



# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АУДИТ И КОНСАЛТИНГ»

Член некоммерческого партнерства  
«Российская коллегия оценщиков» с 2002 года регистрационный № 77173

**«УТВЕРЖДАЮ»**

Генеральный директор  
ООО «Аудит и консалтинг»

\_\_\_\_\_ К. К. Старостин

30 августа 2019 г.

## ОТЧЕТ № 1800/2-19

Об оценке рыночной стоимости  
прав требования (дебиторской задолженности)  
принадлежащих ООО «РП Жуковский»

дата оценки: 26 августа 2019 г.

дата составления отчета: 30 августа 2019 г.

Москва 2019

# ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «АУДИТ И КОНСАЛТИНГ»

Член НП «Российская коллегия оценщиков» с 2002 г.,  
регистрационный № 77173

105613, г. Москва, Измайловское шоссе,  
д. 71, стр. 8, этаж 3  
телефон: (495) 663-63-75, e-mail: audit@dxd.ru

## ЗАКЛЮЧЕНИЕ К ОТЧЕТУ № 1800/2-19

Настоящее заключение подготовлено ООО «Аудит и консалтинг» в соответствии с Договором на оказание услуг по оценке №1800/О-19 от 23 июля 2019 г. Заключение является неотъемлемой частью Отчета № 1800/2-19, составленного 30 августа 2019 г. на 60 листах.

Сведения о проведении оценки	
<b>Заказчик оценки</b>	Акционерное общество «АЛЬФА-БАНК»
<b>Исполнитель (оценочная организация)</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Аудит и консалтинг»
<b>Основание проведения оценки</b>	Договор на оказание услуг по оценке №1800/О-19 от 23 июля 2019 г.
<b>Оценщики</b>	<b>Фёдоров Дмитрий Юрьевич</b> - член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»» Стаж работы в оценочной деятельности с 2011 года
Сведения об оцениваемом объекте	
<b>Объект оценки</b>	Дебиторская задолженность, представленная правами требования ООО «РП Жуковский» как кредитора к дебиторам.
<b>Собственник/обладатель имущественных прав</b>	ООО «РП Жуковский»
<b>Имущественные (оцениваемые) права</b>	Собственность
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости
<b>Дата оценки</b>	26 августа 2019 г.
<b>Дата составления отчета</b>	30 августа 2019 г.
<b>Курс Банка России на 26.08.2019 г</b>	1 долл. США = 62,5229 рубля

На основании (фактов и выводов, приведенных в) информации, предоставленной и проанализированной в Отчете об оценке № 1800/2-19 от 30 августа 2019 г., с учетом ограничивающих условий и принятых Оценщиком допущений, сделан вывод, что:

Рыночная стоимость права (требования) дебиторской задолженности ООО «РП Жуковский», по состоянию на 26 августа 2019 года, рассчитанная доходным подходом, с учетом вероятности возврата, округленно составляет:

**19 138 300 (девятнадцать миллионов сто тридцать восемь тысяч триста) рублей.**

Таблица 1.1

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб
ООО «Эйч Энд Эм Хеннес энд Мауриц»	9 826 000
ООО "АртПраймПром"	300
ООО "ВатКом"	629 000
ООО "ДЕФЕРО"	64 000
ООО "КУБИК ИНСТОР МЬЮЗИК"	218 000
ООО "УНИВЕРСАЛЬНЫЙ ЛОГИСТИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС"	184 000
ООО "Лента"	535 000
ООО "Наяда-Столица"	25 000
ПАО "МОЭСК"	22 000
Договор выдачи простых беспроцентных векселей (Вексель АО АЛЬФАБАНК Серия ПВ-07 №0002650)	3 126 000

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб
ООО "Римейк"	751 000
ООО "Флориста"	0
ТПП РОССИИ, ТПП РФ	9 000
ООО НПФ "МЕТАЛЛИМПРЕСС"	1 967 000
ООО НПФ "МЕТАЛЛИМПРЕСС"	1 782 000
<b>ИТОГО</b>	<b>19 138 300</b>

**Заключение и Отчет утвердил:**  
**Генеральный директор**  
**ООО «Аудит и консалтинг»**

\_\_\_\_\_**К. К. Старостин**

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>1.</b>	<b>Задание на оценку .....</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Основные факты и выводы .....</b>	<b>7</b>
2.1.	Основание для проведения оценки .....	7
2.2.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки .....	7
2.3.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.....	7
2.4.	Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	8
2.5.	Ограничения и пределы применения полученного результата.....	8
<b>3.</b>	<b>Сведения о Заказчике и оценщике .....</b>	<b>9</b>
3.1.	Сведения о Заказчике .....	9
3.2.	Сведения об Исполнителе и Оценщике.....	9
3.2.1.	<i>Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор .....</i>	<i>9</i>
3.2.2.	<i>Сведения об Оценщиках.....</i>	<i>9</i>
<b>4.</b>	<b>Применяемые стандарты оценочной деятельности .....</b>	<b>11</b>
<b>5.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>12</b>
5.1.	Общие сведения об объекте оценки (права требования) .....	12
5.2.	Количественные и качественные характеристики объекта оценки (права требования) .....	13
5.2.1.	<i>Характеристика дебиторской задолженности ООО «РП Жуковский».....</i>	<i>13</i>
5.3.	Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки... ..	13
5.4.	Основная информация о должниках .....	13
<b>6.</b>	<b>АНАЛИЗ РЫНКА .....</b>	<b>17</b>
6.1.	Обзор общеэкономической ситуации .....	17
6.2.	Обзор состояния рынка/сегмента рынка, к которому относится объект оценки .....	21
6.2.1.	<i>Рынок купли – продажи долгов в России (итоги 2018 г.) .....</i>	<i>21</i>
6.2.2.	<i>Общие сведения о долговых обязательствах.....</i>	<i>23</i>
<b>7.</b>	<b>ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>26</b>
7.1.	Общие сведения .....	26
7.2.	Специфика оценки прав (требования) .....	27
7.3.	Краткий обзор основных методик оценки прав (требований) и дебиторской задолженности.....	28
7.4.	Обоснование выбора подходов и методов оценки .....	30
<b>8.</b>	<b>РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ (ТРЕБОВАНИЙ).....</b>	<b>32</b>
8.1.	Описание используемой методики .....	32
8.2.	Определение суммы задолженности, подлежащей погашению .....	32
8.1.	Определение ставки дисконтирования .....	32
8.1.1.	<i>Выбор длительности прогнозного периода.....</i>	<i>33</i>
8.1.	Определение вероятности возврата долга .....	33
8.1.	Определение рыночной стоимости прав (требований) доходным подходом.....	35
<b>9.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ .....</b>	<b>40</b>
<b>10.</b>	<b>ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>41</b>
<b>11.</b>	<b>ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА) .....</b>	<b>42</b>
<b>12.</b>	<b>СПИСОК ИНФОРМАЦИОННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....</b>	<b>43</b>
<b>13.</b>	<b>ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....</b>	<b>44</b>
	Копии документов, подтверждающих правомочность оценки .....	47

## 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.1

Объект оценки (Состав объекта оценки)	Дебиторская задолженность, представленная правами требования ООО «РП Жуковский» как кредитора к дебиторам
Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объекта оценки	Представлены в разделе 5 настоящего отчета
Имущественные права на Объект оценки	ООО «РП Жуковский»
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право требования по взысканию дебиторской задолженности
Ограничения (обременения) этих прав, в т.ч. в отношении каждой из частей объекта оценки	Не зарегистрированы
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки используется для определения начальной цены продажи на торгах. Иное использование результатов оценки не предусматривается.</p> <p>Полученный результат может быть использован Заказчиком для указанных целей лишь с учетом следующих ниже ограничений:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, является рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом оценки, если со дня составления Отчета об оценке до дня совершения сделки с Объектом оценки или дня представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;</li> <li>• Результат оценки достоверен лишь в рамках того задания на проведение оценки, которое было дано Оценщику Заказчиком при заключении настоящего Договора;</li> <li>• Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может отличаться от стоимости, определенной в Отчете вследствие таких факторов как: мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к Объекту оценки и не представленные Оценщику;</li> <li>• Отчет составлен по ограниченному количеству исходных данных, поэтому Оценщик снимает с себя возникающие в связи с этим риски достоверности полученных результатов при появлении любых других документов, не предоставленных Заказчиком.</li> </ul>
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная
<b>Дата оценки</b>	26 августа 2019 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	26 августа 2019 г. - 30 августа 2019 г.
<b>Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость</b>	Определение границ интервалов не предусмотрено

**Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка**

- В процессе подготовки отчета об оценке, Оценщик исходит из допущения о достоверности предоставленных Заказчиком документов.
- Копии предоставленных документов соответствуют оригиналам.
- Ответственность за законность получения и достоверность предоставленных Заказчиком документов несет Заказчик.
- От Исполнителя и Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета об оценке или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
- Отчет об оценке предназначен для Заказчика и/или его аффилированных лиц и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью, не предусмотренной назначением настоящей оценки. Использование результатов Отчета об оценке по другому назначению будет некорректно.
- Исполнитель обязуется обеспечить конфиденциальность информации, полученной от Заказчика, и содержащихся в Отчете об оценке выводов.
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо факторов, помимо оговоренных в отчете, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и настоящим Задаaniem на оценку.
- Мнение Оценщика относительно полученных результатов оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
- При проведении оценки (расчетов) Исполнитель применяет общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в Отчете об оценке, выполнены в соответствии с принятыми в данном программном продукте округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут незначительно отличаться от результата, полученного путем простого пересчета с помощью калькулятора.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

## 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 2.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки №1800/О-19 от 23 июля 2019 г., заключенный между Акционерным обществом «АЛЬФА-БАНК», в лице Управляющего директора по взысканию корпоративной просроченной задолженности Негрея Юрия Валерьевича, действующего на основании Доверенности №5/3438 Д от 04.08.2016 г., именуемое в дальнейшем «Заказчик», с одной стороны, и Общество с ограниченной ответственностью «Аудит и консалтинг», в лице генерального директора Старостина Константина Константиновича, действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем «Исполнитель».

### 2.2. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является дебиторская задолженность, представленная правами требования ООО «РП Жуковский» как кредитора к дебиторам.

В соответствии с актом инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами от 26.08.2019, балансовая стоимость дебиторской задолженности составляет 2 129 679 280,04 руб. и 31 064 050,79 долл. США

Таблица 2.1

№	Должник	счет БУ	валюта	Общая сумма
1	ООО «Эйч Энд Эм Хеннес энд Мауриц»	60.32	USD \$	600 000,00
2	ООО "АртПраймПром"	76.02	руб	356 759,86
3	ООО "ВатКом"	60.02	руб	2 538 180,00
4	ООО "ДЕФЕРО"	60.02	руб	259 600,00
5	ООО "КУБИК ИНСТОР МЬЮЗИК"	60.02	руб	1 135 433,00
6	ООО "УНИВЕРСАЛЬНЫЙ ЛОГИСТИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС"		руб	1 291 566,25
7	ООО "Лента"	62.01	руб	9 434 192,02
8	ООО "Наяда-Столица"	60.02	руб	981 703,68
9	ПАО "МОЭСК"		руб	153 000,00
10	Договор выдачи простых беспроцентных векселей (в залоге АО АЛЬФАБАНК)	76.29	USD \$	50 000,00
11	ООО "Римейк"	60.02	руб	3 917 191,50
12	ООО "Флориста"	60.02	руб	125 949,00
13	ТПП РОССИИ, ТПП РФ	76.05	руб	10 060 992,10
14	ООО НПФ "МЕТАЛЛИМПРЕСС"	n/a	руб	2 099 424 712,63
15	ООО НПФ "МЕТАЛЛИМПРЕСС"	n/a	USD \$	30 414 050,79
ВСЕГО (РУБ)			руб	2 129 679 280,04
ВСЕГО (USD)			USD \$	31 064 050,79

### 2.3. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ

В процессе проведенных работ Оценщиком использовался доходный подход, обоснован отказ от применения сравнительного подхода. Результат оценки в рамках каждого из подходов приведен в Таблице 2.2:

Таблица 2.2

Состав объекта оценки	Доходным подход, руб.	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.
Рыночная стоимость права (требования) дебиторской задолженности ООО «РП Жуковский», руб.	19 138 300	Не применялся	Не применялся

---

## **2.4. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

---

На основании информации, предоставленной и проанализированной в Отчете об оценке №1800/2-19 от 30 августа 2019 г., с учетом ограничивающих условий и принятых Оценщиком допущений, сделан вывод, что по состоянию на 26 августа 2019 г.:

Рыночная стоимость права (требования) дебиторской задолженности ООО «РП Жуковский», по состоянию на 26 августа 2019 года, рассчитанная доходным подходом, с учетом вероятности возврата, округленно составляет:

**19 138 300 (девятнадцать миллионов сто тридцать восемь тысяч триста) рублей.**

---

## **2.5. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА**

---

- Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.
- Результаты работы, отраженные в Отчете об оценке, представляет собой точку зрения Оценщика без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации объекта оценки.
- Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном Отчете.
- Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость оцениваемого объекта.
- Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- Оценщик не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщик также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:
  - которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиком своих обязательств);
  - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
- Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.
- Выбранные методики оценки объекта оценки, по мнению Оценщика, приводят к наиболее точно определенной рыночной стоимости. Однако Оценщик не утверждает, что при оценке объектов оценки не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщик исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.



### 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

#### 3.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 3.1

Полное наименование	АО «АЛЬФА-БАНК»
Регистрационный номер:	1027700067328
Дата регистрации:	26.07.2002
Прочая информация	ИНН 7728168971, КПП 775001001
Местонахождение юридического лица:	107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д. 27
Адрес для корреспонденции:	107078, г. Москва, пр-т Академика Сахарова, д. 12

#### 3.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Исполнителем услуг по оценке является ООО «Аудит и консалтинг».

##### 3.2.1. Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор

Таблица 3.2

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Аудит и консалтинг»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1147746771226
Дата присвоения ОГРН	08 июля 2014 г.
Юридический адрес	109428, г. Москва, Рязанский пр-кт, д. 10, стр. 18, этаж 9, комн. 15В
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки № V51277-0000270 от 27.08.2018 г., выдан ООО СК «ВТБ Страхование» (101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1; Тел: 8 800 100-44-40; E-mail: info@vtbins.ru; Сайт: www.vtbins.ru). Период действия с 05.09.2018 г. по 04.09.2019 г. Страховая сумма – 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей.
Сведения о независимости юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественных интересов в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки не зависит от итоговой величины рыночной стоимости
Контактная информация	Почтовый адрес: РФ, 105613, Москва, Измайловское шоссе, д. 71, стр. 8; телефон/факс: (495) 663-63-75

Исполнитель полностью соответствует требованиям п. 15.1 Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135 ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в действующей на дату составления Отчета редакции.

##### 3.2.2. Сведения об Оценщиках

Таблица 3.3

ФИО	Фёдоров Дмитрий Юрьевич
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»» (СРО СФСО) (109147, г. Москва, ул. Марксистская, дом 34, стр. 10, оф. 7, www.fsosro.ru, тел. +7 (495) 107 93 70), регистрационный номер 720 от 09.10.2018 г
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 493593, рег. №0372 выдан 27.05.2011 г., (НОУ ВПО «Московская финансово – промышленная академия»). Удостоверение о повышении квалификации в НОУ ВПО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия», рег. №0272 от 30.09.2016 года. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №008747-1 от 04.04.2018 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	8 лет

Сведения о страховании гражданской ответственности	Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № V51277-0000277 от 27.08.2018 г., выдан ООО СК «ВТБ Страхование» (101000, г. Москва, Чистопрудный б-р, д. 8, стр. 1; Тел: 8-800-100-44-40; E-mail: info@vtbins.ru; Сайт: www.vtbins.ru). Период действия с 01.10.2018 г. по 30.09.2019 г. Страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
Способ осуществления оценочной деятельности	Трудовой договор № 10-14 от 02.10.2014 г.
Контактная информация	Почтовый адрес: 105613, г. Москва, Измайловское шоссе, д. 71, стр. 8, Телефон: (495) 663-63-75, доб. 119, E-mail: fedorov@dxd.ru

### **3.2.2.1. Независимость оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор**

- Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Аудит и консалтинг» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
- Общество с ограниченной ответственностью «Аудит и консалтинг» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
- Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
- Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, не имеет имущественных интересов в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика. Заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещные или обязательственные права вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.
- Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
- При проведении оценки отсутствовало вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, которое могло бы негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки.
- В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.

