 декабря 2020 г. чистые активы ООО "Высотспецстрой" составляют отрицательную величину. Отрицательная величина чистых активов негативно характеризует финансовое положение и не удовлетворяет требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. В случае, если стоимость чистых активов общества останется меньше его уставного капитала по окончании финансового года, следующего за вторым финансовым годом или каждым последующим финансовым годом, по окончании которых стоимость чистых активов общества оказалась меньше его уставного капитала, общество не позднее чем через шесть месяцев после окончания соответствующего финансового года обязано уменьшить уставный капитал до размера, не превышающего стоимости его чистых активов, либо принять решение о ликвидации (п. 4 ст. 30 Федерального закона от 08.02.1998 г. N 14-ФЗ "Об обществах с ограниченной ответственностью"). К тому же, определив текущее состояние показателя, следует отметить снижение чистых активов за последний год. То есть наблюдается одновременно и критическое положение на конец периода и ухудшение показателя в течение периода. Сохранение имевшей место тенденции способно привести организацию к банкротству. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов и уставного капитала организации.



4.2.3. Анализ финансовой устойчивости организации

Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2019	31.12.2020		
1	2	3	4	5
1. Коэффициент автономии	-0,01	-0,24	-0,23	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. Нормальное значение: 0,45 и более (оптимальное 0,55-0,7).
2. Коэффициент финансового левериджа	-170,06	-5,15	+164,91	Отношение заемного капитала к собственному. Нормальное значение: не более 1,22 (оптимальное 0,43-0,82).
3. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	-0,01	-0,25	-0,24	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. Нормальное значение: не менее 0,1.
4. Индекс постоянного актива	-0,71	-0,02	+0,69	Отношение стоимости внеоборотных активов к величине собственного капитала организации.
5. Коэффициент покрытия инвестиций	-0,01	-0,24	-0,23	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. Нормальное значение: 0,75 и более.
6. Коэффициент маневренности собственного капитала	—	—	—	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. Нормальное значение для данной

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2019	31.12.2020		
1	2	3	4	5
				отрасли: 0,15 и более.(коэффициент не рассчитывается при отрицательном собственном капитале)
7. Коэффициент мобильности имущества	1	1	–	Отношение оборотных средств к стоимости всего имущества. Характеризует отраслевую специфику организации.
8. Коэффициент мобильности оборотных средств	<0,01	<0,01	–	Отношение наиболее мобильной части оборотных средств (денежных средств и финансовых вложений) к общей стоимости оборотных активов.
9. Коэффициент обеспеченности запасов	-0,04	-1,44	-1,4	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. Нормальное значение: 0,5 и более.
10. Коэффициент краткосрочной задолженности	1	1	–	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31.12.2020 составил -0,24. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение свидетельствует об отсутствии собственного капитала и полной зависимости организации от заемного капитала. За год коэффициент автономии резко снизился (-0,23).

В течение анализируемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами стремительно снизился – с -0,01 до -0,25 (т. е. на 0,24). На последний день анализируемого периода (31.12.2020) значение коэффициента не соответствует нормативному и находится в области критических значений.

Коэффициент покрытия инвестиций в течение анализируемого периода резко снизился – с -0,01 до -0,24 (т. е. на 0,23). Значение коэффициента на последний день анализируемого периода значительно ниже нормативного значения (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет -24%).

Коэффициент обеспеченности материальных запасов по состоянию на 31.12.2020 равнялся -1,44. Коэффициент обеспеченности материальных запасов за рассматриваемый период (с 31 декабря 2019 г. по 31 декабря 2020 г.) очень сильно уменьшился на 1,4. На последний день анализируемого периода значение коэффициента обеспеченности материальных запасов характеризуется как явно не соответствующее норме.

Коэффициент краткосрочной задолженности организации показывает на отсутствие долгосрочной задолженности при 100% краткосрочной.

Анализ финансовой устойчивости по величине излишка (недостатка) собственных оборотных средств

Показатель собственных оборотных средств (СОС)	Значение показателя		Излишек (недостаток)*	
	на начало анализируемого периода (31.12.2019)	на конец анализируемого периода (31.12.2020)	на 31.12.2019	на 31.12.2020
1	2	3	4	5
СОС ₁ (рассчитан без учета долгосрочных и краткосрочных пассивов)	-8 667	-146 106	-250 978	-247 383

Показатель собственных оборотных средств (СОС)	Значение показателя		Излишек (недостаток)*	
	на начало анализируемого периода (31.12.2019)	на конец анализируемого периода (31.12.2020)	на 31.12.2019	на 31.12.2020
1	2	3	4	5
СОС ₂ (рассчитан с учетом долгосрочных пассивов; фактически равен чистому оборотному капиталу, Net Working Capital)	-8 667	-146 106	-250 978	-247 383
СОС ₃ (рассчитанные с учетом как долгосрочных пассивов, так и краткосрочной задолженности по кредитам и займам)	-8 667	-146 106	-250 978	-247 383

*Излишек (недостаток) СОС рассчитывается как разница между собственными оборотными средствами и величиной запасов и затрат.

Поскольку по состоянию на 31.12.2020 наблюдается недостаток собственных оборотных средств, рассчитанных по всем трем вариантам, финансовое положение организации по данному признаку можно характеризовать как неудовлетворительное. Несмотря на неудовлетворительную финансовую устойчивость, следует отметить, что все три показателя покрытия собственными оборотными средствами запасов за весь анализируемый период улучшили свои значения.

4.2.4. Анализ ликвидности

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2019	31.12.2020		
1	2	3	4	5
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	0,99	0,8	-0,19	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: не менее 2.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,69	0,66	-0,03	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,9.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	<0,01	<0,01	–	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: не менее 0,2.

По состоянию на 31.12.2020 значение коэффициента текущей ликвидности (0,8) не соответствует норме. Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – в течение анализируемого периода коэффициент снизился на -0,19.

Для коэффициента быстрой ликвидности нормативным значением является 1. В данном случае его значение составило 0,66. Это означает, что у ООО "Высотспецстрой" недостаточно активов, которые можно в сжатые сроки перевести в денежные средства, чтобы погасить краткосрочную кредиторскую задолженность.

При норме 0,2 значение коэффициента абсолютной ликвидности составило <0,01. При этом с начала периода коэффициент абсолютной ликвидности не изменился.

