

Арбитражный суд Челябинской области
Судья: Потехина Н. В.
A76-26360/2025

Оценка рыночной стоимости доли
ООО «Альтернатива» ИНН 7449120401
в размере 100 %

г. Челябинск 2026 г.

<u>Раздел А</u>	Дата и место проведения финансового анализа	02.07.2026 года 454020, г.Челябинск, ул. Энтузиастов, 23
-----------------	--	---

<u>Раздел Б</u>	Ф.И.О. арбитражного управляющего	Рогов Сергей Геннадьевич
	Саморегулируемая организация арбитражных управляющих	Ассоциация «СРО АУ «Южный Урал» - Ассоциация «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Южный Урал»
	Местонахождение саморе- гулируемой организации арбитражных управляющих	454020, г.Челябинск, ул. Энтузиастов, 23

<u>Раздел В</u>	Наименование арбитражного суда	Арбитражный суд Челябинской области
	Номер дела о несостоятельности (банкротстве) должника	Дело № А76-26360/2025
	Дата и номер судебного акта о введении в отношении должника процедуры банкротства	07.11.2025 по делу № А76-26360/2025
	Дата и номер судебного акта об утверждении арбитражного управляющего	07.11.2025 по делу № А76-26360/2025
	Дата и номер судебного акта о принятии заявления о признании должника несостоятельным банкротом	14.08.2025 по делу № А76-26360/2025
	Заявитель по делу о банкротстве должника	ООО «Стройдом», кредитор

Должник № 1	
Полное наименование должника/Ф.И.О.	Сребрянский Александр Святославович
Сокращенное наименование должника	нет
Наименование юридического лица на иностранном языке	нет
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	745000439507
Основной государственный номер индивидуального предпринимателя	нет
СНИЛС	035-659-035 66

Место жительства должника

454084, город Челябинск, Свердловский проспект,
дом 41, квартира 49

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 05.03.2026 г. по делу А76-26360/2025 суд признал Сребрянского Александра Святославовича, 23.12.1969 года рождения, место рождения: гор. Рудный Кустанайской области Казахской ССР, ИНН 745000439507, место жительства: г. Челябинск, Свердловский пр-кт, д. 41, кв. 49 – несостоятельным (банкротом). Введена в отношении Сребрянского Александра Святославовича процедура реализации имущества гражданина сроком до 04 сентября 2026 года.

Финансовым управляющим утвержден Рогов Сергей Геннадьевич (ИНН 745212869607 СНИЛС 035-659-035 66, адрес для корреспонденции: 454108, город Челябинск, улица Пограничная, дом 24А, абонентский ящик 9750), зарегистрированный в Ассоциации "Саморегулируемая организация арбитражных управляющих "Южный Урал"-ИНН 7452033727, ОГРН 1027443766019, адрес: 454020, город Челябинск, улица Энтузиастов, дом 23, номер в реестре 0004.

В конкурсную массу должника включена доля ООО «Альтернатива74» ИНН 7449120401 в размере 100 %. Для реализации имущества финансовым управляющим принято решение о проведении оценки имущества.

Оценка проводится с целью определения рыночной стоимости объекта оценки. Предполагаемое использование результатов оценки (задача оценки) – продажа имущества в ходе процедуры реализации имущества. Мнение об определяемой стоимости зависит от предположений и ограничивающих условий, изложенных в основной части прилагаемого Отчета. Выводы, содержащиеся в прилагаемом Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате сравнительного анализа предоставленной информации из рыночного предложения объекта оценки, на опыте и профессиональных знаниях финансового управляющего.

Определение рыночной стоимости выполнялось по следующим этапам:

1. Изучение информации в целях получения сведений, влияющих на стоимость объекта исследования.
2. Сбор общих рыночных данных и их анализ. На этом этапе были собраны и проанализированы данные об аналогичных объектах оценки, предложенных к продаже на рынке.
3. Проводится анализ стоимости чистых активов общества, пропорциональной размеру доли.