## **4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»:

- Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297.
- Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298.
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299.

Использование федеральных стандартов оценки вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено положениями указанных стандартов. Применение стандартов и правил оценочной деятельности Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» является обязательными для Оценщика, поскольку он является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков».

## 5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 5.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ (ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ)

**Дебиторская задолженность** - права требования, принадлежащие продавцу (поставщику) как кредитору по неисполненным денежным обязательствам покупателем (получателем) по оплате фактически поставленных по договору товаров, выполненных работ или оказанных услуг.

Дебиторская задолженность не обладает функцией товара, а соответственно продаваться может только уступка права требования, которая имеет цену лишь в случае появления потребительской стоимости, которая появляется у покупателя в следующих случаях:

- своевременное погашение дебиторской задолженности покупателя, возникшей по другой сделке, а так же предотвращение убытков,
- получение от дебитора выгодных покупателю товаров (услуг),
- установление контроля над дебитором.

Главная задача оценки дебиторской задолженности – это определение денежного эквивалента, который ожидается получить в результате продажи дебиторской задолженности, отраженной по статьям бухгалтерского учета. Этот денежный эквивалент, как правило, отличается от договорной величины, учтенной по балансу. При осуществлении оценки дебиторской задолженности учитываются факторы, оказывающие влияние на рыночную стоимость дебиторской задолженности: финансовое состояние дебитора, наличие обеспечения по соответствующему обязательству и другие сведения, сообщенные должником (кредитором) и дебитором.

Объектом оценки является дебиторская задолженность, представленная правами требования ООО «РП Жуковский» как кредитора к дебиторам.

Таблица 5.1

№	Должник	счет БУ	валюта	Общая сумма
1	Общество с ограниченной ответственностью «Эйч Энд Эм Хеннес энд Мауриц»	60.32	USD \$	600 000,00
2	ООО "АртПраймПром"	76.02	руб	356 759,86
3	ООО "ВатКом"	60.02	руб	2 538 180,00
4	ООО "ДЕФЕРО"	60.02	руб	259 600,00
5	ООО "КУБИК ИНСТОР МЬЮЗИК"	60.02	руб	1 135 433,00
6	ООО "УНИВЕРСАЛЬНЫЙ ЛОГИСТИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС"		руб	1 291 566,25
7	Общество с ограниченной ответственностью "Лента"	62.01	руб	9 434 192,02
8	ООО "Наяда-Столица"	60.02	руб	981 703,68
9	ПАО "МОЭСК"		руб	153 000,00
10	Договор выдачи простых беспроцентных векселей (в залоге АО АЛЬФАБАНК)	76.29	USD \$	50 000,00
11	ООО "Римейк"	60.02	руб	3 917 191,50
12	ООО "Флориста"	60.02	руб	125 949,00
13	ТПП РОССИИ, ТПП РФ	76.05	руб	10 060 992,10
14	ООО НПФ "МЕТАЛЛИМПРЕСС"	n/a	руб	2 099 424 712,63
15	ООО НПФ "МЕТАЛЛИМПРЕСС"	n/a	USD \$	30 414 050,79
ВСЕГО (РУБ)			руб	2 129 679 280,04
ВСЕГО (USD)			USD \$	31 064 050,79

## 5.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ)

### 5.2.1. Характеристика дебиторской задолженности ООО «РП Жуковский»

По состоянию на дату оценки, оцениваемая сумма дебиторской задолженности прав (требований) ООО «РП Жуковский» к дебиторам, составляет:

**2 129 679 280,04 руб. и 31 064 050,79 долл. США**

Сумма дебиторской задолженности подтверждается: Актом инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами от 26.08.2019

**Право требования дебиторской задолженности** – это право требовать дебитора от дебиторов исполнения обязательств, вытекающих из договоров (соглашений).

Обязательства (задолженность) не обладает функцией товара, следовательно, продаваться может только уступка права требования, а она в свою очередь, имеет цену лишь в случае появления потребительской стоимости. Необходимо иметь в виду, что специфика задолженности как товара, реализуемого на открытом рынке или входящего в систему продаваемого бизнеса, связана с тем, что данный актив не совсем материален.

Собственник данного актива фактически продает не саму «балансовую» задолженность, а лишь право требования погашения этой задолженности должником, тем самым уступает эти права покупателю по договору (цессии – уступке и переуступке прав).

Именно эта специфическая особенность данного актива предполагает в оценке определять не только саму величину долга, но и производить анализ прав на эту задолженность.

## 5.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ, СВЯЗАННЫХ С ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Собственником объекта оценки (прав (требований)) на дату оценки является ООО «РП Жуковский».

Указанные (оцениваемые) права требования у ООО «РП Жуковский» возникли в силу действия договоров (платежных документов), заключенных дебиторами.

Оценщик исходил из того, что на объект оценки и/или его элементы имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако юридическая экспертиза правоустанавливающих документов, договоров и аудит прав требования выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.

## 5.4. ОСНОВНАЯ ИНФОРМАЦИЯ О ДОЛЖНИКАХ

Настоящая оценка производится на основании общедоступной информации и декларируемой финансовой отчетности, а также на основании информации, предоставленной Системой профессионального анализа рынков и компаний (СПАРК, <http://spark-interfax.ru/CompanyInformation.aspx>), и которая считается достоверной.

Таблица 5.2

Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭЙЧ ЭНД ЭМ ХЕННЕС ЭНД МАУРИЦ"
Наименование на английском	ООО "H & M"
Адрес (место нахождения)	141400, Московская обл., г. Химки, микрорайон Икеа корп. 2
Телефон	+7 (495) 7896422, +7 (495) 7899600
Web	www.hm.com · 1 домен
Дата регистрации	25.04.2008
ОГРН	1087746565169.
ИНН	7705840940
ОКОПФ	Общества с ограниченной ответственностью
Основной вид деятельности	Торговля розничная одеждой в специализированных магазинах

Статус	Действующее (ЕГРЮЛ 30.07.2019)
Выручка от продажи	34 634 554 000 Р
Чистая прибыль	4 030 651 000 Р
Чистые активы	11 445 468 000 Р
Денежный поток	372 201 000 Р

Таблица 5.3.

Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "АРТПРАЙМПРОМ"
Наименование на английском	ООО "ARTPRAIMPROM"
Адрес (место нахождения)	420021, Татарстан респ, г. Казань, ул. Габдуллы Тукая, д. 58 офис 513 · Бизнес-центр «Феерия»
Телефон	+7 (8432) 122496
Дата регистрации	08.10.2014
ОГРН	1141690072391.
ИНН	1655302396
ОКОПФ	Общества с ограниченной ответственностью
Основной вид деятельности	Производство кузнечно-прессового оборудования
Руководитель	Белоусов Виталий Александрович · конкурсный управляющий
Статус	Находится в стадии ликвидации (ЕГРЮЛ 04.08.2017)
Факторы риска	— У компании есть незавершенные исполнительные производства (база ФССП) 5 — В отношении компании применена процедура банкротства
	Решение о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства 29.07.2017
	Решение о признании должника банкротом и открытии конкурсного производства 17.07.2017
	Определение о введении наблюдения 25.03.2017
	Определение о введении наблюдения 10.03.2017

Таблица 5.4

Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВАТКОМ"
Наименование на английском	Watcom
Адрес (место нахождения)	117545, г. Москва, ул. Дорожная, д. 1 корп. 3Б этаж 2 ком. 3
E-mail	info@watcom.ru
Web	www.watcom.ru · 5 доменов
Дата регистрации	21.01.1999
ОГРН	1037739661640.
ИНН	7720235190
ОКОПФ	Общества с ограниченной ответственностью
Основной вид деятельности	Торговля оптовая прочими машинами, приборами, аппаратурой и оборудованием общепромышленного и специального назначения
Статус	Действующее (ЕГРЮЛ 30.07.2019)
Факторы риска	— У компании есть незавершенные исполнительные производства (база ФССП) 2
Доходы	332 742 000 Р
Расходы	329 223 000 Р
Налоги	16 812 992 Р
Выручка от продажи	321 484 000 Р
Чистая прибыль	70 660 000 Р
Чистые активы	111 617 000 Р

Таблица 5.5

Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ДЕФЕРО"
Наименование на английском	ООО "DEFERO"
Адрес (место нахождения)	117405, г. Москва, шоссе Варшавское, д. 141А корп. 1 кв. 90
Телефон	+7 (906) 7356641
Дата регистрации	26.01.2011
ОГРН	1117746041478.
ИНН	7723785480
ОКОПФ	Общества с ограниченной ответственностью
Основной вид деятельности	Деятельность рекламная
Статус	Действующее (ЕГРЮЛ 30.07.2019)
Доходы	18 617 000 Р
Расходы	18 340 000 Р
Налоги	743 119 Р
Выручка от продажи	18 211 000 Р
Чистая прибыль	217 000 Р
Чистые активы	1 375 000 Р

Таблица 5.6

Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "КУБИК ИНСТОР МЬЮЗИК"
Наименование на английском	ООО "KUBIK INSTOR MYUZIK"
Адрес (место нахождения)	115516, г. Москва, ул. Промышленная, д. 11 стр. 3 ком. 51 · Бизнес-центре
Телефон	+7 (495) 1059507 · Открытые данные
Дата регистрации	03.12.2013
ОГРН	5137746149756.
ИНН	7724901059
ОКОПФ	Общества с ограниченной ответственностью
Основной вид деятельности	Деятельность рекламных агентств
Статус	Действующее (ЕГРЮЛ 30.07.2019)
Доходы	47 332 000 Р
Расходы	44 808 000 Р
Налоги	2 664 185 Р
Выручка от продажи	47 234 000 Р
Чистая прибыль	1 669 000 Р
Чистые активы	3 885 000 Р

Таблица 5.7

Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЛЕНТА"
Наименование на английском	Lenta LLC
Адрес (место нахождения)	197374, г. Санкт-Петербург, ул. Савушкина, д. 112 литера Б
E-mail	admin@lenta.com
Web	www.lenta.com
Дата регистрации	04.11.2003
ОГРН	1037832048605.
ИНН	7814148471
ОКОПФ	Общества с ограниченной ответственностью
Основной вид деятельности	Торговля розничная преимуществе
Выручка от продажи	438 811 980 000 Р
Чистая прибыль	5 140 245 000 Р

Таблица 5.8

Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НАЯДА-СТОЛИЦА"
Наименование на английском	ООО "NAYADA-STOLITSA"
Адрес (место нахождения)	121059, г. Москва, набережная Бережковская, д. 16А этаж 3 пом. №2, № 5 · Бизнес-центр «Riverside Station»
Web	nayada.com · 34 домена
Дата регистрации	02.11.2011
ОГРН	1117746875861.
ИНН	7730654369
ОКОПФ	Общества с ограниченной ответственностью
Основной вид деятельности	Производство строительных металлических конструкций, изделий и их частей
Выручка от продажи	1 174 882 000 Р
Чистая прибыль	3 453 000 Р
Чистые активы	12 080 000 Р
Денежный поток	-24 464 000 Р

Таблица 5.9

Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "РИМЕЙК"
Наименование на английском	ООО "RIMEIK"
Адрес (место нахождения)	107150, г. Москва, ул. Гражданская 4-Я, д. 33/1 стр. 2 этаж 1 ком. 6
Телефон	+7 (499) 1601910
Дата регистрации	05.09.2003
ОГРН	1037739850873.
ИНН	7702500529
ОКОПФ	Общества с ограниченной ответственностью
Основной вид деятельности	Деятельность рекламных агентств
Статус	Действующее (ЕГРЮЛ 30.07.2019)
Выручка от продажи	9 799 000 Р
Чистая прибыль	90 000 Р
Чистые активы	4 796 000 Р

Таблица 5.10

Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФЛОРИСТА"
Наименование на английском	FLORISTA LTD

Адрес (место нахождения)	109052, г. Москва, ул. Нижегородская, д. 50 · Торгово-офисный центр «Три Д»
Телефон	+7 (495) 6277297, +7 (495) 6138417
Web	flrst.ru
Дата регистрации	29.12.2010
ОГРН	5107746070416.
ИНН	7722736152
ОКОПФ	Общества с ограниченной ответственностью
Основной вид деятельности	Торговля оптовая цветами и растениями
Статус	Исключение из ЕГРЮЛ юридического лица в связи наличием в ЕГРЮЛ сведений о нем, в отношении которых внесена запись о недостоверности (ЕГРЮЛ 26.08.2019)

Таблица 5.11

Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УНИВЕРСАЛЬНЫЙ ЛОГИСТИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС"
Наименование на английском	ООО "UNIVERSALNY LOGISTICHESKI KOMPLEKS"
Адрес (место нахождения)	141720, Московская обл. г. Долгопрудный, микрорайон Хлебниково, ул. Горького, д. 1 стр. 2
Web	universall.ru · 1 домен
Дата регистрации	26.08.2010
ОГРН	1107746699015.
ИНН	7725701937
ОКОПФ	Общества с ограниченной ответственностью
Основной вид деятельности	Транспортная обработка грузов
Статус	Действующее (ЕГРЮЛ 27.08.2019)
Доходы	170 317 000 Р · 31.12.2017
Расходы	143 699 000 Р · 31.12.2017
Налоги	36 657 064 Р · 31.12.2017
Выручка от продажи	164 361 000 Р · 31.12.2017
Чистая прибыль	21 917 000 Р · 31.12.2017
Чистые активы	55 045 000 Р · 31.12.2017
Денежный поток	-3 454 000 Р · 31.12.2017

Таблица 5.12

Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННАЯ ФИРМА "МЕТАЛЛИМПРЕСС"
Наименование на английском	ООО NPF "METALLIMPRESS"
Адрес (место нахождения)	603005, Нижегородская обл., г. Нижний Новгород, ул. Варварская, д. 7 офис 16
Web	www.mimpress.ru · 1 домен
Дата регистрации	26.03.1992
ОГРН	1025203046659.
ИНН	5260012945
ОКОПФ	Общества с ограниченной ответственностью
Основной вид деятельности	Строительство жилых и нежилых зданий
Статус	Действующее (ЕГРЮЛ 27.08.2019)
Выручка от продажи	5 528 983 000 Р · 31.12.2018
Чистая прибыль	105 755 000 Р · 31.12.2018
Чистые активы	1 131 418 000 Р · 31.12.2018
Денежный поток	11 752 000 Р · 31.12.2018

## Данные о выданных векселях

Таблица 5.13

Номер	Векселедатель	Основание выдачи	Векселедержатель	Место составления векселя	Дата составления векселя	Срок платежа	Вексельная сумма	Годовая процентная ставка, %
Серия ПВ-07 №0002650	АО Альфа-Банк	Договор о залоге №01A77Z003 от 29 августа 2014 г.	ООО "РП Жуковский"	Москва	21.08.2014	по предъявлении	50 000\$	не начисляются

Финансовое состояние компаний: ООО "АртПраймПром", ООО "Наяда-Столица", ООО "УНИВЕРСАЛЬНЫЙ ЛОГИСТИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС" – можно считать неудовлетворительным. Компания ООО "Флориста" на дату оценки 26.08.2019 ликвидирована (исключена из ЕГРЮЛ)



## 6. АНАЛИЗ РЫНКА

### 6.1. ОБЗОР ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ

#### Макроэкономический анализ (август 2019 г)

**Макроэкономический анализ** проводится Оценщиком с целью определить инвестиционную привлекательность страны, что важно и для прогнозирования, и для определения риска инвестиций. Основным ретроспективным показателем развития экономики страны является динамика валового внутреннего продукта (ВВП); также во внимание принимаются уровень инфляции, валютный курс, процентные ставки, доходы населения и др.

