



ОТЧЕТ № 230/1-284-2020-1

Об оценке справедливой стоимости права требования ЗПИФ недвижимости «Саларьево»

Дата оценки 16.02.2022

Дата составления Отчета 09.03.2022

Заказчик ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Саларьево»

вхд. №УКН-421 от 05.04.2022

Москва, 2022

1. Основные факты и выводы

Табл. 1. Основные факты и выводы

Наименование	Описание
Номер Отчета об оценке	Отчет № 230/1-284-2020-1
Основание для проведения оценки	Договор № 230/1-284-2020 от 18.08.2020, Задание на оценку № 1 от 18.02.2022
Объект оценки	Права требования (дебиторская задолженность) ЗПИФ недвижимости «Саларьево» к должникам согласно Приложения №1.1 к Заданию на оценку № 1 возмездного оказания услуг по оценке от 18.02.2022
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево». Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление. Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений
Обременения оцениваемых прав	Не зарегистрированы
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	В целях определения цены сделки купли-продажи
Вид стоимости	Справедливая
Дата оценки	16.02.2022
Срок проведения работ	7 (семь) рабочих дней с даты начала оказания услуг по оценке, то есть с момента: <ul style="list-style-type: none"> подписания Задания на оценку; передачи Заказчиком Исполнителю необходимой информации для оказания услуг по оценке по Заданию на оценку.
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Заказчик не может использовать Отчет об оценке (или любую его часть) для других целей
Дата составления Отчета	09.03.2022
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб. (НДС не облагается)	
Затратный подход	Обоснованный отказ
Сравнительный подход	Обоснованный отказ
Доходный подход	180 647 333
Итоговая величина стоимости Объекта оценки, руб. (НДС не облагается)	
Итого	180 647 333

Источник информации: Договор № № 230/1-284-2020 от 18.08.2020, Задание на оценку № 1 от 18.02.2022, расчет Оценщика

Справедливая стоимость права требования (дебиторской задолженности) ЗПИФ недвижимости «Саларьево» к должникам согласно Приложения №1.1 к Заданию на оценку № 1 возмездного оказания услуг по оценке от 18.02.2022, рассчитанная по состоянию на дату оценки, с учетом принятых ограничений и допущений округленно составляет (НДС не облагается)¹:

180 647 333

(Сто восемьдесят миллионов шестьсот сорок семь тысяч триста тридцать три) руб.,

в том числе в разбивке по договорам / должникам:

¹ Согласно пп. 26 п. 3 ст. 149 НК РФ 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, не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) налогом на добавленную стоимость на территории Российской Федерации.



Табл. 2. Справедливая стоимость Объекта оценки

№ п/п	Наименование контрагента	ИНН	Реквизиты договора основания	Сумма задолженности на дату оценки, руб.	Справедливая стоимость Объекта оценки (округленно), руб.
1	Общество с ограниченной ответственностью «Славянский Дом»	3728026289	Мировое соглашение по делу №А17-1808 от 04.05.2018	209 922 682,86	109 714 483,00
2	Общество с ограниченной ответственностью «САПФИР КЭПИТАЛ»	7751028394	Договор аренды №А/МФК-12/16	198 599 406,27	70 753 988,00
3	Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Инвест»	5038110481	Договор аренды №1	29 032,26	12 207,00
4	Общество с ограниченной ответственностью «Газпром межрегионгаз Москва»	5009033419	Договор поставки и транспортировки газа №61-9-10828/19	396 359,30	166 655,00
-	Итого	-	-	408 947 480,69	180 647 333,00

Источник информации: Договор № 230/1-284-2020 от 18.08.2020, Задание на оценку № 1 от 18.02.2022, расчет Оценщика

Генеральный директор ООО «АБН-Консалт»



Бобырев М. Ю.

Оценщик

Поляков А. В.

Оглавление

1. Основные факты и выводы	2
2. Общие сведения	5
2.1. Задание на оценку	5
2.2. Сведения о Заказчике оценки	5
2.3. Сведения об Оценщике и Исполнителе	6
2.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах	6
2.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	6
2.6. Перечень данных, использованных при проведении оценки Объекта оценки	7
2.7. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	7
2.8. Требования к проведению оценки (требования к Отчету об оценке)	9
2.9. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
2.10. Определение вида оцениваемой стоимости	10
2.11. Основные этапы процесса оценки	11
2.12. Термины и определения, используемые в Отчете об оценке	12
3. Описание Объекта оценки	16
3.1. Описание юридического лица, которому принадлежит Объект оценки	16
3.2. Идентификация задолженности	17
4. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также факторов, влияющих на его стоимость	21
4.1. Анализ социально-экономического развития за 2021 г.	21
4.2. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 г. и на плановый период 2023 и 2024 гг.	22
4.3. Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в РФ на рынок Объекта оценки	24
4.4. Анализ рынка долгов / прав требования	25
4.5. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки	39
5. Методология процесса оценки	40
5.1. Последовательность определения стоимости Объекта оценки	40
5.2. Специфика прав требования как объекта оценки	40
5.3. Методология оценки прав требования	41
5.4. Обоснование выбора подходов к оценке	43
6. Определение справедливой стоимости Объекта оценки	45
6.1. Определение справедливой стоимости Объекта оценки методикой Лазарева П.Ю.	45
7. Согласование результатов оценки	54
8. Заключение об итоговой величине справедливой стоимости Объекта оценки	55
9. Список используемой литературы	56
10. Приложение № 1. Расчеты и исходная информация	57
11. Приложение № 2. Документы Оценщика	58
12. Приложение № 3. Рыночная информация, используемая в расчетах	64

2. Общие сведения

2.1. Задание на оценку

На основании Договора № 230/1-284-2020 от 18.08.2020, Задание на оценку № 1 от 18.02.2022, Исполнителем оказаны услуги по определению справедливой стоимости Объекта оценки, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в нижеследующей таблице.

Табл. 3. Задание на оценку

Наименование	Описание
Основание для проведения оценки	Договор № 230/1-284-2020 от 18.08.2020, Задание на оценку № 1 от 18.02.2022
Объект оценки	Права требования (дебиторская задолженность) ЗПИФ недвижимости «Саларьево» к должникам согласно Приложения №1.1 к Заданию на оценку № 1 возмездного оказания услуг по оценке от 18.02.2022
Права на Объект оценки, учитываемые при определении стоимости Объекта оценки	Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево». Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление. Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений
Обременения оцениваемых прав	Не зарегистрированы
Вид стоимости	Справедливая
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	В целях определения цены сделки купли-продажи
Дата оценки	16.02.2022
Срок проведения работ	7 (семь) рабочих дней с даты начала оказания услуг по оценке, то есть с момента: <ul style="list-style-type: none"> • подписания Задания на оценку; • передачи Заказчиком Исполнителю необходимой информации для оказания услуг по оценке по Заданию на оценку.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	См. раздел 2.8 «Требования к проведению оценки» Отчета

Источник информации: Договор № 230/1-284-2020 от 18.08.2020, Задание на оценку № 1 от 18.02.2022

2.2. Сведения о Заказчике оценки

Табл. 4. Сведения о Заказчике

Наименование	Описание
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Саларьево»
Сокращенное наименование	ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саларьево»
Юридический адрес	129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 8, ком. 4
Почтовый адрес	129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 8, ком. 4
ИНН/КПП	7725206241 / 770201001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027725006638
Дата присвоения ОГРН	30.09.2002
Банковские реквизиты	к/сч 30101810945250000174 в ПАО «РГС Банк» БИК: 044525174
Сайт в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»	http://www.am-navigator.ru/

Источник информации: Договор № 230/1-284-2020 от 18.08.2020, Задание на оценку № 1 от 18.02.2022



2.3. Сведения об Оценщике и Исполнителе

Реквизиты Оценочной организации (Исполнителя) представлены в таблице ниже.

Табл. 5. Сведения об оценочной организации

Наименование	Описание
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»
Местоположение	101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 1, эт. 4, пом. II, ком. 1,2,3,Б
ИНН/КПП	7707310352 / 770701001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027707004225
Дата присвоения ОГРН	16.09.2002
Банковские реквизиты	Р/с 40701810801300001331 АО «АЛЬФА-БАНК» К/с 30101810200000000593; БИК 044525593

Источник информации: составлено Оценщиком

В проведении оценки принимает участие оценщик, работник Оценочной организации (далее – «Оценщик»), сведения о котором приводятся в нижеследующей таблице.

Табл. 6. Сведения об Оценщике

Наименование	Описание
Ф.И.О.	Поляков Алексей Вячеславович
Образование	Диплом о профессиональной переподготовке в Государственном университете управления, серия ПП №880082, программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» от 20.06.2007
Информация о членстве в СРОО	Свидетельство Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков «СМАО» о включении в реестр членов «СМАО» № 1176 от «12» декабря 2007 года
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 13 лет
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» (Полис №210005-035-000072 срок действия с 01.03.2021 по 28.02.2022), страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
Сведения о квалификационном аттестате в области оценочной деятельности	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №019072-3 по направлению «Оценка бизнеса» от 17.05.2021, срок действия аттестата заканчивается 17.05.2024
Трудовой договор	Договор № 2/1 от 02.06.2014
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»
ОГРН	1027707004225
Дата присвоения ОГРН	16.09.2002
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 1
Место нахождения оценщика	101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 1
Контактная информация оценщика	Тел.: +7 (499) 322-06-22, polyakovff@abn-consult.ru
Сведения о страховании ответственности ООО «АБН-Консалт» при осуществлении оценочной деятельности	Гражданская ответственность ООО «АБН-Консалт» застрахована в ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ». Страховой полис № 210005-035-000141 от 26.07.2021, срок действия с 13.08.2021 по 12.08.2022, страховая сумма 1 000 000 001 (Один миллиард один) руб.

Источник информации: составлено Оценщиком

2.4. Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке организациях и специалистах

Сторонние организации и специалисты к проведению настоящей оценки и подготовке Отчета об оценке не привлекались.

2.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Данный Отчет выполнен специалистами компании ООО «АБН-Консалт». Все лица, подписавшие настоящий Отчет, удостоверяют, что:



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 1, эт. 4, пом. II, ком. 1, 2, 3, Б.

Тел. 8 (499) 322-06-22

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
- В отношении Объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне Договора;
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором Заказчика;
- Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика;
- при проведении оценочных работ не допускалось фактов вмешательства Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность Оценщика и Юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, способного негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки Объекта оценки, в т. ч. на ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки Объекта оценки;
- размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественный интерес в Объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика;
- размер денежного вознаграждения за проведение оценки Объекта оценки не зависел от итоговой величины стоимости Объекта оценки.

2.6. Перечень данных, использованных при проведении оценки Объекта оценки

В расчете использованы сведения о договорах, реквизиты которых перечислены в - Табл. 12. Сведения о структуре задолженности.

В ходе проведения работ Оценщику были предоставлены копии документов и информация, устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки. Копии представленных Заказчиком документов приложены к настоящему отчету на электронном носителе (CD-диск) – см. Приложение № 1. Расчеты и исходная информация.

Также Оценщиком использованы данные «СПАРК-Интерфакс» (бухгалтерская отчетность) в части определения финансового состояния должников. Скриншоты представлены в Приложении №3.

2.7. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

Предпосылки оценки

1. По умолчанию, при отсутствии оснований в задании на оценку, отступление от следующих базовых предпосылок справедливой стоимости недопустимо:
 - предпосылка о наиболее эффективном использовании объекта оценки;
 - предпосылка о добровольной продаже объекта оценки в нормальные сроки типичным для рынка способом;
 - предпосылка об отсутствии синергии и других специфических факторов, связанных с конкретными пользователями, покупателями, способных оказать влияние на стоимость объекта оценки.
2. Допущения, применяемые в оценке в отношении перспектив развития объекта оценки, должны быть обоснованы рыночными данными и тенденциями. Использование прогнозных данных заказчика или собственника объекта оценки без проверки их осуществимости и соответствия независимым от заказчика рыночным данным не допускается.
3. Все преимущества, существующие у собственника в отношении объекта оценки и условий владения и пользования объектом оценки, отличающиеся от рыночных условий, не могут учитываться при оценке, если они не сохранятся бесспорно при переходе права собственности на объект оценки иному лицу.

4. Отступления от базовых предпосылок могут быть отражены исключительно в задании на оценку (быть согласованными с Заказчиком) и соответствовать предполагаемому использованию результатов оценки.

Особые допущения и ограничения оценки

1. Допущения отражают свойства объекта оценки и обстоятельства гипотетической сделки, принимаемые без проверки. Все допущения оценки должны быть отражены в отчете об оценке.
2. Введение допущений, не соответствующих рынку, – специальных допущений – допустимо исключительно при согласовании с заказчиком, если имеются достаточные основания для этого, исходя из предполагаемого использования результатов оценки.
3. Допустимы, но должны быть согласованы с Заказчиком в каждом случае, например, следующие допущения:
 - об отсутствии обременения в виде залога (для объектов оценки в залоге);
 - допущения, связанные с наличием противоречий в документах, предоставленных Заказчиком;
 - Допущения, связанные с наличием противоречий в информации, предоставленной Заказчиком, и информацией, обнаруженной оценщиком во внешних источниках;
4. Ограничения оценки представляют собой отказ от выполнения тех или иных действий в процессе оценки. Введение ограничений и связанных с ними допущений должно быть согласовано с Заказчиком при наличии достаточных оснований. Ограничения не должны противоречить ФСО. Наличие ограничений должно в обязательном порядке быть отражено в разделе отчета об оценке «Основные факты и выводы». Примеры ограничений:
 - В случае объективной невозможности проведения осмотров: оценщик не производит осмотр объекта оценки, основывается на данных, предоставленных заказчиком и доступной открытой информации.
 - Ограничения в источниках информации, если необходимая информация из некоторых видов надежных источников недоступна оценщику (использование внешней информации об объекте оценки; использование среднерыночных показателей при отсутствии информации по объекту оценки; использование неактуальной по состоянию на дату оценки информации и предположение об отсутствии изменений на дату оценки по сравнению с датой предоставления информации).
 - Отказ от анализа субсидиарной ответственности ввиду невозможности идентифицировать активы ответственного лица.
5. Все особые допущения должны быть вынесены в соответствующий раздел отчета об оценке. Не допускается отсылка на прочие допущения и ограничения, изложенные по тексту в иных разделах отчета об оценке.

Прочие допущения, в соответствии с которыми подготовлен Отчет об оценке

1. Предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на результаты оценки, при этом под такими факторами понимаются обстоятельства, информацию о которых намеренно либо ненамеренно скрывают сотрудники Заказчика, лица, аффилированные с ней, либо обстоятельства, информация о которых уничтожена или недоступна для ознакомления по иным причинам.
2. Предоставленная Заказчиком информация принимается за достоверную и исчерпывающую, при этом ответственность за соответствие действительности и полноту такой информации несут владельцы ее источников.
3. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки

- с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 (Шести) месяцев.
4. Результаты оценки не могут быть использованы иначе, чем в соответствии с целями и задачами, изложенными в Договоре.
 5. Результаты оценки, содержащиеся в Отчете об оценке, относятся к профессиональному мнению Оценщиков, сформированному исходя из специальных знаний в области оценки и имеющемся опыте подобных работ.
 6. Исполнитель (Оценщики) не несет ответственности за решения, которые были приняты Заказчиком исходя из информации о результатах оценки, так же, как и за последствия, которые возникли в связи с игнорированием результатов оценки.
 7. Исполнитель (Оценщики), используя при исследовании информацию Заказчика, не удостоверяют фактов, указания на которые содержатся в составе такой информации.
 8. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, достоверность которых принимается на основе представленных документов и со слов Заказчика.
 9. Юридическая экспертиза прав на Объект оценки не проводилась. Оцениваемая собственность считается свободной от всех претензий со стороны третьих лиц и обременений, за исключением оговоренных в Отчете об оценке.
 10. Приводить суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором, по мнению Оценщика, может находиться итоговая стоимость объекта оценки, не требуется.
 11. Иные допущения и ограничения могут быть установлены в процессе проведения оценки и указаны в Отчете об оценке.

Также в рамках настоящего отчета Оценщиком на основании имеющейся в распоряжении Оценщика информации могут быть приняты другие допущения, которые будут указаны в тексте Отчета.

2.8. Требования к проведению оценки (требования к Отчету об оценке)

Требования к оформлению документа об оценке, применяемые стандарты: в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998, стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (Федеральные стандарты оценки, Стандарты Саморегулируемой организации оценщиков), Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», а также прочими действующими документами в области оценочной деятельности (в действующей редакции).

Исполнитель гарантирует, что оценщик (работник/ки Исполнителя), которые будут готовить/подписывать Отчет, соответствуют требованиям Указания Банка России от 25.08.2015 № 3758-У (далее Указание). Исполнитель обязан незамедлительно сообщить о факте несоответствия указанных лиц требованиям Указания и предоставить Отчет, составленный работниками, соответствующими требованиям Указания в минимально возможный срок без взимания дополнительной платы. Исполнитель и оценщики подтверждают соответствие требованиям, установленным статьей 16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998.

Оценка должна проводиться на основании требований, отраженных в Задании на оценку №1 возмездного оказания услуг по оценке от 18.02.2022.

Отчет составляется в двух экземплярах, при необходимости может быть запрошен дополнительный экземпляр;

К Отчету в обязательном порядке должен быть приложен подписанный скан исходного задания на оценку.

2.9. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящий Отчет выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

Федеральные стандарты оценки

В соответствии с заданием на оценку, справедливая стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (утверждены приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299).

При составлении Отчета Оценщик руководствовался следующими стандартами оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.07.2015 № 326.

Стандарты и Правила СМАО (в действующей редакции)

При оценке использовались стандарты саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик, а именно: Стандарты и правила оценочной деятельности «Оценка бизнеса» (утверждены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от 8 августа 2008 г., Протокол № 77 от 8 августа 2008 г.; в редакции Решения Совета Ассоциации СМАО Протокол № 2016/09/06 от 6 сентября 2016 г.).

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО)

В соответствии с Договором № 230/1-284-2020 от 18.08.2020, Задание на оценку № 1 от 18.02.2022 определяется справедливая стоимость Объекта оценки.

В связи с вышеизложенным, Оценщик также руководствовался следующими документами:

- Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 1 «Представление финансовой отчетности»;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

2.10. Определение вида оцениваемой стоимости

Справедливая стоимость — это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки. (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

Справедливая стоимость оценивается для конкретного актива или обязательства, а характеристика актива, которая является результатом его владения, не принимается во внимание при оценке.

Справедливая стоимость — это не специфическая оценка компании, а предположительная оценка участников рынка по конкретному активу или обязательству с учетом его индивидуальных характеристик (состояние, месторасположение, ограничения, связанные с продажей или использованием актива). При оценке справедливой стоимости - продажа актива или передача обязательства осуществляется в рамках обычной сделки между участниками. Цена обычной сделки - цена, которая формируется под воздействием рынка до даты оценки по справедливой стоимости, включая нормальную маркетинговую деятельность, и устанавливается между независимыми, хорошо проинформированными и желающими совершить данную сделку сторонами, осуществляется на:

- основном рынке для актива или обязательства

- или в его отсутствие на наиболее благоприятном рынке для актива или обязательства.

Основной рынок - рынок с наибольшим объемом сделок и наиболее высоким уровнем деловой активности в отношении конкретных активов или обязательств, к которому компания имеет доступ на момент определения справедливой стоимости.

Рыночная стоимость – это наиболее вероятная цена, за которую 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 обстоятельства². Это определение подразумевает, что совершение продажи на определенную дату и передача юридических прав (титула) от продавца к покупателю происходит при соблюдении следующих условий:

- продавец и покупатель действуют в рамках закона на основе «типичных мотивировок»;
- обе стороны хорошо информированы о предмете сделки и действуют в целях наилучшего удовлетворения собственных интересов;
- объект выставлен на открытом рынке достаточное время;
- цена не является следствием специального кредитования или уступки какой-либо из сторон, участвующих в сделке;
- оплата производится в денежной форме, ее эквиваленте, или в виде четко определенных финансовых условий.

В соответствии с Договором № 230/1-284-2020 от 18.08.2020, Задание на оценку № 1 от 18.02.2022, в Отчете определена справедливая стоимость Объекта оценки. Согласно пп. 2, 3 МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», понятие «справедливая стоимость» идентично понятию «рыночная стоимость», поэтому в тексте Отчета допустимо употребление как термина «рыночная стоимость», так и термина «справедливая стоимость», обозначающие один и тот же вид определяемой стоимости.

2.11. Основные этапы процесса оценки

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

- заключение с Заказчиком договора на оценку;
- изучение документов, предоставленных Заказчиком;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта оценки;
- сбор и обработка правоустанавливающих документов;
- определение и анализ рынка, к которому относится Объект оценки;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке;
- проведение необходимых расчетов, с учетом результатов анализа рынка, к которому относится Объект оценки, а также рисков, и другой информации;
- определение итоговой величины справедливой (рыночной) стоимости;
- подготовка Отчета о результатах оценки – все основные результаты, полученные на предыдущих этапах, изложены в Отчете;
- составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

План процесса оценки приведен в следующей таблице.

Табл. 7. План процесса оценки

Наименование процесса	Действие
Заключение с Заказчиком договора на оценку	Проведено
Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
Установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его фактического технического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки	Проведено
Составление таблицы по результатам анализа представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках имущества, права на которое оцениваются	Проведено
Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено

² Федеральный Закон РФ от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральный Стандарт Оценка «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 257.

Наименование процесса	Действие
Осуществление расчетов	Проведено
Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

Источник информации: составлено Оценщиком

2.12. Термины и определения, используемые в Отчете об оценке

Объект оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Отчет об оценке – документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

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

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.

Корректировки – это суммы, которые добавляются или вычитаются из цены продажи объекта сравнения для учета всех отличий от объекта оценки. Могут выражаться в виде конкретных сумм или процентных отношений.

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

Скорректированная цена продажи – цена продажи сравнимой собственности после корректировок на различия объекта сравнения и объекта оценки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)».

Совершение сделки с Объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

Принципы оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

Процедура оценки имущества – совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. Право собственности включает в себя:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право отдавать имущество в залог.

Согласование результата оценки – получение итоговой оценки собственного капитала на основании результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

Итоговая стоимость объекта оценки – определяемая расчетная стоимость объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

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

Наиболее эффективное использование – использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта 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.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки, путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены реальных 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.

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

Рыночная стоимость (определяется при оценке имущества в следующих целях: изъятии имущества для государственных нужд; при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества; при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке; при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества) и в других целях.

В соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ: «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.

Инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. При этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке необязателен.

Закрытая компания (непубличное акционерное общество) – это любое предприятие, которое требует экспертной оценки, то есть все, кроме тех, чьи акции котируются в системе РТС и имеет активный вторичный рынок (чисто условный оценочный термин).

Возврат капитала – возврат начальных инвестиций за счет дохода или перепродажи.

Действующее предприятие (бизнес) – предприятие, в отношении которого отсутствует информация о вероятном прекращении его деятельности в прогнозируемый период времени.

Деловая репутация организации – нематериальный (юридически неидентифицируемый) актив, возникающий благодаря фирменному наименованию, репутации, наличию постоянной клиентуры, местоположению и аналогичным факторам, стоимость которых нельзя выделить и оценить по отдельности, но которые обуславливают дополнительные доходы или иные экономические выгоды.

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Дисконтирование денежного потока – преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и находящиеся в чьей-либо собственности. Как юридическое понятие имущество представляет собой совокупность подлежащих денежной оценке юридических отношений, в которых находится данное лицо.

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть выражена в рублях в виде единой величины, если в договоре об оценке не предусмотрено иное.

Капитальные расходы – денежные затраты, связанные с вложением в основной капитал и прирост запасов.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку капитализации.

Оборотный капитал (собственные оборотные средства) – величина, получаемая путем вычитания из суммы оборотных активов организации, принимаемых к расчету, суммы ее краткосрочных обязательств, принимаемых к расчету.

Ограничивающие условия – заявление в отчете, описывающее препятствие или обстоятельство, которое влияет на оценку стоимости имущества.

Операционные расходы – затраты, необходимые для поддержания воспроизводства дохода от имущества.

Основные средства – категория материально-вещественных ценностей, которые можно использовать в хозяйственной деятельности в течение длительного времени. Включает земельные участки, здания, машины и оборудование и т. п. В бухгалтерском учете совпадает с категорией основных активов.

Открытое (публичное) акционерное общество – АО, акции которого свободно продаются и покупаются. Акции публичных АО находятся в свободном обороте, т. е. стоимость их акций хорошо известна, т. к. существуют регулярные твердые биржевые или внебиржевые котировки.

Премия за контрольное участие – денежное (абсолютное или относительное) выражение преимущества, обусловленного владением контрольным участием по сравнению с владением неконтрольным участием («меньшей долей»).

Передача права собственности – надлежащим образом, юридически оформленный акт купли-продажи, обмена, дарения, наследования, изъятия.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Скидка за неконтрольное участие – абсолютная или относительная величина, на которую уменьшается пропорциональная оцениваемому размеру участия его стоимость в стоимости стопроцентного участия, чтобы отразить отсутствие всех или некоторых полномочий контроля.

Скидка за недостаточную ликвидность – абсолютная или относительная величина, на которую уменьшается стоимость объекта оценки, чтобы отразить его недостаточную ликвидность.

Ставка капитализации – делитель, используемый при капитализации.

Ставка отдачи (доходности) – отношение суммы дохода (убытков) и (или) изменения стоимости (реализованное или ожидаемое) к суммарной величине инвестированных средств.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Стоимость скорректированных чистых активов – величина, определяемая путем вычитания из рыночной или иной стоимости активов организации, принимаемых к расчету, рыночной или иной стоимости ее обязательств, принимаемых к расчету.

Чистые активы – величина, определяемая по данным бухгалтерского учета и отчетности путем вычитания из суммы активов организации, принимаемых к расчету, суммы ее обязательств, принимаемых к расчету.

Чистый денежный поток – величина денежных средств, полученных за определенный период времени и остающихся в распоряжении предприятия (бизнеса), которые могут быть распределены без ущерба для дальнейшего его функционирования и экономического роста.

Ценовой мультипликатор – соотношение между стоимостью или ценой объекта, аналогичному объекту оценки, и его финансовыми, эксплуатационными, техническими и иными характеристиками.

Этика оценщика имущества – совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении процедуры оценки имущества.