Решением Арбитражного суда Челябинской области от 30.12.2020 г. (резолютивная часть объявлена 24.12.2020 г.) по делу № А76-50192/2019 ООО "АЛЬТЕРНАТИВА 74" (ОГРН 1147449004218, ИНН 7449120401, адрес: 454119, ОБЛАСТЬ ЧЕЛЯБИНСКАЯ, ГОРОД ЧЕЛЯБИНСК, УЛИЦА НАХИМОВА ДОМ 18 КОРП П ОФИС 1) признано несостоятельным (банкротом), открыто конкурсное производство. Конкурсным управляющим утверждена Мосина Ксения Рудольфовна (ИНН 744716098856, СНИЛС 139-050-920 51, адрес для направления корреспонденции конкурсному управляющему: 454091,

г. Челябинск, а/я 13081) - член Ассоциации СРО ОАУ "Лидер" (ОГРН 1147799010380, ИНН 7714402935, адрес: 129626, г, Москва, г Москва, пр-кт Мира, д 104, эт.6 / пом. I / ком. 5).

Согласно отчету конкурсного управляющего ООО «Альтернатива 74» общество имеет следующие активы:

Имущество	Включается в конкурсную массу		Исключается из конкурсной массы	
	балансовая стоимость (тыс. руб.)	рыночная стоимость (тыс. руб.)	балансовая стоимость (тыс. руб.)	рыночная стоимость (тыс. руб.)
1	2	3	4	5
I. Внеоборотные активы всего, в том числе:	7195,000	0,000	0,000	0,000
Основные средства, в том числе:	7195,000	0,000	0,000	0,000
Здания	0,000	0,000	0,000	0,000
Жилые дома	0,000	0,000	0,000	0,000
Социально значимые объекты	0,000	0,000	0,000	0,000
Иные	0,000	0,000	0,000	0,000
Сооружения	0,000	0,000	0,000	0,000
Социально значимые объекты	0,000	0,000	0,000	0,000
Иные	0,000	0,000	0,000	0,000
Транспортные средства	0,000	0,000	0,000	0,000
Машины и оборудование	0,000	0,000	0,000	0,000
Прочие	0,000	0,000	0,000	0,000
Земельный участок	0,000	0,000	0,000	0,000
Изолированное помещение	0,000	0,000	0,000	0,000
Нематериальные активы	0,000	0,000	0,000	0,000
Незавершенное строительство	0,000	0,000	0,000	0,000

Долгосрочные финансовые вложения	0,000	0,000	0,000	0,000
Прочие внеоборотные активы	0,000	0,000	0,000	0,000
II. Оборотные активы всего, в том числе:	462,000	0,000	0,000	0,000
Запасы, в том числе:	0,000	0,000	0,000	0,000
Незавершенное производство	0,000	0,000	0,000	0,000
Готовая продукция	0,000	0,000	0,000	0,000
Денежные средства	0,000	0,000	0,000	0,000
НДС (Налог на добавленную стоимость)	0,000	0,000	0,000	0,000
Дебиторская задолженность	462,000	0,000	0,000	0,000
Краткосрочные финансовые вложения	0,000	0,000	0,000	0,000
Прочие оборотные активы	0,000	0,000	0,000	0,000
Всего имущества	7657,000	0,000	0,000	0,000
Справочно: в том числе имущество, являющееся предметом залога	0,000	0,000	0,000	0,000

Инвентаризация имущества должника проведена по состоянию на 22.03.2021 года. Опубликована 23.03.2021 на ЕФРСБ. Детали в инвентаризационной описи от 22.03.2021г.