Основные показатели социально-экономического развития России (август 2019) Таблица 6.1

в % к соотв. периоду предыдущего года 2кв19	2кв19	июн.19	май.19	апр.19	1кв19	2018	2017
ВВП	0,8*	0,7*	0,1*	1,8*	0,5	2,3	1,6
Сельское хозяйство	1,2	1,1	1	1,4	1,1	-0,6	2,9
Строительство	0,1	0,1	0,2	0	0,2	5,3	-1,2
Розничная торговля	1,5	1,4	1,4	1,6	1,9	2,8	1,3
Грузооборот транспорта	1,3	0,3	0,9	2,6	2,2	2,9	5,6
Промышленное производство	3	3,3	0,9	4,6	2,1	2,9	2,1
Добыча полезных ископаемых	3,3	2,3	2,8	4,2	4,7	4,1	2,1
добыча угля	-0,1	-0,9	0,2	0,1	3,1	4,2	3,7
добыча сырой нефти и природного газа	3,1	2,3	2,8	4	4,5	2,8	0,4
добыча металлических руд	5,3	3,3	6,2	6,4	10,9	4,6	3,5
добыча прочих полезных ископаемых	1,4	1,8	-7,7	9,8	-3,5	4	15,6
Обрабатывающие производства	2,4	3,4	-1	4,7	1,3	2,6	2,5
пищевая промышленность	0,7	-1,9	-1,2	5,1	4	4,4	1,5
легкая промышленность	-4,6	-6,2	-6,8	-1	-2,6	2,3	5,4
деревообработка	3,1	0,9	1,2	7,3	7,3	11,7	3,9
производство кокса и нефтепродуктов	-1,6	-4,8	-4,3	4,3	2	1,8	1,1
химический комплекс	5,1	3,1	-0,9	12,9	3,3	3,3	5,8
производство прочей неметаллической минеральной продукции	5,8	1,7	5,4	10,5	8,4	4,4	11,2
металлургия	3,9	13,4	-0,8	-0,7	2,6	1,6	0,8
машиностроение	-4,6	-0,9	-9,5	-3,3	-7,7	1,2	5,6
прочие производства	6,7	2,9	5,3	11,7	6,9	1,4	-2,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,5	2,5	1,8	1	-1,5	1,6	-0,4
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	2,1	-1,8	0,8	7,4	0,9	2	-2,1

Рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, составил 0,8 % г/г во 2кв19 и 0,7 % г/г в целом за 1П19. В отраслевом разрезе во 2кв19, как и в 1кв19, основной вклад в экономический рост внесло промышленное производство. Динамика в других базовых отраслях – строительстве, торговле, транспортно-логистическом комплексе – оставалась слабой. Некоторое ускорение экономического роста во 2кв19 связано главным образом с сокращением отрицательного вклада оптовой торговли.

Во 2кв19 наблюдалось дальнейшее замедление потребительского спроса в условиях сохранения слабой динамики доходов населения. Рост оборота розничной торговли во 2кв19 продолжил замедление в годовом выражении, главным образом за счет непродовольственных товаров. Ухудшение годовой динамики наблюдалось также в сфере общественного питания и платных услуг населению.

Реальные располагаемые доходы во 2кв19 сократились на 0,2 % г/г (-2,5 % г/г кварталом ранее) на фоне опережающего роста процентных платежей по кредитам. По оценке Минэкономразвития России, негативный вклад опережающего роста процентных платежей составил -0,7 п.п. Рост реальных располагаемых доходов без учета процентов по кредитам в апреле–июне оценивается на уровне 0,5 % г/г. При этом динамика компонентов реальных доходов населения остается разнонаправленной. Оплата труда наемных работников и социальные трансферты с учётом инфляции демонстрируют положительную динамику. В то

же время такие компоненты доходов, как доходы от предпринимательской деятельности, доходы от собственности и ненаблюдаемые доходы, в реальном выражении продолжают сокращаться.

Уровень безработицы сохраняется на историческом минимуме (4,6 % SA), что главным образом связано с ограничениями со стороны предложения трудовых ресурсов. Во 2кв19 продолжилось снижение численности рабочей силы как в годовом выражении, так и в терминах последовательных приростов. Отрицательную динамику демонстрировала численность и занятого, и безработного населения. О формировании негативной тенденции спроса на трудовые ресурсы свидетельствуют данные портала HeadHunter: в мае и июне количество вакансий, размещенных на портале, сокращалось в годовом выражении.

По оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал во 2кв19 демонстрировали околонулевую динамику, что в том числе связано с сокращением инвестиционных расходов федерального бюджета по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года (на -11,9 % г/г в январе–мае). Отрицательный вклад данного фактора в годовые темпы роста инвестиций в основной капитал за период с начала года оценивается на уровне -0,9 п.п. Во 2кв19 индикаторы инвестиционного спроса демонстрировали слабую динамику: в апреле–июне выпуск отечественного оборудования и строительных материалов по-прежнему рос умеренными темпами, продолжилось падение инвестиционного импорта машин и оборудования, годовые темпы роста объема строительных работ с начала текущего года сохраняются вблизи нулевой отметки.

Внешний спрос также оказывал негативное воздействие на уровень экономической активности. Экспорт товаров и услуг во 2кв19 сократился в годовом выражении впервые с сентября 2016 года. В апреле–июне нефтегазовый экспорт снизился на 8,1 % г/г, ненефтегазовый – на 5,0 % г/г, что было связано как с динамикой цен, так и с сокращением физических объемов экспорта по большинству товарных групп.

В августе дефляция (от -0,2 % м/м до 0,0 % м/м), что соответствует годовым темпам роста 4,4–4,5 % г/г. Дефляция по итогам месяца возможна при ускорении удешевления плодоовощной продукции.

В июле 2019 года годовая инфляция замедляется – до 4,58 % г/г после 4,66 % г/г месяцем ранее (0,20 % м/м против 0,04 % м/м в июне). В помесечном выражении с исключением сезонного фактора потребительская инфляция в июле вернулась к уровню апреля–мая после разового снижения в июне – 0,26 % м/м SA после 0,04 % м/м SA в июне.

Во 2кв19 профицит счета текущих операций сократился до 12,1 млрд. долл. США по сравнению с 17,9 млрд. долл. США во 2кв18. Основной вклад в ухудшение динамики текущего счета в апреле–июне внесло падение экспорта товаров и услуг по сравнению с аналогичным периодом прошлого года (-5,9 % г/г после роста на 1,0 % г/г в 1кв19). Отрицательная динамика показателя была зафиксирована впервые с 3кв16. Импорт товаров и услуг в апреле–июне продолжил снижение в годовом выражении (-2,1 % г/г во 2кв19 после -3,0 % г/г кварталом ранее).

источник: <http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/>

## **Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период 2019 - 2024 годы**

Минэкономразвития России разработало сценарные условия прогноза социально-экономического развития на 2019–2024 годы (далее – сценарные условия). Сценарные условия будут использоваться в рамках работы над уточнением параметров федерального бюджета на текущий год, при этом окончательная версия прогноза на среднесрочный период будет финализирована в августе 2019 года.

Основой для сценарных условий стал прогноз социально-экономического развития до 2024 года, разработанный в рамках исполнения Указа Президента № 204 (далее – Прогноз до 2024

года). Уточнения связаны с учетом экономических итогов 2018 года, последних оперативных статистических данных и тенденций на финансовых и товарных рынках.

### Ключевые показатели сценарных условий

**Цена на нефть.** Цена на нефть марки «Юралс» в среднем за 1кв19 составила 63,2 долл./барр. и сложилась на уровне, близком к заложенному в прогноз до 2024 года. Котировки нефти в апреле 2019 года находятся выше ожидаемых значений (~70 долл./баррель). Однако срок действия соглашения ОПЕК+ истекает в середине года, одновременно в США будут введены дополнительные трубопроводные мощности. В связи с этим в базовый сценарий заложено постепенное снижение цен на нефть до конца 2019 года, а оценка среднего уровня цены на нефть за 2019 год сохранена на уровне 63,4 долл./баррель. Дальнейшая траектория цен на нефть также сохранена без изменений: ожидается снижение до 59,7 долл./барр. в 2020 году и 53,5 долл./барр. к 2024 году.

**Курс рубля к доллару США.** Курс рубля к доллару США в 1кв19 сложился на уровне несколько слабее, чем предполагалось в Прогнозе до 2024 года (66,2 руб./долл. фактически против ожидаемых 64,2 руб./доллар). В течение года в пользу укрепления рубля будет играть возобновление притока средств иностранных инвесторов на рынок ОФЗ, слабая динамика импорта товаров и услуг на фоне жесткой денежно-кредитной и бюджетной политики, а также ослабление доллара США к евро. Ожидается сокращение оттока капитала по финансовому счету в 2 раза по сравнению с предыдущим годом.

В то же время ослабление бюджетной и денежно-кредитной политики во втором полугодии текущего года, продолжение сверхнормативных интервенций Банка России на валютном рынке и ожидаемое снижение цен на нефть и другие товары российского экспорта станут ключевыми факторами ослабления курса рубля. В итоге обменный курс рубль/доллар США в среднем за 2019 год составит 65,1.

**Инфляция.** Слабость внутреннего спроса в первом полугодии на фоне жесткой бюджетной и денежно-кредитной политики обеспечат низкие темпы инфляции в ближайшие месяцы, что в целом по году обеспечит ее снижение до 4,3 % г/г в декабре после прохождения пикового значения 5,3 % г/г в марте. В 2020 году ожидается снижение инфляции до 3,8 % г/г, при этом в начале года она приблизится к 3,5 % г/г.

**Рост экономики.** Рост ВВП в январе–феврале текущего года оценивается Минэкономразвития России на уровне 1,1 % г/г, что в целом находится выше первоначальных ожиданий. Темпы роста в целом по году по-прежнему оцениваются на уровне в 1,3 %, однако при сохранении текущих тенденций могут быть повышены при пересмотре прогноза в августе. В 2020 году ожидается ускорение роста экономики до 2,0 %, а начиная с 2021 года – до уровня выше 3 %.

Основные сценарии прогноза социально-экономического развития Таблица 6.2.

Показатель	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Цены на нефть Urals (мировые), долл. / барр.</b>						
Базовый	63,43	59,69	57,88	56,35	55,05	53,50
Консервативный	63,43	42,48	43,30	44,20	45,00	45,90
<b>Индекс потребительских цен, на конец года</b>						
Базовый	4,3	3,8	4,0	4,0	4,0	4,0
Консервативный	4,3	4,2	4,0	4,0	4,0	4,0
<b>Индекс потребительских цен, в среднем за год</b>						
Базовый	5,0	3,7	4,0	4,0	4,0	4,0
Консервативный	5,0	4,0	4,0	4,0	4,0	4,0
<b>Курс доллара среднегодовой, рублей за доллар США</b>						
Базовый	65,14	64,93	65,40	66,20	67,00	68,60
Консервативный	65,14	67,90	68,40	68,90	69,25	69,66
<b>Валовой внутренний продукт, млрд. рублей</b>						
Базовый	109 086,28	114 375,35	122 233,72	130 790,37	139 836,65	149 488,31
Консервативный	109 086,28	109 852,95	116 674,53	125 056,20	134 007,74	143 585,74
<b>темп роста ВВП, %</b>						
Базовый	1,30	2,02	3,12	3,21	3,29	3,32

Показатель	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Консервативный	1,30	1,49	2,43	2,80	3,00	3,00
<b>дефлятор ВВП, %</b>						
Базовый	3,67	2,78	3,64	3,67	3,51	3,47
Консервативный	3,67	-0,78	3,69	4,27	4,04	4,02
<b>Промышленность, %</b>						
Базовый	2,34	2,62	2,87	2,95	3,09	3,20
Консервативный	2,34	2,62	2,90	2,99	3,12	3,23
<b>Инвестиции в основной капитал, %</b>						
Базовый	3,10	6,98	6,34	5,77	5,57	5,33
Консервативный	3,10	4,60	4,27	3,84	4,01	4,16
<b>к % ВВП</b>						
Базовый	17,47	18,55	19,20	19,76	20,31	20,85
Консервативный	17,47	18,92	19,34	19,51	19,72	19,94
<b>доля инвестиций в основной капитал</b>						
Базовый	21,21	22,50	23,28	23,94	24,59	25,23
Консервативный	21,21	22,95	23,45	23,64	23,87	24,12
<b>Объем платных услуг населению, %</b>						
Базовый	1,40	1,90	2,40	2,60	2,80	3,00
Консервативный	1,40	1,60	2,00	2,20	2,40	2,60
<b>Оборот розничной торговли, %</b>						
Базовый	1,60	2,10	2,50	2,60	2,70	2,80
Консервативный	1,60	1,80	2,20	2,30	2,30	2,50
<b>Реальные располагаемые доходы населения, %</b>						
Базовый	0,97	1,54	2,23	2,29	2,29	2,41
Консервативный	0,97	1,24	1,94	2,07	2,13	2,18
<b>Реальная заработная плата, %</b>						
Базовый	1,10	2,01	2,67	2,67	2,65	2,72
Консервативный	1,10	1,55	2,18	2,37	2,44	2,48
<b>Производительность труда, %</b>						
Базовый	1,22	1,89	2,90	3,08	3,01	3,05
Консервативный	1,23	1,38	2,23	2,69	2,74	2,77
<b>Экспорт, всего млрд. долл. США</b>						
Базовый	438,05	438,59	450,53	470,48	491,16	512,17
Консервативный	438,05	366,64	379,70	408,34	436,09	466,14
<b>темп роста, %</b>						
Базовый	2,34	3,17	3,22	4,22	4,54	4,61
Консервативный	2,34	2,88	3,19	4,51	4,45	4,30
<b>к % ВВП</b>						
Базовый	26,16	24,90	24,11	23,81	23,53	23,50
Консервативный	26,16	22,66	22,26	22,50	22,53	22,62
<b>Нефтегазовый экспорт, млрд. долл. США</b>						
Базовый	239,91	229,74	224,21	218,66	216,63	214,62
Консервативный	239,91	169,35	165,97	170,08	175,37	181,40
<b>темп роста, %</b>						
Базовый	-0,33	1,73	1,04	0,15	1,47	1,76
Консервативный	-0,33	1,04	0,85	0,40	1,28	1,39
<b>к % ВВП</b>						
Базовый	14,33	13,04	12,00	11,07	10,38	9,85
Консервативный	14,33	10,47	9,73	9,37	9,06	8,80
<b>Импорт, всего млрд. дол. США</b>						
Базовый	257,97	274,45	292,84	313,11	335,32	360,60
Консервативный	257,97	258,08	272,92	290,90	310,84	333,85
<b>темп роста, %</b>						
Базовый	2,28	4,18	3,97	3,68	3,52	3,54
Консервативный	2,28	2,16	2,35	2,72	2,75	2,98
<b>к % ВВП</b>						
Базовый	15,41	15,58	15,67	15,85	16,07	16,55
Консервативный	15,41	15,95	16,00	16,03	16,06	16,20
<b>Уровень безработицы, % раб. силе</b>						
Базовый	4,74	4,70	4,65	4,60	4,56	4,52
Консервативный	4,74	4,71	4,68	4,65	4,63	4,63
<b>Численность рабочей силы, млн.чел.</b>						
Базовый	76,20	76,26	76,38	76,44	76,61	76,79
Консервативный	76,20	76,26	76,38	76,44	76,61	76,79

Показатель	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Численность занятых в экономике</b>						
Базовый	72,58	72,67	72,83	72,92	73,12	73,31
Консервативный	72,58	72,66	72,81	72,88	73,07	73,23

Источник <http://economy.gov.ru/minec/press/news/2019040903//>

## 6.2. ОБЗОР СОСТОЯНИЯ РЫНКА/СЕКМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

### 6.2.1. Рынок купли – продажи долгов в России (итоги 2018 г.)

Рынок долгов в России условно можно поделить на четыре подсистемы:

- продажа активов обанкротившихся граждан и компаний;
- рынок цессии (переуступки долгов), особенно актуален в банковской среде, когда коллекторские агентства выкупают задолженности, по которым заемщик не исполняет свои обязательства;
- биржевые покупки и продажи российских государственных облигаций;
- фондовые торги облигациями нефинансовых компаний.

У каждого рынка есть свои особенности, и далеко не каждый из них был всесторонне изучен аналитиками.

Основными участниками долгового рынка выступают непосредственно физические лица и организации. Посредниками и иными участниками в продаже долгов являются фондовые биржи, различные торговые площадки («Сбербанк-АСТ», Российский аукционный дом, Система Электронных Торгов Имуществом и ряд других платформ), судебные приставы, коллекторские агентства, финансовые организации.