Прочие термины и определения

Единицы сравнения – некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Безрисковая ставка – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал, при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Ликвидность имущества характеризуется тем, насколько быстро объект можно обменять на деньги, т. е. продать по цене, адекватной рыночной стоимости на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

3. Описание Объекта оценки

3.1. Описание юридического лица, которому принадлежит Объект оценки

Табл. 8. Сведения о Заказчике

Наименование	Описание
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Саларьево»
Сокращенное наименование	ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саларьево»
Юридический адрес	129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 8, ком. 4
Почтовый адрес	129110, г. Москва, ул. Гиляровского, д. 39, стр. 3, эт. 8, ком. 4
ИНН/КПП	7725206241 / 770201001
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1027725006638
Дата присвоения ОГРН	30.09.2002
Банковские реквизиты	к/сч 30101810945250000174 в ПАО «РГС Банк» БИК: 044525174
Сайт в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»	http://www.am-navigator.ru/

Источник информации: данные Заказчика, «СПАРК-Интерфакс»

Основным видом деятельности Общества является «Деятельность по управлению фондами» (код ОКВЭД - 66.30).

Общество имеет одну лицензию № 21-000-1-00102 от 24 декабря 2002 г. на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами, выданная ФКЦБ России, без ограничения срока действия.

Табл. 9. Кредитные рейтинги Общества

Рейтинг	Значение	Прогноз	Статус	Дата
Expert RA				
Рейтинг надежности и качества услуг управляющей компании, национальная шкала	Снят		снят	12.05.2017
NRA				
Индивидуальный рейтинг финансовой надежности управляющих компаний	AA	стабильный	установлен	08.09.2016

Источник информации: данные «СПАРК-Интерфакс»

По состоянию на дату оценки Общество осуществляет деятельность по управлению следующими паевыми инвестиционными фондами³:

- ЗПИФ недвижимости «Шоколад».
- ЗПИФ недвижимости «Траст Девелопмент Второй».
- ЗПИФ недвижимости «Собрание».
- ЗПИФ недвижимости «Саларьево».
- ЗПИФ недвижимости «УФА ЭКСПО».
- ЗПИФ недвижимости «Доминион Тауэр».
- ЗПИФ рентный «Капитальные вложения».

Ниже представлено описание ЗПИФ недвижимости «Саларьево», права требования которого подлежат оценке в рамках настоящего отчета.

ЗПИФ недвижимости «Саларьево»

Реквизиты закрытого паевого инвестиционного фонда представлены в таблице ниже.

³ Источник: <http://www.am-navigator.ru/ru/disclosure/company-info/>

Табл. 10. Реквизиты закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево»

Полное наименование акционерного инвестиционного фонда (полное название паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии акционерного инвестиционного фонда (регистрационный номер правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом)	Полное наименование управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)	Номер лицензии управляющей компании акционерного инвестиционного фонда (паевого инвестиционного фонда)
Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Саларьево»	2950	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания "Навигатор»	21-000-1-00102

Источник информации: <http://www.am-navigator.ru/ru/disclosure/salaryevo/>

Стоимость чистых активов и расчетная стоимость инвестиционного пая по состоянию на 31.01.2022:

Табл. 11. Стоимость чистых активов ЗПИФ недвижимости «Саларьево»

Дата	Расчетная стоимость пая, руб.	СЧА, руб.	Публикация	Изменение расчетной стоимости пая, %	Изменение СЧА, %
31.01.2022	5 983,86	126 898 944,57	01.02.2022 20:20	-36,96	-36,96

Источник информации: <http://www.am-navigator.ru/ru/disclosure/salaryevo/>

3.2. Идентификация задолженности

Объектом оценки являются права требования ЗПИФ недвижимости «Саларьево» к должникам, представленным в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку №1 возмездного оказания услуг по оценке от 18.02.2022, по обязательствам, вытекающим из договоров, сведения о которых (состав задолженности, реквизиты договоров) приведены в следующей таблице.

По данным Заказчика, обеспечения (в форме залога и / или поручительства) по долгу отсутствуют.

Табл. 12. Сведения о структуре задолженности

№ п/п	Наименование контрагента	ИНН	ОГРН	Местонахождение	Сумма задолженности на дату оценки, руб.	Реквизиты договора основания	Дата возникновения	Дата планируемого погашения
1	Общество с ограниченной ответственностью «Славянский Дом»	3728026289	1033700062990	153022, Ивановская обл., г. Иваново, ул. Велижская, д. 8	209 922 682,86	Мировое соглашение по делу №А17-1808 от 04.05.2018	н/д	н/д
2	Общество с ограниченной ответственностью «САПФИР КЭПИТАЛ»	7751028394	1167746900936	143409, Московская обл, г.о. Красногорск, г Красногорск, ул Успенская, д. 3, пом. I, офис 522	198 599 406,27	Договор аренды №А/МФК-12/16	н/д	н/д
3	Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Инвест»	5038110481	1155038000237	141206, Московская обл., г. Пушкино, ул. Добролюбова, владение 20 этаж / пом. 3/312	29 032,26	Договор аренды №1	н/д	н/д
4	Общество с ограниченной ответственностью «Газпром межрегионгаз Москва»	5009033419	1035002001594	108814, г. Москва, вн.тер.г. поселение Сосенское, п Газопровод, д. 101, к. 10	396 359,30	Договор поставки и транспортировки газа №61-9-10828/19	н/д	н/д
-	ИТОГО	-	-	-	408 947 480,69	-	-	-

Источник информации: данные Заказчика



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 1, эт. 4, пом. II, ком. 1, 2, 3, Б.

Тел. 8 (499) 322-06-22

Табл. 13. Характеристика задолженности

№ п/п	Наименование контрагента	ИНН	Реквизиты договора основания	Решения судебных органов	Тип заемщика	Финансовое состояние заемщика	Тип задолженности	Стабильность дохода заемщика	Вид процентных ставок
1	Общество с ограниченной ответственностью «Славянский Дом»	3728026289	Мировое соглашение по делу №А17-1808 от 04.05.2018	Дело №17-1808/2018, 10.05.2018 заключено мировое соглашение. Сумма задолженности (основной долг) в размере 150 783 720 руб., НДС не облагается, уплачивается Ответчиком в срок по 22.09.2022; сумма процентов за пользование денежными средствами из расчета 9% годовых за каждый день пользования денежными средствами за период с 01.06.2017 года включительно по 04.05.2018 включительно в размере 12 566 687,02 руб. уплачивается в срок по 22.11.2022; за пользование денежными средствами, указанными в пункте 1 мирового соглашения, Ответчик уплачивает Истцу проценты из расчета 9% годовых за каждый день пользования денежными средствами, начиная с 05.05.2018 до даты фактического возврата денежных средств. Ответчик уплачивает Истцу сумму процентов за пользование денежными средствами, начисленными за период с 05.05.2018 до даты фактического возврата денежных средств, ежемесячно равными частями в течение 5 месяцев, начиная с 21.12.2022 и не позднее 21 числа каждого следующего месяца.	Юридическое лицо с неопределенной кредитной историей	Хорошее финансовое состояние (высокая вероятность взыскания)	Текущая	Стабильный	Фиксированные
2	Общество с ограниченной ответственностью «САПФИР КЭПИТАЛ»	7751028394	Договор аренды №А/МФК-12/16	Дело №А40-291575/2019, 05.08.2021 принято решение о взыскании задолженности по оплате базовой арендной платы в размере 122 682 258 руб. 06 коп., неустойку за просрочку базовой арендной платы в размере 9 907 638 руб. 58 коп., неустойку до дня фактической оплаты по ставке 0,05% на сумму задолженности 122 682 258 руб. 06 коп. за каждый календарный день просрочки, неустойку за просрочку внесения обеспечительного платежа в размере 2 211 238 руб. 61 коп., неустойки до дня фактической оплаты по ставке 0,01% на сумму задолженности 17	Юридическое лицо с неопределенной кредитной историей	Удовлетворительное финансовое состояние (средняя вероятность взыскания)	Просроченная более 24 месяцев	Нестабильный	н/д

№ п/п	Наименование контрагента	ИНН	Реквизиты договора основания	Решения судебных органов	Тип заемщика	Финансовое состояние заемщика	Тип задолженности	Стабильность дохода заемщика	Вид процентных ставок
				000 000 руб. за каждый календарный день просрочки, штрафную неустойку предусмотренную п. 13.8 договора в размере 200 000 руб., а также расходы по оплате государственной пошлины в размере 200 000 руб.					
3	Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Инвест»	5038110481	Договор аренды №1	Иск к заемщику не подавался	Юридическое лицо с неопределенной кредитной историей	Хорошее финансовое состояние (высокая вероятность взыскания)	Просроченная от 12 до 24 месяцев	Стабильный	н/д
4	Общество с ограниченной ответственностью «Газпром межрегионгаз Москва»	5009033419	Договор поставки и транспортировки газа №61-9-10828/19	Иск к заемщику не подавался	Юридическое лицо с неопределенной кредитной историей	Хорошее финансовое состояние (высокая вероятность взыскания)	Просроченная от 12 до 24 месяцев	Стабильный	н/д

Источник информации: данные Заказчика, данные «СПАРК-Интерфакс», анализ Оценщика

4. Анализ рынка Объекта оценки, ценообразующих факторов, а также факторов, влияющих на его стоимость

4.1. Анализ социально-экономического развития за 2021 г.⁴

По оценке Минэкономразвития России, в 2021 г. ВВП вырос на 4,6%, полностью компенсировав снижение на -2,7% в 2020 году (отчетные данные Росстата по ВВП за прошлый год будут опубликованы 18 февраля). В декабре годовой рост ВВП сохранялся на высоких уровнях: 4,3% г/г (после 5,3% г/г в ноябре, 4,9% г/г в октябре и 4,3% г/г в 3 кв. 2021 г.), несмотря на высокую базу декабря 2020 года. В результате по отношению к соответствующему месяцу 2019 г. экономический рост в декабре ускорился до 4,6% после 3,1% в ноябре.

Показатели потребительского спроса в 2021 г. продемонстрировали уверенный восстановительный рост. Так, оборот розничной торговли увеличился на 7,3% (-3,2% в 2020 г.), объем платных услуг населению – на 17,6% (-14,8% годом ранее), оборот общественного питания – на 23,5% (-22,6%, неполное восстановление сектора связано, в том числе, с карантинными ограничениями, действовавшими в ряде регионов).

Поддержку потребительскому спросу в течение прошлого года оказывало последовательное улучшение ситуации на рынке труда. В декабре уровень безработицы (по методологии МОТ) оставался на историческом минимуме 4,3% от рабочей силы. Численность занятых превысила уровень 2019 года, увеличившись до 72,5 млн человек в декабре 2021 г. (70,8 млн человек в декабре 2020 г., 72,4 млн человек в декабре 2019 года). Реальные заработные платы в ноябре 2021 г. выросли на 3,4% г/г (к ноябрю 2019 г. рост на 3,6%), за 11 месяцев – на 2,8% г/г (+5,0% к аналогичному периоду 2019 года).

Улучшение ситуации на рынке труда оказало поддержку реальным денежным доходам населения, которые, по оценке Росстата, выросли в 2021 г. на 3,4% (в 2020 г., по уточненным данным, падение составило -1,4%). Значимый вклад в рост реальных доходов (порядка 1 п.п.) также внесли разовые социальные выплаты на школьников в августе и пенсионерам и военнослужащим – в сентябре.

Промышленное производство по итогам 2021 г. выросло на 5,3%, полностью отыграв падение 2020 года (-2,1%). При этом в конце 2021 г., после окончания восстановительной фазы, выпуск промышленности продолжил уверенно расти: на 6,1% г/г в декабре после 7,6% г/г в ноябре (к аналогичным месяцам 2019 г. – рост на 10,0% и 6,5% соответственно).

Основной вклад в рост промышленного производства по итогам 2021 г. внесла обрабатывающая промышленность, выпуск которой увеличился на 5,0% после роста на 1,3% годом ранее. Продолжилось устойчивое расширение выпуска в ключевых несырьевых отраслях: химическом комплексе (+7,1%, в том числе в фармацевтике: +11,5%), пищевой промышленности (+3,9%), машиностроении (+9,7%), деревообработке (+8,7%), легкой промышленности (+6,0%).

В декабре 2021 г. выпуск обрабатывающей промышленности вырос на 4,3% г/г после 6,1% г/г в ноябре, при этом по отношению к аналогичному месяцу 2019 г. рост ускорился до 14,2% после 9,8%, главным образом, за счет улучшения динамики машиностроительного комплекса, химической отрасли и металлургии.

Добыча полезных ископаемых, несмотря на рост на 4,8% по итогам 2021 г., в целом по году в условиях действия соглашения в рамках ОПЕК+ не преодолела спад 2020 года (-6,5%).

В условиях активного восстановления экономики в 2021 г. опережающими темпами также росли электроэнергетика и водоснабжение: сектор обеспечения электроэнергией, газом и паром по итогам января–декабря 2021 г. показал рост на 6,8% г/г (в декабре – на 1,9% г/г), сектор водоснабжения, водоотведения и утилизации отходов – на 15,8% г/г (9,6% г/г).

⁴ Источник: данные Минэкономразвития России (https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/).

Табл. 14. Основные показатели развития экономики, % г/г

Показатель	2021 г.	В % к 2020 г.	Декабрь 2021 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2020 г.	ноябрю 2021 г.	2020 г. в % к 2019 г.	декабрь 2020 г. в % к	
							декабрю 2019 г.	ноябрю 2020 г.
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	-	106,2	-	105,9	111,7	97,6	102,4	113,5
Индекс промышленного производства	-	105,3	-	106,1	112,5	97,9	103,7	114,2
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	7572,3	99,1	272,5	101,3	42,2	101,3	100,3	46,7
Ввод в действие жилых домов, млн м ² общей площади жилых помещений	92,6	112,7	11,4	67,0	128,3	100,2	92,2	180,5
Грузооборот транспорта, млрд т-км	5695,3	105,3	492,7	102,8	101,3	95,3	98,6	102,2
в том числе железнодорожного транспорта	2639,4	103,4	221,8	97,8	98,1	98,1	103,5	100,3
Оборот розничной торговли, млрд рублей	39257,4	107,3	4160,6	105,4	120,9	96,8	97,8	118,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	11050,9	117,6	1025,0	111,8	105,2	85,2	90,9	108,8
Индекс потребительских цен	-	106,7	-	108,4	100,8	103,4	104,9	100,8
Индекс цен производителей промышленных товаров	-	124,5	-	128,5	100,8	97,1	103,6	101,5
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,6 ³⁾	84,0	3,2	72,6	99,6	124,7	127,6	96,0
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	1,3 ³⁾	55,9	0,8	28,0	97,8	в 3,2р.	в 4,0р.	88,5

3) В среднем за месяц.

Источник информации: доклад Росстата «Социально-экономическое положение России» (https://gks.ru/bgd/regl/b21_01/Main.htm)

4.2. Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2022 г. и на плановый период 2023 и 2024 гг.⁵

Базовый вариант

Договоренности в рамках сделки ОПЕК+, достигнутые в июле 2021 г., привели к значимому пересмотру прогнозной траектории добычи нефти в России по сравнению со сценарными условиями, разработанными Минэкономразвития России в апреле текущего года. Оценка добычи нефти в текущем году повышена на 4,5 млн тонн (до 516,8 млн тонн), на следующий год – на 10,1 млн тонн (до 559,9 млн тонн). В 2023–2024 гг. объемы добычи нефти будут сохраняться на уровне около 560 млн тонн. Прогнозные объемы экспорта нефти и нефтепродуктов также пересмотрены вверх на всем прогнозном горизонте.

По мере наращивания добычи нефти крупнейшими странами – производителями (как в рамках группы ОПЕК+, так и вне ее), а также окончания восстановительной фазы роста мировой экономики ожидается постепенное снижение цен на нефть с 66 долл. США за баррель в среднем за 2021 г. до уровней порядка 55 долл. США за баррель к концу прогнозного периода (55,7 долл. США за баррель в среднем за 2024 год). Прогнозная траектория в целом соответствует уровням, заложенным в форвардные кривые по состоянию на конец августа 2021 года.

На прогнозном горизонте ожидается устойчивый рост *ненефтегазового экспорта* (средним темпом 7,4% в номинальном выражении и 4,8% – в реальном). При этом его доля в структуре экспорта товаров вырастет с 48,6% в 2021 г. до 54,9% в 2024 году.

В результате рост экспорта товаров в целом замедлится в номинальном выражении с 6,9% в 2022 г. до 1,1% в 2023 и 1,7% в 2024 гг. соответственно, в реальном – с 6,3% в

5

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2022_god_i_na_planovyy_period_2023_i_2024_godov.html



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 1, эт. 4, пом. II, ком. 1, 2, 3, Б.

Тел. 8 (499) 322-06-22

2022 г. до 3,3% и 2,8% соответственно. Импорт товаров на среднесрочном горизонте будет расти умеренными темпами (в среднем за 2022–2024 гг. на 4,0% в номинальном выражении и на 2,9% – в реальном), что приведет к снижению его доли в ВВП с 17,1% в 2021 году до 15,8% в 2024 году.

Положительное *сальдо торгового баланса* после достижения в текущем году докризисного уровня в 2022 г. продолжит рост, а с 2023 г. перейдет к снижению. Одновременно ожидается расширение отрицательного сальдо баланса услуг за счет восстановления импорта услуг (в первую очередь, туристических). В результате положительное сальдо счета текущих операций будет постепенно сокращаться (с 5,6% ВВП в 2021 г. до 3,0% ВВП в 2024 году), при этом оставаясь в положительной области.

Курс рубля после стабилизации в конце 2021 г. – 2022 г. будет ослабляться в номинальном выражении умеренными темпами на уровне ~1,5% к бивалютной корзине и ~1% к доллару США в 2023–2024 годах.

Инфляция в 2022–2024 гг. (на конец года) прогнозируется на уровне 4,0%. При этом существенные колебания мировых продовольственных цен могут привести к отклонению инфляции от базового варианта прогноза (как вверх, так и вниз). Вместе с тем сформированные в текущем году демпферные механизмы будут ограничивать влияние глобальной конъюнктуры на внутренние цены.

Рост *ВВП* в 2022 г. ожидается на уровне 3,0%. В 2023–2024 гг. в рамках базового варианта экономика продолжит расти темпом 3%, т. е. выйдет на траекторию, соответствующую достижению национальных целей развития Российской Федерации (далее – национальные цели). Экономический рост в среднесрочной перспективе будет основан на расширении внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного. Рост оборота розничной торговли в 2022–2024 гг. ожидается на уровне 2,8–2,9%.

Объем платных услуг населению в начале 2022 г. продолжит восстановительный рост, по итогам 2022 г. показатель увеличится на 3,8%. В 2023–2024 гг. рост объема платных услуг населению прогнозируется на уровне 3,1% ежегодно.

Расширение потребительского спроса на среднесрочном горизонте будет основано на устойчивом росте *реальных располагаемых доходов населения* (средним темпом 2,5% в 2022–2024 годах в рамках базового варианта). Рост численности занятых при сохранении безработицы на уровне не выше 4,6% и рост реальных заработных плат будет способствовать увеличению трудовых доходов населения.

С учетом реализации мер, направленных на расширение инвестиционного потенциала экономики (в том числе инвестирование ликвидной части Фонда национального благосостояния (ФНБ) сверх 7% ВВП), *рост инвестиций в основной капитал* в рамках базового варианта составит 4,8% в 2022 г., а в 2023–2024 гг. превысит уровень 5%.

Консервативный вариант

В консервативный вариант прогноза заложено более существенное, чем в базовом варианте, замедление роста мировой экономики в среднесрочной перспективе под влиянием накопленных структурных дисбалансов. В этих условиях траектория цен на нефть в консервативном варианте складывается ниже, чем в базовом. Вместе с тем на других товарных рынках до конца 2021 г. продолжится активный рост цен (прежде всего, на продовольственные товары и металлы), после чего с 2022 г. произойдет разворот тренда.

В отношении внутренних условий заложена предпосылка о более быстром, чем в базовом варианте, влиянии повышения ключевой ставки на реальные экономические показатели (эффект в IV квартале 2021 г.), более сдержанном росте кредита экономике в 2022 г., а также об откладывании инвестирования средств ФНБ на более поздний срок.

В этих условиях экономический рост в консервативном варианте прогнозируется на уровне 3,9% в 2021 г., с замедлением до 2,5% в 2022 году. В 2023–2024 гг. рост ВВП несколько ускорится, однако сохранится ниже уровня 3% за счет более медленного роста доходов населения (темпом около 2%) и инвестиций в основной капитал (~4% в среднем за 2022–2024 годы).

Инфляция по итогам 2021 г. в консервативном варианте ускоряется до 6,0%, однако уже в 2022 г. опускается до 3,6% под влиянием ограничений со стороны совокупного спроса, а также ослабления давления со стороны внешнеэкономической конъюнктуры. В дальнейшем по мере подстройки экономики и смягчения денежно-кредитной политики, как и в базовом варианте, предполагается возвращение инфляции на целевой уровень 4%.

Табл. 15. Основные показатели прогноза социально-экономического развития РФ

Показатель	2020	2021	2022	2023	2024
Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), долл. США за баррель					
базовый	41,4	66,0	62,2	58,4	55,7
консервативный		65,2	58,3	54,2	51,3
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США					
базовый	71,9	73,6	72,1	72,7	73,6
консервативный		73,9	73,1	73,8	74,7
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базовый	4,9	5,8	4,0	4,0	4,0
консервативный		6,0	3,6	4,0	4,0
Валовой внутренний продукт, %					
базовый	-3,0	4,2	3,0	3,0	3,0
консервативный		3,9	2,5	2,6	2,7
Инвестиции в основной капитал, %					
базовый	-1,4	4,5	4,8	5,1	5,3
консервативный		4,3	3,8	4,0	4,2
Промышленное производство, %					
базовый	-2,1	4,2	3,3	2,4	2,2
консервативный		4,2	2,8	1,8	2,2
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базовый	-2,8	3,0	2,4	2,5	2,5
консервативный		2,6	1,9	2,0	2,0
Реальная заработная плата, %					
базовый	3,8	3,1	2,4	2,5	2,5
консервативный		2,8	2,0	2,2	2,2
Оборот розничной торговли, %					
базовый	-3,2	6,9	2,8	2,9	2,9
консервативный		6,0	2,3	2,4	2,4
Экспорт товаров, млрд долл. США					
базовый	333,4	454,7	486,0	491,4	499,7
консервативный		450,0	462,0	458,5	463,6
Импорт товаров, млрд долл. США					
базовый	239,6	290,0	300,9	313,4	325,8
консервативный		288,9	295,8	306,6	317,6

Источник информации: данные Минэкономразвития России

4.3. Влияние общей политической и социально-экономической обстановки в РФ на рынок Объекта оценки⁶

Обзор политической ситуации необходим для оценивания политических рисков, под которыми следует подразумевать возможность имущественных и финансовых потерь, вызванных политикой, проводимой тем или иным государством.

Показатель одобрения деятельности Президента с 31 января по 6 февраля 2022 года составил 62,9% (-0,9п.п. за неделю). Уровень положительной оценки работы премьер-министра и Правительства России за последнюю неделю составили 40,4% (-0,5п.п. за неделю) и 35,0% (-0,3п.п. за неделю) соответственно.

Уровень поддержки партии «Единая Россия» составил 30,6% (-0,1п.п. за неделю), КПРФ – 15,3% (-0,3п.п. за неделю), «Новые люди» -7,1% (+0,4п.п. за неделю), ЛДПР – 8,2% (+0,4п.п. за неделю) и «Справедливая Россия — Патриоты — За правду» – 6,2% (-0,3п.п. за неделю).

Санкции, которые были введены первоначально в 2014 г. Евросоюзом и США, по состоянию на дату оценки сохранились, за анализируемый период были введены еще несколько санкционных мер против РФ, марте 2019 г. США и Канада ввела санкции против ряда российских компаний и граждан РФ. В августе 2019 г. был подписан указ президентом США о введении второго пакета санкций против России. Новые санкции не распространяются на госкомпании, а касаются лишь министерств, агентств и «суверенного фонда», включая Центробанк России и Фонд национального благосостояния. Кроме того, американским банкам разрешено покупать российские облигации на вторичном рынке.

⁶ Источники информации: <https://wciom.ru/analytical-reviews/analiticheskii-obzor/reitingi-doverija-politikam-ocenki-raboty-prezidenta-i-pravitelstva-podderzhka-politicheskikh-partii-20220211>;
https://ruxpert.ru/Антироссийские_санкции

По словам экспертов, в наибольшей степени от европейски санкций пострадал финансовый сектор. Действующие ограничительные меры предусматривают запрет на кредитование российских банков и госкомпаний в западных банках.

3 года антироссийские санкции обошлись России более чем в 52-55 млрд долл. США потерь, а другим государствам — в более чем 100 млрд долл. США потерь. Если судить по макроэкономическим показателям, экономика России адаптировалась к европейским санкциям. Тем не менее этот рост в большей степени подкреплен внешними факторами, главный из которых — рост цен на нефть.

2022 г. обещает российской экономике «нормализацию» ситуации после двух пандемийных лет: рост ВВП замедлится, а бюджетная политика стабилизируется. Но рисков много — от высокой инфляции до геополитики и санкций.

Рост российской экономики в 2022 г. замедлится с высоких 4,2–4,3% по итогам восстановительного 2021 г. до 2,5%, следует из консенсус-прогноза Bloomberg.

Официальный макропрогноз Минэкономразвития, данный еще в сентябре, предполагает 3% роста ВВП и в 2022-м, и в 2023-м годах. Но большинство независимых экономистов в перспективы такого роста не верят, констатирует ВШЭ. Центробанк более осторожен в оценках: середина его интервального прогноза (2–3%) близка к консенсус-прогнозу.

2021 г. экономика России активно восстанавливалась, особенно заметно — во втором квартале, когда не действовали жесткие ковидные ограничения и потребители устремились в магазины, напоминает Всемирный банк в декабрьском докладе по российской экономике. За динамичным восстановлением должна неизбежно последовать нормализация темпов роста: по оценке международного института, рост ВВП в 2022 г. составит 2,4%, а в 2023 г. замедлится до 1,8%. Тормозящим фактором будут оставаться ограничения из-за COVID-19 и низкие темпы вакцинации населения, из-за которых эти ограничения будут сохраняться дольше. Уровень коллективного иммунитета к коронавирусу в России достиг 60% к 24 декабря при целевом показателе минимум 80%.

Под конец 2021 г. резко обострилась ситуация вокруг Украины: западные политики и СМИ заявляли, что Россия стянула войска к украинским границам и готовит «вторжение» на украинскую территорию, а российские власти это опровергали. По данным американских СМИ, администрация США начала обсуждать возможное ужесточение санкций против России в зависимости от развития ситуации на Украине, вплоть до отключения российских банков от международной системы финансовых коммуникаций SWIFT и запрета на поставку в Россию американских технологических товаров, таких как смартфоны.⁷

Можно сделать вывод, что восстановление российской экономики в результате пандемии зависит от принимаемых государством мер поддержки экономики.