4.2.5. Анализ соотношения активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения

Активы по степени ликвидности	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост за анализ. период, %	Норм. соотношение	Пассивы по сроку погашения	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост за анализ. период, %	Излишек/недостаток платежей средств тыс. руб., (гр.2 - гр.6)
1	2	3	4	5	6	7	8
A1. Высоколиквидные активы (ден. ср-ва + краткосрочные фин. вложения)	567	-68	≥	П1. Наиболее срочные обязательства (привлеченные средства) (текущ. кред. задолж.)	738 706	-14,4	-738 139
A2. Быстрореализуемые активы (краткосрочная деб. задолженность)	488 776	-17,9	≥	П2. Среднесрочные обязательства (краткосроч. обязательства кроме текущ. кредит. задолж.)	0	—	+488 776
A3. Медленно реализуемые активы (прочие оборот. активы)	103 257	-59,8	≥	П3. Долгосрочные обязательства	0	—	+103 257
A4. Труднореализуемые активы (внеоборотные активы)	2 676	-25,5	≤	П4. Постоянные пассивы (собственный капитал)	-143 430	-26,3 раза	+146 106

Из четырех соотношений, характеризующих соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения, выполняется два. У ООО "Высотспецстрой" недостаточно денежных средств и краткосрочных финансовых вложений (высоколиквидных активов) для погашения наиболее срочных обязательств (разница составляет 738 139 тыс. руб.). В соответствии с принципами оптимальной структуры активов по степени ликвидности, краткосрочной дебиторской задолженности должно быть достаточно для покрытия среднесрочных обязательств (краткосрочной задолженности за минусом текущей кредиторской задолженности). В данном случае краткосрочные кредиты и займы отсутствуют.

4.2.6. Обзор результатов деятельности организации

В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности ООО "Высотспецстрой" в течение анализируемого периода и аналогичный период прошлого года. По данным "Отчета о финансовых результатах" за анализируемый период (31.12.19–31.12.20) организация получила убыток от продаж в размере 132 319 тыс. руб., что равняется 13,3% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года убыток от продаж вырос на 127 071 тыс. руб., или в 25,2 раза.

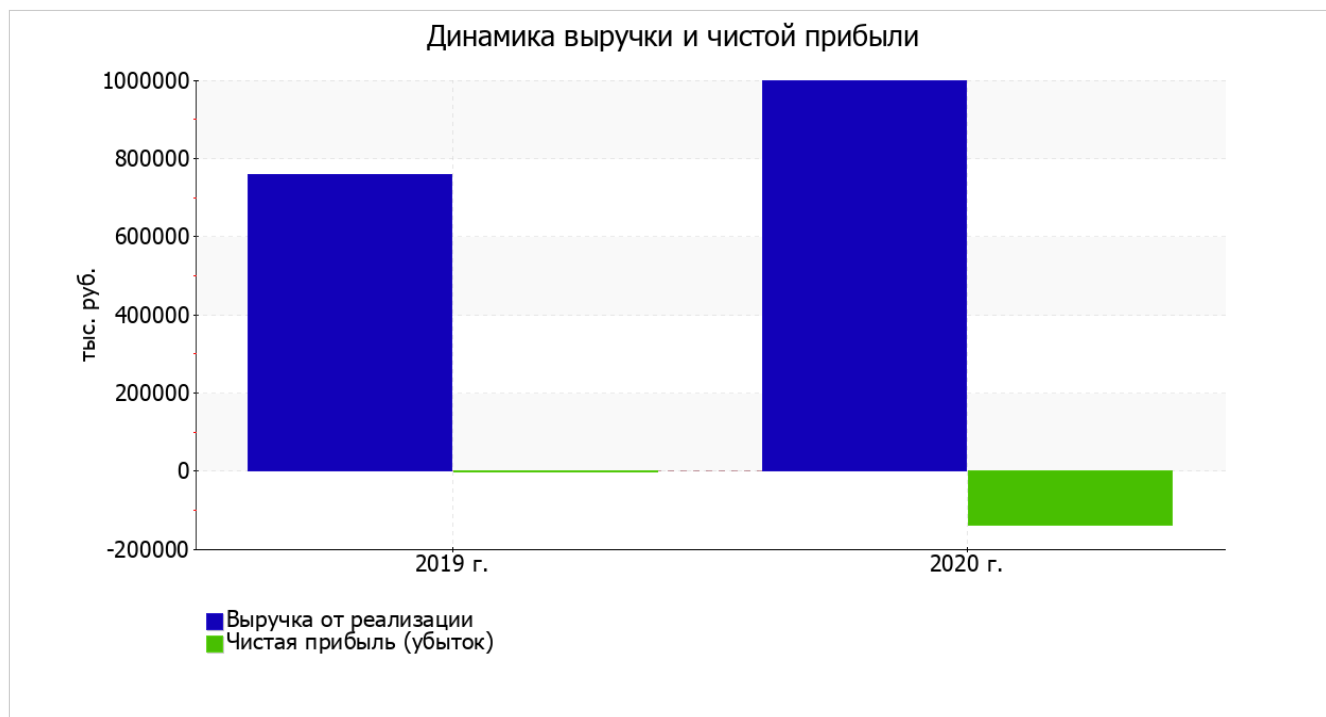
По сравнению с прошлым периодом в текущем увеличилась как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на 238 110 и 365 181 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение расходов (+47,7%) опережает изменение выручки (+31,3%)

Изучая расходы по обычным видам деятельности, следует отметить, что организация как и в прошлом году учитывала общехозяйственные (управленческие) расходы в качестве условно-постоянных, относя их по итогам отчетного периода на счет реализации.

Убыток от прочих операций в течение анализируемого периода составил 5 991 тыс. руб., что на 9 328 тыс. руб. меньше, чем сальдо прочих доходов-расходов за аналогичный период прошлого года. При этом величина убытка от прочих операций составляет 4,5% от абсолютной величины убытка от продаж за анализируемый период.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне-годовая величина, тыс. руб.
	2019 г.	2020 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1	2	3	4	5	6
1. Выручка	759 681	997 791	+238 110	+31,3	878 736
2. Расходы по обычным видам деятельности	764 929	1 130 110	+365 181	+47,7	947 520
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	-5 248	-132 319	-127 071	↓	-68 784
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	3 427	-5 991	-9 418	↓	-1 282
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-1 821	-138 310	-136 489	↓	-70 066
6. Проценты к уплате	90	—	-90	-100	45
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-24	-47	-23	↓	-36
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	-1 935	-138 357	-136 422	↓	-70 146
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	-1 935	-138 357	-136 422	↓	-70 146
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	-138 357	x	x	x

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.