По данным сайта Dolgi.ru, по состоянию на апрель 2019 года выставлено на продажу 1 125 779 лотов по долгам, возникшим как в связи с банкротством, так и в связи с переуступкой требований. Стоимость задолженности на торгах примерно на 20-30% ниже, чем ее реальная цена. Покупатель долга при условии грамотной реализации полученных активов сможет получить неплохую прибыль.

#### Рынок банкротств

По данным Общероссийского профсоюза арбитражных управляющих (ОРПАУ) и реестра сведений о банкротстве, итоги 2018 года прошли следующим образом:

- количество банкротств уменьшилось на 3,1% по сравнению с 2017 годом;
- прибыль компаний возросла почти на 33%;
- совокупная сумма задолженности кредиторам достигла почти 40 млрд руб.;
- около 40% взыскателей получили назад свои деньги – из этого можно сделать вывод, что в 2018 году на торгах было продано активов на сумму около 16 млрд руб.

Кредиторы, бравшие залог, получали деньги обратно в 25 раз больше, чем взыскатели, которые выдавали займы или работали по иным договорам без обеспечения.

Снижение количества банкротств не уменьшило количество задолженности перед кредиторами. Напротив, несостоятельность стала более «страшной». Если в 2017 году «средний чек» банкротства составлял 700 тыс. руб., то в 2018 году – 1,5-2 млн руб.

#### Рынок цессии

Анализом рынка цессии за 2018 год занималось «Первое коллекторское бюро» (ПКБ), поскольку профессиональные взыскатели напрямую покупают долги у кредиторов. Прогнозы, данные в марте прошлого года, оправдались вдвойне: количество выкупленных лотов, особенно в МФО, превысило по цене 12 млрд руб. А сам долговой рынок цессии достиг показателей 480 млрд руб.

#### Основные итоги 2018 года:

- рынок вырос на 30% и практически сравнился с показателями 2015 года (тогда было реализовано договоров на 529 млрд руб.);
- доля закрытых сделок составила 73%;
- больше всего переуступили задолженность банки – 87% от всех цессионных соглашений (стоимость переуступленных долгов составила 360 млрд руб.).

Основные кредиторы, продающие долги – это финансовые организации и управляющие компании ЖКХ.

Структура продаж долгов:

- «возраст» более 4 лет – 25%;
- от 2 до 4 лет – 29%;
- от 1 года до 2 лет – 25%;
- до 1 года – 21%.

Меньше всего договоров цессии было заключено с компаниями Дальневосточного федерального округа (5%). Больше всего организаций, желающих продать задолженность новым кредиторам, нашлось в Центральном округе (20% сделок).

### **Рынок государственных облигаций**

По данным Министерства финансов РФ и группы компаний «Регион», как отечественные, так и зарубежные инвесторы повысили интерес к государственным облигациям, поскольку Россия стремительно сокращала размер внешнего долга. Константин Вышковский, директор Департамента государственного долга и государственных финансовых активов, в интервью агентству Reuters раскрыл основные тенденции 2018 года:

- РФ отказалась от установления лимитов предложений по облигациям – было выпущено рекордное количество ценных бумаг, успешно конкурирующих друг с другом, и широкий выбор активов привлек новых инвесторов;
- составление квартальных планов – рационализация продаж позволила ежеквартально привлекать в российскую экономику дополнительные 450 млрд руб.;
- регулировка цен в соответствии со спросом;
- постепенное внедрение «коротких» задолженностей, более привлекательных для инвесторов – на 2-5 лет вместо 10-15 лет;
- перевод цены некоторых облигаций в юани, а не в доллары.

Всего в 2018 году были приобретены федеральных облигаций на сумму свыше 19 трлн руб. (увеличение интереса на 5,9%). Реальное же обращение государственных ценных бумаг к концу 2018 года и, следовательно, задолженность государства перед инвесторами составила более 536 млрд руб.

### **Рынок коммерческих облигаций**

По итогам 2018 года, коммерческие организации, не относящиеся к финансовым, продали облигаций на 6,4 трлн руб. По сравнению с 2015 годом, показатель увеличился в 2,2 раза. Но, несмотря на рост привлеченных инвестиций, темпы роста выпуска ценных бумаг уменьшились: фирмы предпочли брать кредиты, а не продавать облигации.

Популярностью у инвесторов пользовались ценные бумаги второго и третьего эшелона. Больше всего вложились российские инвесторы, поскольку многие компании попали под американские санкции и не смогли конкурировать на зарубежных биржах.

Самыми крупными эмитентами, помимо нефтегазовых компаний, стали:

- предприятия, изготавливающие мебель (лидер – ООО «ДОК-15»);
- строительные компании (лидер – фирма «Легенда»);
- IT-организации (лидер – «ИнфоВотч»).

Большая часть коммерческих облигаций пришлось на «Роснефть», которая выпустила ценные бумаги на сумму свыше 3 трлн руб.

### 6.2.2. Общие сведения о долговых обязательствах

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

#### Практика взыскания долгов

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

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

Таблица 6.3.

Передача кредитного портфеля банка на аутсорсинг	Продажа кредитного портфеля коллекторам
Стоимость услуг – комиссия 20-30% от взысканных сумм по кредитам с просрочкой до 60 дней, 60-70% при более длительных сроках просрочки платежей	Стоимость услуг - дисконт при продаже от 50 до 97% в зависимости от качества кредитного портфеля
Преимущества для банковских структур:	
Отсутствие предоплаты	Снятие с баланса просроченной задолженности, сокращение обязательных резервов на возможные потери, оптимизация налогообложения
Экономия на затратах для создания собственной структуры по работе с задолженностью	
Готовая эффективная система работы с просроченной задолженностью	
Сокращение репутационных издержек банка за счет передачи обязанности по работе с должниками	
Преимущества для системы в целом:	
Снижение уровня процентных ставок	

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

#### Общее описание рынка коллекторских услуг

Коллекторская деятельность – определенные Федеральным законом и (или) договором юридические и фактические действия, совершаемые взыскателями, являющимися субъектами коллекторской деятельности, направленные на погашение должником задолженности.

Наибольшую известность коллекторские агентства получили в связи со своей деятельностью по взысканию задолженности по кредитам. Однако стоит отметить, что они также занимаются долгами по ЖКХ, телекоммуникационным услугам, проверкой залогового имущества, долговым консалтингом. Также существует отдельное направление – корпоративные коллекторы, которые специализируются на долгах организаций.

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

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

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

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

В рамках деятельности, направленной на взыскание задолженности, коллекторские агентства прямо или косвенно руководствуются положениями таких нормативных актов как:

ГК РФ; Федеральный закон от 27 июля 2006 № 152-ФЗ "О персональных данных"; Федеральный закон от 2 декабря 1990 г. № 395-І "О банках и банковской деятельности"; Закон РФ от 7 февраля 1992 г. № 2300-І "О защите прав потребителей", Федеральный от 30 декабря 2004 № 218-ФЗ

"О кредитных историях"; Федеральный закон от 27 июля 2006 № 149-ФЗ "Об информации, информационных технологиях и о защите информации", Федеральный закон от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ "Об исполнительном производстве". Ответственность данные компании и их должностные лица несут в соответствии с КоАП РФ и УК РФ.

### Реализация прав требования

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

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

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

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

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

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

Размещение информации основано на принципах:

- **Законности:** право требования по договору может быть отчуждено в пользу третьего лица в соответствии со ст. 382 ГК РФ.
- **Конфиденциальности:** по общему правилу, данные о кредиторе, размещающем информацию, скрыты от посетителей.



- **Добросовестности:** запрещается размещение информации, направленное исключительно на причинение ущерба деловой репутации каких-либо юридических лиц.
- **Доступности:** размещение, а также просмотр информации является бесплатным.

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

---

#### **Вывод**

- Покупка и продажа долгов, в силу статьи 382 Гражданского кодекса РФ, оформляется договором уступки права требования (договор цессии).
- Долговые обязательства предприятий представлены договорами, заключенными с контрагентами по различным видам услуг финансово-хозяйственной деятельности.

---

Долговые обязательства стали представлять интерес для потенциальных инвесторов как самостоятельный объект вложения средств, кроме того, с целью решения ряда стратегических задач для инвестора. Основопологающим понятием теории оценки долговых обязательств выступает термин «рыночная стоимость долговых обязательств».

---

## 7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ

### 7.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Оценка любого объекта имущественных прав представляет собой упорядоченный, целенаправленный процесс определения в денежном выражении его стоимости с учетом потенциального и реального дохода, приносимого им в определенный момент времени в условиях конкретного рынка.

При определении рыночной стоимости объекта оценки в соответствии со стандартами и принятой в России практикой, в рыночных условиях хозяйствования могут использоваться три принципиально различных подхода (затратный, сравнительный и доходный), внутри которых могут применяться варианты и различные методы расчётов.

**Затратный подход (cost approach)** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом его состояния.

**Сравнительный подход (sales comparison approach)** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Сравнительный подход предполагает, что ценность собственного капитала предприятия определяется той суммой, за которую она может быть продана при наличии достаточно сформированного рынка.

**Доходный подход (income approach)** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость объекта непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данный бизнес. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколь много готов заплатить за оцениваемое имущество потенциальный инвестор.

Каждый метод в рамках указанных подходов оценки предполагает предварительный анализ определенной информационной базы и соответствующий алгоритм расчета. Все методы оценки позволяют определить стоимость объекта оценки на конкретную дату и все методы являются рыночными, т. к. учитывают сложившуюся рыночную конъюнктуру, рыночные ожидания инвесторов, рыночные риски, сопряженные с оцениваемыми долговыми обязательствами (правами требований по займам), и предполагаемую «реакцию» рынка при сделках купли-продажи с оцениваемыми объектами.

Применение всех трех подходов иногда невозможно и/или ведет к получению необъективных результатов. В этих случаях достаточно ограничиться теми методами, применение которых оправдано и возможно в условиях конкретного объекта оценки, с точки зрения имеющихся данных и сформулированного назначения анализа.

Каждый из подходов к оценке имеет свою специфику и определенные области применения (с учетом цели оценки, имеющейся информации или нормативных ограничений). При оценке стоимости соблюдаются следующие основные общеэкономические принципы, основанные на представлении владельцев имущества:

- **Принцип полезности:** объект обладает стоимостью только тогда, когда он полезен потенциальному владельцу, т.е. способен удовлетворять его ожидаемые потребности в определенном месте и в течение определенного времени.

- **Принцип замещения:** разумный покупатель не заплатит за данный объект больше, чем наименьшая цена, запрашиваемая за другой объект с эквивалентной полезностью.
- **Принцип ожидания:** покупатель вкладывает средства в объект сегодня, так как ожидает от объекта получение потока доходов в будущем. Далее приведен анализ применимости перечисленных подходов и методов оценки, а также обоснование выбранных оценщиком процедур.

---

## 7.2. СПЕЦИФИКА ОЦЕНКИ ПРАВ (ТРЕБОВАНИЯ)

---

### Сроки погашения задолженности

Стоимость прав требования (дебиторской задолженности) на дату проведения оценки складывается под влиянием объективных факторов, которые должны учитываться Оценщиком.

Общий срок исковой давности по взысканию дебиторской задолженности согласно ст.196 ГК РФ составляет 3 (три) года или 36 месяцев. Именно за этот период дебиторская задолженность должна быть взыскана в установленном порядке, либо продана, за исключением особых случаев (мораторная задолженность).

После истечения 36 месяцев дебиторскую задолженность списывают на убытки за баланс и еще 5 лет наблюдают за ее погашением (такая задолженность тоже относится к особым случаям).

Нормы права, регламентирующие гражданско-правовые и налоговые отношения, позволяют сделать вывод о том, что в большинстве случаев пропуск срока исковой давности 3 (три) года влечет для кредитора невозможность взыскания дебиторской задолженности.

Таким образом, за этот период дебиторская задолженность обесценивается от номинальной стоимости до нуля по причине практической невозможности ее взыскания.

Начало течения срока – момент, с которого лицо узнало или должно было узнать о нарушении своего права. По обязательствам с определенным сроком исполнения течение исковой давности начинается по окончании срока исполнения (ст. 200 ГК РФ). Следовательно, с момента наступления обязанности дебитора оплатить поставленный товар, начинается срок исковой давности.

Специальные сроки исковой давности при претензиях поставщика к покупателю законодательством не предусмотрены.

Вместе с тем, необходимо учитывать, что пропущенный срок исковой давности может быть восстановлен судом при наличии уважительной причины (статья 205 «Восстановление срока исковой давности» ГК РФ), а также срок исковой давности в некоторых случаях может быть прерван (например, подача иска прерывает срок исковой давности (ст. 202-204 ГК РФ)).

Списание долга в убыток вследствие неплатежеспособности должника не является аннулированием задолженности. Эта задолженность должна отражаться за балансом в течение пяти лет с момента списания, для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения финансового состояния.

В конкретном случае, общий срок исковой давности по взысканию задолженности не истек, т. е. рассматриваемая задолженность должна и/или может быть взыскана в установленном порядке, либо продана.

Применительно к долгосрочным требованиям следует ввести важное уточнение: требования, возникшие в прошлом и не оплаченные до момента отчета, представляют собой упущенную выгоду.

В расчетах принято, что упущенная выгода прошлого периода покрывается инфляционной составляющей, и дополнительные поправки на это обстоятельство не вводятся.

### 7.3. КРАТКИЙ ОБЗОР ОСНОВНЫХ МЕТОДИК ОЦЕНКИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЙ) И ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

Ниже приведена краткая характеристика основных методик оценки рыночной стоимости прав требования и/или дебиторской задолженности.