4.4. Анализ рынка долгов / прав требования

Существует ряд разработанных классификаций рынка купли-продажи долгов компаний. Наиболее распространенная классификация представлена в следующей таблице:

Табл. 16. Сегментация рынка купли-продажи долгов

№	Наименование сегмента	Комментарий
1	Проблемные долги, практически не реальные к взысканию. Хотя и существующие юридически	Долги компаний-банкротов, или компаний, находящихся в предбанкротном состоянии. Как было отражено ранее в разделе анализа рынка, вероятность успешного взыскания долга с компании-банкрота крайне маловероятна. К этому же категории относятся долги, в виде краткосрочных долговых обязательств перед предприятием-банкротом, которые реализуются арбитражными управляющими в ходе процесса банкротства. Доля несостоявшихся долгов в данном сегменте рынка составляет до 94 %. Вероятность продажи мала, что и сказывается на итоговой величине дисконта.
2	Реальные ко взысканию необеспеченные долги	Как правило, не банковские долги. Вероятность продажи оценить сложно. Основные критерии – платежеспособность должника, правильность и полнота оформления документов. Возможны покупатели со специальной мотивацией, например, в виде стремления к зачету взаимных требований.

⁷ Источник: <https://www.rbc.ru/economics/03/01/2022/61c1ac739a79476c95bd7775>

№	Наименование сегмента	Комментарий
3	Реальные ко взысканию обеспеченные долги. Продажа имущества, являющегося обеспечением долга, через продажу самого долга	Как правило, банковские долги. Вероятность продажи зависит от платежеспособности должника (который может быть неплатежеспособным), полноты и правильности оформления документов, а также адекватности оценки и ликвидности обеспечения.

Источник информации: «Анализ рынка долгов», А. А. Слуцкий

В результате анализа обеспечительных мер, принятых к оцениваемым правам требования, был сделан вывод о том, что оцениваемые права требования относятся к сегменту реальных ко взысканию необеспеченных долгов.

Количество банкротств в экономике России⁸

По итогам 2021 года количество корпоративных банкротств оказалось на 3,4% выше, чем было по итогам 2020 года, но по-прежнему остаётся на более низком уровне относительно допандемийного 2019 г. (-16,0%). Причем число банкротств пока полноценно не вернулось к докоронакризисным значениям в большинстве анализируемых в мониторинге отраслей. Однако в IV кв. 2021 г. повышательное движение в сторону уровней 2019 г. в ряде отраслей всё-таки интенсифицировалось.

Основным фактором низкой интенсивности банкротств можно, по всей видимости, считать мощнейший рост доходов компаний (январь-сентябрь 2021 г. по экономике в целом: +180% к уровню 2020 г. и +58% к уровню 2019 г.).

По итогам 2021 г. в экономике России количество банкротств имело заметную отраслевую дифференциацию:

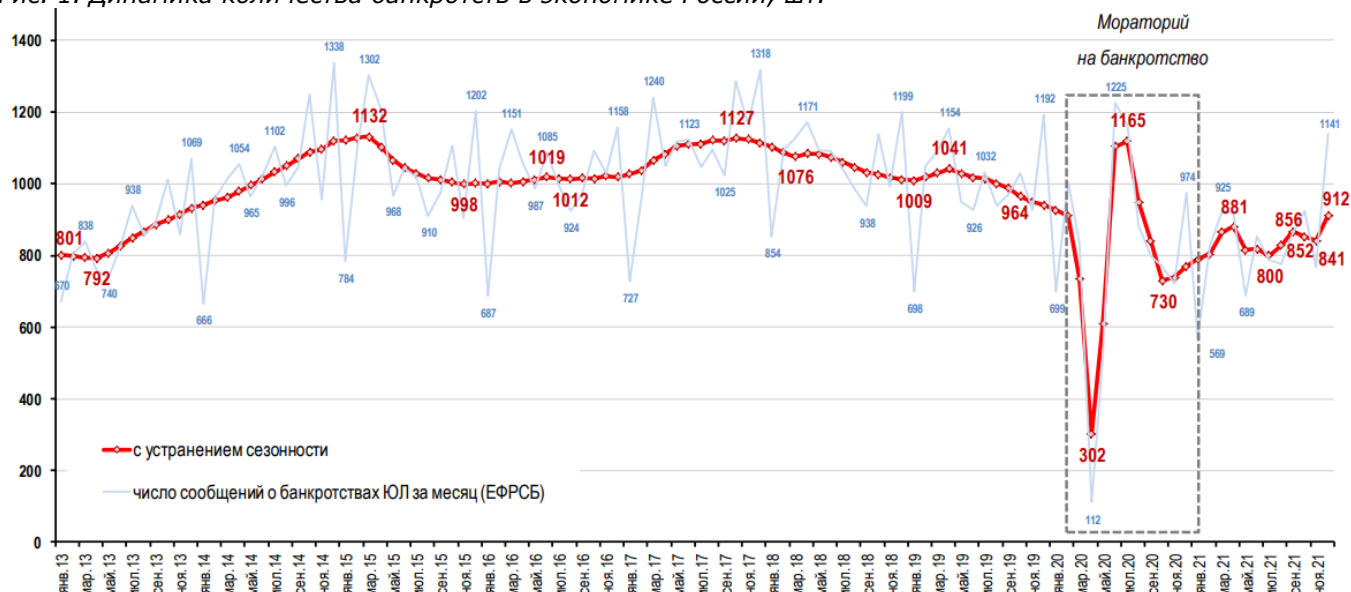
- в машиностроительном комплексе и транспорте совокупное количество юрлиц-банкротов по итогам года увеличилось на 12,7% и 18,0% соответственно относительно 2020 года;
- также рост числа банкротств по результатам 2021 г. зафиксирован в строительстве (+9,5% к 2020 г.), торговле (+1,0% к 2020 г.), электроэнергетике (+2,6% к 2020 г.) и обрабатывающей промышленности в целом (+5,8% к 2020 г.);
- снижение совокупного количества банкротств отмечено в секторе коммерческих услуг (-1,4% к 2020 г.), сельском хозяйстве (-3,5% к 2020 г.) и пищевой промышленности (-8,5% к 2020 г.);
- в металлургии по итогам 2021 года интенсивность банкротств имела весьма нейтральный характер (+0,6% к 2020 г.).

В списке 25 крупнейших по выручке юрлиц-банкротов IV кв. 2021 г. 10 представителей сектора торговли. При этом в данном списке 11 компаний из Москвы и Московской отрасли.

В 42 субъектах РФ число юрлиц-банкротов по итогам 2021 г. оказалось больше, чем было по итогам 2020 г., но только в 19 субъектах интенсивность банкротств превысила соответствующий уровень докризисного 2019 г.

⁸ Источник: http://www.forecast.ru/_ARCHIVE/Analytics/PROM/2022/Bnkrpc-1-22.pdf

Рис. 1. Динамика количества банкротств в экономике России, шт.



Источник информации: http://www.forecast.ru/_ARCHIVE/Analitics/PROM/2022/Bnkrpc-1-22.pdf

Просроченная кредиторская задолженность организаций

По данным ЕМИСС размер просроченной кредиторской задолженности организаций в 2017-2020 гг. увеличился на 52%. За 10 мес. 2021 г. объем просроченной кредиторской задолженности составляет 3 808 млрд руб., что на 12% меньше аналогичного периода 2020 г. Наибольшую долю в структуре задолженности занимает отрасль «Обрабатывающие производства» (38% в структуре).

Табл. 17. Объем просроченной кредиторской задолженности организаций, млн руб.

№	Отрасль	2017	2018	2019	2020	10 мес. 2020	10 мес. 2021
1	СЕЛЬСКОЕ, ЛЕСНОЕ ХОЗЯЙСТВО, ОХОТА, РЫБОЛОВСТВО И РЫБОВОДСТВО	17 816	22 151	77 869	102 528	101 860	103 261
2	ДОБЫЧА ПОЛЕЗНЫХ ИСКОПАЕМЫХ	142 791	250 147	201 456	205 163	220 710	257 650
3	ОБРАБАТЫВАЮЩИЕ ПРОИЗВОДСТВА	958 013	1 303 764	1 677 469	1 816 167	1 885 353	1 429 984
4	ОБЕСПЕЧЕНИЕ ЭЛЕКТРИЧЕСКОЙ ЭНЕРГИЕЙ, ГАЗОМ И ПАРОМ; КОНДИЦИОНИРОВАНИЕ ВОЗДУХА	522 585	579 541	638 803	713 053	739 544	702 959
5	ВОДОСНАБЖЕНИЕ; ВОДООТВЕДЕНИЕ, ОРГАНИЗАЦИЯ СБОРА И УТИЛИЗАЦИИ ОТХОДОВ, ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПО ЛИКВИДАЦИИ ЗАГРЯЗНЕНИЙ	35 578	37 875	41 513	55 560	54 835	54 964
6	СТРОИТЕЛЬСТВО	127 049	118 352	231 621	255 209	256 759	301 047
7	ТОРГОВЛЯ ОПТОВАЯ И РОЗНИЧНАЯ; РЕМОНТ АВТОТРАНСПОРТНЫХ СРЕДСТВ И МОТОЦИКЛОВ	513 240	649 129	669 869	480 529	670 883	317 973
8	ТРАНСПОРТИРОВКА И ХРАНЕНИЕ	94 985	58 969	92 268	72 764	85 566	99 179
9	ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ГОСТИНИЦ И ПРЕДПРИЯТИЙ ОБЩЕСТВЕННОГО ПИТАНИЯ	1 625	1 622	1 624	2 663	3 022	3 378
10	ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В ОБЛАСТИ ИНФОРМАЦИИ И СВЯЗИ	16 138	25 852	26 571	29 555	30 302	24 654
11	ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ФИНАНСОВАЯ И СТРАХОВАЯ	3 329	9 051	5 445	8 219	10 295	2 615
12	ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПО ОПЕРАЦИЯМ С НЕДВИЖИМЫМ ИМУЩЕСТВОМ	45 513	36 744	49 435	67 812	68 948	239 607
13	ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ПРОФЕССИОНАЛЬНАЯ, НАУЧНАЯ И ТЕХНИЧЕСКАЯ	78 448	249 744	117 632	116 935	138 166	235 579
14	ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ АДМИНИСТРАТИВНАЯ И СОПУТСТВУЮЩИЕ ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ УСЛУГИ	37 415	72 616	60 430	33 146	34 549	31 112
15	ГОСУДАРСТВЕННОЕ УПРАВЛЕНИЕ И ОБЕСПЕЧЕНИЕ ВОЕННОЙ БЕЗОПАСНОСТИ; СОЦИАЛЬНОЕ ОБЕСПЕЧЕНИЕ	19 316	19 353	396	356	348,181	158,471
16	ОБРАЗОВАНИЕ	714	792	749	821	871,637	745,768
17	ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В ОБЛАСТИ ЗДРАВООХРАНЕНИЯ И СОЦИАЛЬНЫХ УСЛУГ	895	1 073	1 314	1 930	1 957	2 261
18	ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ В ОБЛАСТИ КУЛЬТУРЫ, СПОРТА, ОРГАНИЗАЦИИ ДОСУГА И РАЗВЛЕЧЕНИЙ	443	2 962	3 137	3 588	3 568	760,815
19	ПРЕДОСТАВЛЕНИЕ ПРОЧИХ ВИДОВ УСЛУГ	451	527	605	1 012	1 327	587,642
-	Итого	2 616 344	3 440 264	3 898 206	3 967 010	4 308 864	3 808 476

Источник информации: данные ЕМИСС (<https://fedstat.ru/indicator/57769>)



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 1, эт. 4, пом. II, ком. 1, 2, 3, Б.

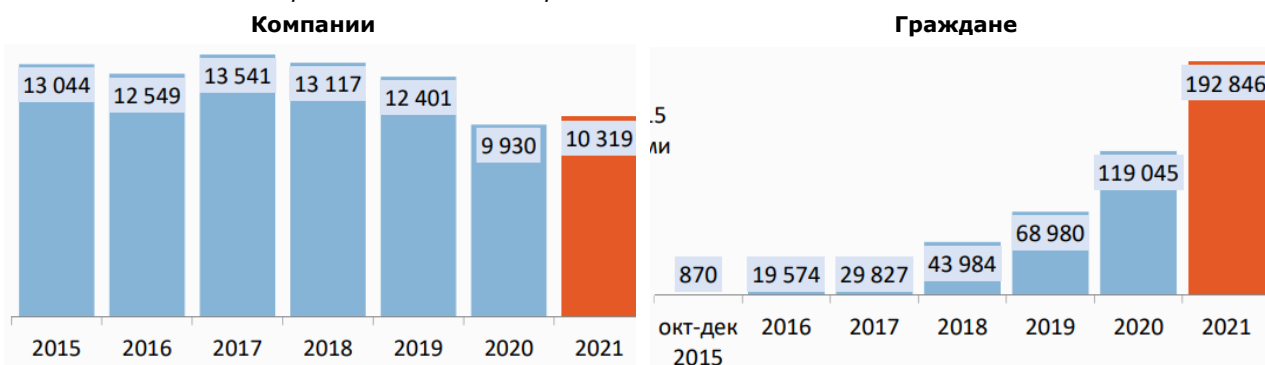
Тел. 8 (499) 322-06-22

Банкротство юридических и физических лиц⁹

В 2021 году количество корпоративных банкротств выросло на 3,9% к 2020 году до 10 319 шт., после снижения на 19,9% годом ранее. Число введенных судами процедур наблюдения за 2021 год выросло до 8 577 шт., на 10,3% к 2020 году. Количество реструктуризаций (внешних управлений и финансовых оздоровлений) увеличилось на 3,5% до 179 шт., а их доля ко всем процедурам, кроме наблюдения, осталась на уровне 1,7%.

Количество граждан (включая индивидуальных предпринимателей), признанных банкротами в 2021 году, составило 192 846, что на 62% больше, чем в 2020 году. За период существования процедуры потребительского банкротства, с 1 октября 2015 года по 31 декабря 2021 года несостоятельными стали уже 475 126 граждан.

Рис. 2. Количество банкротств компаний и граждан

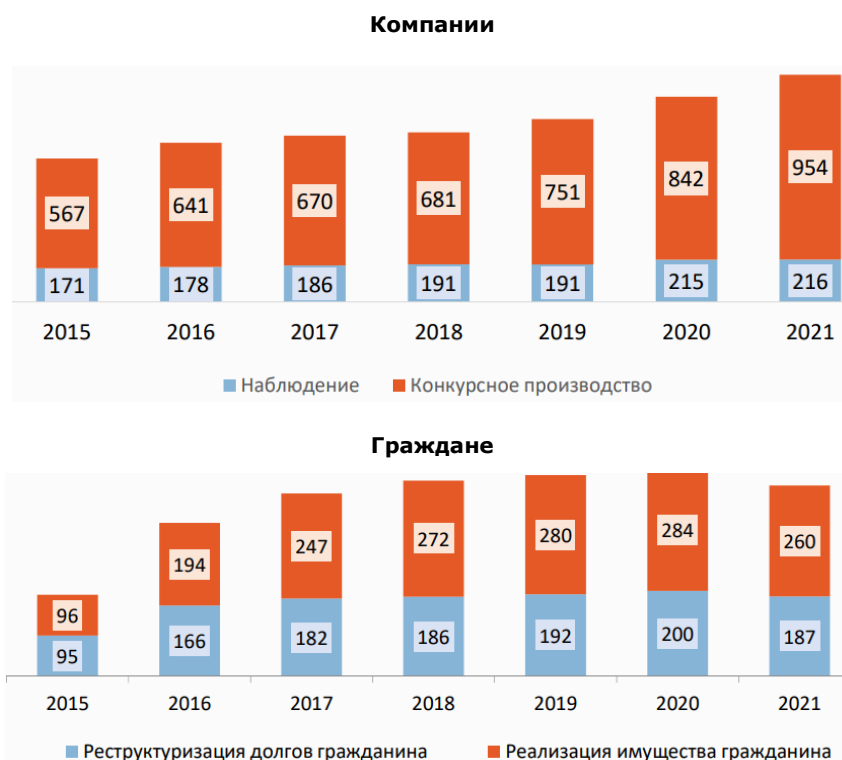


Источник информации: Статистический бюллетень ЕФРСБ

Средняя длительность процедуры наблюдения компаний в 2021 г. составляет 216 дней, конкурсного производства - 954 дня.

Для граждан средняя длительность процедуры реструктуризации долгов в 2021 г. составляет 187 дней, реализации имущества - 260 дней.

Рис. 3. Средняя длительность процедуры банкротства компаний и граждан, дни



Источник информации: Статистический бюллетень ЕФРСБ

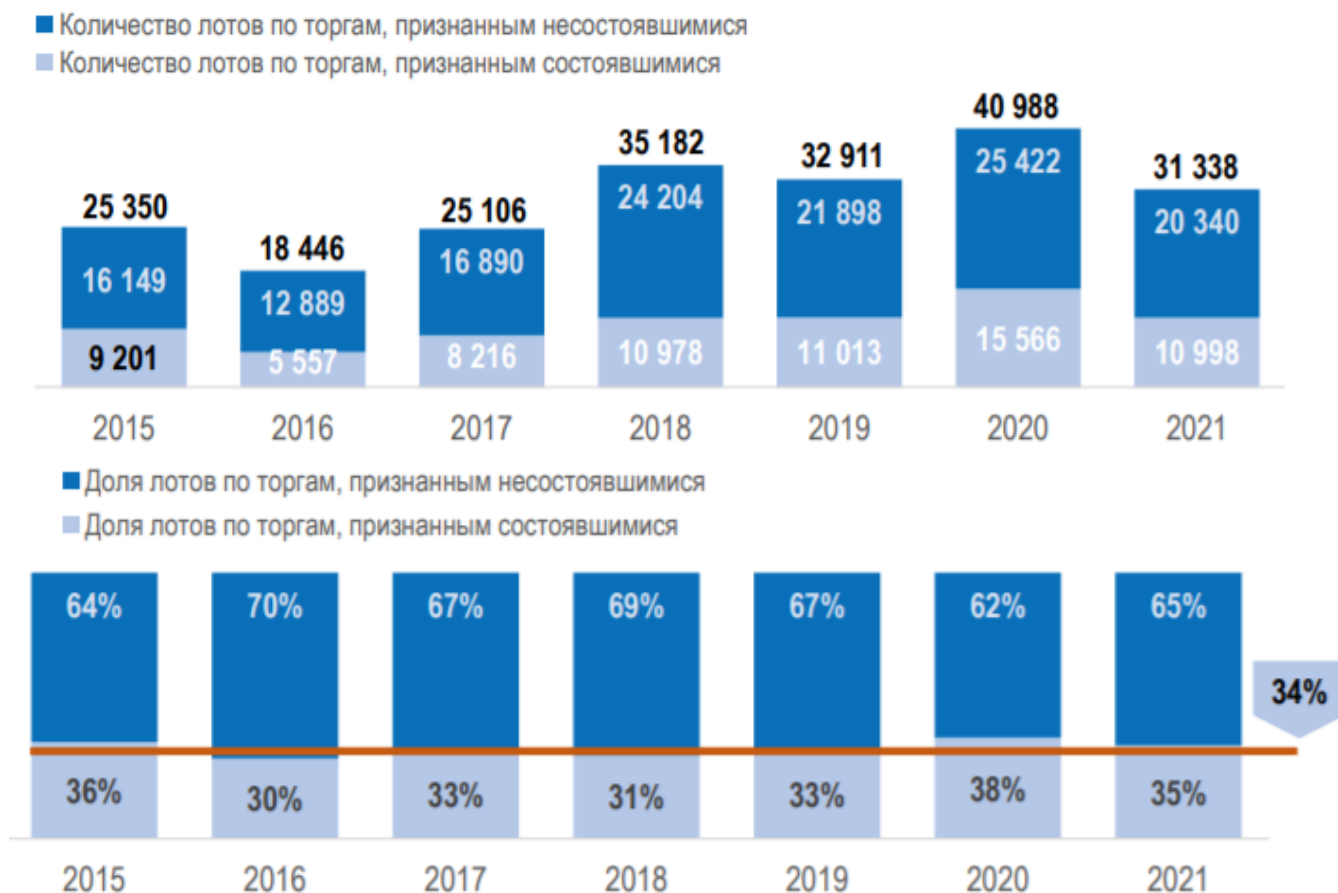
⁹ Источник: <https://fedresurs.ru/news/29f08071-a8ef-4a16-bdc2-bb7559fd1cca>

Торги по банкротству¹⁰

В 3-м квартале 2021 г. впервые с 2019 г. произошло снижение количества торгов по сравнению с аналогичным кварталом предыдущего года. До этого мы видели рост квартал к кварталу, начиная с 3 квартала 2019 г. Из-за увеличения количества торгов в 1-м полугодии 2021 г. общее количество торгов за 9 месяцев оказалось больше на 2%, чем в аналогичном периоде 2020 г.

Похожая ситуация была в 2019 г.: из-за падения в 3-м квартале 2019 г. совокупное количество торгов в 2019 г. оказалось на уровне 2018 г. несмотря на рост несколько предыдущих периодов.

Рис. 4. Состоявшиеся и несостоявшиеся торги в третьем квартале 2021 г.



Источник информации: данные ЕФРСБ

Результативность торгов в 3-м квартале 2021 г. оказалась чуть ниже на 2% по открытым аукционам и конкурсам, чем во 2-м квартале 2021 г. При этом показатели результативности за квартал выше средних за период с 2015 г. по всем категориям кроме закрытого публичного предложения.

По данным за 9 месяцев выше среднего уровня оказалась результативность по открытым аукционам и публичному предложению, по остальным типам процедур она оказалась ниже среднего уровня.

¹⁰ Источник: <https://fedresurs.ru/news/f7ec35ae-24ee-4bc4-a5ab-dcbf5d458401>

Рис. 5. Результативность торгов по типам за три квартала



Источник информации: данные ЕФРСБ

Исполнителем были проанализированы сделки по продаже дебиторской задолженности на основании данных Единого федерального реестра сведений о банкротстве.¹¹ Были проанализированы торги и определен диапазон величины дисконта по ценам сделок при реализации на открытых аукционах и путем публичного предложения.

¹¹ Источник: <https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeList.aspx>

Табл. 18. Определение величины дисконта по ценам сделок при реализации на открытых аукционах и путем публичного предложения

№ п/п	Объект, реализуемый на торгах	Номинальная стоимость задолженности, руб.	Начальная цена лота, руб.	Цена реализации, руб.	Снижение (дисконт) номинальной стоимости в процессе торгов, %	Источник
-	Дебиторская задолженность	-	-	-	-	-
1	Дебиторская задолженность на общую сумму 134 900,00 руб. (1 контрагент): гр. Кузнецов Евгений Владимирович	134 900	2 185	666	99,51%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=c314eb29-c7f3-47ef-8587-1ee1be505194
2	Лот 1 (ИП Алипатова Виктория Игоревна на сумму 25 000,00 руб., ООО «ВИТА» на сумму 1 806 750,00 руб., ООО «ЭКСПОСЕРВИС» на сумму 371 649,66 руб., ООО «ИМБИРЬ» на сумму 59 893,01 руб., ООО «ЭКСПОТРЕЙД» на сумму 1 684 940,33 руб., ООО «ЭКСПОТРЕЙД» на сумму 78 039 554,21 руб.) общая сумма задолженности 81 987 787,21 руб.	81 987 787	819 878	16 134	99,98%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=866607f2-a8a1-4e7b-ae18-7d41d11c42bf
3	Дебиторская задолженность Дебиторская задолженность Лазарева Александра Александровича в сумме 7 504 979,11 рублей	7 504 979	7 504 979	91 300	98,78%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=7eb1da4b-05c3-4243-b56c-81360f6c6162
4	Права требования к Компании «Аямонте Корпорейшн» (Ayamonte Corporation), регистрационный номер 116741)	1 939 095 376	95 449 976	289 995	99,99%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=86f42d18-b742-4c73-8c59-2feced3acc4a
5	Право требования к ООО «Метрплюс» (ОГРН 1147847199323) в размере 947 400 рублей основного долга	947 400	180 000	63 500	93,30%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=0b8f265b-e4ad-408b-bfa0-dfb7b473e566
6	Дебиторская задолженность Право требования к 10 юр. лицам на общую сумму 59 226 702,07 рублей	59 226 702	767 700	51 500	99,91%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=2492304e-a365-45f0-87cc-9bc9d01e25f0
7	Право требования к ООО «Мой Дом» на сумму 503 028,42 руб.	503 028	75 454	25 500	94,93%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=c26432b7-40b2-484c-b482-fdb66b0deb60
8	Право требования к Зельской Юлии Геннадьевне (ИНН 245709793568) в размере 526 788,32 руб. в виде Субсидиарной ответственности по обязательствам ООО "Сантур"	526 788	474 109	47 510	90,98%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=2ef9c1ce-59b6-44f3-b959-3c701ccc3c0f
9	Право требования к ООО «Дозор» (ИНН 2536165294) о взыскании по решению суда 2137237,30 руб. дело №А51-3258/2018.	2 137 237	1 923 514	1 154 108	46,00%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=e3a7de5d-89a1-4017-865f-3fbc8f7bf95
10	Право требования к Николаенко А.В.	751 314	751 314	310 001	58,74%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=df8327c7-5122-47b7-bbba-820ff1ff0cf2
11	Дебиторская задолженность ООО «Империя Пластика», в том числе: право требования к Янгирову Радик Рафаэльевичу Дебиторская задолженность ООО «Империя Пластика», в том числе: право требования к Янгирову Радик Рафаэльевичу на сумму 16 670 000 руб.	16 670 000	н/д	587 000	96,48%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=82881dbd-e1ce-4cd6-a35a-bb92331df046
12	Лот №1: дебиторская задолженность (права требования) ООО «ПЖТК-КДМ» на общую сумму 57748800,41руб.	57 748 800	200 000	100 000	99,83%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=c1ac8759-849d-4f6a-ad33-03b6c09233c1
13	Право требования ООО «ПЭК» к МУП «Теплосервис» (ИНН 7608036268) в размере 481709537,24 рублей (Остаток долга составляет 119 828 605,40 рублей)	481 709 537	34 724 574	17 411 000	96,39%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=9d0c5ac6-bffe-45d1-817c-94be7a433197

№ п/п	Объект, реализуемый на торгах	Номинальная стоимость задолженности, руб.	Начальная цена лота, руб.	Цена реализации, руб.	Снижение (дисконт) номинальной стоимости в процессе торгов, %	Источник
14	Право требования (дебиторская задолженность) к Сологубу Сергею Владимировичу общим номиналом (учетная стоимость) 313 468 244,53 рублей	313 468 245	313 468 245	378 910	99,88%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=fd627d54-a41a-4a79-9512-3f11253f8806
15	Право требования дебиторской задолженности МУП «Водоканал города Питкяранта» по Договору от 01.01.2015 г. № 17 о приеме и перекачке сточных вод в размере 3 188 379,72 руб.	3 188 380	н/д	151 000	95,26%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=c4551154-8bef-4829-9d8d-17679e2a8599
16	Дебиторская задолженность населения, юридических лиц и предпринимателей, проживающих/зарегистрированных по адресу: Иркутская область, Тайшетский район, р.п. Юрты	9 514 649	951 465	247 029	97,40%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=4212e3ab-44f5-49e9-b494-863219831468
17	Дебиторская задолженность АО «Союз-Квадротелеком» ИНН 7714752094 (введено конкурсное производство) номиналом 21754704,27 руб. Дебиторская задолженность АО «Союз-Квадротелеком» ИНН 7714752094 (введено конкурсное производство) номиналом 8 064 704,27 руб., подтверждена Определением Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-235754/2017 от 07.02.2019г.; номиналом 10 190 000 руб., подтверждена Определением АС г. Москвы по делу № А40- 235754/2017 от 20.11.2018г. номиналом 3 500 000 руб., подтверждена Решением АС г.Москвы А40-163717/2019 от 08.08.19г. (ВСЕГО задолженность номиналом - 21754704,27 руб.)	21 754 704	19 579 234	14 111 111	35,14%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=7b54b012-5d71-461b-964e-fabd49e3a7d7
18	Дебиторская задолженность на общую сумму 1 542 997,98 руб. (11 контрагентов)	1 542 998	200 000	33 333	97,84%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=41d27dbe-592e-4ecc-b513-3c2a0ad9c05f
19	Дебиторская задолженность на общую сумму 134 900,00 руб. (1 контрагент): гр. Кузнецов Евгений Владимирович	134 900	24 282	2 200	98,37%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=f6045ad1-1ab4-4163-9358-a9e55e333a87
20	Права требования к ОАО «Владикавказские тепловые сети»	1 029 975 801	7 662 600	1 532 520	99,85%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=9388c07b-4ea4-42ce-b48e-bce5b82c2abe
21	Право требования к Гуляеву С.М. (ИНН 661000078660) на сумму 24 122 750 рублей. Определение Арбитражного суда Свердловской области от 11.11.2020г. по делу №А60-29865/2016	24 122 750	15 300 000	1 630 000	93,24%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=3b5df6ba-7862-40a1-9e80-e3a2be14af1d
22	Дебиторская задолженность ООО «ЭКСПОСТАЙЛ» (ИНН 7724661128)	10 663 920	9 597 528	45 900	99,57%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=56b7b826-10b7-405b-ba53-fa8c69b14812
23	Дебиторская задолженность ООО «Евровайн Бутик» (ИНН 5017110480)	9 006 000	8 105 400	45 900	99,49%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=fe42d6c7-a83e-4224-91fc-575be3474706
24	Дебиторская задолженность ООО «Экспострой» (ИНН 7724423211)	11 994 306	10 794 875	70 999	99,41%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=bf458b39-e1a3-4297-b46f-5bcb9a65ffff
25	Дебиторская задолженность ООО "Мясоед-1" (ИНН 7724360561)	6 000	5 400	550	90,83%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=9f02587c-5944-4c9d-8078-a3e521cb64dd
26	Дебиторская задолженность ООО ТК "СТРОЙНАБ" (ИНН 6678098700)	3 522 230	3 170 007	103 822	97,05%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=cd717d2f-1c9d-41f4-



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 1, эт. 4, пом. II, ком. 1, 2, 3, Б.