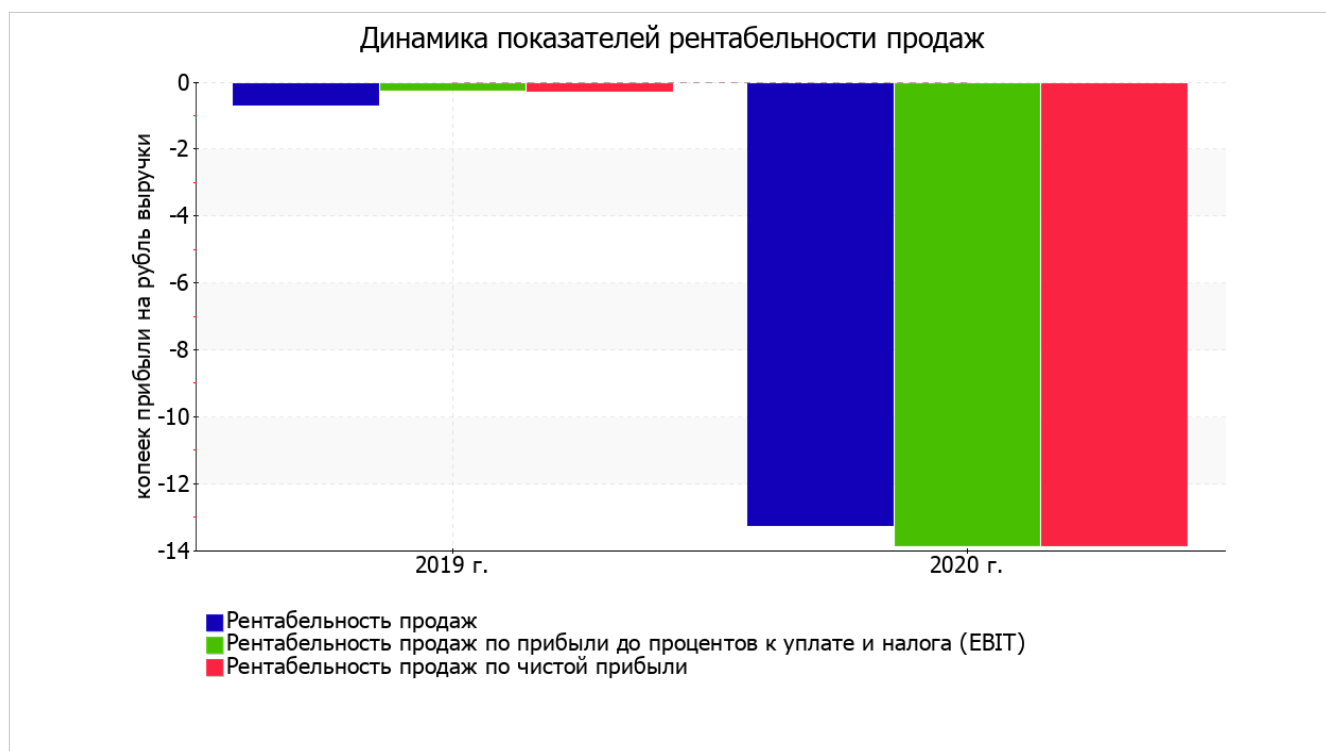
4.2.7. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2019 г.	2020 г.	коп., (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)
1	2	3	4	5
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). Нормальное значение для данной отрасли: 4% и более.	-0,7	-13,3	-12,6	↓
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-0,2	-13,9	-13,7	↓
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). Нормальное значение: 2% и более.	-0,3	-13,9	-13,6	↓
<i>Справочно:</i> Прибыль от продаж на рубль, вложенный в производство и реализацию продукции (работ, услуг)	-0,7	-11,7	-11	↓
Коэффициент покрытия процентов к уплате (ICR), коэфф. Нормальное значение: 1,5 и более.	-20,2	–	+20,2	↑

Все три показателя рентабельности за 2020 год, приведенные в таблице, имеют отрицательные значения, поскольку организацией получен как убыток от продаж, так и в целом убыток от финансово-хозяйственной деятельности.

Рентабельность продаж за последний год составила -13,3%. При этом имеет место падение рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за аналогичный период прошлого года (01.01–31.12.2019) (-12,6%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) к выручке организации, за последний год составил -13,9%. То есть в каждом рубле выручки ООО "Высотспецстрой" содержалось -13,9 коп. убытка до налогообложения и процентов к уплате.



Далее в таблице представлены три основных показателя, характеризующие рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2020 г.	
1	2	3
Рентабельность собственного капитала (ROE)	–	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. Нормальное значение для данной отрасли: не менее 10%.
Рентабельность активов (ROA)	-19	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. Нормальное значение для данной отрасли: не менее 3%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	–	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.
Рентабельность производственных фондов	-75,4	Отношение прибыли от продаж к средней стоимости основных средств и материально-производственных запасов.
Справочно: Фондоотдача, коэфф.	319,4	Отношение выручки к средней стоимости основных средств.

В данном случае показатель рентабельности собственного капитала за период 01.01–31.12.2020 рассчитан не был, поскольку у организации фактически отсутствовал собственный капитал (в среднем составил отрицательную величину: -143 430 тыс. руб. по состоянию на 31.12.2020 и -5 073 тыс. руб. на последний день предыдущего года (31.12.19)).

За 2020 год значение рентабельности активов является крайне неудовлетворительным (-19%).

4.2.8. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

В следующей таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата вложенных в предпринимательскую деятельность средств, а также

показатель оборачиваемости кредиторской задолженности при расчетах с поставщиками и подрядчиками.

Показатель оборачиваемости	Значение в днях	Коэфф. 2020 г.
	2020 г.	
1	2	3
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 156 и менее дн.)	265	1,4
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 19 и менее дн.)	56	6,6
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 80 и менее дн.)	199	1,8
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	294	1,2
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 181 дн.)	266	1,4
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	—	—

* Приведен расчет показателя в днях. Значение коэффициента равно отношению 365 к значению показателя в днях.

Оборачиваемость активов за весь рассматриваемый период показывает, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 266 календарных дней. О размере материально-производственных запасов можно судить по следующему соотношению: требуется 56 дней, чтобы расходы по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка запасов.