Таблица 7.1

Методика, источник информации	Краткая характеристика	Границы применения
Методика Ю.В. Козыря; статья «Оценка дебиторской задолженности», <a href="http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/ocenka_debitorskoj_zadolznosti.pdf">http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/ocenka_debitorskoj_zadolznosti.pdf</a>	Доходный подход; метод дисконтирования с корректировкой на вероятность погашения задолженности	Общая методика расчета конкретной задолженности (в разрезе договоров) любого типа, включая «проблемную»
Методика В.И. Прудникова; монография «Методика оценки дебиторской задолженности», ( <a href="http://dom-khv.ucoz.ru/index/prudnikov_v_i_ocenka_debitorskoj_zadolzhennosti/0-209">http://dom-khv.ucoz.ru/index/prudnikov_v_i_ocenka_debitorskoj_zadolzhennosti/0-209</a> )	Доходный подход; сценарный подход к определению рыночной стоимости дебиторской задолженности (сохранение тенденций возврата долга, полное прекращение платежей, затухание отдачи) на основе ее углубленного анализа в рамках доходного подхода с использованием методов дисконтирования величины потока возврата долгов.	Методика расчета конкретной задолженности и потоковой задолженности
Методика Зимина В.С.; статья «Оценка дебиторской задолженности»; Журнал «Московский оценщик» №6 (19), декабрь 2002, <a href="http://www.valnet.ru/m7-161.phtml">http://www.valnet.ru/m7-161.phtml</a> или <a href="http://do.gendocs.ru/docs/index-324435.html">http://do.gendocs.ru/docs/index-324435.html</a>	Доходный подход с использованием методов дисконтирования величины потока возврата долгов, в частности также метод накопления актива в рамках затратного подхода.	Методика расчета конкретной задолженности и потоковой задолженности
Методика П.Ю. Лазарева; Диссертация П.Ю. Лазарева «Анализ и оценка дебиторской задолженности в условиях антикризисного управления», канд. экон. наук: 08.00.12 Москва, 2006 176 с. РГБ ОД, 61:06-8/1620. Выдержки из диссертации П.Ю. Лазарева приведены на сайте <a href="http://www.llconsult.ru/articles/article_debit">http://www.llconsult.ru/articles/article_debit</a>	Расчет вероятности возврата долга на основе восьмифакторной модели; расчет ликвидационной стоимости задолженности	Применима для детального расчета вероятности возврата задолженности
Методика Д.Л. Мамаева; статья «К вопросу об оценке дебиторской задолженности»; <a href="http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/Business/ocenka_dolga.pdf">http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/Business/ocenka_dolga.pdf</a>	Расчет вероятности погашения задолженности в кратко-, средне- и долгосрочной перспективе на основе финансовых коэффициентов предприятия-должника.	Применима для расчета вероятности возврата задолженности
Методика Л.Л. Сергеевой; статья «Методы анализа и оценки дебиторской задолженности», <a href="http://dom-khv.ucoz.ru/index/sergeeva_l_l_metody_analiza_i_ocenki_debitorskoj_zadolzhennosti/0-207">http://dom-khv.ucoz.ru/index/sergeeva_l_l_metody_analiza_i_ocenki_debitorskoj_zadolzhennosti/0-207</a>	Определение надбавки за риск в зависимости от результатов расчета вероятности банкротства по Z-модели Э.Альтмана	Применима для определения вероятности возврата задолженности
Методика Болотских В.В.; работа «О методике расчета рыночной стоимости прав требования дебиторской задолженности»; ( <a href="http://dom-khv.ucoz.ru/index/bolotskikh_v_v_ocenka_debitorskoj_zadolzhennosti/0-206">http://dom-khv.ucoz.ru/index/bolotskikh_v_v_ocenka_debitorskoj_zadolzhennosti/0-206</a> ),	Доходный, сравнительный, затратный подходы. Оценка дебиторской задолженности каждого дебитора в составе массива и целиком массивов дебиторской задолженности с разделением на отдельных дебиторов. При применении затратного подхода следует номинальную стоимость дебиторской задолженности скорректировать на время продажи и на расходы по обслуживанию данной задолженности на размер банковской ставки по кредитам. Для оценки рыночной стоимости дебиторской задолженности сравнительным подходом необходимо провести подбор аналогов из произведенной выборки рынка открытых торгов права требования. Для расчета ставки дисконта в рамках доходного подхода к требуемой ставке доходности на инвестиции необходимо рассчитать коэффициент совокупного риска.	Позволяет произвести оценку при отсутствии информации о финансовом состоянии дебиторов
Методика, изложенная в книге: Financial management. CARANA Corporation-USAID-RPC, Moscow 1997; <a href="http://ozenka-biznesa.narod.ru/glava8.htm">http://ozenka-biznesa.narod.ru/glava8.htm</a>	Коэффициентный метод; расчет дисконта (скидки) к номинальной сумме задолженности в зависимости от периода просрочки задолженности.	Позволяет произвести оценку только при наличии срока погашения; в модели присутствует только один фактор ценообразования - период просрочки.
Методика Сакулина И.В.; работа «Об оценке прав требований к банкрутному предприятию», <a href="http://www.ocenchik.ru/method/business/269/">http://www.ocenchik.ru/method/business/269/</a>	Основана на прогнозе того, как средства, вырученные от продажи имущества должника, будут распределены по очередям погашения задолженности и какая при этом доля объекта оценки может быть погашена.	Применима для оценки задолженности предприятий, в отношении которых введено конкурсное производство
Методика Нечаева В.Л. и Раковой Н.В.; статья «О некоторых особенностях оценки дебиторской задолженности в целях ее реализации на аукционах в порядке исполнительного производства»; <a href="http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=185&amp;Id=2118">http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=185&amp;Id=2118</a>	Статистический анализ минимальных цен дебиторской задолженности при ее вынужденной продаже на открытых торгах в порядке исполнительного или конкурсного производства.	Применим для оценки дебиторской задолженности, на которую обращено взыскание в порядке исполнительного производства

Источник: Методики оценки прав требований (дебиторской задолженности); статья «Анализ существующих методик оценки «проблемной» дебиторской задолженности», авторы Семенова О.Ю., Смирнова Н.Д.

## Методология оценки задолженности кредитными организациями (методика формирования резервов Банка России)

Для классификации задолженности, права требования которой подлежат оценке в настоящем Отчете, возможно применение методологии оценки задолженности кредитными организациями, используемой для расчета резервов по ссудам.

**Размер потерь (расчетного резерва)** Спот(рез), в % от номинальной стоимости определяется в соответствии с рекомендациями методики формирования резервов, которая применяется кредитными организациями для оценки качества заемщика, качества обслуживания долга и обязательного расчета резервов на возможные потери по ссудам.

Оценка производится в соответствии с Положением Банка России № 590-П от 28.06.2017 «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности».

Суть Методики заключается в классификации качества ссуды по определенным в Положении пяти категориям и в расчете соответствующих им размерам резерва:

- **I категория качества** – портфели однородных ссуд с размером сформированного резерва в размере, равном нулю (0) (потери по портфелю однородных ссуд отсутствуют);
- **II категория качества** – портфели однородных ссуд с размером сформированного резерва не более 3 процентов совокупной балансовой стоимости ссуд, объединенных в портфель;
- **III категория качества** – портфели однородных ссуд с размером сформированного резерва свыше 3 и до 20 процентов включительно совокупной балансовой стоимости ссуд, объединенных в портфель;
- **IV категория качества** – портфели однородных ссуд с размером сформированного резерва свыше 20 и до 50 процентов включительно совокупной балансовой стоимости ссуд, объединенных в портфель;
- **V категория качества** – портфели однородных ссуд с размером сформированного резерва свыше 50 процентов совокупной балансовой стоимости ссуд, объединенных в портфель. Определение категории качества ссуды осуществляется с применением профессионального суждения на основе комбинации двух классификационных критериев: финансовое положение заемщика и качество обслуживания им долга.

Таким образом, в указанном документе приводится классификация потенциальных потерь (расчетного резерва) от номинальной стоимости задолженности в зависимости от ее категории качества.

При осуществлении оценки ссуды до определенного договором срока выплаты процентов и (или) суммы основного долга обслуживание долга может быть оценено:

- при оценке финансового положения как хорошего - как хорошее;
- при оценке финансового положения заемщика как среднего - не лучше, чем среднее;
- при оценке финансового положения заемщика как плохого - только как неудовлетворительное.

### Определение категории качества ссуды с учетом финансового положения заемщика и качества обслуживания долга

Таблица 7.2

Обслуживание долга /Финансовое положение	Хорошее	Среднее	Неудовлетворительное
Хорошее	Стандартные (I категория качества)	Нестандартные (II категория качества)	Сомнительные (III категория качества)
Среднее	Нестандартные (II категория качества)	Сомнительные (III категория качества)	Проблемные (IV категория качества)
Плохое	Сомнительные (III категория качества)	Проблемные (IV категория качества)	Безнадежные (V категория качества)

*Источник: Положение Банка России № 590-П от 28.06.2017 «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности»*

Размер потерь (расчетного резерва) определяется исходя из результатов классификации ссуды в зависимости от срока неплатежа, факторов, характеризующих состояние заемщика и возможности погашения задолженности.

### Величина расчетного резерва по классифицированным ссудам

Таблица 7.3

Категория качества	Наименование	(К) размер расчетного резерва в % от суммы основного долга
1-я категория качества	Стандартные	0 %
2-я категория качества	Нестандартные	от 1 % до 20 %
3-я категория качества	Сомнительные	от 21 % до 50 %
4-я категория качества	Проблемные	от 51 % до 100 %
5-я категория качества	Безнадежные	100 %

*Источник: Положение Банка России № 590-П от 28.06.2017 «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности»*

В ходе определения размера потерь (расчетного резерва) необходимо учитывать следующее дополнительные факторы, характеризующие состояние должника и возможности погашения задолженности:

- истечение срока исковой давности;
- отсутствие данных по предприятию-должнику в едином государственном реестре юридических лиц (ЕГРЮЛ);
- возможность получения задолженности с предприятия, адрес местонахождения которого не известен;
- возможность получения задолженности с предприятия, находящегося в процедуре конкурсного производства;
- анализ связанности компаний-должников с акционерами/менеджментом кредитора.

Преимуществом данной методики является сделанный в ней акцент на выделении основных факторов, влияющих на стоимость задолженности.

Вместе с тем предлагаемый алгоритм расчета требует наличия у оценщика большого количества информации о должнике, что в большинстве случаев труднодостижимо на практике, особенно, когда должник и кредитор находятся в процессе судебного разбирательства по поводу оцениваемой задолженности.

Таким образом, приведенная методика формирования резервов Банка России используется Оценщиком для классификации дебиторской задолженности ООО «РП Жуковский»

## 7.4. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Согласно ФЗ РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки в соответствии с принятыми стандартами. Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (введен приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. №297), основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

В соответствии с п. 20 ФСО №1 затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Таким образом, в этом случае стоимость права требования для потенциального покупателя будет равна затратам на его воссоздание, т. е. номинальной стоимости долга. Однако погашение задолженности носит вероятностный характер и зависит от временного фактора (т.е. погашение задолженности с определенной долей вероятности будет осуществлено не в полном объеме и через определенный период

времени), поэтому применение затратного подхода будет противоречить принципу разумности действий участников сделки, положенного в основу термина «рыночная стоимость». В связи с этим представляется нецелесообразным применение затратного подхода для оценки рассматриваемых прав (требования).

Сравнительный подход, согласно п. 13 ФСО №1, применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Задолженность по денежным обязательствам не производится для продажи на открытом рынке (в отличие от долговых бумаг – облигаций, векселей и проч.). Поэтому вторичного рынка прав требования не существует. Что касается первичного рынка, то информация по продаже корпоративных долгов публикуется в открытых источниках. Рынок прав требования по неисполненным обязательствам находится в России на ранней стадии своего развития. Базу предложений на продажу долгов ведут всего несколько интернет-порталов: <http://www.dolgi.su>; <http://www.dolgionline.ru>, <http://www.distressed.ru/>, <http://debbet.ru>, <http://www.zahvat.ru>. Как правило, публикуемые там предложения не систематизированы и не содержат подробных условий сделки. Другим источником рыночной информации могут служить объявления о реализации арестованного имущества и имущества предприятий-банкротов. Первые публикуются на сайте Федеральной службы судебных приставов (<http://www.fssprus.ru>), вторые – на сайте газеты «Коммерсантъ» (<http://www.kommersant.ru>). Система по торговле долговыми обязательствами (торгово-информационная площадка) ОРСИ (<http://www.orsi.su>) контактирует, в основном, с кредиторами, продающими, в большинстве случаев, просроченную задолженность в сфере строительства и девелопмента: крупными инвесторами; банками, кредитовавшими девелоперов; подрядчиками и поставщиками материалов, не получивших взаиморасчет с застройщиками, и другими.

Несмотря на наличие предложений по продаже задолженности в на рынке, полная информация для определения рыночной стоимости отсутствует: для осуществления корректного сравнения необходимо поиск задолженности со схожими характеристиками (отрасль, условия договора, период просрочки, финансовое состояние предприятия), что не представляется возможным, т.к. для каждой задолженности набор данных характеристик является уникальным. К тому же, долги различных компаний в рамках одного конкурсного производства могут выставяться с одинаковым дисконтом, что является свидетельством не точечной оценки каждого обязательства, а скорее решения конкурсного управляющего, заинтересованного в скорейшей реализации имущества предприятия-банкрота. Помимо этого, необходимо учесть, что отклонения минимальных цен предложения от расчетного уровня могут быть весьма значительны (от 10% до 80%) и отражают высокую волатильность рынка дебиторской задолженности как финансового инструмента, складывающуюся под влиянием разнообразных факторов, начиная от общей конъюнктуры и заканчивая особенностями конкретных должников. Таким образом, имеющаяся в распоряжении Оценщика информация не позволяет корректно применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости рассматриваемого объекта. Вследствие этого Оценщик вынужден отказаться от применения сравнительного подхода в настоящей оценке.

Доходный подход, согласно п. 16 ФСО №1, применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Доходный подход предполагает дисконтирование суммы задолженности с учетом предполагаемого срока погашения задолженности и с учетом рисков, связанных с возвратом задолженности.

Таким образом, Исходя из целей и задач настоящей оценки, с одной стороны, с учетом специфики прав (требований) как объекта оценки, с другой, в рамках настоящего Отчета целесообразно применение доходного подхода.

Последовательность, методика и результаты расчета рыночной стоимости объекта оценки приведены в следующем разделе.

## 8. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ (ТРЕБОВАНИЙ)

### 8.1. ОПИСАНИЕ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ МЕТОДИКИ

Рыночная стоимость прав требования определялась как произведение рыночной стоимости дебиторской задолженности за вычетом расходов, связанных с ее возвратом, на фактор вынужденной продажи по следующей формуле:

$$C_{\text{пт}} = K_{\text{вв}} \times \left[ \frac{1}{\left(1 + \frac{R}{12}\right)^{te-t}} \right], \text{ где}$$

$C_{\text{пт}}$  – стоимость права требования

$K_{\text{в}}$  – вероятность возврата долга

$R$  – ставка дисконтирования, % годовых

$te$  – время экспозиции объекта, то есть «разумно долгий» срок при продаже по рыночной стоимости, месяцев

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

Источник: [http://www.ll-consult.ru/articles/article\\_debit](http://www.ll-consult.ru/articles/article_debit)

### 8.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СУММЫ ЗАДОЛЖЕННОСТИ, ПОДЛЕЖАЩЕЙ ПОГАШЕНИЮ

По состоянию на дату оценки, оцениваемая сумма дебиторской задолженности прав (требований) ООО «РП Жуковский» к дебиторам, составляет:

**2 129 679 280,04 руб. и 31 064 050,79 долл. США**

Сумма дебиторской задолженности подтверждается: Актом инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами от 26.08.2019

### 8.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Ставка дисконтирования представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, достижения которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения. В данном случае, так как имущество, подлежащее реализации в рамках исполнительного производства представляет собой движимое имущество, то в качестве ставки дисконтирования использовалась безрисковая ставка.

В качестве безрисковой ставки целесообразно применить средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях со сроком привлечения 91 до 180 дней.

Таблица 8.1

	Всего					в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства				
	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет
Март 2018	8,66	9,43	8,55	8,97	8,94	11,41	11,52	8,94	10,91	9,11
Апрель 2018	8,67	8,96	8,81	8,39	8,24	11,08	11,64	9,28	10,85	9,25
Май 2018	8,78	9,18	8,83	8,83	8,00	11,36	11,43	9,73	10,69	8,21
Июнь 2018	8,87	9,53	8,88	8,35	8,10	10,85	10,97	9,63	10,50	7,98
Июль 2018	8,68	9,10	8,90	8,56	8,22	10,80	11,23	9,81	10,59	8,45
Август 2018	9,03	9,51	8,60	9,00	8,77	11,22	11,23	9,65	10,67	8,98
Сентябрь 2018	9,13	9,52	8,80	9,10	8,95	11,42	11,27	9,88	10,61	9,18
Октябрь 2018	9,44	9,66	7,96	9,07	8,73	11,61	11,28	9,01	10,44	8,84
Ноябрь 2018	9,38	9,96	8,43	9,56	8,77	11,31	11,07	8,81	10,51	8,60
Декабрь 2018	9,57	9,82	8,99	9,50	8,49	11,35	11,02	9,40	10,60	9,00
Январь 2019	9,40	9,79	9,61	10,09	9,34	11,24	10,92	10,23	11,46	9,70
Февраль 2019	9,79	9,81	9,58	10,14	8,38	11,58	10,89	9,92	11,60	11,03



	Всего					в том числе субъектам малого и среднего предпринимательства				
	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет
Март 2019	9,71	9,75	9,23	10,09	9,47	11,51	10,90	9,21	11,45	9,82
Среднее за 12 мес	9,16%	9,54%	8,86%	9,20%	8,65%	11,29%	11,18%	9,50%	10,84%	9,09%

Таким образом, ставка дисконтирования составит 11,18%.

### 8.1.1. Выбор длительности прогнозного периода

Для определения длительности прогнозного периода, Оценщик проанализировал средние сроки взыскания дебиторской задолженности, 3 – 10 мес, в расчетах используется среднее значение диапазона.

Таким образом, срок дисконтирования 6 мес.

## 8.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВЕРОЯТНОСТИ ВОЗВРАТА ДОЛГА

В нашем случае стоит задача определения вероятности возврата дебиторами просроченной задолженности.

Для оценки вероятности возврата долга оценщик воспользовался модифицированным методом по методике Лазарева П. Ю. ([http://www.ll-consult.ru/articles/article\\_debit](http://www.ll-consult.ru/articles/article_debit))

Вероятность возврата долга заемщиком определяется на основе анализа факторов, оказывающих влияние на величину рыночной стоимости векселей. При этом каждому фактору присваивается определенный вес с учетом его важности для оценки вероятности возврата долга.