У должника выявлено следующее имущество: Земельные участки по адресу: 1. 74:30:0103006:1283 г. Копейск, ул. Чаадаева, 79 2. 74:30:0103006:1284 г. Копейск, ул. Чаадаева, 79 3. 74:30:0103006:1279 г. Копейск, ул.Фонвизина,7 4. 74:30:0103006:1280 г. Копейск, ул. Фонвизина,7 На земельных участках с кадастровыми номерами 74:30:0103006:1283 и 74:30:0103006:1279, расположенных по адресу: Челябинская обл., г. Копейск, ул. Чаадаева, 79 возведены объекты незавершенного строительства (жилые дома), квартиры в которых были проданы гражданам по договорам долевого участия. Также в отношении указанных земельных участков приняты обеспечительные меры: Определением Арбитражного суда Челябинской области по делу №А76- 41572/2019 (дело о несостоятельности (банкротстве) ООО «Инман») запрещено ООО «Альтернатива 74» расторгать заключенный между сторонами Договор, заключать на указанный участок иные договоры или иным способом распоряжаться земельным участком. Определением

Арбитражного суда Челябинской области по делу №А76-29924/2019 (дело о несостоятельности (банкротстве) «УралСтрой») запрещено ООО «Альтернатива 74» расторгать заключенный между сторонами Договор, заключать на указанный участок иные договоры или иным способом распоряжаться земельным участком. Таким образом, продажа земельных участков 74:30:0103006:1283 и 74:30:0103006:1279 невозможна, так как они подлежат передаче дольщикам в лице Фонда защиты прав граждан совместно с приобретёнными ими квартирами. 08 апреля 2021 года было подписано Соглашение о расторжении Договора аренды земельного участка от 02 июня 2018 года № 1279 между ООО «Альтернатива 74» и ООО «Инман». Далее 08 апреля 2021 года между Фондом Защиты прав участников долевого строительства в Челябинской области был заключен Договор №7/2021 аренды земельного участка, предмет договора аренды – земельный участок с кадастровым номером № 74:30:0103006:1279. Между ООО «Альтернатива 74» и Фондом Защиты прав участников долевого строительства в Челябинской области 09.06.2021 года был заключен Договор передачи земельного участка с находящимся на нем неотделимыми улучшениями и обязательств застройщика ООО «УралСтрой», № 1-УС, земельный участок с кадастровым номером № 74:30:0103006:1283. В отношении оставшихся 2 участков, управляющим проведена оценка рыночной стоимости. Оценка имущества должника проведена 26.04.2021 г. Детали в отчете № 2642А/03-2021. Отчет опубликован на ЕФРСБ 26.04.2021 г.

Однако в отношении таких участков также имеются запреты в реализации. Так, Постановлением Центрального районного суда г. Челябинска от 28.05.2020 года по делу №3/6-630/2020, по ходатайству следователя в рамках уголовного дела № 11701750005017278 судом был наложен арест на имущество ООО «Альтернатива 74», ИНН 7449120401. В настоящее время для целей реализации указанного имущества в процедуре банкротства, управляющий обратилась с ходатайством о снятии ареста в Калининский районный суд. В снятии арестов отказано до вынесения приговора по уголовному делу в отношении Сребрянского А.С.

Кроме того, было отказано в снятии обременений на земельные участки должника в рамках апелляционного решения по делу №10К-3509/2022 (решение суда первой инстанции по делу №1-31/2022 было отменено). В снятии обременений отказано.

Определением АС ЧО от 11.04.2023 сделки должника по купле-продаже земельных участков с кадастровыми номерами 74:30:0103006:1285, 74:30:0103006:1286, 74:30:0103006:1287, 74:30:0103006:1288, 74:30:0103006:1281, 74:30:0103006:1255 были признаны недействительными, указанные земельные участки возвращены должнику.

Определением Восемнадцатого арбитражного апелляционного суда от 17.12.2024 суд апелляционной инстанции перешел к рассмотрению обособленного спора в рамках дела № А76-50192/2019 по заявлению конкурсного управляющего имуществом общества с ограниченной ответственностью «Альтернатива 74» – Мосиной (Мишневой) Ксении Рудольфовны о признании договоров купли-продажи от 05.08.2016, заключенных должником и Стекановым Юрием Валерьевичем, недействительными сделками и применении последствий их недействительности по правилам, установленным Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации для рассмотрения дела в арбитражном суде первой инстанции. На дату составления отчета об оценке заявление о признании сделки не рассмотрено.

Также следует учитывать, что Финансовым управляющим Стеканова Юрия Валерьевича на сайте ЕФРСБ было опубликовано сообщение о проведении торгов и о заключении договора купли продажи следующего лота:

Общая долевая собственность 1/2 земельных участков (земли населенных пунктов), расположенных в городе Копейске Челябинской области, с кадастровыми номерами:

- 1) 74:30:0103006:1255 (ул.Труда,30, площадь 1927 кв.м., номер и дата государственной регистрации права 74:30:0103006:1255-74/125/2022-27 от 10.08.2022);
- 2) 74:30:0103006:1260 (ул.Пролетарская,68, площадь 1993 кв.м., номер и дата государственной регистрации права 74:30:0103006:1260-74/125/2022-29 от 11.08.2022)
- 3) 74:30:0103006:1261 (ул.Труда,7, площадь 1124 кв.м., номер и дата государственной регистрации права 74:30:0103006:1261-74/125/2022-27 от 03.08.2022)
- 4) 74:30:0103006:1262 (ул.Пролетарская,62, площадь 1990 кв.м., номер и дата государственной регистрации права 74:30:0103006:1262-74/125/2022-27 от 03.08.2022)
- 5) 74:30:0103006:1263 (ул.Труда,16, площадь 1999 кв.м., номер и дата государственной регистрации права 74:30:0103006:1263-74/125/2022-27 от 10.08.2022)
- 6) 74:30:0103006:1265 (ул.Труда,21, площадь 1995 кв.м., номер и дата государственной регистрации права 74:30:0103006:1265-74/125/2022-25 от 10.08.2022)
- 7) 74:30:0103006:1267 (ул.Труда,33, площадь 1782 кв.м., номер и дата государственной регистрации права 74:30:0103006:1267-74/125/2022-27 от 10.08.2022)
- 8) 74:30:0103006:1269 (ул.Фонвизина,4, площадь 1949 кв.м., номер и дата государственной регистрации права 74:30:0103006:1269-74/125/2022-27 от 10.08.2022)
- 9) 74:30:0103006:1273 (ул.Чаадаева,95, площадь 1617 кв.м., номер и дата государственной регистрации права 74:30:0103006:1273-74/125/2022-27 от 10.08.2022)
- 10) 74:30:0103006:1274 (ул.Чаадаева,73, площадь 1605 кв.м., номер и дата государственной регистрации права 74:30:0103006:1274-74/125/2022-28 от 10.08.2022)
- 11) 74:30:0103006:1275 (ул.Фонвизина,4а, площадь 1956 кв.м., номер и дата государственной регистрации права 74:30:0103006:1275-74/125/2022-29 от 11.08.2022)
- 12) 74:30:0103006:1277 (ул.Чаадаева,26, площадь 1916 кв.м., номер и дата государственной регистрации права 74:30:0103006:1277-74/125/2022-27 от 09.08.2022)
- 13) 74:30:0103006:1281 (ул.Труда,18, площадь 1376 кв.м., номер и дата государственной регистрации права 74:30:0103006:1281-74/125/2022-28 от 11.08.2022)
- 14) 74:30:0103006:1282 (ул.Труда,18, площадь 580 кв.м., номер и дата государственной регистрации права 74:30:0103006:1282-74/125/2022-27 от 10.08.2022)
- 15) 74:30:0103006:1285 (ул.Чаадаева,89, площадь 1343 кв.м., номер и дата государственной регистрации права 74:30:0103006:1285-74/125/2022-25 от 10.08.2022)
- 16) 74:30:0103006:1286 (ул.Чаадаева,89, площадь 610 кв.м., номер и дата государственной регистрации права 74:30:0103006:1286-74/125/2022-27 от 09.08.2022)
- 17) 74:30:0103006:1287 (ул.Труда,39, площадь 1364 кв.м., номер и дата государственной регистрации права 74:30:0103006:1287-74/125/2022-27 от 10.08.2022)
- 18) 74:30:0103006:1288 (ул.Труда,39, площадь 629 кв.м., номер и дата государственной регистрации права 74:30:0103006:1288-74/125/2022-25 от 10.08.2022)
- 19) 74:30:0103006:1427 (ул.Горького,37, площадь 2000 кв.м., номер и дата государственной регистрации права 74:30:0103006:1427-74/125/2022-28 от 11.08.2022)
- 20) 74:30:0103006:1428 (пер. Советский,10, площадь 2000 кв.м., номер и дата государственной регистрации права 74:30:0103006:1428-74/125/2022-28 от 11.08.2022)

Начальная цена продажи: 48 483 141,40 рублей.

Договор купли-продажи был заключен по цене приобретения 6 061 000,00 руб. с Стрежневым Романом Леонидовичем. Данные объекты были реализованы одним лотом.

Определением АС Московской области от 11 марта 2026 года признаны недействительными торги, проведенные на электронной площадке ООО «Межрегиональная электронная торговая система» (www.m-ets.ru), оформленные Протоколом о результатах проведения торгов № 144419-МЭТС/1 от 22.10.2024, по продаже имущества должника Стеканова Юрия Валерьевича. Признан недействительным договор купли-продажи № 1 от 24.10.2024 г., заключенный между должником Стекановым Юрием Валерьевичем, в лице финансового управляющего Русинова Александра Васильевича, и

Стрежневым Романом Леонидовичем. Применены последствия недействительности сделки в виде возврата в конкурсную массу $\frac{1}{2}$ доли земельных участков. Взыскано со Стеканова Юрия Валерьевича в пользу Стрежнева Романа Леонидовича денежные средства в размере 6 061 000 руб., уплаченные по договору купли-продажи. На дату составления отчета подана кассационная жалоба.

В связи с чем земельные участки не включены в конкурсную массу должника.

В настоящий момент управляющим реализовано имущество должника (земельные участки 74:30:0103006:1280 и 74:30:0103006:1284). Проведена оценка земельных участков – отчет оценщика 89/24от 02.12.2024. Опубликован на ЕФРСБ сообщение № 16228861от 02.12.2024

Земельные участки с кадастровыми номерами 74:30:0103006:1280 и 74:30:0103006:1284 были выставлены на реализацию в ходе торгов 48655-ОАОФ, Победителем торгов признан Шуляков Д.Л., с которым пописаны договоры купли-продажи. Совместным заявлением Шуляков Д.М. и конкурсным управляющим были поданы договоры на регистрацию перехода права собственности в Росреестр. Управлением Росреестра в регистрации перехода права собственности было отказано в связи с наличием уголовных арестов.

Договоры были расторгнуты в связи с получением уведомления о расторжении договоров от Покупателя. В связи с чем ему были возвращены денежные средства (за вычетом расходов на проведение торгов) в общей сумме 4 423 290 руб. с р/с ООО «Альтернатива 74»

В период с 01.08.2022 по 20.09.2022 проходила процедура торгов в форме публичного предложения в отношении дебиторской задолженности ООО «УралСтрой» (310000 руб) и ООО «Инман» (410514 руб). Место проведения торгов – электронная торговая площадка «Новые информационные технологии». Торги признаны не состоявшимися в связи с тем, что не были представлены заявки на участие в торгах. Сообщения в ЕФРСБ № 9289121 от 26.07.2022 и № 9678814 от 20.09.2022.

В период с 03.11.2022 по 23.12.2022 проходила повторная процедура торгов в форме публичного предложения в отношении дебиторской задолженности ООО «УралСтрой» (310000 руб) - лот №1 и ООО «Инман» (410514 руб) – лот №2. Место проведения торгов – электронная торговая площадка «Новые информационные технологии». Торги по лоту № 1 признаны не состоявшимися в связи с тем, что не были представлены заявки на участие в торгах. Торги по лоту № 2 признаны состоявшимися, цена продажи – 5 510 руб., 23.12.2022 года заключен договор с ИП Миронов Сергей Владимирович. Сообщения в ЕФРСБ № 9994220 от 02.11.2022, № 10376288 от 20.12.2022, № 10409324 от 23.12.2022, № 10424750 от 26.12.2022г.

Дебиторская задолженность к ООО «УралСтрой» признана безнадежной ко взысканию в связи с не реализацией ее на торгах и прекращением процедуры банкротства в отношении ООО «Уралстрой» по причине отсутствия финансирования.

В реестр требований кредиторов включена задолженность в размере 695 030 руб. 00 коп.

Реестр текущих расходов ООО «Альтернатива 74» составляет 1 757 216 руб. 00 коп.

Оценка рыночной стоимости ООО «Альтернатива 74» (ИНН 7449120401) на основании предоставленных данных и общедоступных сведений о процедуре банкротства показывает, что предприятие не обладает самостоятельной инвестиционной или коммерческой привлекательностью как действующий бизнес. На дату анализа компания находится в стадии конкурсного производства с 31.12.2020.

Ключевые финансовые показатели за 2025 год по данным ИФНС :

- **Баланс:** 25,36 млн руб. При этом структура активов крайне специфична — практически вся сумма приходится на внеоборотные активы (материальные внеоборотные активы составляют 7,195 млн руб.), а оборотные активы (финансовые и другие) оцениваются в 18,165 млн руб. Запасы отсутствуют.
- **Выручка:** 0 руб.
- **Чистый убыток:** 566 тыс. руб.
- **Капитал и резервы:** отрицательный показатель (-76,294 млн руб.).
- **Краткосрочная кредиторская задолженность:** 101,544 млн руб.
- **Задолженность по налогам и сборам:** стабильно высокая, на май 2026 года составляет более 578 тыс. руб., включая пени.
- **Уплаченные налоги:** 20,1 тыс. руб. за весь 2025 год.

С точки зрения доходного подхода стоимость бизнеса равна нулю, так как выручка отсутствует, деятельность фактически прекращена, а чистый денежный поток глубоко отрицателен. Предприятие генерирует только убытки и обязательства.

Затратный подход также подтверждает отсутствие собственного капитала: величина чистых активов компании существенно отрицательна. Это означает, что даже при реализации всех активов по балансовой стоимости, полученных средств не хватит для покрытия накопленной задолженности перед кредиторами.

Таким образом, рыночная стоимость ООО «Альтернатива 74» как действующего юридического лица стремится к нулю. Реальная экономическая оценка сводится к ликвидационной стоимости активов. Точная цифра зависит от спроса на конкретные объекты недвижимости и права требования, но она заведомо ниже суммы обязательств перед кредиторами.

Пунктом 2 статьи 14 Закона об обществах предусмотрено, что действительная стоимость доли участника общества соответствует части стоимости чистых активов общества, пропорциональной размеру его доли.

Согласно пунктам 4 - 6 Порядка определения стоимости чистых активов, утвержденного приказом Минфина России от 28.08.2014 № 84н (далее – Приказ № 84н), стоимость чистых активов определяется как разность между величиной принимаемых к расчету активов организации и величиной принимаемых к расчету обязательств организации. Объекты бухгалтерского учета, учитываемые организацией на балансовых счетах, при определении стоимости чистых активов к расчету не принимаются. Принимаемые к расчету активы включают все активы организации, за исключением

дебиторской задолженности учредителей (участников, акционеров, собственников, членов) по взносам (вкладам) в уставный капитал (уставный фонд, паевой фонд, складочный капитал), по оплате акций. Принимаемые к расчету обязательства включают все обязательства организации, за исключением доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества.

Для расчета берутся активы¹, включенные в конкурсную массу должника, а также земельные участки, которые рассматриваются в Восемнадцатом арбитражном апелляционном суде в рамках дела № А76-50192/2019

Наименование	Рыночная стоимость
Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0103006:1280, площадью 641 кв.м. категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: многоквартирные дома в 4 этажа и выше, по адресу: Челябинская область, г. Копейск, ул. Фонвизина, 7	2 256 000 (два миллиона двести пятьдесят шесть тысяч) рублей ноль копеек
Земельный участок с кадастровым номером 74:30:0103006:1284, площадью 633 кв.м. категория земель: земли населённых пунктов, разрешенное использование: многоквартирные дома в 4 этажа и выше, по адресу: Челябинская область, г. Копейск, ул. Чаадаева, 79	2 228 000 (два миллиона двести двадцать восемь тысяч) рублей ноль копеек
Итого стоимость земельных участков составляет:	4 484 000,00 руб.

Расчет пассивов:

Основание задолженности	Сумма
Реестр текущих платежей	1 757 216,00 руб.
Реестровая задолженность	695 030,00 руб.
Мораторные проценты по ключевой ставке ЦБ РФ (на дату процедуры наблюдения 10.06.2020) ²	119 501,93 руб.
Итого:	2 571 747,93 руб.

¹ Расчет стоимости земельных участков основывается на отчете оценщика 89/24от 02.12.2024. Опубликован на ЕФРСБ сообщение № 16228861от 02.12.2024.

²

Расчёт неустойки по задолженности, возникшей 10.06.2020						
Задолженность	Период просрочки			Дней в году	Формула	Неустойка
	с	по	дней			
439 302,00	10.06.2020	31.12.2020	205	366	$439\,302,00 \times 205 / 366 \times 4.5\%$	11 072,57 р.
439 302,00	01.01.2021	31.12.2023	1095	365	$439\,302,00 \times 1095 / 365 \times 4.5\%$	59 305,77 р.
439 302,00	01.01.2024	31.12.2024	366	366	$439\,302,00 \times 366 / 366 \times 4.5\%$	19 768,59 р.
439 302,00	01.01.2025	26.06.2026	542	365	$439\,302,00 \times 542 / 365 \times 4.5\%$	29 355,00 р.
					Итого:	119 501,93 руб.
Сумма основного долга: 439 302,00 руб.						
Сумма неустойки по всем задолженностям: 119 501,93 руб.						

Расчет чистых активов (активы – пассивы) ООО «Альтернатива74»

$$4\,484\,000,00 - 2\,571\,747,93 = 1\,912\,252,07 \text{ руб.}$$

В вашей ситуации, когда на имущество наложен судебный запрет на продажу, необходимо учитывать, что стандартная рыночная стоимость (как наиболее вероятная цена продажи) не может быть применена напрямую.

Объект становится **неликвидным** или **низколиквидным** на период действия ограничений.

В российской и международной оценочной практике для таких случаев применяются специальные корректировки и подходы:

1. Корректировка на неликвидность (дисконт за отсутствие права распоряжения) В подобных случаях к итоговой величине стоимости применяется специальный понижающий коэффициент (дисконт), который отражает невозможность отчуждения имущества в течение неопределённого срока. Этот дисконт не является фиксированным и рассчитывается индивидуально, исходя из:

- характера и ожидаемой длительности судебного спора;
- вероятности отмены запрета и сроков разрешения спора;
- специфики самого имущества (его сохранности, востребованности, затрат на содержание);
- альтернативных издержек (упущенной выгоды от невозможности инвестировать средства). Величина такого дисконта может составлять от 10–15% до 50% и более от рыночной стоимости, если риск потери актива высок или сроки неопределённые.

2. Выбор вида стоимости Вместо рыночной стоимости (РС) в отчёте об оценке указывается другой вид стоимости, наиболее точно отражающий ситуацию:

- **Стоимость при существующем использовании (или инвестиционная стоимость):** если имущество продолжает приносить доход, но не может быть продано.
- **Ликвидационная стоимость:** если существует риск принудительного изъятия или продажи по решению суда в будущем.
- **Специальная стоимость:** если для конкретного владельца имущество имеет особую ценность, не связанную с его продажей. Выбор вида стоимости должен быть обоснован в отчёте со ссылкой на цели оценки и условия задачи.

3. Методология расчёта Существует два основных подхода к расчёту:

- **Прямое применение дисконта:** итоговая величина рыночной стоимости умножается на рассчитанный коэффициент неликвидности.
 - *Пример:* Рыночная стоимость склада — 10 млн рублей. Оценщик определил дисконт за судебный спор в 30%. Итоговая стоимость: $10 \times (1 - 0,3) = 7$ млн рублей.
- **Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП):** этот метод более точен. Он моделирует денежные потоки от использования имущества за весь период судебного запрета и после его снятия, а затем приводит их к текущей стоимости с помощью

ставки дисконтирования, которая учитывает все риски. Этот подход позволяет наглядно показать, сколько стоит объект «здесь и сейчас» с учётом всех ограничений.

4. Юридический аспект и раскрытие информации Это ключевой момент. В отчёте об оценке необходимо:

- чётко указать, что на дату оценки действует судебный запрет;
- раскрыть все известные обстоятельства спора;
- обосновать выбор вида стоимости и величину применённого дисконта;
- предупредить пользователя отчёта о том, что итоговая величина является условной и может существенно измениться в зависимости от исхода судебного разбирательства.

Важно понимать, что применение таких коэффициентов — это всегда профессиональное суждение оценщика. Величина дисконта должна быть подтверждена анализом рынка, статистикой по аналогичным спорам и расчётом рисков. Для судов и других заинтересованных сторон решающее значение имеет не сама цифра, а логика и полнота её обоснования в отчёте.

Таким образом, при оценке имущества с судебным запретом на продажу необходимо применить **коэффициент дисконтирования за неликвидность**, обосновать выбор соответствующего вида стоимости.

Исходные данные ООО «Альтернатива74»

- Размер доли: 100%.
- Вид деятельности: девелопмент.
- Стадия: конкурсное производство с 31 декабря 2020 года.

Определение базовых показателей

1. **Рыночная стоимость активов** - 4 484 000,00 руб.

Только земля, так как остальное имущество исключено из оборота.

2. **Суммарная кредиторская нагрузка** - 2 571 747,93 руб.

Реестровые платежи + текущая задолженность+ мораторные проценты.

3. **Чистая стоимость активов** - 4 484 000,00 руб.

Формула:

$$4\,484\,000,00 - 2\,571\,747,93 = 1\,912\,252,07$$

Применение коэффициентов дисконтирования

Так как компания проходит процедуру банкротства, базовую величину необходимо скорректировать.

Коэффициент	Значение	Обоснование
Базовый (ликвидность)	—0,1	Низкая вероятность быстрой продажи.
Правовые риски	—0,1	Участки под арестом и обременениями.

Коэффициент	Значение	Обоснование
Риски исполнения	—0,1	Вероятность отмены сделок в судах.

Итоговый коэффициент дисконтирования:

$$1 - 0,1 - 0,1 - 0,1 = 0,7$$

Итоговая рыночная стоимость

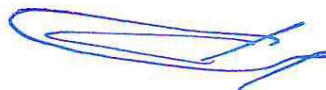
$$\text{Рыночная стоимость} = 1\,912\,252,07 \times 0,7 = 1\,338\,576,45 \text{ руб.}$$

Выводы

Учитывая стадию банкротства, судебные споры и невозможность свободной реализации активов, рыночная стоимость 100% доли ООО «Альтернатива 74» составляет **1 338 576,45 руб.**

Этот показатель отражает максимально вероятную сумму, которую можно получить при продаже доли в текущих условиях.

Финансовый управляющий
Рогов С. Г.



Приложение:

- Отчет конкурсного производства ООО «Альтернатива74»
- Сведения Контур.фокус
- Бух. отчетность
- Отчете оценщика 89/24 от 02.12.2024
- Публикация ЕФРСБ № 16228861 от 02.12.2024
- Публикация ЕФРСБ № 17517763 от 27.03.2025