4.2.9. Выводы по результатам анализа

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения и результаты деятельности ООО "Высотспецстрой" за последний год.

Среди *отрицательных* показателей финансового положения организации можно выделить следующие:

- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности ниже нормального значения;
- не соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

Среди *критических* показателей финансового положения и результатов деятельности ООО "Высотспецстрой" можно выделить следующие:

- критическое значение коэффициента автономии (-0,24), из-за фактического отсутствия собственного капитала);
- чистые активы меньше уставного капитала, при этом за период имело место снижение величины чистых активов;
- на 31.12.2020 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное -0,25, не удовлетворяет нормативному и находится в области критических значений;

- коэффициент текущей (общей) ликвидности значительно ниже нормативного значения;
- значительно ниже нормы коэффициент абсолютной ликвидности;
- падение рентабельности продаж (-12,6 процентных пункта от рентабельности -0,7% за аналогичный период года, предшествующего отчётному);
- опережающее снижение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет -24% (нормальное значение для данной отрасли: 65% и более);
- критическое финансовое положение по величине собственных оборотных средств;
- за последний год получен убыток от продаж (-132 319 тыс. руб.), более того наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-127 071 тыс. руб.);
- убыток от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составил -138 357 тыс. руб.;
- ухудшение финансового результата до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) на рубль выручки организации (-13,7 коп. от аналогичного показателя за аналогичный период года, предшествующего отчётному).

4.2.10. Рейтинговая оценка финансового состояния организации

Финансовые результаты за период 01.01.20–31.12.20	Финансовое положение на 31.12.20									
	AAA	AA	A	BBB	BB	B	CCC	CC	C	D
Отличные (AAA)										•
Очень хорошие (AA)										•
Хорошие (A)										•
Положительные (BBB)										•
Нормальные (BB)										•
Удовлетворительные (B)										•
Неудовлетворительные (CCC)										•
Плохие (CC)										•
Очень плохие (C)	•	•	•	•	•	•	•	•	•	V
Критические (D)										•

Итоговый рейтинг **финансового состояния** ООО "Высотспецстрой" по итогам анализа за период с 01.01.2020 по 31.12.2020 (шаг анализа - год):

C
(очень плохое)

По итогам проведенного анализа финансовое положение ООО "Высотспецстрой" оценено по балльной системе в -1,76, что соответствует рейтингу D (критическое положение). Финансовые результаты деятельности организации за весь рассматриваемый период оценены в -1,2, что соответствует рейтингу CC (плохие результаты). Следует отметить, что итоговые оценки получены с учетом как значений показателей на конец анализируемого периода, так и динамики показателей, включая их прогнозные значения на последующий год. Итоговый балл финансового состояния, сочетающий в себе анализ финансового положения и результаты деятельности организации, равняется -1,54 – по шкале рейтинга это **очень плохое** состояние (C).

Рейтинг "C" свидетельствует об очень плохом финансовом состоянии. Большинство финансовых показателей значительно хуже нормативных.

Следует обратить внимание на то, что данный рейтинг подготовлен по исходным данным за весь рассматриваемый период. Однако для получения достаточно объективного результата необходим анализ минимум за 2-3 года.

4.3. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ И ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ООО "ЮЖНАЯ ТРИБУНА"

Приведенный ниже анализ финансового положения и эффективности деятельности ООО "ЮЖНАЯ ТРИБУНА" выполнен за период 01.01.20–31.12.20 г. на основе данных бухгалтерской отчетности организации за 1 год. Качественная оценка значений финансовых показателей ООО "ЮЖНАЯ ТРИБУНА" проведена с учетом отраслевых особенностей деятельности организации (отрасль – "Строительство зданий", класс по ОКВЭД 2 – 41).

4.3.1. Структура имущества и источники его формирования

Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2) 31.12.2018	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2) 31.12.2019
	31.12.2019	31.12.2020	на начало анализируе- мого периода (31.12.2019)	на конец анализируе- мого периода (31.12.2020)		
1	2	3	4	5	6	7
Актив						
1. Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–
в том числе: основные средства	–	–	–	–	–	–
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	3 914	8 000	100	100	+4 086	+104,4
в том числе: запасы	–	–	–	–	–	–
дебиторская задолженность	700	8 000	17,9	100	+7 300	+11,4 раза
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	3 214	–	82,1	–	-3 214	-100

Показатель	Значение показателя				Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2) 31.12.2018	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2) 31.12.2019
	31.12.2019	31.12.2020	на начало анализируе- мого периода (31.12.2019)	на конец анализируе- мого периода (31.12.2020)		
1	2	3	4	5	6	7
Пассив						
1. Соб- ственный капитал	195	293	5	3,7	+98	+50,3
2. Долго- срочные обяза- тельства, всего	–	–	–	–	–	–
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–
3. Кратко- срочные обяза- тель- ства*, всего	3 719	7 707	95	96,3	+3 988	+107,2
в том числе: заемные средства	2 219	5 207	56,7	65,1	+2 988	+134,7
Валюта баланса	3 914	8 000	100	100	+4 086	+104,4

* Без доходов будущих периодов, включенных в собственный капитал.

Активы на 31 декабря 2020 г. характеризуются отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за весь анализируемый период значительно увеличились (на 104,4%). Учитывая значительное увеличение активов, необходимо отметить, что собственный капитал увеличился в меньшей степени – на 50,3%. Отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов является негативным показателем.

Рост активов организации связан с ростом показателя по строке "дебиторская задолженность" на 7 300 тыс. руб. (или 100% вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост наблюдается по строкам:

- краткосрочные заемные средства – 2 988 тыс. руб. (73,1%)
- кредиторская задолженность – 1 000 тыс. руб. (24,5%)