В расчетах оценщик использовал часть факторов применимых для данной оценки.

### Факторы определены согласно методике<sup>1</sup> Лазарева П. Ю.

Рекомендованные вероятности риска

Каждому значению фактора соответствует величина риска в диапазоне от 0 до 0,99 (или от 0% до 99%). При этом каждое последующее значение фактора увеличивает уровень риска на одинаковую величину по сравнению и с предыдущим. Например, если фактор может принимать 5 значений, то каждому значению соответствует одна из величин риска – 0%, 25%, 50%, 75%, 99%, если 4 значения, то 0%, 33%, 66%, 99%. Вероятность невозврата долга не может принять значение 100%, т.к. всегда сохраняется возможность получения долга, даже если анализ всех факторов риска говорит об обратном.

### Фактор «Решения судебных органов».

В случае вынесения судебного решения об отказе кредитору в возврате задолженности и вступления такого решения в законную силу, дебиторская задолженность подлежит списанию, поэтому в рамках данной методики такой случай не рассматривается. Как показывает практика рассмотрения исков о взыскании задолженности, решения арбитражных судов первой инстанции часто отменяются вышестоящими судебными органами, поэтому решение суда об отклонении или об удовлетворении иска кредитора не может считаться окончательным до вступления его в законную силу. Стоит отметить и такую возможность, как неполное удовлетворение требований истца, то есть, например, полное признание основной суммы долга и процентов по нему, но частичное признание штрафных санкций и т.п. Данный факт может привести к изменению общей суммы оцениваемой задолженности, что должно быть учтено при проведении работ по анализу и оценке.

### Фактор «Тип заемщика».

Наиболее рискованными заемщиками являются физические лица, т.к. погашение задолженности осуществляется физическими лицами, как правило, в форме удержаний из

<sup>1</sup> [http://www.ll-consult.ru/articles/article\\_debit](http://www.ll-consult.ru/articles/article_debit),

заработной платы, которая может значительно колебаться во время срока кредитования, обращение взыскания на имущество физического лица возможно в редких случаях и только по решению суда.

Государственные или муниципальные органы исполнительной власти также являются рискованными заемщиками. Данное утверждение не противоречит тому факту, что вложения в государственные ценные бумаги рассматриваются как безрисковое вложение средств.

Признание государственных или муниципальных органов исполнительной власти рискованными заемщиками обусловлено тем, что заемщик может найти множество оснований для отказа от исполнения обязанностей по погашению кредита (например, кредит получен прежней администрацией на нерыночных условиях, неправильно оформлены документы, кредитором не выполнены встречные условия, оговоренные при выдаче кредита и т.п.) и истребовать задолженность в судебном порядке крайне сложно. Кроме того, достаточно часто такие кредиты выдаются по не совсем с экономическим мотивам, например, банк выдавал кредит муниципальному органу власти не с целью получения прибыли, а с целью получения преимуществ для ведения бизнеса на территории этого города. После объявления банка банкротом и введения конкурсного управления, муниципалитет такие неформальные соглашения мог вполне перестать выполнять. Истребовать задолженность у муниципальных органов бывает сложно даже Центральному Банку РФ. Даже в том случае, если судебное решение будет вынесено в пользу кредитора, то реально получить денежные средства можно не сразу, т.к. в бюджете муниципального образования на текущий год могут быть не предусмотрены расходы на обслуживание долга.

Риск кредитования юридических лиц определяется прежде всего наличием у них определенной кредитной истории, позволяющей банку судить о степени надежности заемщика.

#### **Фактор «Наличие залога».**

Наиболее рискованны ссуды по которым залог не был предусмотрен кредитным договором или договор залога не был оформлен надлежащим образом. При наличии залога, уровень риска ссуды определяется степенью его ликвидности.

В соответствии с Положением ЦБ РФ от 28.06.2017 № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» ссуда признается обеспеченной если залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества и (или) оборудования при наличии устойчивого рынка указанных предметов залога и (или) иных достаточных оснований считать, что соответствующий предмет залога может быть реализован в срок, не превышающий 270 календарных дней с момента возникновения основания для обращения взыскания на залог при условии, что вся юридическая документация в отношении залоговых прав кредитной организации оформлена таким образом, что в ней не содержится условий, препятствующих реализации залоговых прав, а также при условии, что указанный предмет (предметы) залога застрахованы залогодателем в пользу кредитной организации, принявшей их в качестве залога по ссуде (ссудам). Если предмет залога можно реализовать в течение 1-5 дней, то такой залог может считаться абсолютно-ликвидным, в течение 2 месяцев – высоколиквидным, если в течение 2 - 9 месяцев – среднеликвидным, если в течение более чем 9 месяцев – неликвидным.

#### **Фактор «Наличие поручительства».**

Поручительство является наряду с залогом одним из основных факторов, определяющих обеспеченность ссуды. Риск невозврата кредита по этому фактору определяется прежде всего типом поручителя.

Рискованность поручительства физических лиц и муниципальных органов власти определяется по приведенным в описании фактора «Тип заемщика» причинам. Качество поручительства юридических лиц определяется прежде всего их финансовым положением. Наименее

рискованным является поручительство государственных органов власти и прежде всего федеральных органов исполнительной власти.

#### **Фактор «Финансовое состояние заемщика».**

Тип финансового состояния заемщика необходимо определять на основе анализа его финансовой отчетности. Классическим способом оценки финансового состояния заемщика выступает финансовый анализ на основе 5-ти групп показателей – платежеспособности, структуры капитала, оборачиваемости, рентабельности, финансовой устойчивости.

Финансовое состояние таких заемщиков как субъекты РФ и муниципальные образования следует определять на основе анализа таких критериев как:

- Отношение долга субъекта РФ (муниципального образования) к доходам его бюджета;
- Отношение объема заемных средств к доходам бюджета;
- Доля собственных средств в общем объеме доходов;
- Объем собственных доходов бюджета;
- Отношение дефицита бюджета к доходам бюджета;
- Доля средств, направляемых в бюджеты других уровней, в расходах бюджета;
- Доля выделяемых кредитов и бюджетных ссуд в расходах бюджета.

Данную информацию можно получить из законов о бюджете и отчета об исполнении бюджета соответствующего заемщика.

#### **Фактор «Тип задолженности».**

Данный фактор дополняет фактор «Финансовое состояние заемщика», показывая возможность и желание заемщика исполнять свои обязательства по возврату задолженности в прошлом. Риск по этому фактору определен в зависимости от периода просрочки платежей.

Необходимость введения данного фактора обусловлена тем, что возможность вернуть долг, еще не означает добровольное желание заемщика сделать это в максимально короткий срок. Достаточно часто заемщик опровергает сам факт существования задолженности в результате чего судебные разбирательства по делу о взыскании долга могут растянуться на достаточно большой срок.

#### **Фактор «Документальная подверженность задолженности».**

Федерального закона от 06.12.2011 года № 402-ФЗ «О бухгалтерском учёте». Среди наиболее распространённых в хозяйственной деятельности можно назвать следующие первичные документы:

- платёжные поручения;
- акт выполненных работ (оказанных услуг);
- накладная;
- кассовый ордер;
- справка.

Отсутствие которых серьезно усложняет факт получения задолженности.

---

### **8.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ (ТРЕБОВАНИЙ) ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ**

---

На основе вышеописанных данных, Оценщик рассчитал рыночную стоимость права требования дебиторской задолженности

(начало) Таблица 8.2

№	Факторы	Рекомендованные вероятности риска	Фактическая вероятность, Ri	Рекомендованные удельные веса	Удельные веса, принятые в расчете	ООО «Эйч Энд Эм Хеннес энд Мауриц»	ООО "АртПраймПром"	ООО "ВатКом"	ООО "ДЕФЕРО"	ООО "КУБИК ИНСТОРМЬЮЗИК"	ООО "УНИВЕРСАЛЬНЫЙ ЛОГИСТИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС"
1	Решение судебных органов	Иск в апелляционной инстанции отклонен, кредитором подана жалоба в кассационную инстанцию	99	15-20%	20,00%						
		Иск отклонен, кредитором подана жалоба в апелляционную инстанцию	75	15-20%	20,00%	15,00					
		Иск к заемщику не подавался	50	0-20%	20,00%		10,00	10,00	10,00	10,00	10,00
		Иск удовлетворен, заемщиком подана жалоба в вышестоящий судебный орган	25	15-20%	20,00%						
		Иск удовлетворен, заемщик согласен с решением суда	0	20-40%	20,00%						
2	Тип заемщика	Физическое лицо	99	35-60%	45,00%						
		Юридическое лицо с неопределенной кредитной историей	75	5-10%	10,00%		11,25				11,25
		Муниципальный орган власти	50	5-10%	10,00%						
		Государственный орган исполнительной власти	25	5-10%	10,00%						
		Юридическое лицо с безупречной кредитной историей	0	5-10%	10,00%	0,00		0,00	0,00	0,00	
3	Нет залога	Нет залога	99	10-20%	20,00%	19,8	19,8	19,8	19,8	19,8	19,8
		Неликвидный залог	75	10-20%	15,00%						
		Среднеликвидный залог	50	10-20%	15,00%						
		Высоколиквидный залог	25	10-20%	15,00%						
		Абсолютно-ликвидный залог	0	10-20%	15,00%						
5	Финансовое состояние заемщика	В состоянии банкротства	99	15-50%	50,00%		49,50				
		Неудовлетворительное финансовое состояние	75	15-50%	50,00%						
		Удовлетворительное финансовое состояние	50	15-50%	50,00%			25,00	25,00	25,00	25,00
		Хорошее финансовое состояние	25	15-50%	50,00%	12,50					
		Стабильно устойчивое финансовое состояние	0	15-50%	50,00%						
6	Тип задолженности	Просроченная 24 и более месяцев	99	5-25%	25,00%	24,75	24,75			24,75	
		Просроченная от 12 до 24 месяцев	75	5-25%	25,00%			18,75	18,75		18,75
		Просроченная от 6 до 12 месяцев	50	5-25%	15,00%						
		Просроченная до 6 месяцев	25	5-25%	15,00%						

№	Факторы	Рекомендованные вероятности риска	Фактическая вероятность, Ri	Рекомендованные удельные веса	Удельные веса, принятые в расчете	ООО «Эйч Энд Эм Хеннес энд Мауриц»	ООО "АртПраймПром"	ООО "ВатКом"	ООО "ДЕФЕРО"	ООО "КУБИК ИНСТОРМЬЮЗИК"	ООО "УНИВЕРСАЛЬНЫЙ ЛОГИСТИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС"
	Текущая	0	5-25%	15,00%							
	Итого риски:				72,05	115,30	73,55	73,55	79,55	84,80	
	<b>Вероятность возврата долга (Квв)</b>				<b>27,95%</b>	<b>-15,30%</b>	<b>26,45%</b>	<b>26,45%</b>	<b>20,45%</b>	<b>15,20%</b>	
	Сумма долга (балансовая), долл. США					600 000					
	Курс доллара США (на 26.08.2019)					62,5229					
	Сумма долга (балансовая), руб					37 513 740	356 760	2 538 180	259 600	1 135 433	1 291 566
	Сумма к дисконтированию, руб.					10 485 090	357	671 349	68 664	232 196	196 318
	Дисконтный множитель					0,93715	0,93715	0,93715	0,93715	0,93715	0,93715
	<b>Рыночная стоимость Дебиторской задолженности</b>					<b>9 826 075</b>	<b>334</b>	<b>629 153</b>	<b>64 348</b>	<b>217 602</b>	<b>183 979</b>
	<b>Рыночная стоимость Дебиторской задолженности (округленно)</b>					<b>9 826 000</b>	<b>300</b>	<b>629 000</b>	<b>64 000</b>	<b>218 000</b>	<b>184 000</b>

(окончание) Таблица 8.2

№	Факторы	Рекомендованные вероятности риска	Фактичес- кая вероятнос- ть, Ri	Рекомендова- нные удельные веса	Удельн- ые веса, принят- ые в расчете	ООО "Лента"	ООО "Наяда- Столица"	ПАО "МОЭСК "	Вексель АО АЛЬФАБАН К Серия ПВ-07 №0002650	ООО "Римейк"	ООО "Флориста"	ТПП РОССИИ, ТПП РФ	ООО НПФ "МЕТАЛЛИ МПРЕСС"	ООО НПФ "МЕТАЛ ЛИМПРЕ СС"
1	Решение судебных органов	Иск в апелляционной инстанции отклонен, кредитором подана жалоба в кассационную инстанцию	99	15-20%	20,00%								49,50	49,50
		Иск отклонен, кредитором подана жалоба в апелляционную инстанцию	75	15-20%	20,00%									
		Иск к заемщику не подавался	50	0-20%	20,00%	10,00	10,00	10,00		10,00				
		Иск удовлетворен, заемщиком подана жалоба в вышестоящий судебный орган	25	15-20%	20,00%									
		Иск удовлетворен, заемщик согласен с решением суда	0	20-40%	20,00%									
2	Тип заемщика	Физическое лицо	99	35-60%	45,00%									
		Юридическое лицо с неопределенной кредитной историей	75	5-10%	10,00%		11,25							
		Муниципальный орган власти	50	5-10%	10,00%			5,00						
		Государственный орган исполнительной власти	25	5-10%	10,00%									
		Юридическое лицо с безупречной кредитной историей	0	5-10%	10,00%	0,00				0,00			0,00	0,00
3	Нет залога	Нет залога	99	10-20%	20,00%	19,8	19,8	19,8		19,8		19,8	19,8	19,8
		Неликвидный залог	75	10-20%	15,00%									
		Среднеликвидный залог	50	10-20%	15,00%									
		Высоколиквидный залог	25	10-20%	15,00%									
		Абсолютно-ликвидный залог	0	10-20%	15,00%									
5	Финансовое состояние заемщика	В состоянии банкротства	99	15-50%	50,00%									
		Неудовлетворительное финансовое состояние	75	15-50%	50,00%		37,50							
		Удовлетворительное финансовое состояние	50	15-50%	50,00%			25,00		25,00			25,00	25,00
		Хорошее финансовое состояние	25	15-50%	50,00%									
		Стабильно устойчивое финансовое состояние	0	15-50%	50,00%	0,00						0,00		
6	Тип задолженно	Просроченная 24 и более месяцев	99	5-25%	25,00%	24,75		24,75		24,75		24,75	24,75	24,75

№	Факторы	Рекомендованные вероятности риска	Фактичес- кая вероятнос- ть, Ri	Рекомендова- нные удельные веса	Удельны е веса, принят ые в расчете	ООО "Лента"	ООО "Наяда- Столица"	ПАО "МОЭСК "	Вексель АО АЛЬФАБАН К Серия ПВ-07 №0002650	ООО "Римейк"	ООО "Флориста"	ТПП РОССИИ, ТПП РФ	ООО НПФ "МЕТАЛЛИ МПРЕСС"	ООО НПФ "МЕТАЛ ЛИМПРЕ СС"
сти	Просроченная от 12 до 24 месяцев	75	5-25%	25,00%		18,75								
	Просроченная от 6 до 12 месяцев	50	5-25%	15,00%										
	Просроченная до 6 месяцев	25	5-25%	15,00%										
	Текущая	0	5-25%	15,00%										
	Итого риски:				54,55	97,30	84,55			79,55	0,00	119,05	119,05	119,05
	<b>Вероятность возврата долга (Квв)</b>				<b>45,45%</b>	<b>2,70%</b>	<b>15,45%</b>	<b>100,00%</b>	<b>20,45%</b>			<b>-19,05%</b>	<b>-19,05%</b>	<b>-19,05%</b>
	Сумма долга (балансовая), долл. США								50 000					30 414 051
	Курс доллара США (на 26.08.2019)								62,5229					62,5229
	Сумма долга (балансовая), руб				1 254 900	981 704	153 000	3 126 145	3 917 192			10 060 992	2 099 424 713	1 901 574 656
	Сумма к дисконтированию, руб.				570 352	26 506	23 639	3 126 145	801 066			10 061	2 099 425	1 901 575
	Дисконтный множитель				0,93715	0,93715	0,93715	1,00000	0,93715			0,93715	0,93715	0,93715
	<b>Рыночная стоимость Дебиторской задолженности</b>				<b>534 504</b>	<b>24 840</b>	<b>22 153</b>	<b>3 126 145</b>	<b>750 717</b>			<b>9 429</b>	<b>1 967 470</b>	<b>1 782 056</b>
	<b>Рыночная стоимость Дебиторской задолженности (округленно)</b>				<b>535 000</b>	<b>25 000</b>	<b>22 000</b>	<b>3 126 000</b>	<b>751 000</b>			<b>9 000</b>	<b>1 967 000</b>	<b>1 782 000</b>