Тел. 8 (499) 322-06-22

№ п/п	Объект, реализуемый на торгах	Номинальная стоимость задолженности, руб.	Начальная цена лота, руб.	Цена реализации, руб.	Снижение (дисконт) номинальной стоимости в процессе торгов, %	Источник
						b8f6-edfb88a859d4
27	Дебиторская задолженность к Афанасьеву Анатолию Анатольевичу	1 546 000	1 391 400	141 999	90,82%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=80debe4c-9095-42ee-924d-0d2101f5c0ae
28	Дебиторская задолженность ООО Вайн энд ко ИНН 9710019612	167 804	151 024	51 008	69,60%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=de4033ef-538e-4478-ac8d-b852eb330012
29	Дебиторская задолженность ООО "ТОРГОВЫЙ ДОМ "МЕРКУРИЙ" (2317008933, 1022302721363)	205 978	185 381	31 000	84,95%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=38578e4c-e1ca-4fee-bed7-f078db13edbe
30	Дебиторская задолженность ООО "Гастрошоп" (7726764270, 1147748021904)	31 877	28 690	8 607	73,00%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=ac0977cb-d3a3-4ce7-bfdc-732c1a9eac72
31	Дебиторская задолженность ООО "ФУД ПРОДЖЕКТ" (7703389866, 1157746693906)	315 126	283 613	2 000	99,37%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=35935e2e-649f-432f-895b-7df537c6a2a9
32	Дебиторская задолженность ООО "ТОРГОВЫЙ ДОМ ЩЕЛКОВО ПЛЮС" (6911033883, 1116911000470)	128 365	115 528	41 708	67,51%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=9317315c-80d8-4078-836f-a499275b4af4
33	Дебиторская задолженность ООО "ТЕСЛА" (5018188426, 1175029004072)	23 045	20 741	7 308	68,29%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=eda2eb1b-0995-4920-a41b-487304860017
34	Дебиторская задолженность ООО "АКТИВ" (9701033427, 1167746208882)	122 634	11 370	1 700	98,61%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=55a8eeb4-a177-45fe-81be-9af75802594c
35	Дебиторская задолженность ООО "КУБОК-МСК" (7719464759, 1177746038337)	443 026	398 723	1 127	99,75%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=79c51ebe-9a3b-404f-8a81-01e19609e2a8
36	Дебиторская задолженность ООО "НОРМАН-ТРЕЙД" (7719775200, 1117746234484)	1 447 636	1 302 873	7 777	99,46%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=9ee6c1e8-d144-437a-a2fb-3ba8841dcd48
37	Дебиторская задолженность ООО "Гермес Ритейл" (3445077557, 1053460087361)	37 750	33 975	566	98,50%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=65935ce9-3400-4959-9e82-c04435437db8
38	Дебиторская задолженность ООО "ПОЛЯНА" (7702814589, 1137746392673)	19 457	17 512	487	97,50%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=4198320b-04ea-4e32-8b11-1c40a52be757
39	Право требования (дебиторская задолженность) к ООО «РенБизнесАвто» (ОГРН 1101839000559, ИНН 1839003290)	404 755	404 755	48 571	88,00%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=cec787f1-9ea5-4521-b054-9138f20de231
40	право требование к ИП ГКФХ Ярошенко В.М., ИНН 550700750967	4 586 098	846 000	314 000	93,15%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=0c175a32-6b81-4e18-8ca8-8a071efdaa81
41	Право требования к АО «Новозыбковский Машиностроительный завод» (ИНН 3204001047) в размере 339 229 744,19 руб.	439 989 758	395 990 782	99 000	99,98%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=065ebe21-9a71-424d-a277-71cee46e9766
42	Дебиторская задолженность (права требования) к: ООО «НГК «АЛЬФА» (ИНН 7203149425) в размере 245 348,05 руб.	245 348	22 081	883	99,64%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=c31e08db-809c-4539-b618-0d2595b9bb61
43	Право требования в размере 1 087 360,00 руб. к	1 087 360	978 624	423 890	61,02%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/Trade

№ п/п	Объект, реализуемый на торгах	Номинальная стоимость задолженности, руб.	Начальная цена лота, руб.	Цена реализации, руб.	Снижение (дисконт) номинальной стоимости в процессе торгов, %	Источник
	Попкову Сергею Сергеевичу, ИНН 780617432674 на основании Постановления Арбитражного суда Северо-Западного округа от 26.11.2020					Card.aspx?ID=76986fd4-cad4-4cd2-b573-1d4afa6d325a
44	Дебиторская задолженность к ООО "Лидерснаб" (ОГРН: 1167847227030, ИНН: 7814652287)	6 717 680	6 717 680	127 875	98,10%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=a4b1010b-e5c9-428a-81f2-3942ddb77b7c
45	Право требования (дебиторская задолженность) ООО "Саровэнергострой" к ООО "МЕТАЛЛООБРАБОТКА-НН"	450 000	405 000	9 300	97,93%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=dc694427-bf6b-42f7-bb48-e4a71f092602
46	Дебиторская задолженность ООО «Компания СМиТ» (ИНН 4501194717)	291 404	262 263	146 001	49,90%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=2140c544-60b0-40e8-aa17-eb5428fde4ef
47	Права требования к: Тяртину Рустаму Анверовичу (ИНН 366400629048), к ООО «Шевро» (ИНН 3666064620), к Алешниковой Эльвиरे Рустамовне, к ООО «Агроцентр» (ИНН 3663099945)	15 388 459	364 926	101 000	99,34%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=52ce0f62-8b81-4db0-a181-842644148866
48	Право требования к Ярковой О.Н.	2 901 750	2 089 260	847 999	70,78%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=d25f96c9-a15a-486b-81b6-0257b9f0ffa0
49	Дебиторская задолженность «Филиал Спектро-Физик» (ИНН 6215001615 ОГРН 1026200698589)	18 877 712	16 989 941	170 000	99,10%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=4de5c648-6449-428e-85db-e55e68a6926d
50	Права требования АО «Интерскол» к: ООО «Каравай» (ИНН 7102001623), ООО «Рысь» (ИНН 5032278495), ООО «Сфера» (ИНН 7811318767), ООО «Концепция вкуса» (ИНН 7706237477)	26 757 740	24 081 966	12 200 000	54,41%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=c63ece7a-0b18-4da9-bcd8-6a4e3b0e999b
51	Имущественное право (дебиторская задолженность) к Антропову О.В. о взыскании убытков в размере 58 807 078,10 руб. (определение Арбитражного суда Белгородской области от 16.11.2020 дело №А08-4270/2016).	58 807 078	502 801	251 400	99,57%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=69d6f166-53f4-474c-8e22-af5599cce4f8
52	Право требования к Мосикяну К.О.	500 000	500 000	50 000	90,00%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=61c01490-a6d3-43dd-841d-d4d1b29bc79f
53	Права требования к АО «Армавирский МЖК» ИНН 2302016730 в сумме 1 080 252 603,35 руб.; ООО «НДН-агро Управляющая компания» ИНН 1327025196 в сумме 554 414,59 руб.; ООО «Проект» ИНН 6453156688 в сумме 324 359,29 руб.; ООО «Торговый дом Солнечные Продукты» ИНН 6453074690 в сумме 63 701 146,53 руб.; АО «Эстэл» ИНН 7722357556 в сумме 1 047 048 161,82 руб.; ООО «Янтарное» ИНН 6452111677 в сумме 299 194 061,43 руб.	2 491 074 747	896 786 909	1 020 000	99,96%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=86d87039-e433-406e-929e-21d6f63ecd59
54	Права требования (дебиторская задолженность) согласно Приложению №2 в размере 6987763,36 руб.	6 987 763	813 345	334 200	95,22%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=30167576-4638-4d7d-bd6e-3e87ccd85209
55	Право требования долга по обязательствам ЗАО ПИИ «УздЭУавто-Воронеж» (ОГРН 1026401979471)	2 160 627 884	1 944 565 095	1 010 000	99,95%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=367e0a22-e5ae-4f91-8f65-d7b0ef088a28
56	Субсидиарная ответственность Дмитриева Александра	44 001 478	44 001 478	149 000	99,66%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/Trade

№ п/п	Объект, реализуемый на торгах	Номинальная стоимость задолженности, руб.	Начальная цена лота, руб.	Цена реализации, руб.	Снижение (дисконт) номинальной стоимости в процессе торгов, %	Источник
	Александровича (ИНН 771300724440) в размере 44 001 478,13 руб.					Card.aspx?ID=f5e44560-255b-4a9c-a38a-0d48bf5c0596
57	Дебиторская задолженность Право требования к Лапшину Антону Александровичу, основанное на определении Арбитражного суда Свердловской области от 24.03.2020 года по делу № А60-33255/2016 на сумму 46 543 379,67 руб.	46 543 380	418 890	451 001	99,03%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=be867b48-a9f0-4d7c-8eaf-45986e103154&attempt=1
58	Права (требования), принадлежащие ЗАО «Промед Плюс» на основании обязательств Давыскиба Виталия Юрьевича, Баратова Валерия Владимировича	54 558 068	49 102 261	149 000	99,73%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=5c1e6e0a-3d04-413d-9993-2e6ed88f990b
59	Права требования к ООО «БЕРОНИ» (ОГРН: 1165476110447, ИНН: 5405977192, адрес места нахождения: 630083, Новосибирская обл., г. Новосибирск, ул. Большевикская, д. 173б, офис 7) в размере 279 879,02 рублей, основанные на подлежащем немедленному исполнению решению Арбитражного суда города Москвы от 14.10.2019 по делу № А40-202373/19, принятом в порядке упрощенного производства.	279 879	176 324	188 111	32,79%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=d275f936-001c-4582-b1d3-f3b525bafcc66
60	Права требования к ООО «БАНК НЕЙВА» на сумму 16 595 193,26 руб.	16 595 193	14 935 674	3 100 000	81,32%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=f2d3987f-1d41-44e5-9e95-3f47dec69233
61	Право требования (дебиторская задолженность) к ООО «Востокстройсервис» (ОГРН 1062722033329, ИНН 2722058331, 680021, Хабаровский край, г. Хабаровск, ул. Дикопольцева, д. 48, офис 404)	98 029 473	46 435 014	25 797 231	73,68%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=faf73bc7-b75c-4df6-a398-4858f83c0f0c
62	Право требования дебиторской задолженности ООО «Экспосервис» к дебитору ООО «ВТК» (ИНН 7714815690)	294 408	264 967	9 900	96,64%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=7904653a-4346-4ab2-9fed-1b44fd66a8b6
63	Право требования дебиторской задолженности ООО «Экспосервис» к дебитору ООО «ТД «Агатис» (ИНН 7708519043)	67 621	60 859	1 000	98,52%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=0fabcc70-bfd0-499f-9cb8-caebda57e239
64	Право требования дебиторской задолженности ООО «Экспосервис» к дебитору ООО «Альтавина-Нева» (ИНН 7842335522)	16 985	15 287	1 529	91,00%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=b2b55f36-ebb3-442b-8d05-3cef21efc623
65	Право требования дебиторской задолженности ООО «Экспосервис» к дебитору ООО «Терраса» (ИНН 7715435475)	49 891	44 902	8 658	82,65%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=119dfb7d-4ce8-42ce-ba04-2dd1b3e0bef9
66	Право требования дебиторской задолженности ООО «Экспосервис» к дебитору ООО «Фуд Гуру» (ИНН 7734371604)	15 930	14 337	4 936	69,02%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=dc61c4de-1811-4725-b6a9-e81a54ff8ebc
67	Право требования дебиторской задолженности ООО «Экспосервис» к дебитору ООО «Ратмир» (ИНН 7716008564)	7 525	6 772	2 500	66,78%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=f50b10b5-2cb3-456c-aa43-c7951baeffab
68	Право требования дебиторской задолженности ООО «Экспосервис» к дебитору ООО «РусЕвроПродукт» (ИНН 7703572822)	150 459	135 414	25 349	83,15%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=bae0bcf2-4ccd-4a78-a468-19ace92f70e1
69	Право требования дебиторской задолженности ООО «Экспосервис» к дебитору ООО «Садовое» (ИНН 7707592410)	14 486	13 038	4 008	72,33%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=a68bd2c2-c0b3-46c0-a557-7cbf02953d11

№ п/п	Объект, реализуемый на торгах	Номинальная стоимость задолженности, руб.	Начальная цена лота, руб.	Цена реализации, руб.	Снижение (дисконт) номинальной стоимости в процессе торгов, %	Источник
70	Право требования дебиторской задолженности ООО «Экспосервис» к дебитору ООО «Сатья Сервис» (ИНН 7705351755)	78 394	69 147	1 080	98,62%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=bb13a86c-b862-4f48-a1f7-0f9a254994aa
71	Право требования дебиторской задолженности ООО «Экспосервис» к дебитору ООО «Соломка» (ИНН 7728370585)	9 440	8 496	328	96,53%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=86cda816-798f-4cb7-ad10-8265bb866038
72	Право требования дебиторской задолженности ООО «Экспосервис» к дебитору ООО «Столичная торговая компания» (ИНН 7704245521)	651 868	586 681	265 501	59,27%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=989157c5-befd-43b4-9008-6c5d4da7834a
73	Право требования дебиторской задолженности ООО «Экспосервис» к дебитору ООО «Стрижи» (ИНН 7703434283)	9 691	8 722	2 743	71,70%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=60ab02e2-60f8-4db7-aaf6-810db166aa53
74	Право требования дебиторской задолженности ООО «Экспосервис» к дебитору ООО «Счастье есть» (ИНН 2311179450)	53 146	47 831	27 500	48,26%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=79f0679a-ad21-4d52-954f-c081819414c2
75	Право требования дебиторской задолженности ООО «Экспосервис» к дебитору ООО «Торговый дом» (ИНН 6262315590)	13 065	11 758	3 841	70,60%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=8380dabf-f4b8-4488-8848-1ae885e9b561
76	Право требования дебиторской задолженности ООО «Экспосервис» к дебитору ООО «Умакс» (ИНН 5262315590)	97 610	87 849	2 576	97,36%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=06f9c675-3b53-4384-97e9-d823d01f9bf6
77	Право требования дебиторской задолженности ООО «Экспосервис» к дебитору ООО «ФО» (ИНН 9701047420)	28 693	25 823	14 890	48,11%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=76c7b126-410a-406d-b051-21025229fb35
78	Право требования к гражданину Коцу Петру Леонидовичу	534 512	481 061	63 100	88,19%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=fbe36c9b-7891-4c5d-b88a-839bc3860136
79	Право требования дебиторской задолженности ООО «Экспосервис» к дебитору ООО «Вендор-опт» (ИНН 3665088160)	40 378	36 341	4 000	90,09%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=42521c8a-5025-4642-9691-26448a52661a
80	Право требования дебиторской задолженности ООО «Экспосервис» к дебитору ООО «Виваче» (ИНН 7707818851)	16 261	14 635	1 500	90,78%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=e6f5ab76-e45c-4057-ba0f-76d599bb2784
81	Право требования дебиторской задолженности ООО «Экспосервис» к дебитору ООО «Водолей» (ИНН 5262252653)	81 232	73 109	5 555	93,16%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=abeac512-eb20-45f7-bd81-67c68096e8b5
82	Право требования к индивидуальному предпринимателю Жирнову Сергею Константиновичу	59 434	53 491	7 353	87,63%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=570b1e5e-88ec-4845-8b33-6f09b24c77df
83	Дебиторская задолженность в сумме 2156,65 долларов США по Контракту от 25.01.2012 № CIG-02/01/12 с компанией Jinan Realtrans Import & Export Co., Ltd	153 308	14 707	150	99,90%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=37616193-e46d-4017-b6a3-ae33742ea0da
84	Право требования (дебиторская задолженность) к ИП Микаеляну А.Л.	1 626 660	51 300	10 513	99,35%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=4d8989fe-004c-43f1-9548-e63dd93629de
85	Право требования дебиторской задолженности ООО «Ника» к гр. РФ Аллахвердиеву Ильгару Тахир Оглы (ИНН 500710333897, 01.04.1984 г.р.), солидарно с гр. РФ Мигонько Игорем Олеговичем, ИНН 424625264390, 06.07.1992 г.р.) в сумме 1 348 083,89 руб.	1 348 084	1 348 084	129 000	90,43%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=47f6c535-9430-4556-b1b5-96edd98a3f37

№ п/п	Объект, реализуемый на торгах	Номинальная стоимость задолженности, руб.	Начальная цена лота, руб.	Цена реализации, руб.	Снижение (дисконт) номинальной стоимости в процессе торгов, %	Источник
86	Права требования (дебиторская задолженность) в отношении Митрофанова Максима Михайловича, размер дебиторской задолженности 1 407 186,71 рублей	1 407 187	1 266 468	256 200	81,79%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=47907cbe-ccaa-4f91-ab46-549148386de2
87	Право требования к Гортунову Евгению Сергеевичу в размере 1100777,83 руб.	1 100 778	990 700	215 989	80,38%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=38d3c05d-4228-4cec-afc9-5588b88f3063
88	Право требования к Мамонову А.И. в сумме 5 627 858,14 руб., установленное определением Арбитражного суда Свердловской области от 19.03.2021 г. по делу №А60-31201/2014	5 627 858	5 065 072	700 000	87,56%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=d60da7e1-a4c1-4f5c-bd22-02217bae7a3f
89	Дебиторская задолженность право требования к Обществу с ограниченной ответственностью "Строительная компания Мастер" - 14132,88 руб., (2) право требования к ЗАО «Софьинский парк» - 339205,67 р.	353 339	318 005	65 000	81,60%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=3bd7f692-e152-4e9c-aeff-7b167ec03e96
90	Права (требования), принадлежащие ООО «НИС» на общую сумму 98 145 902,20 рублей	98 145 902	98 145 902	112 000	99,89%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=05e1eec8-ccef-4092-81e0-ec01e0d6a7a0
91	Права требования к ООО "Востокстройсервис" на сумму 53 233 545,19 руб. (перечень передаваемых прав требования приведен в приложении №1)	53 233 545	53 233 545	33 000 005	38,01%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=5c819f01-28a4-4796-93e5-a36579931321
92	Право требования ООО «Агрокорм» о взыскании 710 200,00 руб. с Сыревича Александра Валерьевича	710 200	129 420	50 000	92,96%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=f5d18162-91f2-49b7-a331-65c37f1dfdce
93	Право требования к Макарову Д.В.	230 762 132	230 762 132	147 020	99,94%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=90071e52-ef4d-4051-a98d-060fdb813f47
94	Права требования к юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям (дебиторская задолженность) номинальным размером 561433 рублей 49 копеек (8 дебиторов)	561 433	505 290	101 058	82,00%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=a875e126-8181-4567-9fb7-795cfcfa6162
95	Права требования (дебиторская задолженность) к 7 юридическим лицам	2 485 247 779	2 236 723 002	555 000	99,98%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=b378d24a-bad7-4591-8921-3d37161fd8a5
96	Дебиторская задолженность ООО «Азия Лес»	197 746 377	177 971 739	1 800 000	99,09%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=d39bfd4b-91d8-41f5-a567-1ce9f1fcccec
97	Дебиторская задолженность (право требования) к Трофимовой Галине Юрьевне	2 475 256	652 656	195 797	92,09%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=18254431-e1e1-4cd5-b982-a6f304efa6fc
98	Право требования номиналом 34416139,75руб. к ООО «КОВОСВИТ» (ИНН 6140032821).	34 416 140	309 745	62 000	99,82%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=ee7f16cc-40ed-4eb5-a42c-342d7720194e
99	Права требования дебиторской задолженности к 24 дебиторам (юр. лицам и ИП)	7 024 474	3 514 619	721 000	89,74%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=0a0462ff-046c-4826-8be2-fe379ebf2317
100	Право требования (дебиторская задолженность) к ООО «Дельта ТелекомПермь»	160 300 276	1 603 003	160 301	99,90%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=b28a2779-1ed9-4667-81d0-556bfcc83f8c

№ п/п	Объект, реализуемый на торгах	Номинальная стоимость задолженности, руб.	Начальная цена лота, руб.	Цена реализации, руб.	Снижение (дисконт) номинальной стоимости в процессе торгов, %	Источник
-	Минимальное	-	-	-	32,79%	-
-	Максимальное	-	-	-	99,99%	-
-	Среднее	-	-	-	87,23%	-
-	Медиана	-	-	-	95,07%	-

Источник информации: <https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeList.aspx>, расчеты Оценщика

Согласно данному анализу, диапазон дисконта (снижение номинальной стоимости задолженности в процессе торгов) составляет от 33% до 99,9%, среднее значение дисконта составляет 87%.

Основные выводы

- По итогам 2021 г. количество корпоративных банкротств оказалось на 3-4% выше, чем было по итогам 2020 г. Основным фактором низкой интенсивности банкротств можно считать мощнейший рост доходов компаний.
- За 10 мес. 2021 г. объем просроченной кредиторской задолженности составляет 3 808 млрд руб., что на 12% меньше аналогичного периода 2020 г. 38% в структуре задолженности занимает отрасль «Обрабатывающие производства».
- В 2021 г. количество корпоративных банкротств выросло на 3,9% к 2020 году до 10 319 шт. Количество граждан (включая индивидуальных предпринимателей), признанных банкротами в 2021 г., составило 192 846, что на 62% больше, чем в 2020 г.
- Средняя длительность процедуры наблюдения компаний в 2021 г. составляет 216 дней, конкурсного производства - 954 дня. Для граждан средняя длительность процедуры реструктуризации долгов в 2021 г. составляет 187 дней, реализации имущества - 260 дней.
- В результате анализа торгов по продаже имущества банкротов диапазон дисконта (снижение номинальной стоимости задолженности в процессе торгов) составляет от 33% до 99,9%, среднее значение дисконта составляет 87%.

4.5. Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость Объекта оценки

Основные факторы, которые определяют стоимость права требования, – это сумма задолженности на дату оценки, включая задолженность по основному долгу, процентам, неустойкам и пр., дата погашения задолженности согласно кредитному соглашению и уровень обеспеченности права требования, то есть возможность потребовать и получить от должника исполнение обязанностей в полном объеме.

Стоимость права требования может находиться в диапазоне от нуля до фактической суммы задолженности. Конкретная стоимость в этом диапазоне определяется с учетом выводов об уровне обеспеченности задолженности, а именно: о финансовом состоянии должника и поручителей, общей долговой нагрузке, в том числе по выданным поручительствам за третьих лиц, прибыльности и стабильности деятельности, прогнозах на ближайшую перспективу.

Важным моментом является анализ наличия у должника и поручителей достаточного имущества для исполнения своих обязательств. В случае, если имеющихся активов недостаточно для расчетов со всеми кредиторами, возникает риск признания лица банкротом, с инициированием и проведением сложной процедуры признания лица несостоятельным (с возможностью осуществления санационных мероприятий), с неочевидными перспективами по управлению процессом банкротства и принятию удовлетворяющих кредитора решений (в силу возможного отсутствия у конкретного кредитора контроля над комитетом или собранием кредиторов), а также с неочевидными перспективами удовлетворения своих требований за счет конкурсной массы (п. 2, п. 4 ст. 138 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»):

- о наличии у должника и поручителей активов, которые можно взыскать, рисках, связанных с их взысканием и реализацией, в том числе обременениях их залогами, и уровне их ликвидности;
- о наличии залогов, рисках, связанных с их взысканием и реализацией, уровне их ликвидности;
- о наличии гарантий и прочих возможных мер обеспечения.