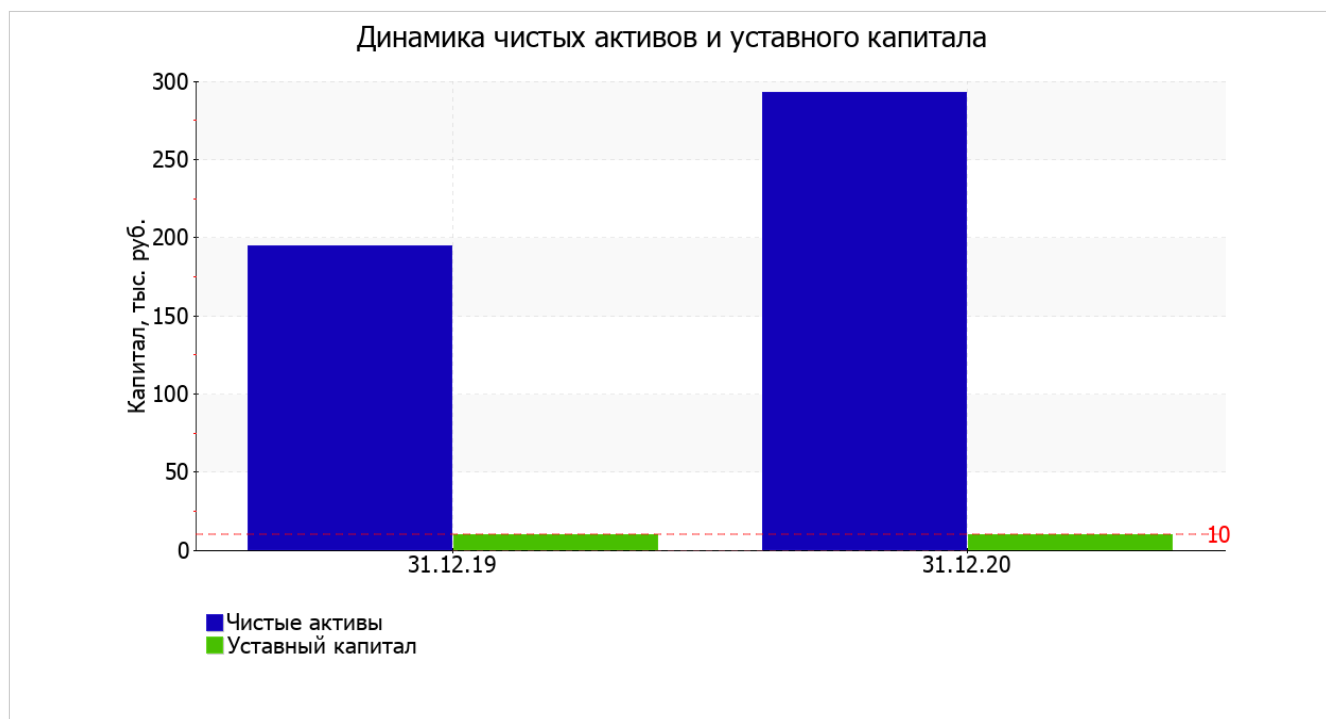
Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе (-3 214 тыс. руб.).

На 31 декабря 2020 г. собственный капитал организации равнялся 293 тыс. руб. Собственный капитал организации за весь анализируемый период существенно вырос (на 98 тыс. руб., или на 50,3%).

4.3.2. Оценка стоимости чистых активов организации

Показатель	Значение показателя				Изменение	
	в тыс. руб.		в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.3-гр.2) 31.12.2019	± % ((гр.3-гр.2) : гр.2) 31.12.2020
	31.12.2019	31.12.2020	на начало анализируе- мого периода (31.12.2019)	на конец анализируе- мого периода (31.12.2020)		
1	2	3	4	5	6	7
1. Чистые ак- тивы	195	293	5	3,7	+98	+50,3
2. Уставный капи- тал	10	10	0,3	0,1	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным ка- питалом (стр.1- стр.2)	185	283	4,7	3,5	+98	+53

Чистые активы организации на 31.12.2020 намного (в 29,3 раза) превышают уставный капитал. Такое соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же следует отметить увеличение чистых активов на 50,3% за весь рассматриваемый период. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов и уставного капитала организации.



4.3.3. Анализ финансовой устойчивости организации

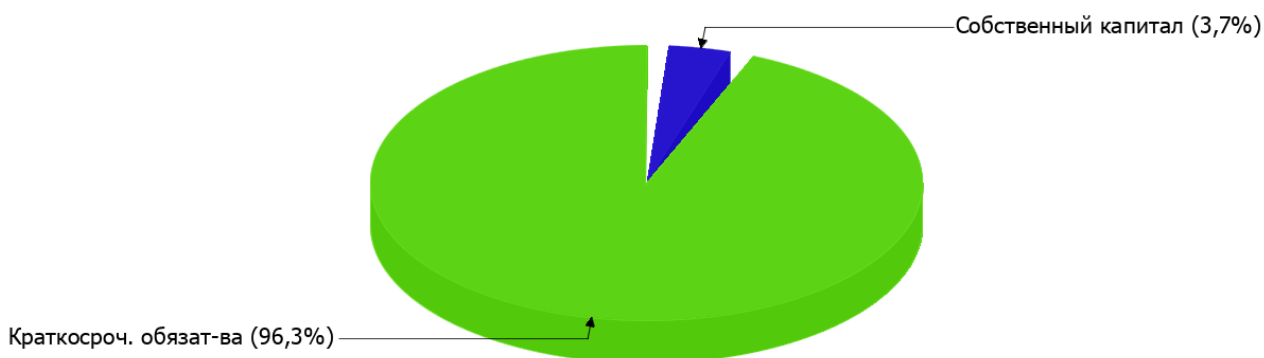
Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2019	31.12.2020		
1	2	3	4	5
1. Коэффициент автономии	0,05	0,04	-0,01	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. Нормальное значение: 0,45 и более (оптимальное 0,55-0,7).
2. Коэффициент финансового левериджа	19,07	26,3	+7,23	Отношение заемного капитала к собственному. Нормальное значение: не более 1,22 (оптимальное 0,43-0,82).
3. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,05	0,04	-0,01	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. Нормальное значение: не менее 0,1.
4. Индекс постоянного актива	0	0	–	Отношение стоимости внеоборотных активов к величине собственного капитала организации.
5. Коэффициент покрытия инвестиций	0,05	0,04	-0,01	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. Нормальное значение: 0,75 и более.
6. Коэффициент маневренности собственного капитала	1	1	–	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. Нормальное значение для данной отрасли: 0,15 и более.(коэффициент не рассчитывается при отрицательном собственном капитале)
7. Коэффициент мобильности имущества	1	1	–	Отношение оборотных средств к стоимости всего имущества. Характеризует отраслевую специфику организации.
8. Коэффициент мобильности оборотных средств	0,82	0	-0,82	Отношение наиболее мобильной части оборотных средств (денежных средств и финансовых вложений) к общей стоимости оборотных активов.
9. Коэффициент обеспеченности запасов	–	–	–	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. Нормальное значение: 0,5 и более.
10. Коэффициент краткосрочной задолженности	1	1	–	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31.12.2020 составил 0,04. Полученное значение показывает, что ввиду недостатка собственного капитала (4% от общего капитала) общество в значительной степени зависит от кредиторов. За рассматриваемый период (с 31.12.2019 по 31.12.2020) наблюдалось значительное снижение коэффициента автономии – на 0,01.

На диаграмме ниже наглядно представлена структура капитала организации: При этом необходимо отметить, что долгосрочные обязательства на диаграмме не отражены, поскольку полностью отсутствуют.

Структура капитала организации на 31 декабря 2020 г.



Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на 31.12.2020 равнялся 0,04, однако по состоянию на 31.12.2019 коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами равнялся 0,05 (т.е. снижение на 0,01). На последний день анализируемого периода коэффициент имеет значение, не соответствующее нормативному.

Коэффициент покрытия инвестиций в течение анализируемого периода уменьшился на 0,01 и составил 0,04. Значение коэффициента на последний день анализируемого периода значительно ниже допустимой величины (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 4%).

Коэффициент краткосрочной задолженности организации показывает на отсутствие долгосрочной задолженности при 100% краткосрочной.

Анализ финансовой устойчивости по величине излишка (недостатка) собственных оборотных средств

Показатель собственных оборотных средств (СОС)	Значение показателя		Излишек (недостаток)*	
	на начало анализируемого периода (31.12.2019)	на конец анализируемого периода (31.12.2020)	на 31.12.2019	на 31.12.2020
1	2	3	4	5
СОС ₁ (рассчитан без учета долгосрочных и краткосрочных пассивов)	195	293	+195	+293
СОС₂ (рассчитан с учетом долгосрочных пассивов; фактически равен чистому оборотному капиталу, Net Working Capital)	195	293	+195	+293
СОС ₃ (рассчитанные с учетом как долгосрочных пассивов, так и краткосрочной задолженности по кредитам и займам)	2 414	5 500	+2 414	+5 500

*Излишек (недостаток) СОС рассчитывается как разница между собственными оборотными средствами и величиной запасов и затрат.

По всем трем вариантам расчета на 31 декабря 2020 г. наблюдается покрытие собственными оборотными средствами имеющихся у организации запасов, поэтому финансовое положение по данному признаку можно характеризовать как абсолютно устойчивое. Более того все три показателя покрытия собственными оборотными средствами запасов за анализируемый период улучшили свои значения.

4.3.4. Анализ ликвидности

Показатель ликвидности	Значение показателя		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2019	31.12.2020		
1	2	3	4	5
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	1,05	1,04	-0,01	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: не менее 2.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	1,05	1,04	-0,01	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,9.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,86	0	-0,86	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: не менее 0,2.

На последний день анализируемого периода (31.12.2020) коэффициент текущей ликвидности имеет значение ниже нормы (1,04 против нормативного значения 1,7). При этом нужно обратить внимание на имевшее место за весь анализируемый период негативное изменение – коэффициент снизился на -0,01.

Коэффициент быстрой ликвидности имеет значение, укладывающееся в норму (1,04). Это означает, что у ООО "ЮЖНАЯ ТРИБУНА" достаточно активов, которые можно в сжатые сроки перевести в денежные средства и погасить краткосрочную кредиторскую задолженность.

Ниже нормы оказался коэффициент абсолютной ликвидности (0 при норме 0,2). Более того следует отметить отрицательную динамику показателя – за рассматриваемый период (31.12.19–31.12.20) коэффициент абсолютной ликвидности снизился на -0,86.

4.3.5. Анализ соотношения активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения

Активы по степени ликвидности	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост за анализ. период, %	Норм. соотношение	Пассивы по сроку погашения	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост за анализ. период, %	Излишек/недостаток платежей средств тыс. руб., (гр.2 - гр.6)
1	2	3	4	5	6	7	8
A1. Высоколиквидные активы (ден. ср-ва + краткосрочные фин. вложения)	0	-100	≥	П1. Наиболее срочные обязательства (привлеченные средства) (текущ. кред. задолж.)	2 500	+66,7	-2 500
A2. Быстрореализуемые активы (краткосрочная деб. задолженность)	8 000	+11,4 раза	≥	П2. Среднесрочные обязательства (краткосроч. обязательства кроме текущ. кредит. задолж.)	5 207	+134,7	+2 793
A3. Медленно	0	–	≥	П3.	0	–	–

Активы по степени ликвидности	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост за анализ. период, %	Норм. соотношение	Пассивы по сроку погашения	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост за анализ. период, %	Излишек/недостаток платеж. средств тыс. руб., (гр.2 - гр.6)
1	2	3	4	5	6	7	8
реализуемые активы (прочие оборот. активы)				Долгосрочные обязательства			
А4. Труднореализуемые активы (внеоборотные активы)	0	–	≤	П4. Постоянные пассивы (собственный капитал)	293	+50,3	-293

Из четырех соотношений, характеризующих соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения, выполняются все, кроме одного. У организации на последний день анализируемого периода (31.12.2020) отсутствуют высоколиквидные активы. В соответствии с принципами оптимальной структуры активов по степени ликвидности, краткосрочной дебиторской задолженности должно быть достаточно для покрытия среднесрочных обязательств (П2). В данном случае краткосрочная дебиторская задолженность полностью покрывает среднесрочные обязательства ООО "ЮЖНАЯ ТРИБУНА".

4.3.6. Обзор результатов деятельности организации

Основные финансовые результаты деятельности ООО "ЮЖНАЯ ТРИБУНА" за последний год приведены ниже в таблице.

Из "Отчета о финансовых результатах" следует, что за весь рассматриваемый период организация получила прибыль от продаж в размере 1 154 тыс. руб., что составляет 2,7% от выручки. По сравнению с аналогичным периодом прошлого года прибыль от продаж выросла на 790 тыс. руб., или в 3,2 раза.