Комментарии к таблице:

- Для компаний ООО "Наяда-Столица", ООО "АртПраймПром" и ООО "УНИВЕРСАЛЬНЫЙ ЛОГИСТИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС" приняты максимальные удельные веса факторов в графе «финансовое состояние заемщика» (50%), так как данные компании имеют неудовлетворительное финансовое состояние
- Компания ООО "Флориста" 26.08.2019 ликвидирована
- Документально подтвержденная задолженность (ФЗ № 402 «О бухгалтерском учёте от 06.12.2011 г.) у компании ООО «Лента» составляет 1 254 900 руб. Данная сумма принята как максимально возможная к получению.
- Задолженность в иностранной валюте на дату оценки конвертирована в рубли по курсу ЦБ на 26.08.2019 (1 долл. США = 62,5229 рубля)
- Вексель АО АЛЬФАБАНК Серия ПВ-07 №0002650 принимается по номиналу без учета стоимости во времени (дисконтирования). Вексель номинирован в долл. США изменения курса которого может нивелировать изменения стоимости денег во времени.
- Компания ООО НПФ "МЕТАЛЛИМПРЕСС" – является генеральным подрядчиком ООО «РП Жуковский» в строительстве торгового комплекса. Задолженность возникла в результате перечисления авансовых платежей ООО «РП Жуковский» на счет ООО НПФ "МЕТАЛЛИМПРЕСС" по договору строительства. На дату оценки строительство объекта приостановлено (степень готовности 84%) из-за частичного разрушений элементов здания. у ООО НПФ "МЕТАЛЛИМПРЕСС" и ООО «РП Жуковский» ведется судебное разбирательство по данному инциденту. Поэтому в графе «решение судебных органов» принято максимальное значение фактора 50%
- Задолженность компании ТПП РОССИИ, ТПП РФ – является госпошлиной в рамках судебного разбирательства с ООО НПФ "МЕТАЛЛИМПРЕСС", поэтому вероятность возврата полностью зависит от результатов судебного разбирательства.
- Вероятность невозврата долга не может принять значение 100 и более процентов, поэтому при возникновении подобной ситуации, оценщик принимал вероятность невозврата на уровне 99,9%

## 9. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласование результата оценки - получение итоговой стоимости объекта оценки на основании результатов, полученных с помощью различных подходов к оценке.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки прав (требований) дебиторской задолженности ООО «РП Жуковский» как кредитора к дебиторам, был использован доходный подход и обоснован отказ от применения методов сравнительного и затратного подходов.

Таким образом, весовой коэффициент для доходного подхода – 100%.



## 10. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, а также с учетом специфики рассматриваемого объекта оценки, в соответствии с характером планируемой реализации и перспектив погашения долговых обязательств, можно сделать вывод об итоговой рыночной стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость права (требования) дебиторской задолженности ООО «РП Жуковский», по состоянию на 26 августа 2019 года, рассчитанная доходным подходом, с учетом вероятности возврата, округленно составляет:

**19 138 300 (девятнадцать миллионов сто тридцать восемь тысяч триста) рублей**

Таблица 10.1

Объект оценки	Рыночная стоимость, руб
ООО «Эйч Энд Эм Хеннес энд Мауриц»	9 826 000
ООО "АртПраймПром"	300
ООО "ВатКом"	629 000
ООО "ДЕФЕРО"	64 000
ООО "КУБИК ИНСТОР МЬЮЗИК"	218 000
ООО "УНИВЕРСАЛЬНЫЙ ЛОГИСТИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС"	184 000
ООО "Лента"	535 000
ООО "Наяда-Столица"	25 000
ПАО "МОЭСК"	22 000
Договор выдачи простых беспроцентных векселей (в залоге АО АЛЬФАБАНК)	3 126 000
ООО "Римейк"	751 000
ООО "Флориста"	0
ТПП РОССИИ, ТПП РФ	9 000
ООО НПФ "МЕТАЛЛИМПРЕСС"	1 967 000
ООО НПФ "МЕТАЛЛИМПРЕСС"	1 782 000
<b>ИТОГО</b>	<b>19 138 300</b>

## **11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ (СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА)**

Настоящий Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.

Подписавший данный Отчет специалист-оценщик (далее по тексту - Оценщик), на основании своих знаний и убеждений, в соответствии с имеющимися у него данными удостоверяет что:

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком осуществлено персональное изучение объекта оценки и представленных экономических показателей, профессиональной помощи в подготовке Отчета никто не оказывал;
- анализ, мнения и заключения Оценщика действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, и являются личными, независимыми и профессиональными;
- оценка проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения;
- у Оценщика не было и нет имущественного интереса к оцениваемому объекту, равно как и нет каких-либо дополнительных обязательств к Сторонам, связанным с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки, также как, и не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- приведенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик, проводивший оценку и подготовивший Отчет, обладает квалификацией, соответствующей профессиональным критериям саморегулируемого общества оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

**Специалист-оценщик**

**Фёдоров Д. Ю.**

## 12. СПИСОК ИНФОРМАЦИОННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### Нормативно-правовые и справочные документы

- Гражданский кодекс РФ. Ч. II // Ч. 2 от 26.01.1996 г. № 14-ФЗ: Принят Государственной Думой 22.12.1995 г.; введен в действие Законом РФ от 26.01.1996 г. № 15-ФЗ, действует с 01.03.1996 г. // Собрание законодательства РФ, 1996 - № 5.
- Налоговый кодекс РФ, части I, II.
- Федеральный Закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ.
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 297).
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 298).
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3) (утв. приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. № 299);
- Положение Банка России от 28 июня 2017 г. № 590-П "О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, ссудной и приравненной к ней задолженности".

### Используемая методическая литература

- Алексеев М.Ю. Рынок ценных бумаг. - М.: Финансы и статистика, 1992.
- Беренс В., Хавранек П.М. Руководство по оценке эффективности инвестиций. - М.: Интерэксперт: Инфа-М, 1995.
- Едронов В.Н., Мизиковский Е.А. Учет и анализ финансовых активов. - М.: Финансы и статистика, 1995
- Ефремов И.А. Государственные ценные бумаги и обязательства: обращение, операции, учет, налогообложение. - М.: ИСТ-СЕРВИС, 1995.
- Количественные методы финансового анализа / Под ред. С. Дж. Брауна и М.П. Крипмена. - М.: ИНФРА-М, 1996.
- Прудников В.И. Методика массовой оценки дебиторской задолженности единым потоком. 2001 ([http://dom-khv.ucoz.ru/index/prudnikov\\_v\\_i\\_ocenka\\_debitorskoj\\_zadolzhennosti/0-209](http://dom-khv.ucoz.ru/index/prudnikov_v_i_ocenka_debitorskoj_zadolzhennosti/0-209)).
- Четыркин Е.М. Методы финансовых и коммерческих расчетов. - М.: Дело Лтд, 1995.
- «Оценка дебиторской и кредиторской задолженности», Москва, 2003 г.<sup>2</sup>, под редакцией д.э.н., А.Б. Фельдман, рекомендованный ученым советом Международной академии оценки и консалтинга к использованию при подготовке экономистов широкого профиля, в том числе специализирующихся в области оценки.
- Методика А.Г. Перевозчикова<sup>3</sup>, опубликованная в журнале «Финансы и кредит» №22(226)-2006: наименование статьи – «К оценке стоимости дебиторской задолженности общим потоком»;
- Методика Ю.В. Козыря, размещенная на сайте: [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru) ([http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance\\_materials/ocenka\\_debitorskoj\\_zadolznosti.pdf](http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/ocenka_debitorskoj_zadolznosti.pdf)). Наименование статьи – «Оценка дебиторской задолженности»;
- Методика Д.Л. Мамаева, размещенная на сайте: [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru). Наименование статьи – «К вопросу об оценке дебиторской задолженности» ([http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance\\_materials/Business/ocenka\\_dolga.pdf](http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance_materials/Business/ocenka_dolga.pdf)).
- Методика Зимина В.С.; статья «Оценка дебиторской задолженности»; Журнал «Московский оценщик» №6 (19), декабрь 2002, <http://www.valnet.ru/m7-161.shtml> или <http://do.gendocs.ru/docs/index-324435.html>.
- Методика П.Ю. Лазарева; Диссертация П.Ю. Лазарева «Анализ и оценка дебиторской задолженности в условиях антикризисного управления», канд. экон. наук: 08.00.12 Москва, 2006 176 с. РГБ ОД, 61:06-8/1620. Выдержки из диссертации П.Ю. Лазарева приведены на сайте [http://www.ilconsult.ru/articles/article\\_debit](http://www.ilconsult.ru/articles/article_debit).
- Методика Л.Л. Сергеевой; ст. «Методы анализа и оценки дебиторской задолженности» [http://dom-khv.ucoz.ru/index/sergeeva\\_l\\_l\\_metody\\_analiza\\_i\\_ocenki\\_debitorskoj\\_zadolzhennosti/0-207](http://dom-khv.ucoz.ru/index/sergeeva_l_l_metody_analiza_i_ocenki_debitorskoj_zadolzhennosti/0-207).
- Методика Болотских В.В.; работа «О методике расчета рыночной стоимости прав требования дебиторской задолженности»; ([http://dom-khv.ucoz.ru/index/bolotskikh\\_v\\_v\\_ocenka\\_debitorskoj\\_zadolzhennosti/0-206](http://dom-khv.ucoz.ru/index/bolotskikh_v_v_ocenka_debitorskoj_zadolzhennosti/0-206))
- Методики оценки прав требований (дебиторской задолженности); статья «Анализ существующих методик оценки «проблемной» дебиторской задолженности», авторы Семенова О.Ю., Смирнова Н.Д.

<sup>2</sup> Приложение к журналу «Имущественные отношения в Российской Федерации», серия «В помощь специалисту-практику». Выпуск 2.

<sup>3</sup> Доктор физико-математических наук, профессор, академик РАЕН.

## 13. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

### Определение рыночной стоимости

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, и 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 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 продажу в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

### Основные понятия, используемые в оценочной деятельности

**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Имущество** - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

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

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

**Отчет об оценке** - документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральным стандартом оценки, № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3) стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

**Первоначальная стоимость имущества** - фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

**Право собственности** - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и 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 передавать имущество в залог.

**Принцип оценки имущества** - основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

**Сделка** - признание действий граждан и юридических лиц, направленных на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей.

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

**Стоимость балансовая** - полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных фондов, т. к. часть инвентарных объектов числится на балансах по

восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующий период, учтены по первоначальной стоимости (стоимости приобретения).

**Цена** - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект участниками совершенной или планируемой сделки.

### **Термины и определения, применяемые на практике при оценке стоимости прав требования (дебиторской задолженности)**

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

**Внешнее управление** – процедура, предназначенная восстановить платежеспособность должника.

**Должник** - организация-покупатель (получатель), не исполнившая денежное обязательство перед продавцом (поставщиком) по оплате фактически поставленных по договору товаров, выполненных работ или оказанных услуг.

**Должник** – юридическое или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, ненадлежащим образом исполнившее или не исполнившее денежное или иное обязательство в срок, установленный соответствующим договором (контрактом, иными документами, подтверждающими право требования по долгу) и (или) требованиями закона, иных правовых актов. Везде, где подобное толкование допустимо, под должником понимаются также поручители, залогодатели, наследники и иные лица, обязанные в силу закона или договора исполнить полностью или частично обязательство вместо должника, либо вместе с должником, независимо от того, рассматривалось ли такое обязательство судом.

**Дебиторская задолженность** - права требования, принадлежащие продавцу (поставщику) как кредитору по денежным обязательствам покупателем (получателем) по оплате фактически поставленных по договору товаров, выполненных работ или оказанных услуг.

**Денежное обязательство** - обязанность должника уплатить кредитору определенную денежную сумму по гражданско-правовой сделке и (или) иному предусмотренному Гражданским кодексом Российской Федерации, бюджетным законодательством Российской Федерации основанию.

**Кредитор** – юридическое или физическое лицо, в том числе индивидуальный предприниматель, имеющее по отношению к должнику право требования исполнения денежного или иного обязательства.

В случаях, прямо предусмотренных законодательством Российской Федерации, кредитором может выступать Российская Федерация, субъекты Российской Федерации, а также муниципальные образования.

**Кредиторская задолженность** - заемные денежные средства, временно привлеченные предприятием, организацией и подлежащие возврату.

**Конкурсное производство** – процедура банкротства должника, в ходе которой распродается имущество должника и гасятся требования кредиторов.

**Конкурсная масса** – имущество должника, подлежащее реализации с целью погашения требования кредиторов.

**Медиация** - процедура примирения конфликтующих сторон путем вступления их в добровольные переговоры через посредника с целью достижения согласия и разрешения конфликтной ситуации.

**Наблюдение** – процедура, в ходе которой устанавливается возможность или невозможность восстановления платежеспособности предприятия и устранения признаков банкротства.

**Неплатежеспособность** – это потеря способности своевременно и полностью выполнять свои финансовые обязательства, обусловленная валютно - финансовым положением субъекта, отсутствием свободных средств, дефицитностью бюджета и платежного баланса, которая может быть вызвана временными обстоятельствами, условиями финансово - хозяйственной деятельности предприятия.

**Просроченная дебиторская задолженность** – суммарный объем не исполненных должником в установленный срок денежных или иных обязательств, включая денежные средства, обязанность по уплате которых возникла вследствие неисполнения или ненадлежащего исполнения обязательства перед кредитором, в том числе в результате их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки по их уплате, либо неосновательного получения сбережения за счет другого лица, независимо от того, рассматривалось ли такое обязательство судом.

**Подтвержденная дебиторская задолженность** – просроченная задолженность и сумма задолженности, подтвержденная исполнительным документом.

**Реестр требований кредиторов** – документ установленного образца с записями заявленных и подтвержденных определениями арбитражного суда требований кредиторов к должнику.

**Скоринговая модель** – метод классификации всех заемщиков на различные группы для оценки кредитного риска; представляет собой математическую или статистическую модель, с помощью которой на основе кредитной истории «прошлых» клиентов кредитор определяет, насколько велика вероятность, что конкретный потенциальный заемщик вернет кредит в срок.


**Цессия** - уступка прав требования или иного имущества, права собственности на которое подтверждаются некими документами (титолом); в международном праве цессия — уступка одним государством другому своей территории по соглашению между ними.

В России так принято называть договор уступки прав требования на дебиторскую задолженность, то есть продажу долга третьих лиц — соглашение, в соответствии с которым одно лицо (кредитор или иное аналогичное лицо по передаваемому договору) передаёт другому лицу (принимающему такую задолженность) свои права требования к третьему лицу (должнику по передаваемому договору), при этом уступающий своё право — цедент, приобретающий это право — цессионарий.

**Факторинговые операции** - операции, при которых за определенную плату должник может передать право на получение денег по дебиторской задолженности специализированной организации, которая занимается взысканием дебиторской задолженности. Такая организация может либо обеспечивать сбор, страхование и финансирование дебиторской задолженности, либо оказывать помощь во взыскании просроченной дебиторской задолженности или страховании сомнительных долгов. Эти операции носят название факторинговые, или факторинг, а специализированные фирмы - факторинговые.