5. Методология процесса оценки

5.1. Последовательность определения стоимости Объекта оценки

В соответствии с п. 23 гл. V Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

1. Идентификацию Объекта оценки и соответствующих Объекту оценки имущественных прав;
2. Установление количественных и качественных характеристик;
3. Сбор, обработку и анализ исходной информации об Объектах оценки, компании-должнике, поручителях и предмете залога;
4. Проведение расчетов по определению справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки с использованием выбранных Оценщиком методов;
5. Обобщение результатов, полученных в рамках оценки, и определение итоговой величины справедливой (рыночной) стоимости Объекта оценки;
6. Оформление результатов оценки (подготовка Отчета об оценке в письменной форме) и передача отчета Заказчику.

Подробное описание методологии и обоснование расчетов стоимости Объекта оценки приведено в соответствующих разделах настоящего отчета.

5.2. Специфика прав требования как объекта оценки

Право требования, возникающее из обязательства, обычно определяется через другой неперемный элемент обязательства – обязанности должника в обязательстве.

Так, одним из компонентов двустороннего обязательства, вытекающего из положений кредитного договора (соглашения), является обязанность должника совершить определенные действия – например, возратить полученные в кредит денежные средства в определенный срок, с начислением на данную сумму процентов за пользование кредитом, а также уплатить различные штрафные санкции, если таковые подлежат применению.

Соответственно, кредитор имеет по отношению к должнику-заемщику право требования исполнения обязанностей должника. В период существования обязательства возможна замена участвующих в нем лиц – в т. ч. кредитора, – что не влечет прекращения или изменения существа возникшего обязательства, поскольку к новому участнику обязательства переходят права и обязанности прежнего. В соответствии со ст. 128 Гражданского кодекса РФ, имущественное право (право на чужое действие) является разновидностью имущества, однако право требования не является вещью (т. е. не существует в физическом смысле).

При этом право требования как право, вытекающее из существования конкретного гражданско-правового обязательства, является по своей сути относительным (в отличие от абсолютных прав – права собственности и иных вещных прав, исключительных прав и т. п.), и именно поэтому можно говорить, что право требования является оборотоспособным, т. е. может передаваться от одного лица к другому.

Право требования может перейти от первоначального обладателя к третьим лицам и далее вполне свободно, если это не нарушает положений действующего законодательства (гл. 24 Гражданского кодекса РФ и т. д.). Основанием для перехода права требования может явиться какая-либо сделка (в т. ч. уступка права требования), судебное решение либо прямое указание закона (например, в силу наследования, реорганизации юридического лица, в порядке суброгации и т. д.).

По общему правилу, установленному ст. 384 Гражданского кодекса РФ, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на неуплаченные проценты (т. н. акцессорные обязательства).

Важное значение для характеристики права требования как отдельного оборотоспособного объекта гражданских правоотношений имеет его определимость. Право требования, передаваемое кому-либо по сделке, должно быть четко и недвусмысленно

определено (должно быть указание на основании возникновения передаваемого права, а также условий, позволяющих его индивидуализировать), в противном случае сделка по уступке такого права может быть признана судом незаключенной.

Обладатель права требования имеет существенный интерес в том, чтобы быть уверенным в исполнении должником соответствующих обязанностей, и в том, чтобы обеспечить себе возмещение убытков, возникающих в случае неисполнения таких обязанностей. Применение способов обеспечения позволяет в значительной мере снизить риск неисполнения обязательства.

Гражданскому законодательству известно несколько способов обеспечения исполнения обязательств – неустойка, поручительство, залог, удержание, банковская гарантия и др., – при этом закон не запрещает одновременно применять несколько способов обеспечения в отношении одного обязательства.

Одним из наиболее активно используемых в банковской практике способов обеспечения кредитного обязательства является залог какого-либо имущества или имущественных прав.

Обращение взыскания на предмет залога возможно тогда, когда у должника (заемщика) появляется просроченная задолженность по кредитному договору (включающая в себя собственно сумму основного долга, процентов, штрафных процентов, комиссий, иных неустоек, издержек по получению исполнения и т. п.). Очевидно, что чем больше будет общая сумма такой задолженности, которую обязан уплатить должник, тем выше будет стоимость соответствующего права требования кредитора.

5.3. Методология оценки прав требования

Согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 №256, Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При этом Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы 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. Оценка прав требования в рамках доходного подхода осуществляется путем расчета текущей стоимости сумм, которые вероятно получить от должника, поручителей, гарантов, в том числе при реализации их имущества, а также от реализации предмета залога.

В случае, когда заемщик имеет временные проблемы с выполнением обязательств по кредитному соглашению, применяется следующая формула в рамках доходного подхода:

$$C_{\text{пр}} = \sum_{i=1}^t \frac{ДП_i}{(1+r)^i}$$

где:

С_{пр} – стоимость права требования;

ДП_і – денежные потоки должника в счет погашения долга за і-й период погашения долга і-й части долга;

t – прогнозный период погашения долга;

r – ставка дисконтирования.

В случае, когда обязательства должника не могут быть исполнены:

$$C_{\text{пр}} = \frac{C_z + C_{\text{ид}} + ДП_{\text{пор}} + C_{\text{ип}}}{(1+r)^n}$$

где:

С_{пр} – стоимость права требования;

С_з – стоимость залогов;

С_{ид} – стоимость прочего имущества должника;

ДПпор – денежные потоки поручителей в счет погашения долга;
 Сип – стоимость имущества поручителей;
 n – период, в течение которого будет получено имущество (денежные потоки) от реализации имущества.

Стоимость прочего имущества должника рассматривается в том случае, если недостаточно стоимости залогов. Далее, в случае недостаточности прочего имущества должника для покрытия задолженности, рассматриваются потоки от поручителей и прочее имущество поручителей в качестве средств погашения задолженности.

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. в рамках оценки прав требования объекты-аналоги выбираются на основе анализа значений существенных ценообразующих параметров. Значения ценообразующих параметров, используемых в расчетах объектов-аналогов, должны быть максимально близки (из тех аналогов, которые представлены на рынке) к значениям ценообразующих параметров объекта оценки, в частности, они должны:

- Относиться к одинаковой группе.
- Иметь сопоставимую номинальную стоимость.
- Иметь сопоставимые предполагаемые сроки и вероятность погашения.

Различия между объектом оценки и объектом-аналогом по существенным ценообразующим параметрам должны быть устранены за счет внесения соответствующих корректировок. Однако, имеющаяся на рынке информация зачастую не позволяет обосновать величину корректировки на различие по большинству ценообразующих параметров. В подобной ситуации различия в ценообразующих параметрах учитываются на этапе отбора объектов-аналогов – формируется выборка объектов-аналогов, значения ценообразующих параметров которых максимально близки к значениям объекта оценки. Далее в расчетах используются средние значения показателей по выборке (например, дисконт).

В общем виде расчет справедливой (рыночной) стоимости прав требования задолженности по сравнительному подходу к оценке осуществляется по следующей формуле:

$$C_{\text{пр}} = C_{\text{ф}} \times (1 - d),$$

где:

Спр – стоимость права требования;

Сф – номинальная стоимость Задолженности (основная сумма + штрафы + пени);

d – дисконт.

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. Применительно к правам требования для этих целей могут использоваться методы, основанные на моделировании имитационных портфелей либо анализе понесенных кредитором затрат.

Использование (моделирование) имитационных моделей обеспечивает представление текущей стоимости долга путем воссоздания его денежных потоков и рисков с помощью гипотетической или синтетической альтернативы.

Анализ понесенных кредитором затрат заключается в признании в качестве справедливой (рыночной) стоимости всей суммы долга. Это возможно только после

проверки оценщиком соответствия контрактных условий (сроки, процентные ставки, размер задолженности, обеспечение долга и так далее) их среднерыночным значениям и при наличии доказательств надлежащей платежеспособности должника. При определении размера долга могут также учитываться и начисленные по договору пени, штрафы, неустойки.

При выявлении незначительных отклонений контрактных условий от их рыночных значений применение данного метода возможно, но при условии внесения в расчет соответствующих обоснованных поправок.

5.4. Обоснование выбора подходов к оценке

Затратный подход. Как было обозначено выше, затратный подход при оценке прав требований реализуется посредством применения двух методов: моделировании имитационных портфелей, анализ понесенных кредитором затрат.

Использование (моделирование) имитационных моделей обеспечивает представление текущей стоимости долга путем воссоздания его денежных потоков и рисков с помощью гипотетической или синтетической альтернативы. Учитывая определенную сложность данных оценочных методов и неоднозначность получаемых с их помощью результатов, их применение в отчете об оценке возможно только при дополнительном обосновании.

Сфера применения данного метода, как правило, ограничивается определением справедливой (рыночной) стоимости для ликвидных обеспеченных долгов. Например, для расчета справедливой (рыночной) стоимости портфеля долгов по автокредитам заемщиков с хорошей кредитной историей. Оцениваемые права требования не соответствуют заявленной категории.

Таким образом, Оценщиком принято решение отказаться от использования затратного подхода в рамках настоящего отчета об оценке.

Сравнительный подход. Сравнительный подход является предпочтительным для оценки проблемных долгов, то есть высокорискованных активов. В этом случае можно ориентироваться на торги, на которых реализуются права требования по краткосрочным обязательствам в классификации Единого Федерального реестра сведений о банкротстве. В силу специфики соответствующих процедур банкротства преобладающими долгами на таких торгах являются задолженности, в отношении которых арбитражными управляющими была проведена претензионная работа, но она не увенчалась успехом.

Оценщик не обладает достоверной и достаточной статистической информацией о размерах дисконта, используемых в рыночном обороте сопоставимых долгов – прав требования. Следовательно, Оценщик считает нецелесообразным использовать сравнительный подход.

Доходный подход. В данном случае, полученная от Заказчика информация позволяет прогнозировать денежные потоки от Объекта оценки. Следовательно, оценка Объекта оценки осуществлена в рамках доходного подхода.

Существуют следующие методы оценки дебиторской задолженности доходным подходом:

Табл. 19. Анализ применимости методов оценки доходного подхода

Наименование метода	Условие применения	Возможность применения метода
Метод нормирования финансовых коэффициентов	Дебитор добровольно гасит задолженность за счет оборотных средств	Невозможно, т.к. доступа к финансовой отчетности должников нет
Метод добровольного погашения задолженности за счет оборотных средств	Дебитор добровольно гасит задолженность за счет оборотных средств	
Метод экстраполяции тренда гашения	Гашение задолженности будет производиться Дебитором равномерно в соответствии с установившейся тенденцией	
Метод моделирования судебного взыскания	Взыскание задолженности через суд посредством применения норм исполнительного производства	
Метод моделирования банкротства предприятия	В счет гашения задолженности будет использовано имущество Дебитора через процедуру банкротства	

Наименование метода	Условие применения	Возможность применения метода
Метод опционного ценообразования	В счет гашения задолженности будет использовано имущество Дебитора	
Метод дисконтирования	Корректировка рыночной стоимости залога с учетом даты погашения задолженности и ликвидности долга	Возможно, для задолженности с обеспечением в виде залога, рыночной стоимостью залога выше нуля
Методика Лазарева П.Ю.	Анализ задолженности с учетом вероятности ее взыскания	Возможно

Источник информации: составлено Оценщиком

Таким образом, величина справедливой стоимости Объекта оценки определена с применением методики Лазарева П.Ю.

6. Определение справедливой стоимости Объекта оценки

6.1. Определение справедливой стоимости Объекта оценки методикой Лазарева П.Ю.

В рамках данной модели стоимость объект оценки рассчитывался методикой, описанной в работе Лазарева П.Ю. «Анализ и оценка дебиторской задолженности в условиях антикризисного управления» (www.ii-consult.ru/articles/article_debit). Данная методика была применена в 2001-2004 гг. для анализа и оценки задолженности более 200 дебиторов, по заказу лиц, осуществляющих ликвидацию таких банков как ОАО «Межкомбанк», ОАО «Инкомбанк», ОАО «Промстройбанк», и продолжает использоваться в настоящее время. Предлагаемая методика основывается на всестороннем анализе теоретических предпосылок анализа и оценки дебиторской задолженности, а также проведенного анализа существующих методических руководств по проведению данных работ.

В процессе антикризисного управления с дебиторской задолженностью кредитной организации могут быть осуществлены следующие процедуры:

1. Взыскание дебиторской задолженности у должника;
2. Списание дебиторской задолженности;
3. Реализация прав требования третьим лицам.

Возможность взыскания дебиторской задолженности предусмотрена ст. 819 Гражданского Кодекса РФ, согласно которой по условиям кредитного договора заемщик обязан возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты по ней. При этом стороны путем подписания мирового соглашения улаживают споры, не доводя дело до арбитражного суда.

В случае невозможности взыскания дебиторской задолженности ликвидируемой кредитной организации и реализации прав требования она подлежит списанию с отнесением на результаты хозяйственной деятельности. Основанием для списания является наличие процессуальных документов (решения, постановления суда, акты судебного пристава-исполнителя) или иных документов (определение суда об отказе в принятии исковых заявлений в связи с истечением срока исковой давности, документы, подтверждающие ликвидацию должника и т. п.), свидетельствующих о невозможности взыскания имущества. Данная возможность предусмотрена пунктом 4.3. Положения ЦБР от 4 октября 2000 г. № 125-П. При этом нереальное для взыскания имущество может быть списано органом, осуществляющим ликвидацию по согласованию с участниками кредитной организации либо конкурсным управляющим (ликвидатором) по согласованию с собранием кредиторов.

Если задолженность нельзя признать безнадежной, то ее стоимость может быть определена как произведение справедливой (рыночной) стоимости дебиторской задолженности за вычетом расходов, связанных с ее возвратом, на фактор вынужденной продажи, по следующей формуле:

$$P_m = (P \times N - C) \times \left[\frac{1}{\left(1 + \frac{R}{12}\right)^{t_e - t}} \right]$$

где:

P_m – текущая стоимость дебиторской задолженности;

N – сумма требований к погашению на дату проведения оценки;

P – вероятность возврата долга;

C – уровень затрат, связанных с возвратом долга;

R – ставка дисконтирования, % годовых;

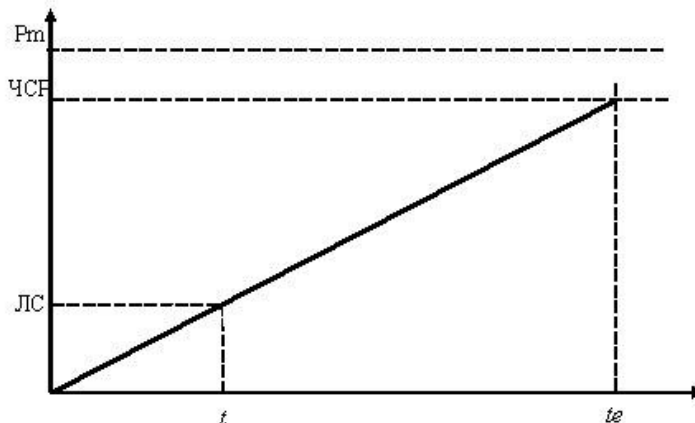
t_e – время экспозиции объекта, то есть «разумно долгий» срок при продаже по справедливой (рыночной), месяцев.

t – заданное (установленное, нормативное) время продажи объекта, то есть срок, при котором осуществляется вынужденная продажа (по ликвидационной стоимости), месяцев.

Экономический смысл приведенной формулы состоит в том, что организация может реализовать принадлежащую ей дебиторскую задолженность через время, соответствующее периоду нормальной экспозиции объекта, по справедливой (рыночной) стоимости, равной произведению вероятности возврата долга на его балансовую величину. В случае реализации прав требования в течение меньшего срока экспозиции, актив будет продан по меньшей (ликвидационной) стоимости. При приближении срока вынужденной продажи к нормальному сроку экспозиции, стоимость объекта будет приближаться к чистой стоимости реализации, определяемой как справедливая (рыночная) стоимость задолженности за вычетом расходов, связанных с ее возвратом.

Изменение стоимости дебиторской задолженности во времени иллюстрируется следующим графиком:

Рис. 6. График изменения стоимости дебиторской задолженности во времени



Примечание:

P_m – справедливая (рыночная) стоимость;

$ЧСР$ – чистая стоимость реализации;

$ЛС$ – ликвидационная стоимость;

t – установленное время продажи;

t_e – время экспозиции объекта.

Источник информации: составлено Оценщиком

Таким образом, оценка дебиторской задолженности основывается на анализе 6-ти параметров:

1. Балансовая стоимость дебиторской задолженности (сумма требований к погашению) по состоянию на дату проведения оценки;
2. Ставка дисконтирования;
3. Затраты, связанные с возвратом задолженности;
4. Нормальный период экспозиции дебиторской задолженности;
5. Срок вынужденной продажи актива;
6. Вероятность погашения долга дебитором.

Рассмотрим каждый компонент более подробно и произведем расчет.

Балансовая стоимость задолженности (сумма требований к погашению) по состоянию на дату оценки

Балансовая стоимость представляет собой сумму требований к погашению. Согласно данным Заказчика, величина задолженности на дату оценки составляет суммарно **408 947 480,69 руб.**

Ставка дисконтирования

Ставка дисконтирования определяется с учетом альтернативной эффективности использования капитала.

В качестве ставки дисконтирования оценщиком используется безрисковая ставка доходности. Выбор ставки дисконта на безрисковом уровне обусловлен тем, что риски, характерные для оцениваемой дебиторской задолженности, учитываются при определении вероятности возврата долга. Размер безрисковой ставки принимается в размере среднего значения доходности по государственным облигациям со сроком погашения от 1 до 2 лет.

Величина доходности принята по данным Банка России на дату оценки (16.02.2022)¹². Таким образом, ставка дисконтирования на дату оценки принимается в размере **10,11%**.

Затраты, связанные с возвратом задолженности

Затраты, связанные с возвратом задолженности включают в себя такие основные элементы, как:

- Судебные издержки по истребованию дебиторской задолженности;
- Оплата услуг юристов, консультантов и иных специалистов;
- Иные расходы, связанные с возвратом задолженности.

При этом при расчете данного параметра должны учитываться, только расходы, которые будет нести потенциальный покупатель задолженности по ее получению от дебитора. Средний уровень затрат (комиссии) юридических компаний на услуги по взысканию задолженности составляет от 1% до 15% от величины задолженности. Оценщиком к расчету принимается средняя величина, которая составляет **5%** от номинальной величины задолженности (см. расчеты ниже).

Табл. 20. Расчет затрат, связанных с возвратом задолженности

№	Показатель	Среднее значение	Источник
1	От 1% до 15% (до 999 тыс. руб. - 15%; от 1 до 3 млн руб. - 10%; от 3 до 10 млн руб. - 7%; от 10 до 30 млн руб. - 5%; от 30 до 100 млн руб. - 3%, свыше 100 млн - 1%)	8%	https://lawtax.ru/stoimos-t-uslug-yurista-ceny
2	2% от суммы взыскания	2%	https://urburo1.com/service/vzyskanie-dolgov/
3	При заключении договора на комплексное ведение дела (арбитраж и ИП) 3%, но не более 300 тыс. руб.; При заключении договора только на ведение ИП 5%, но не более 500 тыс. руб.	4%	https://lex-pravo.ru/services/ispolnit-elnoe-proizvodstvo/
4	От 1% до 10% (до 999 тыс. руб. - 10%; от 1 до 3 млн руб. - 7%; от 3 до 10 млн руб. - 5%; от 10 до 30 млн руб. - 4%; от 30 до 100 млн руб. - 3%, свыше 100 млн - 1%)	6%	https://kraynev.ru/price/
-	Средняя комиссия (округл.)	5,0%	Расчет

Источник информации: расчеты Оценщика

Нормальный период экспозиции задолженности

Нормальный период экспозиции задолженности определяется оценщиком на основе анализа статистической информации по отрасли и/или региону, к которой принадлежит оцениваемая задолженность.

Нормальный период экспозиции задолженности для юридических лиц принимается в размере средней рыночной длительности процедуры конкурсного производства (источник: Бюллетень ЕФРСБ на 31.12.2021, среднее значение за 2015-2021 гг.), что составляет **24 мес.** округленно (см. раздел 4.4).

Срок вынужденной продажи актива

Срок вынужденной продажи задолженности определяется из плана ликвидации активов кредитной организации. В случае отсутствия детального плана реализации активов прогнозный срок реализации дебиторской задолженности определяется экспертно на основе личного опыта аналитика, сформированного в результате оценки аналогичных объектов и дальнейшего отслеживания средних сроков их продажи.

В качестве ориентировочного срока вынужденной продажи для юридических лиц при расчете рыночной стоимости принимается значение, равное **12 мес.** согласно п. 2 ст. 124 Федерального закона от 26.10.2002 №127-ФЗ.¹³

Вероятность погашения долга дебитором

Вероятность возврата долга заемщиком определяется на основе анализа факторов, оказывающих влияние на величину стоимости дебиторской задолженности. При этом

¹² Источник информации:

https://www.cbr.ru/hd_base/zcyc_params/?UniDbQuery.Posted=True&UniDbQuery.From=16.02.2022&UniDbQuery.To=16.02.2022.

¹³ «Конкурсное производство вводится на срок до шести месяцев. Срок конкурсного производства может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле, не более чем на шесть месяцев.»

каждому фактору присваивается определенный вес с учетом его важности для оценки вероятности возврата долга.

Перечень конкретных факторов риска, оказывающих влияние на вероятность возврата долга определялся на основе анализа теоретических предпосылок анализа и оценки дебиторской задолженности и анализа существующих в настоящее время методик, посвященных данным вопросам, а также на основе информации, полученной от антикризисных управляющих, экспертов кредитных отделов банка и обобщения опыта работы автора методики по анализу и оценке дебиторской задолженности. Лазарев П.Ю. выделяет 8 факторов и, исходя из анализа данных факторов, составляет таблицу факторов, значений факторов и соответствующих им величин риска.

Табл. 21. Соотношение между факторами и величиной риска возврата выданного кредита

№ п/п	Факторы риска	Значение фактора	Величина риска, %
1	Решения судебных органов	Иск в апелляционной инстанции отклонен, кредитором подана жалоба в кассационную инстанцию	99%
		Иск отклонен, кредитором подана жалоба в апелляционную инстанцию	75%
		Иск к заемщику не подавался	50%
		Иск удовлетворен, заемщиком подана жалоба в вышестоящий судебный орган	25%
		Иск удовлетворен, решение суда вступило в законную силу	0%
2	Тип заемщика	Физическое лицо	99%
		Юридическое лицо с неопределенной кредитной историей	75%
		Муниципальный орган власти	50%
		Государственный орган власти	25%
		Юридическое лицо с безупречной кредитной историей	0%
3	Финансовое состояние заемщика	Нереальная к взысканию	99%
		Крайне неудовлетворительное финансовое состояние, в состоянии банкротства	75%
		Неудовлетворительное финансовое состояние (низкая вероятность взыскания)	50%
		Удовлетворительное финансовое состояние (средняя вероятность взыскания)	25%
		Хорошее финансовое состояние (высокая вероятность взыскания)	0%
4	Наличие залога	Нет залога	99%
		Неликвидный залог	75%
		Среднеликвидный залог	50%
		Высоколиквидный залог	25%
		Абсолютно-ликвидный залог	0%
5	Наличие поручительства	Нет поручительства	99%
		Поручительство физических лиц	75%
		Поручительство прочих юридических лиц, муниципальных органов	50%
		Поручительство крупных, финансово-устойчивых юридических лиц	25%
		Поручительство государственных органов	0%
6	Тип задолженности	Просроченная более 24 месяцев	99%
		Просроченная от 12 до 24 месяцев	75%
		Просроченная от 6 до 12 месяцев	50%
		Просроченная до 6 месяцев	25%
		Текущая	0%
7	Стабильность дохода заемщика	Нестабильный	99%
		Сезонный	50%
		Стабильный	0%
8	Вид процентных ставок	Изменяемые в одностороннем порядке кредитором	99%
		Индексируемые	50%
		Фиксированные	0%

Источник информации: Лазарев П.Ю. «Анализ и оценка дебиторской задолженности в условиях антикризисного управления» (www.ii-consult.ru/articles/article_debit)

Оценщик считает возможным применение данных факторов и для Объектов оценки. После определения перечня и значений факторов, а также соответствующих им величин риска необходимо провести проверку статистической зависимости между логически определенными величинами. Для проведения статистического анализа используется база данных о сделках по продаже дебиторской задолженности кредитных организаций, сформированная автором методики в процессе разработки предлагаемой методики и практической работе по анализу и оценке дебиторской задолженности в российских

консалтинговых компаниях. Источниками формирования базы послужили сведения о сделках по продаже задолженности, публикуемые в средствах массовой информации (Бюллетень «Реформа», «Московские торги» и т.п.), интернет-сайтах, а также сведения, полученные от антикризисных управляющих, занимающихся продажей имущества кредитных организаций, в т.ч. прав требования долга от заемщиков по выданным кредитам.

Исходя из представленного статистического анализа, автор предлагает вероятность возврата долга рассчитывать по следующей формуле:

$$P = 1 - \sum R_i \times f_i$$

где:

P – вероятность возврата долга;

R_i – риск по i-му фактору;

f_i – вес i-го фактора.

Вес фактора определяется с учетом его важности для оценки вероятности возврата долга. Веса факторов определяются экспертным путем на основе анализа конкретной задолженности.

Нижеприведенные рекомендуемые диапазоны весов факторов были определены на основе анализа ценовой информации по реализации дебиторской задолженности коммерческих банков в рамках конкурсного производства, и могут изменяться по мере накопления у аналитиков информации о сделках по продаже дебиторской задолженности.

Табл. 22. Соотношение между факторами риска возврата долга и его удельными весами в итоговой вероятности

№ п/п	Факторы риска	Диапазон удельных весов	Примечания
1	Решения судебных органов	20%-40%, при вступлении судебного решения в силу 15%-20%, в случае продолжения на дату оценки судебных разбирательств	Наличие положительного для кредитора судебного решения еще не означает реальную возможность взыскания долга
2	Тип заемщика	35%-60% при выдаче кредита физическому лицу 5%-10% при выдаче кредита прочим заемщикам	При выдаче кредита физическому лицу, тип заемщика является определяющим фактором возврата долга, при других типах заемщика, определяющим являются другие факторы
3	Наличие залога	10%-20%	Веса факторов этих двух факторов должны быть, как правило, равны, т.к. залог и поручительство представляют собой в общем случае равноправное обеспечение долга
4	Наличие поручительства	10%-20%	
5	Финансовое состояние заемщика	15%-50%	Вес фактора зависит от качества имеющейся у оценщиков информации о финансовом состоянии заемщика
6	Тип задолженности	5%-25%	Данный фактор является дополняющим фактора "Финансовое состояние заемщика" и его вес в границах указанного диапазона определяется обратно пропорционально весу фактора "Финансовое состояние заемщика"
7	Стабильность дохода заемщика	1%-5%	Веса неосновных факторов определяются исходя из полученных весов основных факторов, таким образом, чтобы сумма весов была равна 100%
8	Вид процентных ставок	1%-5%	

Источник информации: Лазарев П.Ю. «Анализ и оценка дебиторской задолженности в условиях антикризисного управления» (www.ll-consult.ru/articles/article_debit)

Расчет вероятности погашения долгов представлен в таблице ниже:

Табл. 23. Удельные веса факторов

№ п/п	Фактор риска	Удельный вес фактора, %		Пояснения
		физические лица	юридические лица	
1	Решения судебных органов	15%	15%	На дату оценки судебные разбирательства могут быть продолжены
2	Тип заемщика	35%	10%	В зависимости от типа заемщика

№ п/п	Фактор риска	Удельный вес фактора, %		Пояснения
		физические лица	юридические лица	
3	Наличие залога	19%	20%	Погашение долга по большей части происходит с помощью залога. Поэтому максимальный вес присвоен фактору «залог», минимальный – «поручительство»
4	Наличие поручительства	9%	10%	
5	Финансовое состояние заемщика	15%	34%	Удельный вес данного фактора также зависит от типа заемщика поскольку для юридических лиц финансовое состояние является существенной характеристикой деятельности компании, для физических лиц – на минимальном значении
6	Тип задолженности	5%	5%	Вес данного фактора определяется исходя из полученных весов основных факторов
7	Стабильность доходов заемщика	1%	5%	Определяется исходя из полученных весов основных факторов
8	Вид процентных ставок	1%	1%	Определяется исходя из полученных весов основных факторов
	Итого	100%	100%	

Источник информации: расчеты Оценщика

С учетом изложенных предпосылок ниже в таблице приведен расчет средневзвешенной величины риска по каждому должнику и вероятности погашения им долга.

Табл. 24. Расчет вероятности взыскания задолженности по каждому должнику

№ п/п	Наименование контрагента	Реквизиты договора основания	Решения судебных органов		Тип заемщика		Финансовое состояние заемщика		Наличие залога		Наличие поручительства		Тип задолженности		Стабильность дохода заемщика		Вид процентных ставок		Среднее значение риска, %	Вероятность погашения, %
			Вес фактора, %	Величина риска, %	Вес фактора, %	Величина риска, %	Вес фактора, %	Величина риска, %	Вес фактора, %	Величина риска, %	Вес фактора, %	Величина риска, %	Вес фактора, %	Величина риска, %	Вес фактора, %	Величина риска, %	Вес фактора, %	Величина риска, %		
1	Общество с ограниченной ответственностью «Славянский Дом»	Мировое соглашение по делу №А17-1808 от 04.05.2018	15%	0%	10%	75%	34%	0%	20%	99%	10%	99%	5%	0%	5%	0%	1%	0%	37,2%	62,8%
2	Общество с ограниченной ответственностью «САПФИР КЭПИТАЛ»	Договор аренды №А/МФК-12/16	15%	0%	10%	75%	34%	25%	20%	99%	10%	99%	5%	99%	5%	99%	1%	0%	55,6%	44,4%
3	Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Инвест»	Договор аренды №1	15%	50%	10%	75%	34%	0%	20%	99%	10%	99%	5%	75%	5%	0%	1%	0%	48,5%	51,5%
4	Общество с ограниченной ответственностью «Газпром межрегионгаз Москва»	Договор поставки и транспортировки газа №61-9-10828/19	15%	50%	10%	75%	34%	0%	20%	99%	10%	99%	5%	75%	5%	0%	1%	0%	48,5%	51,5%

Источник информации: расчеты Оценщика

Исходя из расчета вероятности взыскания, Оценщиком определена справедливая стоимость задолженности по формуле, как произведение справедливой стоимости задолженности за вычетом расходов, связанных с ее возвратом, на фактор вынужденной продажи. Сумма задолженности принята согласно Договору №230/1-284-2020 от 18.08.2020, Задание на оценку № 1 от 18.02.2022.

Табл. 25. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки

№ п/п	Наименование контрагента	Сумма задолженности на дату оценки, руб.	Реквизиты договора основания	Вероятность погашения, %	Ставка дисконтирования, %	Затраты, связанные с возвратом задолженности, %	Справедливая стоимость Объекта оценки (округленно), руб.	Дисконт, %
1	Общество с ограниченной ответственностью «Славянский Дом»	209 922 682,86	Мировое соглашение по делу №А17-1808 от 04.05.2018	62,8%	10,11%	5,00%	109 714 483,00	48%
2	Общество с ограниченной ответственностью «САПФИР КЭПИТАЛ»	198 599 406,27	Договор аренды №А/МФК-12/16	44,4%	10,11%	5,00%	70 753 988,00	64%
3	Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Инвест»	29 032,26	Договор аренды №1	51,5%	10,11%	5,00%	12 207,00	58%
4	Общество с ограниченной ответственностью «Газпром межрегионгаз Москва»	396 359,30	Договор поставки и транспортировки газа №61-9-10828/19	51,5%	10,11%	5,00%	166 655,00	58%
-	Итого	408 947 480,69	-	-	-	-	180 647 333,00	-

Источник информации: расчеты Оценщика

Дисконт (процент снижения рыночной стоимости по отношению к сумме задолженности на дату оценки) по задолженности составляет от 48% до 64%, что соответствует рыночному диапазону дисконта при продаже дебиторской задолженности на торгах (см. раздел 4.4 Отчета).

7. Согласование результатов оценки

В процессе проведения работ Оценщиком применен только доходный подход к оценке справедливой стоимости Объекта оценки, и согласование результатов не требуется.

Основываясь на информации, предоставленной Заказчиком, а также полученной из иных источников, Оценщик пришел к заключению, что справедливая стоимость Объекта оценки по итогам согласования по состоянию на дату оценки, составляет округленно (НДС не облагается)¹⁴:

180 647 333

(Сто восемьдесят миллионов шестьсот сорок семь тысяч триста тридцать три) руб.,

в том числе в разбивке по договорам / должникам:

Табл. 26. Результаты оценки

№ п/п	Наименование контрагента	ИНН	Реквизиты договора основания	Сумма задолженности на дату оценки, руб.	Справедливая стоимость Объекта оценки (округленно), руб.
1	Общество с ограниченной ответственностью «Славянский Дом»	3728026289	Мировое соглашение по делу №А17-1808 от 04.05.2018	209 922 682,86	109 714 483,00
2	Общество с ограниченной ответственностью «САПФИР КЭПИТАЛ»	7751028394	Договор аренды №А/МФК-12/16	198 599 406,27	70 753 988,00
3	Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Инвест»	5038110481	Договор аренды №1	29 032,26	12 207,00
4	Общество с ограниченной ответственностью «Газпром межрегионгаз Москва»	5009033419	Договор поставки и транспортировки газа №61-9-10828/19	396 359,30	166 655,00
-	Итого	-	-	408 947 480,69	180 647 333,00

Источник информации: расчеты Оценщика

¹⁴ Согласно пп. 26 п. 3 ст. 149 НК РФ 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, не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) налогом на добавленную стоимость на территории Российской Федерации.

8. Заключение об итоговой величине справедливой стоимости Объекта оценки

В соответствии с Договором № 230/1-284-2020 от 18.08.2020, Задание на оценку № 1 от 18.02.2022, заключенным между ООО «УК «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саларьево» и ООО «АБН-Консалт», Исполнителем проведена оценка справедливой стоимости Объекта оценки.

Справедливая стоимость Объекта оценки - Право требования ЗПИФ недвижимости «Саларьево» к должникам, представленным в Приложении № 1.1 к Заданию на оценку № 2 возмездного оказания услуг по оценке от 18.02.2022, рассчитанная по состоянию на 16.02.2022, с учетом принятых ограничений и допущений, составляет округленно (НДС не облагается)¹⁵:

180 647 333

(Сто восемьдесят миллионов шестьсот сорок семь тысяч триста тридцать три) руб.,

в том числе в разбивке по договорам / должникам:

Табл. 27. Справедливая стоимость Объекта оценки

№ п/п	Наименование контрагента	ИНН	Реквизиты договора основания	Сумма задолженности на дату оценки, руб.	Справедливая стоимость Объекта оценки (округленно), руб.
1	Общество с ограниченной ответственностью «Славянский Дом»	3728026289	Мировое соглашение по делу №А17-1808 от 04.05.2018	209 922 682,86	109 714 483,00
2	Общество с ограниченной ответственностью «САПФИР КЭПИТАЛ»	7751028394	Договор аренды №А/МФК-12/16	198 599 406,27	70 753 988,00
3	Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Инвест»	5038110481	Договор аренды №1	29 032,26	12 207,00
4	Общество с ограниченной ответственностью «Газпром межрегионгаз Москва»	5009033419	Договор поставки и транспортировки газа №61-9-10828/19	396 359,30	166 655,00
-	Итого	-	-	408 947 480,69	180 647 333,00

Источник информации: расчеты Оценщика

Полученный результат оценки отражает независимое суждение Оценщика о стоимости имущества, основанное на его профессиональном опыте и знаниях, и носит рекомендательный характер (см. статья 12 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в действующей редакции). Таким образом, вышеуказанное значение может быть использовано Заказчиком в качестве отправной точки.

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста Отчета.

Генеральный директор ООО «АБН-Консалт»

Оценщик



Бобырев М. Ю.

Поляков А. В.

¹⁵ Согласно пп. 26 п. 3 ст. 149 НК РФ 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, не подлежат налогообложению (освобождаются от налогообложения) налогом на добавленную стоимость на территории Российской Федерации.

9. Список используемой литературы

В настоящем Отчете использованы следующие источники независимо от того, имеются ли или отсутствуют специальные ссылки на них в тексте:

Нормативно-правовые акты

- Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции).
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.07.2015 № 326;
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»;
- Стандарты и правила Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО) (в действующей редакции).

Научно-методическая литература

- Оценка стоимости бизнеса, М. А. Эскиндаров, М. А. Федотова, ISBN 978-5-406-04108-6, издательство: КноРус, 2016, 320 стр.
- Оценка стоимости активов, А. Дамодаран, ISBN 978-985-15-1472-0, издательство: Попурри, 2012, 272 стр.
- Оценка стоимости пакетов акций: использование премий и скидок, Е. М. Евстафьева, ISBN 978-5-91188-033-0, издательство: МИИГАиК, 2011, 108 стр.
- Оценка бизнеса. Словарь-справочник, Л. И. Лопатников, В. М. Рутгайзер, ISBN 978-5-903271-34-4, издательство: Маросейка, 2010, 306 стр.
- Стоимость капитала, Джеймс Р. Хитчнер, ISBN 978-5-903271-07-8, издательство: Омега-Л, Маросейка, 2008, 176 стр.

Перечень источников внешней информации

Дополнительная информация, используемая в Отчете, получена из ряда других источников и архива оценщика. Ссылки на источники информации и их реквизиты приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

В процессе проведения оценки (для целей исключения возможных ошибок) Оценщик осуществлял поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случае несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

10. Приложение № 1. Расчеты и исходная информация

Расчеты и исходная информация для расчетов представлены на CD-диске.

11. Приложение № 2. Документы Оценщика

Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»



Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

12 декабря 2007 года
дата включения в реестр

1176
№ согласно реестру

Поляков Алексей Вячеславович



паспорт 3804 253252, выдан Отделом милиции № 7 УВД
г. Курска 25.03.2005 г., код подразделения 463-007,
зарегистрирован: г. Курск, ул. Парковая, д. 1 а, кв. 9


является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОС»



Н.Н.Бабичева

 РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ	г. Курск Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования "Курский государственный технический университет"
ДИПЛОМ С ОТЛИЧИЕМ ВСА 0358475	
от 14 июня 2005 года Полякову Алексею Вячеславовичу	
ПРИСУЖДЕНА КВАЛИФИКАЦИЯ ИНЖЕНЕР по специальности "Экспертиза в управлении недвижимостью"	
 Ректор	

 РОССИЯ ДИПЛОМ РОССИЯ ДИПЛОМ РОССИЯ ДИПЛОМ РОССИЯ ДИПЛОМ РОССИЯ ДИПЛОМ	ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ	Регистрационный номер ЭН-24 30 июня 2005 года
---	---	---

Диплом является государственными документами
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида
профессиональной деятельности

Регистрационный номер НМ-317

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 880082

Настоящий диплом выдан Полякову
Алексю Вячеславовичу
в том, что он(а) с 25-го октября 2007 по 20-го июня 2007
прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Государственном
Образовательном Учреждении Высшего
Профессионального Образования
«Государственный Университет Управления
по Программе «Оценка стоимости
предприятий» («Бизнеса»)

Государственная аттестационная комиссия решением от 20-го июня 2007
утверждает право (соответствие квалификации) Полякова
Алекса и Вячеславовича
на ведение деятельности в сфере «Оценка
стоимости предприятий (бизнеса)»

Город Москва

АБН Групп 1010

**ПОЛИС N 210005-035-000072
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА**

Страхователь: Поляков Алексей Вячеславович
Адрес: г. Москва, ул. Полбина, д.42, кв.210
Паспорт РФ 38 14 959321
Выдан: 05.06.2014 г. ОУФМС России по Курской обл. в САО гор. Курска

Диплом о профессиональной переподготовке III № 880082
Дата выдачи: 20 июля 2007 г.
Выдана (кем): Государственным университетом управления

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности оценщиков является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения ущерба заказчику и/или третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третья лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
30 000 000,00	15 200,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 210005-035-000072 от 17.02.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

Настоящий Полис действует с 01.03.2021 г. по 28.02.2022 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 210005-035-000072 от 17.02.2021 г. обязательного страхования ответственности оценщика.

СТРАХОВАТЕЛЬ: С условиями страхования ознакомлен и согласен.	СТРАХОВЩИК: Должность: Главный специалист Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных делов
 /А.В.Поляков/	 /О.А.Миронова/
М.П. Полис оформил: Елцова О.И.	

Дата выдачи полиса: 17.02.2021 г.



ПОЛИС N 210005-035-000141
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ

Страхователь: ООО «АБН Консалт»
101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стронне 1, эт. 4, пом. II ком 1, 2, 3, Б
ИНН 7707310352
р/с 40701810801300001331 в АО «АЛЬФА-БАНК»
Адрес банка: г. Москва, ул. Пятницкая, дом 40, стр. 1
к/с 30101810200000000593
БИК 044525593, ОКВЭД 66.21, ОКПО 59094367

Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.

Страховая сумма, руб.	Страховая премия, руб.
1 000 000 001,00	182 500,00

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 210005-035-000141 от «26» июля 2021 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

Настоящий Полис действует с 13 августа 2021 г. по 12 августа 2022 г.

Неотъемлемой частью настоящего Полиса является:
Договор N 210005-035-000141 от «26» июля 2021 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.

<p>СТРАХОВЩИК: ПАО «Страховая акционерная компания «ЭНЕРГОГАРАНТ»</p> <p>Директор Департамента страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков</p> <p align="center"></p> <p align="center">/Г.Р.Юрьева/ М.П.</p> <p><i>Договор оформила: Блинова О.И.</i> Дата выдачи полиса: 26.07.2021 г.</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «АБН-Консалт»</p> <p>Генеральный директор</p> <p align="center"></p> <p align="center">/М.Ю.Бобырев/ М.П.</p>
--	---

12. Приложение № 3. Рыночная информация, используемая в расчетах

16.02.2022 - 16.02.2022

Дата	Срок до погашения, лет						
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5
16.02.2022	10,01	10,06	10,09	10,10	10,11	10,06	9,91



Закон и Налоги
юридическая компания



ФИЗИЧЕСКИМ
ЛИЦАМ



ЮРИДИЧЕСКИМ
ЛИЦАМ



НАША
КОМАНДА



ЦЕНЫ



КЛИЕНТЫ И
ОТЗЫВЫ



КОНТАКТЫ

8 (495) 255-16-

pravo@lawtax.

Входит в рейтинг "Право.ru-300"

ПР
3

» Исполнительное производство
(Исполнение решения суда, фактическое
взыскание долга)

40 000 + % (Гонорар
успеха)

40 000 рублей предоплата юридических
услуг(независимо от результата).
До 999 000 рублей - 15% от суммы взыскания
поступившей на счет Кредитора.
От 1 000 000 рублей до 3 млн.рублей - 10% от
суммы взыскания поступившей на счет
Кредитора.
От 3 000 001 рублей до 10 млн.рублей - 7% от
суммы взыскания поступившей на счет
Кредитора.
От 10 000 001 до 30 000 000 рублей - 5% от
суммы взыскания поступившей на счет
Кредитора.
От 30 000 001 рублей до 100 000 000 - 3% от
суммы взыскания поступившей на счет
Кредитора.
Свыше 100 000 000 рублей - 1% от суммы
взыскания поступившей на счет Кредитора.

Стоимость услуг

Исполнительное производство, работа по задолженности		
Сопровождение исполнительного производства	От имени должника, с целью урегулирования вопроса исполнения и рассрочки	от 4 000 руб./визит/документ
Сопровождение исполнительного производства, разовые услуги	От имени кредитора с целью взыскания и поиска имущества, контроль работы пристава,	от 6 000 руб./визит/документ
Сопровождение исполнительного производства	От имени кредитора с целью взыскания и поиска имущества Включает в себя составление и подачу заявления о возбуждении исполнительного производства в ССП, ходатайств, жалоб и т.п.	15 000 руб. + 2% от суммы взыскания
Претензионная (досудебная) работа по задолженности	Включает в себя составление претензии, отправку, переговоры	4 000 руб.

Стоимость ведения одного исполнительного производства составляет:

При заключении договора на комплексное ведение дела (арбитраж и ИП) - 25 тысяч рублей + 3% от фактически взысканной суммы, но не более 300 тыс. рублей;

При заключении договора только на ведение ИП - 30 тысяч рублей + 5% от фактически взысканной суммы, но не более 500 тыс. рублей.

Скрыть

Сопровождение исполнительного производства (исполнение решения суда, фактическое взыскание долга)

15 000 + %
(Гонорар успеха)

*10 000 рублей предоплата (невозвратный обеспечительный платеж вне зависимости от результата).
До 999 000 рублей - 10% от суммы взыскания поступившей на счет Кредитора.
От 1 000 000 рублей до 3 млн.рублей - 7% от суммы взыскания поступившей на счет Кредитора.
От 3 000 001 рублей до 10 млн.рублей - 5% от суммы взыскания поступившей на счет Кредитора.
От 10 000 001 до 30 000 000 рублей - 4% от суммы взыскания поступившей на счет Кредитора.
От 30 000 001 рублей до 100 000 000 - 3% от суммы взыскания поступившей на счет Кредитора.
Свыше 100 000 000 рублей - 1% от суммы взыскания поступившей на счет Кредитора.
Предоплата независимо от результата. В случае невозможности взыскания обеспечительный платеж возврату не подлежит. Оплата % только от суммы, поступившей на расчетный счет кредитора."

Общество с ограниченной ответственностью «Славянский Дом»

ООО "СЛАВЯНСКИЙ ДОМ"

Пользовательский отчет

Еще

Баланс

+ Добавить в отчет

RUB x 1 000

Исходные данные

Наименование	Код строки	2016	2017	2018	2019	2020
Актив						
Основные средства	1150	117 000	359 000	443 000	440 404	442 705
Долгосрочные финансовые вложения	1170			144 000	144 324	144 315
Внеоборотные активы	1100	117 000	359 000	587 000	584 728	587 020
Запасы	1210	914 000	843 000	843 000	1 212 551	537 935
НДС по приобретенным ценностям	1220	1 000	1 000	26 000	35 398	20 721
Дебиторская задолженность	1230	233 000	381 000	264 000	313 096	452 333
Краткосрочные финансовые вложения	1240	79 000	184 000	79 000	79 164	29 683
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	45 000	28 000	2 000	32 017	10 054
Прочие оборотные активы	1260	8 000	29 000	3 000	70 227	28 286
Оборотные активы	1200	1 280 000	1 466 000	1 217 000	1 742 453	1 079 013
Активы всего	1600	1 397 000	1 825 000	1 804 000	2 327 181	1 666 033
Пассив						
Уставный капитал	1310		153 000	153 000	119 073	119 073
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370			17 000	5 622	7 819
Капитал и резервы	1300	15 000	392 000	294 000	336 015	338 212
Заёмные средства (долгосрочные)	1410	30 000	79 000			
Прочие долгосрочные обязательства	1450	1 105 000	1 044 000	1 130 000	1 624 708	943 979
Долгосрочные обязательства	1400	1 135 000	1 123 000	1 130 000	1 624 708	943 979
Заёмные средства (краткосрочные)	1510	34 000	41 000	86 000	89 400	68 873
Кредиторская задолженность	1520	213 000	269 000	294 000	277 058	314 969
Краткосрочные обязательства	1500	247 000	310 000	380 000	366 458	383 842
Пассивы всего	1700	1 397 000	1 825 000	1 804 000	2 327 181	1 666 033

ООО "СЛАВЯНСКИЙ ДОМ"

Пользовательский отчет

Еще

Отчет о финансовых результатах

+ Добавить в отчет

RUB x 1 000

Исходные данные

Наименование	Код строки	2016	2017	2018	2019	2020
Доходы и расходы по обычным видам деятельности						
Выручка	2110	12 000	67 000	43 000	37 297	14 818
Себестоимость продаж	2120	9 000	70 000	41 000	27 220	6 965
Валовая прибыль (убыток)	2100	3 000	-3 000	2 000	10 077	7 853
Прибыль (убыток) от продаж	2200	3 000	-3 000	2 000	10 077	7 853
Операционные доходы и расходы						
Проценты к получению	2320	13 000	45 000	3 000		
Прочие доходы	2340		7 000	64 000	26	178 220
Прочие расходы	2350	9 000	34 000	16 000	9 463	139 700
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	7 000	15 000	53 000	640	46 373
Текущий налог на прибыль	2410	1 000	3 000	11 000		-9 275
Чистая прибыль (убыток)	2400	6 000	12 000	42 000	512	37 098



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 1, эт. 4, пом. II, ком. 1, 2, 3, Б.

Тел. 8 (499) 322-06-22



АРБИТРАЖНЫЙ СУД ИВАНОВСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. Б.Хмельницкого, 59-б, г.Иваново, 153022

тел/факс (4932) 42-96-65, <http://ivanovo.arbitr.ru>, e-mail: info@ivanovo.arbitr.ru

О П Р Е Д Е Л Е Н И Е

о прекращении производства по делу

город Иваново

10 мая 2018 года

Дело № А17-1808/2018

Арбитражный суд Ивановской области в составе судьи Лопухиной О.В., при ведении протокола секретарем судебного заседания Киринкиной Ю.В., без участия представителей сторон, рассмотрел в открытом судебном заседании дело по иску общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Слесарево» к обществу с ограниченной ответственностью «Славянский дом» о взыскании 150 783 720 рублей 00 копеек задолженности, 10 150 016 рублей 44 копеек процентов за пользование денежными средствами из расчета 9 (девять) процентов годовых за каждый день пользования денежными средствами с 01.06.2017 включительно по дату 28.02.2018, 37 179 рублей 55 копеек процентов за пользование денежными средствами из расчета 9 (девять) процентов годовых за каждый день пользования денежными средствами с 01.03.2018 включительно по дату фактического исполнения ООО «Славянский Дом» своих обязательств по оплате суммы основного долга, 314 338 рублей 20 копеек неустойку в размере 0,033% от суммы начисленных процентов подлежащих оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства, начиная с момента, когда обязательство по оплате процентов должно было быть исполнено по 28.02.2018 включительно, неустойку в размере 0,033% от суммы начисленных процентов подлежащих оплате, за каждый день просрочки исполнения обязательства, начиная с 01.03.2018 включительно по дату фактического возврата суммы процентов.

После отложения судебного заседания, стороны явку представителей в судебное заседание 04.05.2018 не обеспечили.

До начала судебного заседания от сторон поступило ходатайство, из которого следует, что стороны достигли примирения по исковым требованиям, представлен проект мирового соглашения, подписанный обеими сторонами.

Истец ходатайством от 28.04.2018 просил рассмотреть вопрос об утверждении мирового соглашения в отсутствие истца.

03.05.2018 в адрес суда от ответчика поступило ходатайство о рассмотрении вопроса об утверждении мирового соглашения в отсутствие ответчика.

Руководствуясь статьями 123 и 156 Арбитражного процессуального кодекса РФ, суд признал ООО «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Слесарево» и ООО «Славянский дом», извещенными надлежащим образом о времени и месте проведения судебного заседания.

Проект мирового соглашения содержит следующие условия:

1. Сумма задолженности (основной долг) в размере 150 783 720 (Сто пятьдесят миллионов семьсот восемьдесят три тысячи семьсот двадцать и 00/100) рублей, НДС не облагается, уплачивается Ответчиком в следующие сроки:

№	Срок оплаты	Сумма платежа
1	по 04 мая 2018 года	500 000 рублей
2	по 21 мая 2018 года	500 000 рублей
3	по 21 июня 2018 года	500 000 рублей
4	по 20 июля 2018 года	500 000 рублей
5	по 21 августа 2018 года	500 000 рублей
6	по 21 сентября 2018 года	500 000 рублей
7	по 19 октября 2018 года	1 000 000 рублей
8	по 21 ноября 2018 года	1 000 000 рублей
9	по 21 декабря 2018 года	1 000 000 рублей
10	по 21 января 2019 года	1 000 000 рублей
11	по 21 февраля 2019 года	1 000 000 рублей
12	по 21 марта 2019 года	1 000 000 рублей
13	по 19 апреля 2019 года	1 700 000 рублей
14	по 21 мая 2019 года	1 700 000 рублей
15	по 21 июня 2019 года	1 700 000 рублей
16	по 19 июля 2019 года	1 700 000 рублей
17	по 21 августа 2019 года	1 700 000 рублей
18	по 20 сентября 2019 года	1 700 000 рублей
19	по 21 октября 2019 года	2 300 000 рублей
20	по 21 ноября 2019 года	2 300 000 рублей
21	по 20 декабря 2019 года	2 300 000 рублей
22	по 21 января 2020 года	2 300 000 рублей
23	по 21 февраля 2020 года	2 300 000 рублей
24	по 20 марта 2020 года	2 300 000 рублей
25	по 21 апреля 2020 года	3 000 000 рублей
26	по 21 мая 2020 года	3 000 000 рублей
27	по 19 июня 2020 года	3 000 000 рублей
28	по 21 июля 2020 года	3 000 000 рублей
29	по 21 августа 2020 года	3 000 000 рублей
30	по 21 сентября 2020 года	3 000 000 рублей
31	по 21 октября 2020 года	3 500 000 рублей
32	по 20 ноября 2020 года	3 500 000 рублей
33	по 21 декабря 2020 года	3 500 000 рублей
34	по 21 января 2021 года	3 500 000 рублей
35	по 19 февраля 2021 года	3 500 000 рублей
36	по 19 марта 2021 года	3 500 000 рублей
37	По 21 апреля 2021 года	4 000 000 рублей
38	По 21 мая 2021 года	4 000 000 рублей
39	По 21 июня 2021 года	4 000 000 рублей
40	По 21 июля 2021 года	4 000 000 рублей
41	По 20 августа 2021 года	4 000 000 рублей
42	По 21 сентября 2021 года	4 000 000 рублей
43	По 21 октября 2021 года	4 500 000 рублей
44	По 22 ноября 2021 года	4 500 000 рублей
45	По 21 декабря 2021 года	4 500 000 рублей
46	По 21 января 2022 года	4 500 000 рублей
47	По 21 февраля 2022 года	4 500 000 рублей
48	По 21 марта 2022 года	4 500 000 рублей
49	По 21 апреля 2022 года	4 500 000 рублей
50	По 20 мая 2022 года	4 500 000 рублей

51	По 21 июня 20122 года	4500000 рублей
52	По 21 июля 2022 года	4 500 000 рублей
53	По 22 августа 2022 года	4 500 000 рублей
54	По 21 сентября 2022 года	5 283 720 рублей
		ИТОГО: 150 783 720 рублей

2. Сумма процентов за пользование денежными средствами из расчета 9 (девять) процентов годовых за каждый день пользования денежными средствами за период с 01.06.2017 года включительно по 04 мая 2018 года включительно в размере 12 566 687,02 (Двенадцать миллионов пятьсот шестьдесят шесть тысяч шестьсот восемьдесят семь и 02/100) рублей уплачивается Ответчиком в следующие сроки:

№	Срок оплаты	Сумма платежа
1	По 21 октября 2022 года	6 283 343,51 рублей
2	По 21 ноября 2022 года	6 283 343,51 рублей
		ИТОГО: 12 566 687,02 рублей

3. За пользование денежными средствами, указанными в пункте 1 мирового соглашения, Ответчик уплачивает Истцу проценты из расчета 9 (девять) процентов годовых за каждый день пользования денежными средствами, начиная с 05 мая 2018 года до даты фактического возврата денежных средств (основного долга) в соответствии с пунктом 1 мирового соглашения.

Ответчик уплачивает Истцу сумму процентов за пользование денежными средствами, начисленными за период с 05 мая 2018 года до даты фактического возврата денежных средств, ежемесячно равными частями в течение 5 (пяти) месяцев, начиная с 21 декабря 2022 года и не позднее 21 (двадцать первого) числа каждого следующего месяца.

4. Ответчик перечисляет денежные средства в счет уплаты задолженности на расчетный счет Истца по следующим реквизитам:

Получатель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Саларьево»
 ОГРН 1037843036285,
 ИНН 7825443207
 КПП 770901001
 Расчетный счет: 40701810300346017538 в ПАО «БИНБАНК»
 Корреспондентский счет: 30101810245250000117 в ГУ Банка России по ЦФО
 БИК 044525117

5. Истец отказывается от исковых требований к Ответчику в части взыскания:

5.1. неустойки в размере 0,033% от суммы начисленных процентов, подлежащих оплате за каждый день просрочки исполнения обязательства, начиная с момента, когда обязательство по оплате процентов должно было быть исполнено по 28.02.2018 года включительно в размере 314 338,20 (Триста четырнадцать тысяч триста тридцать восемь 20/100) рублей;

5.2. неустойки в размере 0,033% от суммы начисленных процентов, подлежащих оплате за каждый день просрочки исполнения обязательства, начиная с 01.03.2018 года включительно по дату фактического возврата суммы процентов включительно.

6. Судебные расходы распределяются следующим образом:

6.1. Половина расходов на уплату государственной пошлины, понесенных Истцом при подаче искового заявления по данному делу, возвращается Истцу из федерального

бюджета;

6.2. Половина расходов на уплату государственной пошлины, понесенных Истцом при подаче искового заявления по данному делу, оплачивает Ответчик.

6.3. Расходы на оплату услуг представителей Сторон, а также иные расходы, прямо или косвенно связанные с настоящим делом, Сторонами друг другу не возмещаются и лежат исключительно на той Стороне, которая их понесла;

7. В случае нарушения сроков оплаты, предусмотренных п. 1 Мирowego соглашения, ООО «Славянский Дом» обязано уплатить ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саларьево» неустойку, определяемую по ставке 15 (пятнадцать) процентов годовых за каждый день просрочки в рублях и начисляемую на сумму денежных средств, не уплаченных ООО «Славянский Дом» в установленный срок. Неустойка начисляется и уплачивается ООО «Славянский Дом» истцу только в случае предъявления ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саларьево» письменного требования об уплате неустойки.

8. Стороны подтверждают, что все разрешения, одобрения, согласования и полномочия, необходимые для заключения и исполнения настоящего Мирowego соглашения имеются и/или получены должным образом, включая, но не ограничиваясь: согласие специализированного депозитария Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево», органов управления ООО «Славянский Дом. Лица, подписавшие Мирговое соглашение, уполномочены в полном объеме представлять Стороны, подписывать и заключать Мирговое соглашение.

Мирговое соглашение составлено в трех экземплярах, по одному для каждой из Сторон и один экземпляр предоставляется в материалы дела.

Мирговое соглашение вступает в силу с даты его утверждения Арбитражным судом Ивановской области.

Последствия прекращения производства по делу в связи с заключением Мирowego соглашения, предусмотренные статьей 151 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Сторонам разъяснены и понятны.

В силу правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в определении от 24.02.2004 N 1-О, мирговое соглашение представляет собой соглашение сторон о прекращении спора на основе добровольного урегулирования взаимных претензий и утверждения взаимных уступок, что является одним из процессуальных средств защиты субъективных прав.

В соответствии с частью 1 статьи 138 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации арбитражный суд принимает меры для примирения сторон, содействует им в урегулировании спора. При этом одной из задач судопроизводства в арбитражных судах Российской Федерации является содействие становлению и развитию партнерских деловых отношений, формированию обычаев и этики делового оборота (пункт 6 статьи 2 указанного Кодекса).

Из смысла и содержания норм, регламентирующих примирительные процедуры, а также исходя из задач судопроизводства в арбитражных судах следует, что утвержденное судом мирговое соглашение по своей природе является таким процессуальным способом урегулирования спора, который основывается на примирении сторон на взаимоприемлемых условиях, что влечет за собой ликвидацию спора о праве в полном объеме.

Согласно части 1 статьи 139 Арбитражного процессуального кодекса РФ мирговое соглашение может быть заключено сторонами на любой стадии арбитражного процесса и при исполнении судебных актов.

В соответствии с частью 2 статьи 140 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации мировое соглашение должно содержать согласованные сторонами сведения об условиях, о размере и о сроках исполнения обязательств друг перед другом или одной стороны перед другой.

В мировом соглашении могут содержаться условия об отсрочке или рассрочке исполнения обязательств ответчиком, об уступке прав требования, о полном или частичном прощении либо признании долга, о распределении судебных расходов и иные условия, не противоречащие федеральному закону.

Судом проверены полномочия лиц, подписавших мировое соглашение. Судом установлено, что мировое соглашение подписано со стороны истца Генеральным директором ООО «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Слесарево» - Зайцевым Д.А., со стороны ответчика – директором «Славянский Дом» - Звоновым С.Н.

Исследовав материалы дела, проверив условия мирового соглашения в порядке, предусмотренном статьями 49, 140, 141 Арбитражного процессуального кодекса РФ на их соответствие закону и на предмет нарушения прав других лиц, арбитражный суд не усматривает препятствий для утверждения рассматриваемого мирового соглашения.

Мировое соглашение не нарушает права и законные интересы других лиц и не противоречит закону. При таких обстоятельствах мировое соглашение подлежит утверждению.

Стороны в мировом соглашении согласовали порядок распределения судебных расходов.

В соответствии с подпунктом 3 пункта 1 статьи 333.40 Налогового кодекса РФ при заключении мирового соглашения до принятия решения арбитражным судом возврату истцу подлежит 50 процентов суммы уплаченной им госпошлины.

В связи с утверждением мирового соглашения производство по делу подлежит прекращению в соответствии с частью 2 статьи 150 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации.

Суд считает необходимым разъяснить сторонам, что в соответствии со статьей 142 Арбитражного процессуального кодекса РФ мировое соглашение, не исполненное добровольно, подлежит принудительному исполнению по правилам, установленным разделом 7 Арбитражного процессуального кодекса РФ, на основании исполнительного листа, выдаваемого арбитражным судом по ходатайству лица, заключившего мировое соглашение, в случае его неисполнения.

Руководствуясь статьями 49, 138, 139, 141, 142, пунктом 4 части 1, частью 2 статьи 150, статьями 151, 185 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 333.21, 333.40 Налогового кодекса РФ, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

утвердить мировое соглашения, заключенное между обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Саларьево» (истец) и обществом с ограниченной ответственностью «Славянский Дом» (ответчик) по делу № А17-1808/2018 на следующих условиях:

«Мировое соглашение заключается Сторонами в соответствии со статьей 139 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации для целей урегулирования по обоюдному согласию возникшего спора, являющегося причиной предъявления Заявления.

Стороны пришли к соглашению полностью прекратить спор между ними

путем заключения Мирового соглашения на следующих условиях:

1. Сумма задолженности (основной долг) в размере 150 783 720 (Сто пятьдесят миллионов семьсот восемьдесят три тысячи семьсот двадцать и 00/100) рублей, НДС не облагается, уплачивается Ответчиком в следующие сроки:

№п/п	Срок оплаты	Сумма платежа
1	по 04 мая 2018 года	500 000 рублей
2	по 21 мая 2018 года	500 000 рублей
3	по 21 июня 2018 года	500 000 рублей
4	по 20 июля 2018 года	500 000 рублей
5	по 21 августа 2018 года	500 000 рублей
6	по 21 сентября 2018 года	500 000 рублей
7	по 19 октября 2018 года	1 000 000 рублей
8	по 21 ноября 2018 года	1 000 000 рублей
9	по 21 декабря 2018 года	1 000 000 рублей
10	по 21 января 2019 года	1 000 000 рублей
11	по 21 февраля 2019 года	1 000 000 рублей
12	по 21 марта 2019 года	1 000 000 рублей
13	по 19 апреля 2019 года	1 700 000 рублей
14	по 21 мая 2019 года	1 700 000 рублей
15	по 21 июня 2019 года	1 700 000 рублей
16	по 19 июля 2019 года	1 700 000 рублей
17	по 21 августа 2019 года	1 700 000 рублей
18	по 20 сентября 2019 года	1 700 000 рублей
19	по 21 октября 2019 года	2 300 000 рублей
20	по 21 ноября 2019 года	2 300 000 рублей
21	по 20 декабря 2019 года	2 300 000 рублей
22	по 21 января 2020 года	2 300 000 рублей
23	по 21 февраля 2020 года	2 300 000 рублей
24	по 20 марта 2020 года	2 300 000 рублей
25	по 21 апреля 2020 года	3 000 000 рублей
26	по 21 мая 2020 года	3 000 000 рублей
27	по 19 июня 2020 года	3 000 000 рублей
28	по 21 июля 2020 года	3 000 000 рублей
29	по 21 августа 2020 года	3 000 000 рублей
30	по 21 сентября 2020 года	3 000 000 рублей
31	по 21 октября 2020 года	3 500 000 рублей
32	по 20 ноября 2020 года	3 500 000 рублей
33	по 21 декабря 2020 года	3 500 000 рублей
34	по 21 января 2021 года	3 500 000 рублей
35	по 19 февраля 2021 года	3 500 000 рублей
36	по 19 марта 2021 года	3 500 000 рублей
37	по 21 апреля 2021 года	4 000 000 рублей
38	по 21 мая 2021 года	4 000 000 рублей
39	по 21 июня 2021 года	4 000 000 рублей
40	по 21 июля 2021 года	4 000 000 рублей
41	по 20 августа 2021 года	4 000 000 рублей
42	по 21 сентября 2021 года	4 000 000 рублей
43	по 21 октября 2021 года	4 500 000 рублей
44	по 22 ноября 2021 года	4 500 000 рублей
45	по 21 декабря 2021 года	4 500 000 рублей
46	по 21 января 2022 года	4 500 000 рублей
47	по 21 февраля 2022 года	4 500 000 рублей

48	По 31 марта 2022 года	4500000 рублей
49	по 21 апреля 2022 года	4 500 000 рублей
50	по 20 мая 2022 года	4 500 000 рублей
51	по 21 июня 2022 года	4 500 000 рублей
52	по 21 июля 2022 года	4 500 000 рублей
53	по 22 августа 2022 года	4 500 000 рублей
54	по 21 сентября 2022 года	5 283 720 рублей
		ИТОГО: 150 783 720 рублей

2. Сумма процентов за пользование денежными средствами из расчета 9 (девять) процентов годовых за каждый день пользования денежными средствами за период с 01.06.2017 года включительно по 04 мая 2018 года включительно в размере 12 566 687,02 (Двенадцать миллионов пятьсот шестьдесят шесть тысяч шестьсот восемьдесят семь и 02/100) рублей уплачивается Ответчиком в следующие сроки:

№	Срок оплаты	Сумма платежа
1	по 21 октября 2022 года	6 283 343,51 рублей
2	по 21 ноября 2022 года	6 283 343,51 рублей
		ИТОГО: 12 566 687,02 рублей

3. За пользование денежными средствами, указанными в пункте 1 мирового соглашения, Ответчик уплачивает Истцу проценты из расчета 9 (девять) процентов годовых за каждый день пользования денежными средствами, начиная с 05 мая 2018 года до даты фактического возврата денежных средств (основного долга) в соответствии с пунктом 1 мирового соглашения.

Ответчик уплачивает Истцу сумму процентов за пользование денежными средствами, начисленными за период с 05 мая 2018 года до даты фактического возврата денежных средств, ежемесячно равными частями в течение 5 (пяти) месяцев, начиная с 21 декабря 2022 года и не позднее 21 (двадцать первого) числа каждого следующего месяца.

4. Ответчик перечисляет денежные средства в счет уплаты задолженности на расчетный счет Истца по следующим реквизитам:

Получатель: Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Саларьево»
 ОГРН 1037843036285,
 ИНН 7825443207
 КПП 770901001
 Расчетный счет: 40701810300346017538 в ПАО «БИНБАНК»
 Корреспондентский счет: 30101810245250000117 в ГУ Банка России по ЦФО
 БИК 044525117

5. Истец отказывается от исковых требований к Ответчику в части взыскания:

5.1. неустойки в размере 0,033% от суммы начисленных процентов, подлежащих оплате за каждый день просрочки исполнения обязательства, начиная с момента, когда обязательство по оплате процентов должно было быть исполнено по 28.02.2018 года включительно в размере 314 338,20 (Триста четырнадцать тысяч триста тридцать восемь 20/100) рублей;

5.2. неустойки в размере 0,033% от суммы начисленных процентов, подлежащих оплате за каждый день просрочки исполнения обязательства, начиная с 01.03.2018 года включительно по дату фактического возврата суммы процентов включительно.

6. Судебные расходы распределяются следующим образом:

6.1. Половина расходов на уплату государственной пошлины, понесенных Истцом при подаче искового заявления по данному делу, возвращается Истцу из федерального бюджета;

6.2. Половина расходов на уплату государственной пошлины, понесенных Истцом при подаче искового заявления по данному делу, оплачивает Ответчик.

6.3. Расходы на оплату услуг представителей Сторон, а также иные расходы, прямо или косвенно связанные с настоящим делом, Сторонами друг другу не возмещаются и лежат исключительно на той Стороне, которая их понесла;

7. В случае нарушения сроков оплаты, предусмотренных п. 1 Мирового соглашения, ООО «Славянский Дом» обязано уплатить ООО «УК МДМ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саларьево» неустойку, определяемую по ставке 15 (пятнадцать) процентов годовых за каждый день просрочки в рублях и начисляемую на сумму денежных средств, не уплаченных ООО «Славянский Дом» в установленный срок. Неустойка начисляется и уплачивается ООО «Славянский Дом» истцу только в случае предъявления ООО «УК МДМ» Д.У.ЗПИФ недвижимости «Саларьево» письменного требования об уплате неустойки.

8. Стороны подтверждают, что все разрешения, одобрения, согласования и полномочия, необходимые для заключения и исполнения настоящего Мирового соглашения имеются и/или получены должным образом, включая, но не ограничиваясь: согласие специализированного депозитария Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Саларьево», органов управления ООО «Славянский Дом. Лица, подписавшие Мировое соглашение, уполномочены в полном объеме представлять Стороны, подписывать и заключать Мировое соглашение.

Ответчик подтверждает, что ему известно о том, что в силу статьи 142 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации Мировое соглашение исполняется лицами, его заключившими, добровольно в порядке и в сроки, которые предусмотрены этим соглашением.

Мировое соглашение, не исполненное добровольно, подлежит принудительному исполнению по правилам раздела VII Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации на основании исполнительного листа, выдаваемого Арбитражным судом по ходатайству Истца или Ответчика.

Мировое соглашение не нарушает права и законные интересы других лиц и не противоречит закону.

Последствия прекращения производства по делу в связи с заключением Мирового соглашения, предусмотренные статьей 151 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Сторонам разъяснены и понятны».

Прекратить производство по делу.

Возвратить Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Саларьево» из федерального бюджета государственную пошлину в сумме 100000 рублей 00 копеек, уплаченную по платежному поручению № 93 от 26.02.2018 .

Определение может быть обжаловано в порядке и сроки, предусмотренные Арбитражным процессуальным кодексом Российской Федерации.

Судья :

О.В. Лопухина

Электронная подпись действительна. Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного департамента Дата 01.11.2017 14:05:00 Кому выдана Лопухина Ольга Вячеславовна

Общество с ограниченной ответственностью «САПФИР КЭПИТАЛ»

ООО "САПФИР КЭПИТАЛ"

Пользовательский отчет

Еще



Баланс

+ Добавить в отчет

RUB x 1 000

Исходные данные

Наименование	Код строки	2016	2017	2018	2019	2020
Актив						
Основные средства	1150	4 131	7 788	6 315	2 363	1 474
Отложенные налоговые активы	1180	1 914	4 301	4 351	11 587	13 736
Внеоборотные активы	1100	6 045	12 089	10 666	13 950	15 210
Запасы	1210		7	7	7	7
НДС по приобретенным ценностям	1220	5 331	4	3 648	8 360	8 400
Дебиторская задолженность	1230	22 749	44 839	83 057	53 870	40 515
Краткосрочные финансовые вложения	1240		100	100		
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	25	93	1 693	2	23
Оборотные активы	1200	28 105	45 042	88 505	62 239	48 945
Активы всего	1600	34 150	57 131	99 171	76 189	64 155
Пассив						
Уставный капитал	1310	10	10	10	10	10
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-6 654	-36 988	-16 763	-45 984	-54 752
Капитал и резервы	1300	-6 644	-36 978	-16 753	-45 974	-54 742
Заёмные средства (долгосрочные)	1410	530				
Отложенные налоговые обязательства	1420	250	258	166	106	64
Долгосрочные обязательства	1400	780	258	166	106	64
Кредиторская задолженность	1520	39 889	93 336	115 113	121 909	118 714
Краткосрочные обязательства	1500	40 014	93 851	115 758	122 057	118 833
Пассивы всего	1700	34 150	57 131	99 171	76 189	64 155

ООО "САПФИР КЭПИТАЛ"

Пользовательский отчет

Еще



Отчет о финансовых результатах

+ Добавить в отчет

RUB x 1 000

Исходные данные

Наименование	Код строки	2016	2017	2018	2019	2020
Доходы и расходы по обычным видам деятельности						
Выручка	2110	20 087	305 174	236 260	3 164	
Себестоимость продаж	2120	19 793	246 787	175 361	19 675	
Валовая прибыль (убыток)	2100	294	58 387	60 899	-16 511	
Коммерческие расходы	2210		136			
Управленческие расходы	2220	8 450	67 438	60 570	19 178	2 577
Прибыль (убыток) от продаж	2200	-8 156	-9 187	329	-35 689	-2 577
Операционные доходы и расходы						
Проценты к получению	2320			8	7	
Прочие доходы	2340		8 296	23 352	3 565	
Прочие расходы	2350	162	31 822	3 582	4 369	8 374
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-8 318	-32 713	20 107	-36 486	-10 951
Текущий налог на прибыль	2410					2 190
Чистая прибыль (убыток)	2400	-6 654	-30 334	20 225	-29 222	-8 768



14020011010220

85_29478266

**АРБИТРАЖНЫЙ СУД ГОРОДА МОСКВЫ**

115225, г.Москва, ул. Большая Тульская, д. 17

<http://www.msk.arbitr.ru>**Именем Российской Федерации
РЕШЕНИЕ****г. Москва****Дело № А40-291575/19-85-1808****05 августа 2021 года****Резолютивная часть решения объявлена 29 июля 2021 года****Полный текст решения изготовлен 05 августа 2021 года**

Арбитражный суд г. Москвы в составе:

Председательствующего судьи Федоровой Д.Н. (единолично),

при ведении протокола секретарем судебного заседания Бессарабовой О.В.

рассмотрев в открытом судебном заседании дело по иску

Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саларьево» (ОГРН: 1027725006638, ИНН: 7725206241)

к Обществу с ограниченной ответственностью «Сапфир Кэпитал» (ОГРН:

1167746900936, ИНН: 7751028394)

о взыскании 188 981 036 руб. 08 коп.

при участии:

от истца – Асатиани Л.Г. по дов. от 11.08.2020 №112

от ответчика – Середина А.А. по дов. от 18.06.2021 №1/2021д

УСТАНОВИЛ:

Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саларьево» обратилось в Арбитражный суд г.Москвы с иском заявлением к Обществу с ограниченной ответственностью «Сапфир Кэпитал» о взыскании задолженности по оплате базовой арендной платы по договору аренды в размере 122 682 258 руб. 06 коп., неустойки предусмотренной п. 15.1 договора аренды за просрочку оплаты базовой арендной платы за период с 01.12.2016 по 11.02.2020 в размере 44 492 832 руб. 16 коп. и далее до дня фактической оплаты по ставке 0,05% на сумму задолженности 122 682 258 руб. 06 коп. за каждый календарный день просрочки, неустойки (пени) за просрочку внесения обеспечительного депозита за период с 21.12.2016 по 11.02.2020 в размере 2 211 238 руб. 61 коп. и далее до дня фактической оплаты по ставке 0,01% на сумму задолженности 17 000 000 руб. за каждый календарный день просрочки, неустойки предусмотренной п. 11.4 договора аренды в размере 17 000 000 руб., штрафной неустойки предусмотренной п. 13.8 договора аренды в размере 12 240 000 руб. по договору аренды № А/МФК-12/16 от 09.12.2016. Требования истцом увеличены в порядке ст. 49 Арбитражного процессуального кодекса РФ и приняты судом к рассмотрению.

В обоснование заявленных требований истец указал, что вследствие неисполнения ответчиком обязательств по оплате арендных платежей по договору аренды нежилого помещения № А/МФК-12/16 от 09.12.2016 у ответчика образовалась задолженность в заявленном размере, в связи с чем, истец просит взыскать указанную задолженность

В судебном заседании представитель истца настаивал на удовлетворении исковых требований по доводам иска.

В судебном заседании представитель ответчика возражал относительно заявленных исковых требований по доводам, изложенным в письменных возражениях и дополнениях к ним, заявил о применении ст. 333 ГК РФ при расчете неустойки.

Изучив все материалы дела, в том числе предмет и основание заявленного иска, доводы отзыва на иск, заслушав в судебном заседании представителей сторон, исследовав и оценив все представленные по делу доказательства, арбитражный суд пришел к выводу о частичном удовлетворении исковых требований.

При этом суд исходит из того, что в соответствии со ст. 4 Арбитражного процессуального кодекса РФ заинтересованное лицо вправе обратиться в арбитражный суд за защитой своих нарушенных или оспариваемых прав и законных интересов в порядке, установленном Арбитражного процессуального кодекса РФ.

Согласно ч. 1 ст. 65 Арбитражного процессуального кодекса РФ каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений. Вместе с тем, согласно ч.2 ст.9 Арбитражного процессуального кодекса РФ лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или не совершения ими процессуальных действий.

Из материалов дела следует, что между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Саларьево» (далее – Истец, Арендодатель) и ООО «САПФИР КЭПИТАЛ» (далее – Ответчик, Арендатор) был заключен договор аренды № А/МФК-12/16 от 09.12.2016 (далее по тексту - Договор аренды), согласно условиям которого Арендодатель передал во временное владение и пользование Арендатору земельные участки, здания, нежилые помещения, сооружения и иные объекты, поименованные в Приложении № 1 к Договору аренды, расположенные по адресу: г. Москва, п. Московский, д. Саларьево, вл. 7 (далее по тексту - Объекты).

В соответствии с п. 6.2 Договора аренды в редакции Дополнительного соглашения № 1 от 05.02.2018 Базовая Арендная плата начисляется ежемесячно с даты начала срока аренды (даты подписания Акта передачи объектов от Арендодателя Арендатору, т.е. 01.12.2016 года) включительно и применительно к разным периодам Срока аренды составляет:

с 01 декабря 2016 года по 31 октября 2017 года (обе даты включительно) - 4 650 000,00 (Четыре миллиона шестьсот пятьдесят тысяч) долларов США, в т.ч. НДС 18%, в год за все арендуемые Объекты (т.е. 387 500,00 (триста восемьдесят семь тысяч пятьсот) долларов США, в т.ч. НДС 18%, в месяц за все Объекты);

с 01 ноября 2017 года по 31 декабря 2017 года (обе даты включительно) - 4 800 000 (Четыре миллиона восемьсот тысяч) долларов США, в т.ч. НДС 18%, в год за все арендуемые Объекты (т.е. 400 000,00 (четыреста тысяч) долларов США, в т.ч. НДС 18%, в месяц за все Объекты);

с 01 января 2018 года включительно - 204 000 000,00 (Двести четыре миллиона) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 18%, в год за все арендуемые Объекты (т.е. 17 000 000 (семнадцать миллионов) рублей 00 копеек, в т.ч. НДС 18%, в месяц).

В соответствии с п. 8.2 Договора аренды Арендатор обязан своевременно и в полном объеме уплачивать арендную плату и иные платежи по Договору аренды.

Согласно п. 7.1 Договора аренды в редакции Дополнительного соглашения оплата базовой арендной платы производится ежемесячно, авансом в срок по 10 (десятое) число оплачиваемого месяца, включительно, в размере базовой арендной платы за 1 (один) месяц. Оплата базовой арендной платы осуществляется Арендатором в рублях РФ.

В соответствии с п. 8.2. Договора аренды Арендатор обязан своевременно и в полном объеме уплачивать арендную плату и иные платежи по Договору аренды.

Во исполнение обязательств по Договору аренды Арендодатель надлежащим образом исполнил свои обязательства - передал, а Арендатор принял Объекты, что подтверждается Договором аренды и Актом приема-передачи объектов от 01.12.2016 г.

В нарушении принятых на себя обязательств по Договору аренды Арендатор должным образом арендные платежи не вносил.

05.10.2018 Арендодатель отправил Арендатору уведомление об отказе (о досрочном расторжении) от Договора аренды № А/МФК-12/16 от 09.12.2016, которое было получено Арендатором 19.10.2018.

В соответствии с п. 11.3 Договора аренды он прекратил свое действие с 19.12.2018 года (по истечении 60 календарных дней с даты получения Арендатором уведомления Арендодателя об отказе от Договора), в связи с чем последним днем аренды считается - 18.12.2018 года.

В связи с уклонением Арендатора от оплаты Арендодателю суммы задолженности по арендной плате, сумм неустоек, начисленных за просрочку внесения арендных платежей и обеспечительного депозита, 03.12.2018 Арендодатель направил Арендатору претензию № УКН- 1544/3 от 23.11.2018 г. с требованием об уплате сумм задолженности.

11.01.2019 года Арендодателем в связи с уклонением Арендатора от возврата Объектов по акту приема-передачи в порядке, предусмотренном п. 13 Договора аренды был подписан односторонний Акт приема-передачи (возврата) Объектов по Договору аренды № А/МФК-12/16 от 09.12.2016 г.

15.08.2019 Общим собранием владельцев инвестиционных паев Фонда было принято решение о передаче прав и обязанностей по договору доверительного управления Фондом Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор».

24.08.2018 между Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» и Обществом с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» заключен Договор № 10 о передаче прав и обязанностей управляющей компании по договору доверительного управления паевым инвестиционным фондом, в соответствии с условиями которого ООО «УК МДМ» передавало ООО «УК «Навигатор» свои права и обязанности по договору доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Саларьево».

02.10.2018 изменения и дополнения в Правила доверительного управления Фондом, связанные с передачей прав и обязанностей по договору доверительного управления Фондом от Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания МДМ» к Обществу с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор», были зарегистрированы Банком России за номером 2950-6.

Согласно расчету истца за в период с 01.06.2018 по 11.02.2020 с Ответчика в пользу Истца подлежит взысканию задолженность по оплате Базовой Арендной платы по Договору аренды №А/МФК- 12/16 от 09.12.2016 года в сумме 122 682 258 руб. 06 коп.

В целях досудебного урегулирования Истцом в адрес Ответчика была направлена досудебная претензия от 23.11.2018 исх.№УКН-1544/3 с требованием об оплате

образовавшейся задолженности по арендным платежам, оставленная последним без ответа и удовлетворения, в связи с чем истец обратился в суд с настоящим иском.

В соответствии со ст. ст. 309, 310 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов; односторонний отказ от исполнения обязательства не допускается.

Согласно ст. 606 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование.

Согласно п. 1 ст. 614 Гражданского кодекса Российской Федерации арендатор обязан своевременно вносить плату за пользование имуществом (арендную плату). Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды.

В соответствии с ч. 1 ст. 131 Арбитражного процессуального кодекса РФ ответчик обязан направить или представить в арбитражный суд и лицам, участвующим в деле, отзыв на исковое заявление с указанием возражений относительно предъявленных к нему требований по каждому доводу, содержащемуся в исковом заявлении. Отзыв на исковое заявление направляется в арбитражный суд и лицам, участвующим в деле, заказным письмом с уведомлением о вручении в срок, обеспечивающий возможность ознакомления с отзывом до начала судебного заседания (ч. 3 ст. 131 АПК РФ).

Ответчик отзыв в порядке ст. 131 Арбитражного процессуального кодекса РФ представил на исковое заявление, доводы истца документально не опроверг.

Согласно ч. 2 ст. 9 Арбитражного процессуального кодекса РФ лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

Согласно п. 3.1 ст. 70 Арбитражного процессуального кодекса РФ обстоятельства, на которые ссылается сторона в обоснование своих требований или возражений, считаются признанными другой стороной, если они ею прямо не оспорены или несогласие с такими обстоятельствами не вытекают из иных доказательств, обосновывающих представленные возражения относительно существа заявленных требований.

Учитывая, что требование истца о взыскании задолженности, соответствует условиям договора аренды, не противоречит требованиям действующего законодательства, наличие и размер задолженности документально подтверждены, суд считает требования истца о взыскании задолженности по оплате арендной платы в размере 122 682 258 руб. 06 коп. обоснованными и подлежащими удовлетворению.

Разрешая настоящий спор в части заявленного истцом требования о взыскании неустойки за просрочку оплаты Базовой арендной платы за период с 01.12.2016 г. по 11.02.2020г. в размере 44 492 832 руб. 16 коп., арбитражный суд исходит из положений п. 15.1 договора аренды, согласно которому в случае просрочки внесения Арендной платы, а также осуществления иных платежей по Договору, Арендатор обязан по письменному требованию Арендодателя в течение 7 рабочих дней с даты получения соответствующего требования Арендодателя уплатить последнему неустойку в размере 0,05 % от суммы просроченного платежа за каждый день просрочки, если иной размер неустойки (пени, штрафа) не предусмотрен Договором аренды.

С учетом установленной судом просрочки оплаты арендной платы со стороны ответчика и представленных в дело доказательств, арбитражный суд приходит к выводу, что требование о взыскании неустойки в размере 44 492 832 руб. 16 коп. является обоснованным, при исчислении указанной суммы неустойки истцом соблюдены порядок и сроки исчисления.

Ответчиком заявлено ходатайство о применении судом ст. 333 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Исходя из принципа осуществления гражданских прав своей волей и в своем интересе (статья 1 Гражданского кодекса Российской Федерации) неустойка может быть снижена судом на основании статьи 333 Гражданского кодекса Российской Федерации только при наличии соответствующего заявления со стороны ответчика.

Согласно правовой позиции, изложенной в Постановлении Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» (далее - Постановление Пленума ВС РФ № 7) если должником является коммерческая организация, индивидуальный предприниматель, а равно некоммерческая организация при осуществлении ею приносящей доход деятельности, снижение неустойки судом допускается только по обоснованному заявлению такого должника, которое может быть сделано в любой форме (пункт 71 Постановления).

Из пункта 77 Постановления Пленума ВС РФ № 7 следует, что снижение размера договорной неустойки, подлежащей уплате коммерческой организацией, индивидуальным предпринимателем, а равно некоммерческой организацией, нарушившей обязательство при осуществлении ею приносящей доход деятельности, допускается в исключительных случаях, если она явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства и может повлечь получение кредитором необоснованной выгоды.

В соответствии с пунктом 73 Постановления Пленума ВС РФ № 7, бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика. Несоразмерность и необоснованность выгоды могут выражаться, в частности, в том, что возможный размер убытков кредитора, которые могли возникнуть вследствие нарушения обязательства, значительно ниже начисленной неустойки (часть 1 статьи 56 ГПК РФ, часть 1 статьи 65 АПК РФ).

Также в Определении Верховного Суда РФ от 24.02.2015 № 5-КГ14-131, Определении Конституционного Суда РФ от 15.01.2015 № 6-О, Определении Конституционного Суда РФ от 24.03.2015 № 560-О, Определении Конституционного Суда РФ от 23.04.2015 № 977-О разъяснено, что истец-кредитор, требующий уплаты неустойки, не обязан доказывать причинение ему убытков - бремя доказывания несоразмерности подлежащей уплате неустойки последствиям нарушения обязательства лежит на ответчике, заявившем о ее уменьшении (пункт 34 Постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации от 28.06.2012 N 17; пункт 11 Обзора судебной практики по гражданским делам, связанным с разрешением споров об исполнении кредитных обязательств, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 22.05.2013).

Положение ч. 1 ст. 333 Гражданского кодекса РФ в системе действующего правового регулирования по смыслу, придаваемому сложившейся правоприменительной практикой, не допускает возможности решения судом вопроса о снижении размера неустойки по мотиву явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства - без представления ответчиком доказательств, подтверждающих такую несоразмерность.

Между тем, истцом не представлено каких-либо доводов или доказательств наступления отрицательных последствий, вызванных неисполнением обязательства ответчиком.

Учитывая компенсационный характер гражданско-правовой ответственности, под соразмерностью суммы неустойки последствиям нарушения обязательства Гражданского кодекса Российской Федерации предполагает выплату кредитору такой компенсации его потерь, которая будет адекватна и соизмерима с нарушенным интересом.

Признание несоразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства является правом суда, принимающего решение.

При этом в каждом конкретном случае суд оценивает возможность снижения санкций с учетом конкретных обстоятельств дела и взаимоотношений сторон.

Суд, рассмотрев доводы сторон, принимая во внимание завышенный процент неустойки, приходит к выводу о том, что имеются основания для применения положений ст. 333 Гражданского кодекса РФ и уменьшения размера неустойки.

Таким образом, принимая во внимание компенсационную природу неустойки, на основании ст. 333 Гражданского кодекса РФ считает возможным снизить размер неустойки до 9 907 638 руб. 58 коп., в остальной части требование удовлетворению не подлежит.

В соответствии с разъяснениями, изложенными в пункте 65 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 N 7, по смыслу статьи 330 ГК РФ истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства (в частности, фактической уплаты кредитору денежных средств, передачи товара, завершения работ).

Таким образом, суд приходит к выводу об удовлетворении искового требования о взыскании неустойки в размере 9 907 638 руб. 58 коп.

Требование истца, о взыскании неустойки до дня фактической оплаты по ставке 0,05% на сумму задолженности 122 682 258 руб. 06 коп. за каждый календарный день просрочки, исходя из разъяснения п. 65 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016г. №7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», согласно которому по смыслу ст. 330 Гражданского кодекса РФ, истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства (в частности, фактической уплаты кредитору денежных средств, передачи товара, завершения работ), с учетом представленных суду доказательств, подлежит удовлетворению в полном размере как правомерное и обоснованное.

Разрешая настоящий спор в части заявленного истцом требования о взыскании штрафной неустойки в сумме 12 240 000 руб., арбитражный суд исходит из положений п. 13.8 договора аренды, согласно которому невыполнение Арендатором обязательств по возврату и освобождению Объектов признается неправомерным удержанием Арендатором Объектов, независимо от того, продолжает ли Арендатор в этот период времени использовать Объекты по их назначению или нет. За весь период просрочки Арендатор обязуется вносить арендную плату согласно Договору, а также неустойку в размере 3% от ежемесячной Базовой арендной платы (с учетом НДС) за каждый день просрочки возврата Объектов Арендодателю. Неустойка рассчитывается как 3% от размера ежемесячной Базовой Арендной платы (с учетом НДС), в рублевом эквиваленте по курсу Центрального Банка Российской Федерации, установленному на последний день срока, установленного для возврата и освобождения Объектов Арендатором.

С учетом установленной судом просрочки возврата арендуемых Объектов со стороны ответчика и представленных в дело доказательств, арбитражный суд приходит к выводу, что требование о взыскании неустойки в размере 12 240 000 руб. является обоснованным, при исчислении указанной суммы штрафной неустойки истцом соблюдены порядок и сроки исчисления.

Суд, рассмотрев доводы сторон, принимая во внимание завышенный процент неустойки, приходит к выводу о том, что имеются основания для применения положений ст. 333 Гражданского кодекса РФ и уменьшения размера неустойки.

Таким образом, принимая во внимание компенсационную природу неустойки, с учетом незначительного срока просрочки возврата арендуемых объектов на основании

ст. 333 Гражданского кодекса РФ считает возможным снизить размер неустойки до 200 000 руб., в остальной части требование удовлетворению не подлежит.

Разрешая настоящий спор в части заявленного истцом требования о взыскании неустойки (пени) за просрочку внесения Обеспечительного депозита в сумме 2 116 038 руб. 61 коп., арбитражный суд исходит из положений п. 7.12 договора аренды, согласно которому в случае просрочки уплаты или восстановления суммы Обеспечительного депозита, Арендодатель вправе начислить Арендатору пени из расчета 0,01% (Ноль целых и 01/100 процента) от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки уплаты или восстановления суммы Обеспечительного депозита. Пени, предусмотренные настоящим пунктом, рассчитываются как 0,01% от суммы задолженности в рублевом эквиваленте по курсу Центрального Банка Российской Федерации, установленному в последний день срока, установленного для уплаты или восстановления суммы Обеспечительного депозита.

С учетом установленной судом просрочки оплаты Обеспечительного взноса по Договору аренды со стороны ответчика и представленных в дело доказательств, арбитражный суд приходит к выводу, что требование о взыскании неустойки в размере 2 211 238 руб. 61 коп. является обоснованным, при исчислении указанной суммы неустойки истцом соблюдены порядок и сроки исчисления.

Ответчик заявил ходатайство о снижении размера неустойки на основании ст. 333 ГК РФ.

Статьей 333 ГК РФ предусмотрено, что если подлежащая уплате неустойка явно несоразмерна последствиям нарушения обязательства, суд вправе уменьшить неустойку.

В соответствии с разъяснениями пунктов 69, 73, 74, 75 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств» подлежащая уплате неустойка, установленная законом или договором, в случае ее явной несоразмерности последствиям нарушения обязательства, может быть уменьшена в судебном порядке (п. 1 ст. 333 ГК РФ). Бремя доказывания несоразмерности неустойки и необоснованности выгоды кредитора возлагается на ответчика. Возражая против заявления об уменьшении размера неустойки, кредитор не обязан доказывать возникновение у него убытков (п. 1 ст. 330 ГК РФ). При оценке соразмерности неустойки последствиям нарушения обязательства необходимо учитывать, что никто не вправе извлекать преимущества из своего незаконного поведения, а также то, что неправомерное пользование чужими денежными средствами не должно быть более выгодным для должника, чем условия правомерного пользования (п. п. 3, 4 ст. 1 ГК РФ).

Ответчиком, вопреки требованиям ст. 65 АПК РФ, согласно которой каждое лицо, участвующее в деле, должно доказать обстоятельства, на которые оно ссылается как на основание своих требований и возражений, не доказаны несоразмерность неустойки и необоснованность выгоды кредитора, доказательств, подтверждающих явную несоразмерность неустойки последствиям нарушения обязательств не представлено.

Само по себе наличие заявления ответчика об уменьшении неустойки основанием для применения ст. 333 ГК РФ не является.

В силу ч. 2 ст. 9 АПК РФ лица, участвующие в деле, несут риск наступления последствий совершения или несовершения ими процессуальных действий.

Суд также принимает во внимание положения ст. 421 ГК РФ, согласно которой стороны свободны в определении условий договора. Условия о неустойке были согласованы сторонами в договоре в добровольном порядке при его заключении.

В соответствии со ст. 71 АПК РФ арбитражный суд оценивает доказательства по своему внутреннему убеждению, основанному на всестороннем, полном, объективном и непосредственном исследовании имеющихся в деле доказательств.

При таких обстоятельствах, ходатайство ответчика о снижении размера неустойки в соответствии со ст. 333 ГК РФ подлежит отклонению как несостоятельное и необоснованное.

Требование истца, о взыскании неустойки до дня фактической оплаты по ставке 0,01% на сумму задолженности 17 000 000 руб. за каждый календарный день просрочки, исходя из разъяснения п. 65 постановления Пленума Верховного Суда РФ от 24.03.2016г. №7 «О применении судами некоторых положений Гражданского кодекса Российской Федерации об ответственности за нарушение обязательств», согласно которому по смыслу ст. 330 Гражданского кодекса РФ, истец вправе требовать присуждения неустойки по день фактического исполнения обязательства (в частности, фактической уплаты кредиторю денежных средств, передачи товара, завершения работ), с учетом представленных суду доказательств, подлежит удовлетворению в полном размере как правомерное и обоснованное.

Доводы ответчика о том, что необоснованно начисление неустойки за просрочку внесения обеспечительного платежа, отклоняется судом в силу следующего.

В п. 7.10. договора определено, что обеспечительный платеж является способом обеспечения обязательств арендатора по договору в соответствии с п.7.11 договора, и подлежит зачету в счет оплаты базовой арендной платы за последний месяц аренды (в размере базовой арендной платы, установленной договором за последний месяц аренды), за вычетом удержаний, осуществленных арендодателем в случае просрочки и в порядке, предусмотренном договором. Остаток обеспечительного депозита подлежит возврату арендатору в срок, установленный п.11.7 договора. Стороны согласились, что удержание обеспечительного депозита (сумма депозита), обеспечиваются требования арендодателя к арендатору о надлежащем исполнении обязательств последнего по договору в соответствии п.7.11.

Согласно п. 1 статьи 381.1 Гражданского кодекса РФ денежное обязательство, в том числе обязанность возместить убытки или уплатить неустойку в случае нарушения договора, и обязательство, возникшее по основаниям, предусмотренным пунктом 2 статьи 1062 настоящего Кодекса, по соглашению сторон могут быть обеспечены внесением одной из сторон в пользу другой стороны определенной денежной суммы (обеспечительный платеж).

Разрешая настоящий спор в части заявленного истцом требования о взыскании неустойки (пени) в размере 17 000 000 руб. арбитражный суд исходит из положений п. 11.4 договора аренды, согласно которому в случае прекращения Договора аренды соответствии с пунктом 11.2, а также в соответствии со ст. 619 ГК РФ, Обеспечительный депозит остается у Арендодателя в качестве неустойки за такое расторжение и не подлежит возврат Арендатору.

В связи с тем, что Договор аренды был расторгнут по инициативе Арендодателя в связи с ненадлежащим исполнением Арендатором обязанностей по своевременному внесению арендной платы и обеспечительного депозита, Обеспечительный депозит в размере 17 000 000 рублей, являясь штрафной неустойкой и подлежит взысканию с Арендатора в качестве неустойки за расторжение договора

Оснований для применения ст.333 Гражданского кодекса РФ суд в настоящем деле не усматривает.

Расходы по оплате государственной пошлины по иску распределяются в порядке ст. 110 Арбитражного процессуального кодекса РФ.

При этом, если размер заявленной неустойки снижен арбитражным судом по правилам ст. 333 Гражданского кодекса РФ на основании заявления ответчика, расходы истца по государственной пошлине не возвращаются в части сниженной суммы из бюджета и подлежат возмещению ответчиком исходя из суммы неустойки, которая подлежала бы взысканию без учета ее снижения (Постановление Пленума Высшего

Арбитражного Суда РФ от 22.12.2011г. № 81 «О некоторых вопросах применения ст. 333 Гражданского кодекса РФ»).

Руководствуясь статьями 11, 12, 309, 310, 314, 330, 333, 606, 614 ГК РФ, статьями 4, 9, 49, 64, 65, 110, 121, 122, 123, 131, 167-170, 171, 176, 180, 181 АПК РФ, суд

РЕШИЛ:

Взыскать с Общества с ограниченной ответственностью «Сапфир Кэпитал» (ОГРН: 1167746900936, ИНН: 7751028394) в пользу Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «Навигатор» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Саларьево» (ОГРН: 1027725006638, ИНН: 7725206241) задолженность по оплате базовой арендной платы в размере 122 682 258 руб. 06 коп., неустойку за просрочку базовой арендной платы в размере 9 907 638 руб. 58 коп., неустойку до дня фактической оплаты по ставке 0,05% на сумму задолженности 122 682 258 руб. 06 коп. за каждый календарный день просрочки, неустойку за просрочку внесения обеспечительного платежа в размере 2 211 238 руб. 61 коп., неустойки до дня фактической оплаты по ставке 0,01% на сумму задолженности 17 000 000 руб. за каждый календарный день просрочки, штрафную неустойку предусмотренную п. 13.8 договора в размере 200 000 руб., а также расходы по оплате государственной пошлины в размере 200 000 руб.

В остальной части исковых требований отказать.

Решение может быть обжаловано в порядке апелляционного производства, в Девятом арбитражном апелляционном суде, в течение месяца после его принятия судом.

Судья:

Д.Н. Федорова

Электронная подпись действительна.

Данные ЭП: Удостоверяющий центр ФГБУ ИАЦ Судебного
департамента
Дата 16.06.2020 14:15:10
Кому выдана Федорова Дарья Николаевна

Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Инвест»

ООО "СТРОЙ-ИНВЕСТ"

Пользовательский отчет

Еще



Баланс

+ Добавить в отчет

RUB x 1 000

Исходные данные

Наименование	Код строки	2016	2017	2018	2019	2020
Актив						
Основные средства	1150	66	40	14		5 060
Внеоборотные активы	1100	66	40	14		5 060
Запасы	1210	39 438	21 221	7 408	3 471	1 184
Дебиторская задолженность	1230	5 629	4 454	9 801	8 681	8 446
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	283	51	78	27	1 312
Оборотные активы	1200	45 350	25 726	17 287	12 179	10 942
Активы всего	1600	45 416	25 766	17 301	12 179	16 002
Пассив						
Уставный капитал	1310	51	51	300	300	304
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 825	2 795	3 315	4 692	6 270
Капитал и резервы	1300	1 876	2 846	3 615	4 992	6 574
Заемные средства (долгосрочные)	1410		750			
Долгосрочные обязательства	1400		750			
Кредиторская задолженность	1520	43 540	22 170	13 686	7 187	9 428
Краткосрочные обязательства	1500	43 540	22 170	13 686	7 187	9 428
Пассивы всего	1700	45 416	25 766	17 301	12 179	16 002

ООО "СТРОЙ-ИНВЕСТ"

Пользовательский отчет

Еще



Отчет о финансовых результатах

+ Добавить в отчет

RUB x 1 000

Исходные данные

Наименование	Код строки	2016	2017	2018	2019	2020
Доходы и расходы по обычным видам деятельности						
Выручка	2110	19 977	71 579	41 839	35 829	27 235
Себестоимость продаж	2120	17 938	69 341	39 004	33 422	25 379
Валовая прибыль (убыток)	2100	2 039	2 238	2 835	2 407	1 856
Прибыль (убыток) от продаж	2200	2 039	2 238	2 835	2 407	1 856
Операционные доходы и расходы						
Прочие расходы	2350	380	722	1 890	669	
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	1 659	1 516	945	1 738	1 856
Текущий налог на прибыль	2410	776	546	425		-278
Чистая прибыль (убыток)	2400	883	970	520	1 377	1 578



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 1, эт. 4, пом. II, ком. 1, 2, 3, Б.

Тел. 8 (499) 322-06-22

Общество с ограниченной ответственностью «Газпром межрегионгаз Москва»

ООО "ГАЗПРОМ МЕЖРЕГИОНГАЗ МОСКВА"

Пользовательский отчет

Еще



Добавить в отчет

RUB x 1 000

Исходные данные

Наименование	Код строки	2016	2017	2018	2019	2020
Актив						
Нематериальные активы	1110	54 078	44 246	34 413	24 581	19 962
Основные средства	1150	137 895	146 100	132 926	130 483	60 870
Долгосрочные финансовые вложения	1170	2 473 996	2 447 396	61 503	61 388	61 388
Отложенные налоговые активы	1180	36 613	36 378	38 538	38 057	203 476
Прочие внеоборотные активы	1190	6 516	8 322	4 646	2 962	2 481
Внеоборотные активы	1100	2 709 098	2 682 442	272 026	257 471	348 177
Запасы	1210	4 312	3 560	1 969	2 739	4 136
НДС по приобретенным ценностям	1220	155 751	2 039	4 300	2 105	159 664
Дебиторская задолженность	1230	16 339 910	15 209 637	16 825 005	13 066 652	16 332 861
Краткосрочные финансовые вложения	1240	8 083 122	4 537 354			8 501 622
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	648 797	13 049	132 390	153 200	965
Прочие оборотные активы	1260	849	485	2 311	982	78 244
Оборотные активы	1200	25 232 741	19 766 124	16 965 975	13 225 678	25 077 492
Активы всего	1600	27 941 839	22 448 566	17 238 001	13 483 149	25 425 669
Пассив						
Уставный капитал	1310	10	10	10	10	10
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	3 463 331	74 879	1 238 451	2 014 688	2 580 488
Капитал и резервы	1300	3 463 341	74 889	1 238 461	2 014 698	2 580 498
Отложенные налоговые обязательства	1420	3 423	4 921	4 536	4 226	2 153
Долгосрочные обязательства	1400	3 423	4 921	4 536	4 226	2 153
Заёмные средства (краткосрочные)	1510	2 828 577	2 831 390			
Кредиторская задолженность	1520	21 518 339	19 430 142	15 882 146	11 347 424	22 726 571
Краткосрочные обязательства	1500	24 475 075	22 368 756	15 995 004	11 464 225	22 843 018
Пассивы всего	1700	27 941 839	22 448 566	17 238 001	13 483 149	25 425 669

ООО "ГАЗПРОМ МЕЖРЕГИОНГАЗ МОСКВА"

Пользовательский отчет

Еще



Отчет о финансовых результатах

+ Добавить в отчет

RUB x 1 000

Исходные данные

Наименование	Код строки	2016	2017	2018	2019	2020
Доходы и расходы по обычным видам деятельности						
Выручка	2110	144 065 170	142 157 755	151 223 165	146 889 982	140 171 068
Себестоимость продаж	2120	134 793 329	132 353 902	140 246 096	135 753 975	129 443 026
Валовая прибыль (убыток)	2100	9 271 841	9 803 853	10 977 069	11 136 007	10 728 042
Коммерческие расходы	2210	8 681 607	8 732 075	9 729 609	9 528 559	9 368 233
Управленческие расходы	2220	615 694	711 699	650 830	622 167	580 516
Прибыль (убыток) от продаж	2200	-25 460	360 079	596 630	985 281	779 293
Операционные доходы и расходы						
Доходы от участия в других организациях	2310	578 089	657 153	507 139	381 586	559 397
Проценты к получению	2320	945 196	143 722	61 693	21 322	39 506
Проценты к уплате	2330	2 813	2 813	2 343		
Прочие доходы	2340	2 922 637	5 236 979	8 704 776	4 312 121	2 511 155
Прочие расходы	2350	4 070 860	6 215 021	8 184 602	3 845 793	2 573 982
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	346 789	180 099	1 683 293	1 854 517	1 315 369
Текущий налог на прибыль	2410	262 952	102 444	446 819	-456 806	-188 520
Чистая прибыль (убыток)	2400	88 528	74 876	1 238 448	1 395 461	1 122 143



Общество с ограниченной ответственностью «АБН-Консалт»

Юридический адрес: 101000, г. Москва, ул. Мясницкая, д. 38, стр. 1, эт. 4, пом. II, ком. 1, 2, 3, Б.

Тел. 8 (499) 322-06-22