По сравнению с прошлым периодом в текущем увеличилась как выручка от продаж, так и расходы по обычным видам деятельности (на 15 761 и 14 971 тыс. руб. соответственно). Причем в процентном отношении изменение выручки (+57,8%) опережает изменение расходов (+55,6%)

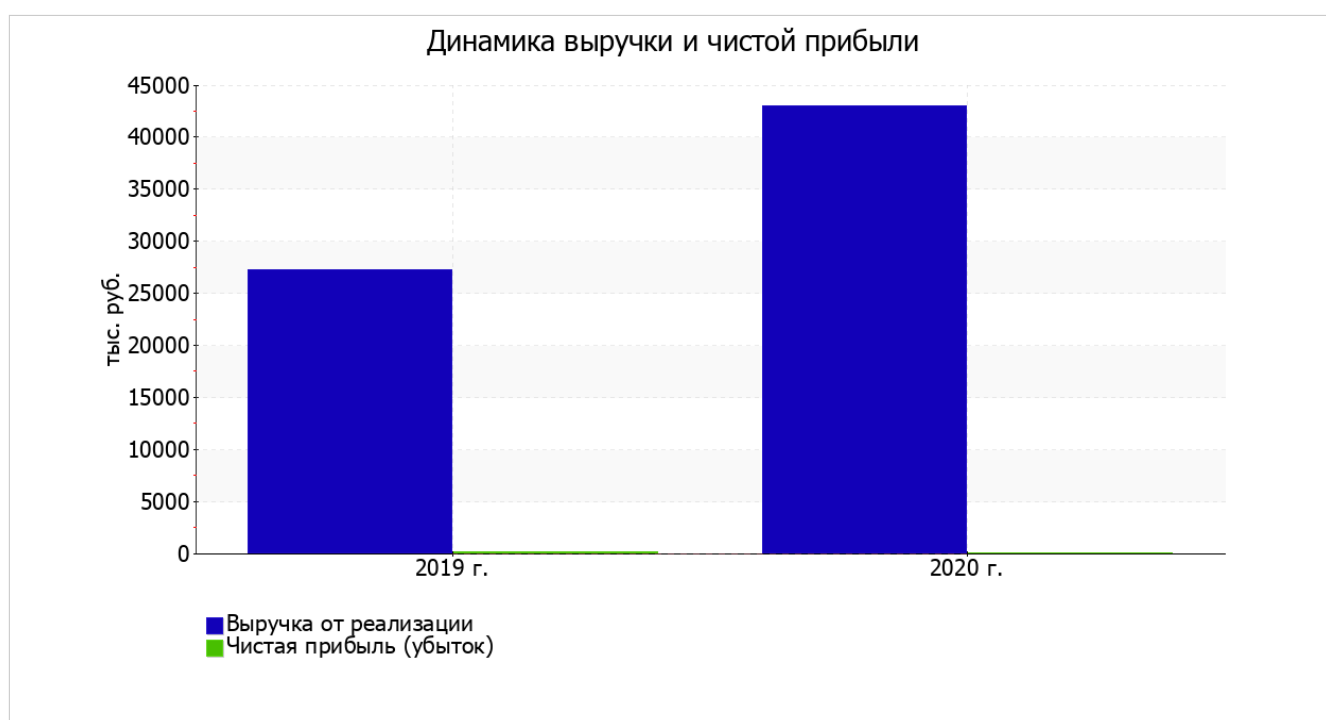
Обратив внимание на строку 2220 формы №2 можно отметить, что организация как и в прошлом году не использовала возможность учитывать общехозяйственные расходы в качестве условно-постоянных, включая их ежемесячно в себестоимость производимой продукции (выполняемых работ, оказываемых услуг). Поэтому показатель "Управленческие расходы" за отчетный период в форме №2 отсутствует.

Убыток от прочих операций за весь рассматриваемый период составил 1 056 тыс. руб., что на 856 тыс. руб. (в 5,3 раза) больше, чем убыток за аналогичный период прошлого года.

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Среднегодовая величина, тыс. руб.
	2019 г.	2020 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1	2	3	4	5	6
1. Выручка	27 289	43 050	+15 761	+57,8	35 170
2. Расходы по обычным видам деятельности	26 925	41 896	+14 971	+55,6	34 411
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	364	1 154	+790	+3,2 раза	759
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к	-200	-1 056	-856	↓	-628

уплате					
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	164	98	-66	-40,2	131
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-33	-20	+13	↑	-27
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	131	78	-53	-40,5	105
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	131	78	-53	-40,5	105
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	x	98	x	x	x

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ООО "ЮЖНАЯ ТРИБУНА" в течение всего анализируемого периода.



4.3.7. Анализ рентабельности

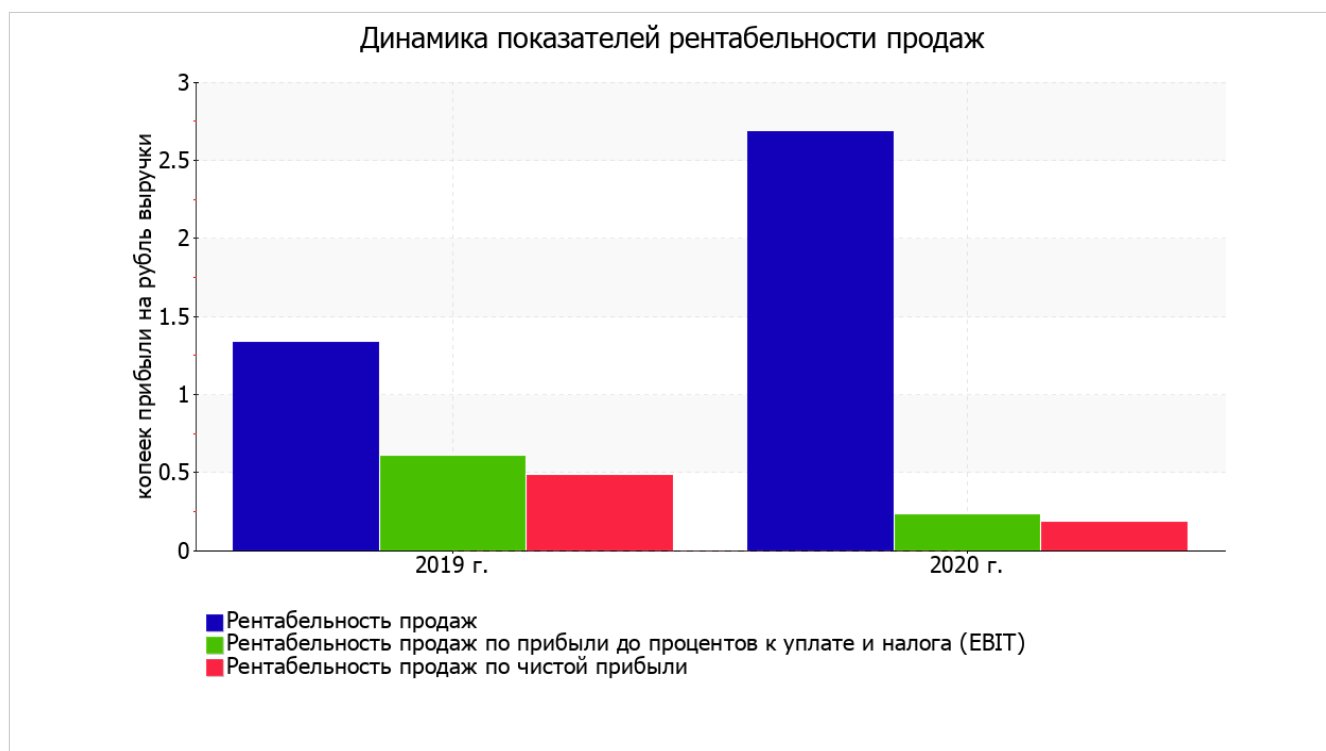
Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2019 г.	2020 г.	коп., (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)
1	2	3	4	5
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). Нормальное значение для данной отрасли: 4% и более.	1,3	2,7	+1,4	+101
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	0,6	0,2	-0,4	-62,1
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки).	0,5	0,2	-0,3	-62,3

Нормальное значение: 2% и более.				
<i>Справочно:</i> Прибыль от продаж на рубль, вложенный в производство и реализацию продукции (работ, услуг)	1,4	2,8	+1,4	+103,7
Коэффициент покрытия процентов к уплате (ICR), коэфф. Нормальное значение: 1,5 и более.	–	–	–	–

За 2020 год организация получила прибыль как от продаж, так и в целом от финансово-хозяйственной деятельности, что и обусловило положительные значения всех трех представленных в таблице показателей рентабельности.

За 2020 год организация по обычным видам деятельности получила прибыль в размере 2,7 копеек с каждого рубля выручки от реализации. При этом имеет место рост рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за такой же период прошлого года (01.01–31.12.2019) (+1,4 коп.).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) к выручке организации, за 2020 год составил 0,2%. Это значит, что в каждом рубле выручки ООО "ЮЖНАЯ ТРИБУНА" содержалось 0,2 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



Рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала представлена в следующей таблице.

Показатель рентабельности	Значение показателя, %	Расчет показателя
	2020 г.	
1	2	3
Рентабельность собственного капитала (ROE)	31,9	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. Нормальное значение для данной отрасли: не менее 10%.
Рентабельность активов	1,3	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов.

(ROA)		Нормальное значение для данной отрасли: не менее 3%.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	40,1	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (EBIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.
Рентабельность производственных фондов	–	Отношение прибыли от продаж к средней стоимости основных средств и материально-производственных запасов.
Справочно: Фондоотдача, коэфф.	–	Отношение выручки к средней стоимости основных средств.

За 2020 год каждый рубль собственного капитала ООО "ЮЖНАЯ ТРИБУНА" принес чистую прибыль в размере 0,319 руб.

За последний год значение рентабельности активов (1,3%) соответствует норме.

4.3.8. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

В следующей таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата авансированных на осуществление предпринимательской деятельности денежных средств, а также показатель оборачиваемости кредиторской задолженности при расчетах с поставщиками и подрядчиками.

Показатель оборачиваемости	Значение в днях	Коэфф. 2020 г.
	2020 г.	
1	2	3
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднечасовой выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 156 и менее дн.)	51	7,2
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднечасовой себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 19 и менее дн.)	0	–
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднечасовой выручке; нормальное значение для данной отрасли: 80 и менее дн.)	37	9,9
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднечасовой выручке)	17	21,5
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднечасовой выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 181 дн.)	51	7,2
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднечасовой выручке)	2	176

* Приведен расчет показателя в днях. Значение коэффициента равно отношению 365 к значению показателя в днях.

Оборачиваемость активов в течение анализируемого периода показывает, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 51 календарный день.

4.3.9. Выводы по результатам анализа

Ниже обобщены ключевые финансовые показатели ООО "ЮЖНАЯ ТРИБУНА".

С *очень хорошей* стороны финансовое положение и результаты деятельности организации характеризуют следующие показатели:

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за последний год наблюдалось увеличение чистых активов;

- положительная динамика рентабельности продаж (+1,4 процентных пункта от рентабельности 1,3% за аналогичный период года, предшествующего отчётному);
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств;
- за последний год получена прибыль от продаж (1 154 тыс. руб.), причем наблюдалась положительная динамика по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (+790 тыс. руб.).

Показатели финансового положения и результатов деятельности ООО "ЮЖНАЯ ТРИБУНА", имеющие *хорошие* значения:

- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности соответствует нормативному значению;
- чистая прибыль за последний год составила 78 тыс. руб.

Среди всех полученных в ходе анализа показателей имеется один, имеющий значение *на границе нормативного* – не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

Показатели финансового положения и результатов деятельности ООО "ЮЖНАЯ ТРИБУНА", имеющие *отрицательные* значения:

- низкая величина собственного капитала относительно общей величины активов (4%);
- значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами (0,04) является неудовлетворительным;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности ниже принятой нормы;
- недостаточная рентабельность активов (1,3% за период 01.01–31.12.2020);
- отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- значительная отрицательная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) на рубль выручки ООО "ЮЖНАЯ ТРИБУНА" (-0,4 коп. от данного показателя рентабельности за аналогичный период прошлого года).

Среди показателей финансового положения организации, имеющих *критические* значения, можно выделить следующие:

- коэффициент абсолютной ликвидности значительно ниже нормального значения;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 4% (нормальное значение для данной отрасли: 65% и более)).

4.3.10. Рейтинговая оценка финансового состояния организации

Финансовые результаты за период 01.01.20–31.12.20	Финансовое положение на 31.12.20									
	AAA	AA	A	BBB	BB	B	CCC	CC	C	D
Отличные (AAA)						.				
Очень хорошие (AA)						.				
Хорошие (A)	.	.	.	.	.	V	.	.	.	.
Положительные (BBB)						.				
Нормальные (BB)						.				

Итоговый рейтинг **финансового состояния** ООО "ЮЖНАЯ ТРИБУНА" по итогам анализа за