ООО «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СИ № 3398


**ВТБ** СТРАХОВАНИЕ

ДОГОВОР

# обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки

№ V51277-0000270

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «27» августа 2018г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Чистопрудный бульвар, д. 8 стр. 1, Москва, 101000	
	Наименование филиала, адрес incorporation/наименование филиала, address	
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «Аудит и консалтинг» Полное наименование юридического лица ВТБ Банк России	
ЛИЦО, ОТВЕТСТВЕННОСТЬ КОТОРОГО ЗАСТРАХОВАНА	ООО «Аудит и консалтинг»	
	Далее по тексту настоящего Договора под Страхователем также понимается лицо, ответственность которого застрахована, если прямо не оговорено иное	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<p>Не приравнивание законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор) на основании письменного заявления Страхователя от «27» августа 2018г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).</p> <p>Третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», Федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении:</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> инвестиционной / ликвидационной стоимости объекта оценки;</p> <p><input checked="" type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки.</p>	
	Установленный настоящим в законе/по решению арбитражного суда или приказанный Страховщиком факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», Федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.	
Выгодоприобретатели	Третье лицо, имущественным интересам которого может быть причинен ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп. 11.4.3, 11.4.4. Правил страхования третье лицо выгодоприобретателем не является.	
СТРАХОВАЯ СУММА	500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей 00 копеек.	
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	500 000 000,00 (Пятьсот миллионов) рублей 00 копеек.	
ФРАКЦИЯ	Не установлена.	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	115 000,00 (Сто пятнадцать тысяч) рублей 00 копеек.	
СРОК СТРАХОВАНИЯ	<p>Страховая премия уплачивается единовременным платежом в срок до «05» сентября 2018г.</p> <p>с «05» сентября 2018г. по «04» сентября 2019г.</p>	
Приложение к Договору	<p>Страховщик, оформляющий настоящий Договор, распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие не ранее 00 часов 00 минут дня, следующего за днем уплаты страховой премии.</p> <p>Приложение №1. Заявление на страхование от «27» августа 2018г.</p> <p>Приложение №2 Правила страхования.</p>	
Дата и место выдачи	«27» августа 2018г. город Москва	
Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	
Адрес местонахождения	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Страхователь ООО «Аудит и консалтинг» 109428, г. Москва, Рахманский проспект, д.10, стр. 18, этаж 9, комн.15В
Почтовый адрес:	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Почтовый адрес: 105613, г. Москва, Измайловское шоссе, д. 71, строение 8, этаж 3
ИНН	7702263726 КПП 7702263726	ИНН 7720818770 КПП 7720818770
БИК	044525187	БИК 044525225
Расчетный счет	40701810400000000009	4070281230309081895
Банк	ПАО Банк ВТБ г. Москва	ПАО Сбербанк г. Москва
Кор. счет	30101810700000000018	3010181040000000225
Представитель Страховщика	Представитель Страхователя	
Морозов А.А.	Доминин С.В.	
Не основании	договоренности № 6407-05 от 02.12.2017г.	договоренности № 0901-17 от 06.01.2017г.
<p>Собн. экземпляр настоящего Договора / Собн. экземпляр страхового документа, подтверждающего наличие договора страхования, сличаются в доверенности и в документах, подтверждающих полномочия лиц, подписавших настоящий Договор.</p>		

М.П.



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ  
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 008747-1 « 04 » апреля 20 18 г.


Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

**«Оценка недвижимости»**

выдан **Федорову Дмитрию Юрьевичу**

на основании решения федерального бюджетного учреждения  
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки  
управленческих кадров»

от « 04 » апреля 20 18 г. № 58

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует  
до « 04 » апреля 20 21 г.

443-Оп/Фед.- Москва 2018 г. - 443-Оп/Фед.- Москва 2018 г. - 443-Оп/Фед.- Москва 2018 г. - 443-Оп/Фед.- Москва 2018 г.

109147, Москва, 3/я 176



ФЕДЕРАЦИЯ  
СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

info@fsos.ru  
+7 (495) 107-93-70

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков»  
зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в Едином государственном реестре  
саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

**Федоров Дмитрий Юрьевич**

паспорт: серия 4608 № 626229, выдан 20.05.2009 г.  
ТП В ГОР. ЛИКИНО-ДУЛЕВО ОУФМС РОССИИ ПО МОСКОВСКОЙ ОБЛ.  
В ОРЕХОВО-ЗУЕВСКОМ Р-НЕ  
Код подразделения 500-115

включен в реестр СРО «СФО»:

09.10.2018, регистрационный № 720

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей  
территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом  
«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от  
29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано «09» октября 2018г.

Президент

М.А. Скотов

М.П.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»  
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков  
23 декабря 2016 года за № 0017



ООО СК «ВТБ Страхование» Лицензия на осуществление страхования СМ № 3394



# ДОГОВОР ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ V51277-0000277

Настоящий Договор обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее - Договор) заключен сторонами в соответствии с Законом от 28.12.2018г. № 438-ФЗ (Последняя редакция) и в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика (далее - Правила страхования - Приложение №2 к настоящему Договору).

<b>СТРАХОВЩИК</b>	ООО СК «ВТБ Страхование» Центральный Бюльвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101002 наименование филиала или иного исполнительного органа
<b>СТРАХОВАТЕЛЬ</b>	<b>Федоров Дмитрий Юрьевич</b> ИНН 50/0000000000 ОГРН 1045000000000 Паспорт № 2000000000
<b>ОЦЕНЩИК, СМЕСТВЕННОСТЬ ИСТОЧНОГО СТРАХОВАНИЯ</b>	<b>Федоров Дмитрий Юрьевич</b> Данное по тексту настоящего Договора лицо Страхователем имеет полномочия. Оценщик, осуществляющий оценочную деятельность, или иным на территории России.

Не поручающиеся авто-оценщику Российской Федерации имуществом интересов Страхователя (Оценщика), связанные с риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключенному Договором на проведение оценки и (или) третьим лицам при исполнении.

Объект страхования

Не поручающиеся авто-оценщику Российской Федерации имуществом интересов Страхователя (Оценщика), связанные с риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключенному Договором на проведение оценки и (или) третьим лицам при исполнении.

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

Условия страхования

ДОКУМЕНТЫ ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Унифицированная форма № ИВ-17  
Утверждена приказом Минфина России от 18.06.08 № 88

Формы по ОКЗД  
по ОКНО  
64.99.3  
1  
07.08.2019

Выд. аккредитации  
номер  
дата  
Подпись

Общество с ограниченной ответственностью «НП Жуковский» ИНН 7708785831, ОГРН 1137746265800

Основание для проведения инвентаризации:

АКТ  
Инвентаризации  
Дата составления  
26.08.2019

Инвентаризация расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами и кредиторами  
Акт составлен комиссией о том, что по состоянию на 26 августа 2019 г. проведения инвентаризации расчетов с покупателями, поставщиками и прочими дебиторами, имеющими дебиторскую задолженность перед ООО «НП Жуковский».

При инвентаризации установлено следующее:

1. По дебиторской задолженности

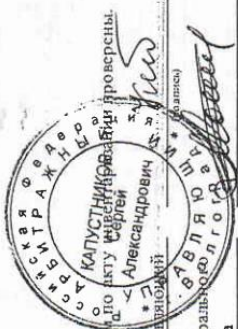
Наименование счета бухгалтерского учета и дебитора	Номер счета	итого	Сумма по балансу, руб. тыс.		
			подтвержденная дебиторами	не подтвержденная дебиторами	в том числе задолженность с истекшим сроком исковой давности
1	2	3	4	5	6
000 "Лето" ИНН 7814148471	62.01	9 434 192,02		9 434 192,02	
000 "Пайком" ИНН 7720235190	60.02	2 538 180,00		2 538 180,00	
000 "Лефортово" ИНН 7723785480	60.02	259 600,00		259 600,00	
000 "Кубань Инвест" ИНН 7724901059	60.02	1 135 433,00		1 135 433,00	
000 "Паша Сталий" ИНН 7736654369	60.02	981 703,68		981 703,68	
000 "Тышле" ИНН 7702500529	60.02	3 917 191,50		3 917 191,50	
000 "Фармекс" ИНН 7722736152	60.02	125 949,00		125 949,00	
000 "АрТрайвПро" ИНН 1655502396	76.02	356 759,86	356 759,86		
000 «УНИВЕРСАЛЬНЫЙ ЛОГИСТИЧЕСКИЙ КОМПЛЕКС» ИНН 7725701937		1 291 566,25	1 291 566,25		
000 "Экс. Эм. Холмс" ИНН 7705840940	60.32	\$ 600 000,00		\$ 600 000,00	
000 ИПФ "МЕТАЛЛИМПРЕСС" ИНН 5260012945		2 099 424 712,63		2 099 424 712,63	
000 ИПФ "МЕТАЛЛИМПРЕСС" ИНН 5260012945		\$ 30 414 050,79		\$ 30 414 050,79	
ТНП Россия, ТНП РФ	76.05	10 060 992,10		10 060 992,10	
Договор машин протек. беспроцентных вложений (в залог АО АЛЬФАБАНК)	76.29	\$ 50 000,00		\$ 50 000,00	
Итого		153 000,00	153 000,00		

Итого	2 129 679 280,04	1 801 326,11	2 127 877 953,93
	\$ 31 064 050,79		\$ 31 064 050,79

Подготовлено с использованием системы Консультинг

Оборотная сторона формы № ИНВ-17

Все подсчеты итогов по строкам, страницам и в целом по акту проверены.



Председатель комиссии:

Конкурентный управленческий

Капустников С.А.

Капустников С.А.

Члены комиссии:

Заместитель Генерального

Мандрик Н.П.

Мандрик Н.П.

Бухгалтер

Дугарская Т.Г.

Дугарская Т.Г.

(подпись)

(подпись)

(подпись)



Договор о залоге (залог: Вексели) №01A77Z003 от "29" августа 2014г

1 (13)

2 (13)

Договор о залоге (залог: Вексели) №01A77Z003 от "29" августа 2014г

В случае, если остаток вложений по Бюджету Объекта в соответствии с очередными из Последующих отчетов Технического аудитора, превышает неиспользованный лимит от суммы Кредитов, предоставленных в соответствии с п. 1.1.2. Договора о залоге, то в соответствии с п. 2.2. Кредитного договора (с п. 1.1.2. Договора о залоге) залогодатель обязуется предоставить залогодержателю в качестве залога денежные средства, поступившие от возмещения НДС по понесенным расходам на строительство Объекта, в размере не менее разницы между остатком вложений по Бюджету Объекта в соответствии с очередными из Последующих отчетов Технического аудитора и неиспользованным лимитом Кредитов, предоставленным на строительство Объекта, в соответствии с п. 2.2. Кредитного договора.

Бюджет Объекта определяется Техническим аудитором по согласованию с Залогодателем. Статьи бюджета Объекта по строительно-монтажным работам (далее – «СМР») должны быть подтверждены Техническим аудитором и согласованы Залогодателем.

В случае задержки предоставления отчетов из Последующих отчетов Технического аудитора более чем на 1 (Один) месяц от установленных сроков, или в случае выявления Техническим аудитором отставания от плановой графика работ по проекту, приводящего к переносу даты ввода Объекта в эксплуатацию, определенной Техническим аудитором по согласованию с Залогодателем, более чем на три месяца, Залогодержатель обязуется срочной к платежу залогов по действующим кредитам.

5) Предоставление Залогодателем заверенной копии договора, заключенного с Генеральным подрядчиком (Генподрядчик) по строительству Объекта (далее – Договор Генподрядчика). Генподрядчик должен быть согласован с Залогодателем. Если Генподрядчик входит в Группу Залогодателя (далее – Группы), то выдачи Первого кредита должно быть оформлено его поручительство по Кредитному договору.

6) Обеспечение страхования Генподрядчиком строительно-монтажных рисков на этапе строительства Объекта за свой счет в согласованной с Залогодателем страховой компании, на условиях, согласованных с Залогодателем и предоставлении Залогодержателю оригиналов или нотариально заверенных копий страхового полиса, а также копии платежных поручений об оплате страховых премий, заверенных обслуживающим Банком Генподрядчика.

7) Предоставление Залогодержателю копии заключенных предварительных договоров аренды на площадке Объекта. При этом предварительные договоры аренды должны содержать условия о гарантийной платежах или другие формы гарантий (поручительство, банковская гарантия и т.д.), обеспечивающих исполнение основных договоров аренды, в размере не менее арендной платы за 1 (Один) месяц. При этом в реквизитах Залогодателя должны быть указаны его расчетные счета, открытые у Залогодержателя.

8) Переноса залоговности Залогодателя по займам в сумме более 100,000,00 (Сто тысяч 00/100) долларов США, отраженным в бухгалтерской отчетности Залогодателя на дату, предшествующую дате предоставления первого Кредита, в векселя Залогодателя (далее – «Векселя»), сроком предъявления не ранее даты окончания срока действия Кредитной линии, увеличенного на 1 (Один) календарный месяц, – не одновременным залогом данных Векселей по Кредитному договору.

Возможность вывода Векселей до полного погашения кредитов в рамках Кредитного договора определяется Залогодателем в соответствии с Договором о залоге №01A77Z003;

9) Предоставление Залогодателем заключенных договоров купли-продажи будущей вещи с ООО «Лента» на сумму не менее 21,000,000,00 (Двадцать один миллион 00/100) долларов США, при этом в реквизитах Залогодателя указывается только расчетные счета Залогодателя открытые у Залогодержателя. Договор купли-продажи будущей вещи, заключенный между Залогодателем и ООО «Лента», должен содержать условия по предоставлению ООО «Лента» безотзывной и безусловной банковской гарантии в пользу Залогодателя в обеспечение исполнения всех денежных обязательств ООО «Лента» по данному договору на сумму не менее 21,000,000 (Двадцать один миллион) долларов США.

10) получение положительного заключения Залогодержателя по ИРД относительно правоустанавливающих документов на строительство Объекта.

1.1.1.2. Первый Кредит в рамках Кредитного договора и каждый последующий Кредит на финансирование строительства Объекта в рамках Кредитного договора предоставляется после предоставления Залогодателем всех следующих документов:

1) платежных поручений на перечисление Залогодателем кредитных средств в адрес Генподрядчика, подрядчиков и поставщиков материалов и оборудования, на оплату операционных и прочих расходов Залогодателя, связанных со строительством Объекта. Оплата должна производиться в рамках согласованной с Залогодателем Бюджета Объекта. Размер расходов Залогодателя, финансируемых за счет кредитных средств Залогодержателя, согласовывается с Залогодателем;

2) копий счетов, выставленных Залогодателем на оплату расходов по строительству Объекта, и/или копий форм КС-2, КС-3, подтверждающих факт выполнения работ подрядчиками в рамках согласованной с Залогодателем Бюджета Объекта.

1.1.1.3. Единовременная суммарная задолженность по Кредитной линии, фактически направленная

Залогодатель \_\_\_\_\_ Залогодержатель \_\_\_\_\_

"29" августа 2014г.

Договор о залоге (залог: Вексели) №01A77Z003  
(залог: Вексели)

г. Москва

**ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО «АЛЬФА-БАНК»** (ОГРН 1027700067328), в дальнейшем именуемое «Залогодержатель», в лице Директора по кредитованию корпоративных клиентов Дирекции кредитования корпоративных клиентов Банка «Корпоративно-Инвестиционный Банк» г-жа Потемкиной Е.Н., действующей на основании Доверенности №52441/1 от «16» июня 2014г., с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «ТРИ ЖУКОВСКИЙ»** (ОГРН 1137746265800), в дальнейшем именуемое «Залогодатель», в лице Генерального директора г-жи Гюффе Т.В., действующей на основании Устава, с другой стороны, именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили Договор о залоге, далее – «Договор о залоге» о нижеследующем:

### 1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. В соответствии с Кредитным соглашением №01A77L об открытии невозобновляемой кредитной линии в иностранной валюте от «18» июня 2014г. (далее – «Кредитный договор»), заключенным между Залогодержателем и Залогодателем, Залогодержатель обязуется на условиях, оговоренных в Кредитном договоре, предоставлять Залогодателю денежные средства в иностранной валюте (далее – «Кредиты») в форме невозобновляемой кредитной линии (далее – «Кредитная линия») с лимитом выдачи в размере 82 300 000,00 (Восемьдесят два миллиона триста тысяч 00/100) долларов США, а Залогодатель обязуется в порядке и сроки, установленные Кредитным договором, возвращать Кредиты и уплатить проценты за пользование Кредитами, а также осуществлять в пользу Залогодержателя иные платежи, предусмотренные Кредитным договором.

Под лимитом выдачи понимается максимальная сумма Кредитов, которая может быть предоставлена Залогодателю в течение срока действия Кредитной линии.

Срок действия Кредитной линии устанавливается с «18» июня 2014г. по «17» июня 2024г. включительно. