Решение об оценке

рыночной стоимости имущества должника

Султановой Екатерины александровна

(дебиторская задолженность)

**Арбитражный суд Ульяновской области**  432017, г. Ульяновск, ул. Железнодорожная, 14

Дело **№ А 72-13447/2021** Судья: **Клочкова С.Г.**

**Должник: Султанова Екатерина Александровна**

ИНН731501366038 СНИЛС 069-197641 15

**Финансовый управляющий: Панечкина О.П.**

 ИНН 520100032605, СНИЛС 029-832-745-83, почт.

432013, г. Ульяновск ул. Промышленная д.59А оф.315

 СРО СОЮЗ «СРО «ГАУ»ИНН 1660062005, ОГРН 1021603626098

**г. Ульяновск,**

**27.03.2025г**

**Общие положения**

1.1. Полное наименование и местонахождение должника: **Султанова Екатерина Александровна** (02.05.1982 года рождения, паспорт серия 73 04 № 239080, выдан Отделом Внутренних дел Радищевского района Ульяновской области, код подразделения 732-017, дата выдачи 22.09.2004 г., адрес регистрации: 432032, Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Полбина, д. 44А; ИНН 731501366038, СНИЛС 069-197-641-15

1.2. Фамилия, имя, отчество арбитражного управляющего, наименование и местонахождение саморегулируемой организации арбитражных управляющих, членом которой он является: Панечкина Ольга Павловна (ИНН 520100032605, СНИЛС 029-832-745-83, почт. адрес:432013, г. Ульяновск ул. Промышленная д.59А оф.315), член СРО СОЮЗ «СРО «ГАУ», (420111, РТ, г. Казань, а/я 370, ИНН 1660062005, ОГРН 1021603626098).

1.3. Наименование арбитражного суда, в производстве которого находится дело о несостоятельности (банкротстве) должника, номер дела и дата судебного акта о введении в отношении должника процедуры банкротства: Решением Арбитражного суда Ульяновской области (рез. часть от 11.11.2021 г.) по делу А72-13447/2021 **Султанова Екатерина Александровна** (02.05.1982 года рождения, паспорт серия 73 04 № 239080, выдан Отделом Внутренних дел Радищевского района Ульяновской области, код подразделения 732-017, дата выдачи 22.09.2004 г., адрес регистрации: 432032, Ульяновская обл., г. Ульяновск, ул. Полбина, д. 44А; ИНН 731501366038, СНИЛС 069-197-641-15), признан несостоятельным (банкротом), в отношении него введена процедура реализации имущества гражданина сроком на 5 месяцев.

Решение об оценке имущества гражданина (далее – Решение об оценке) составлено в соответствии с ФЗ от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (далее – Закон об оценке).

Применяемые стандарты оценки: Федеральный [стандарт](file:///C%3A%5CUsers%5Cuser%5CDesktop%5C%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F%20%D0%BF%D0%B0%D0%BF%D0%BA%D0%B0%5C%D0%9E%D1%82%D1%87%D0%B5%D1%82%20%D0%BE%D0%B1%20%D0%BE%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B5%20%D0%A5%D0%B0%D0%B7%D0%B8%D0%B5%D0%B2%D0%B0%20%D0%9E%D0%A1%D0%9D.doc#P25) оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (далее - ФСО №1), Федеральный [стандарт](file:///C%3A%5CUsers%5Cuser%5CDesktop%5C%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F%20%D0%BF%D0%B0%D0%BF%D0%BA%D0%B0%5C%D0%9E%D1%82%D1%87%D0%B5%D1%82%20%D0%BE%D0%B1%20%D0%BE%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B5%20%D0%A5%D0%B0%D0%B7%D0%B8%D0%B5%D0%B2%D0%B0%20%D0%9E%D0%A1%D0%9D.doc#P24) оценки «Цель оценки и виды стоимости» (далее - ФСО №2), Федеральный [стандарт](file:///C%3A%5CUsers%5Cuser%5CDesktop%5C%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F%20%D0%BF%D0%B0%D0%BF%D0%BA%D0%B0%5C%D0%9E%D1%82%D1%87%D0%B5%D1%82%20%D0%BE%D0%B1%20%D0%BE%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B5%20%D0%A5%D0%B0%D0%B7%D0%B8%D0%B5%D0%B2%D0%B0%20%D0%9E%D0%A1%D0%9D.doc#P24) оценки «Требования к отчету об оценке» (далее - ФСО №3), Федеральный [стандарт](file:///C%3A%5CUsers%5Cuser%5CDesktop%5C%D0%9D%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D1%8F%20%D0%BF%D0%B0%D0%BF%D0%BA%D0%B0%5C%D0%9E%D1%82%D1%87%D0%B5%D1%82%20%D0%BE%D0%B1%20%D0%BE%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B5%20%D0%A5%D0%B0%D0%B7%D0%B8%D0%B5%D0%B2%D0%B0%20%D0%9E%D0%A1%D0%9D.doc#P23) оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (далее - ФСО №10).

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки.

Результаты оценки необходимы для определения начальной цены продажи имущества должника.

1. **Общие понятия оценки.**

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Итоговая величина стоимости - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

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

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

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

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

- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

1. **Подходы к оценке.**

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.

1. Сравнительный подход:

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.

2. Доходный подход:

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.

3. Затратный подход:

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

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

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.

**IV. Этапы и процесс оценки****.**

Процесс оценки состоит из нескольких последовательно выполняемых этапов:

– установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;

– анализ рынка, к которому относится объект оценки;

– выбор и обоснование подходов к оценке и методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке;

– расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;

– обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки;

– составление решения об оценке.

**V. Описание объекта оценки.**

Право требования дебиторской задолженности(по исполнительному листу(исполнительному производству)):

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование дебитора | Сумма, руб. |
| **Шамсудинов Иван Андреевич** | 116314.92 |
| **Шамсудинов Иван Андреевич** | 500000.00 |
| **Шамсудинов Иван Андреевич** | 225000.00 |
| **ИТОГО** | **841314.92** |

**VI. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.**

1. Настоящее решение об оценке не может быть использовано 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.

3. Конкурсный управляющий, используя при проведении оценки объекта документы и информацию, полученные от должника, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.

4. Использованные 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. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим решением об оценке установлено иное.

6. Итоговая величина стоимости объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости объекта.

7. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем решением об оценке, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению финансового управляющего, основанному на знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

**VII. Выводы.**

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

Затратный подход не применялся, так как определить затраты, необходимые для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки, в связи с отсутствием достоверной информации, позволяющей определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Доходный подход не применялся, так как определить ожидаемые доходы от использования объекта оценки не возможно, в связи с отсутствием достоверной информации, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить.

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

Стоимость дебиторской задолженности зависит от типа дебитора, условий, оснований и причин возникновения самой дебиторской задолженности, так как данные параметры уникальны для каждой дебиторской задолженности.

Финансовый управляющий принял решение об использовании сравнительного подхода, при оценке стоимости прав требований дебиторской задолженности.

Сравнительный подход - основанный на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

В качестве аналогов использовались сведения ЕФРСБ о реализации дебиторской задолженности в процедурах конкурсного производства.

На основании представленных аналогов, номинальной стоимости прав требований и цены продажи рассчитан кооэфициент отношение цены сделки к номинальной стоимости, который использовался для определения стоимости прав требований должника к контрагентам.

**Анализ предложений по продаже права требования дебиторской задолженности**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п.п.** | **Организатор торгов** | **Лот** | **Номинальная стоимость задолженности, руб.** | **Цена сделки, руб.** | **Отношение цены сделки к номинальной стоимости** |
| 1 | Должник: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДОМОСТРОЙ СЕРВИС", Арбитражный управляющий Семенова Полина Валерьевна | Задолженность физических лиц по коммунальным платежам в размере 1 564 505,85 руб. | 1 564 505,85 | 101 000,00 | 0,066 |
| 2 | Должник ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "БУЕР"Арбитражный управляющий Горбачева Наталия Викторовна | Право требования к ИП Глава КФХ Эйзенбарт Д.П. (ИНН 732899746251) в размере 5 949 200 руб Право требования к ИП Глава КФХ Эйзенбарт Д.П. (ИНН 732899746251) в размере 5 949 200 руб. | 5 949 200 | 1 221 999,99 | 0,206 |
| 3 | Должник Горбунов Сергей АлексеевичАрбитражный управляющий Захаров Виктор Сергеевич | Право требования дебиторской задолженности Право требования дебиторской задолженности к Горбуновой Ирины Александровны на основании определения Арбитражного суда Ульяновской области от 28.12.2021г. по делу А72-13059/2020 в размере непогашенной суммы задолженности. | 3 058 348,35 | 110 000,00 | 0,036 |
|   | Среднезвешанный кооэфициент | 0,103 |

*Источник: Единый федеральный реестр сведений о банкротстве (bankrot.fedresurs.ru)*

На основании вышеизложенного, Конкурсный управляющий произвел расчет рыночной стоимости имущества Должника:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование дебитора | Номинальная сумма требований, руб. | Коэфициент отношение цены сделки к номинальной стоимости | Рыночная стоимость, руб. |
| **Шамсудинов Иван Андреевич** | 116314.93 | 0,103 | 11980.43 |
| **Шамсудинов Иван Андреевич** | 500000.00 | 0,103 | 51500.00 |
| **Шамсудинов Иван Андреевич** | 225000.00 | 0,103 | 23175.00 |
| ИТОГО | **841314.92** | 0,103 | **86655.43** |

Финансовый управляющий \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ Панечкина О.П.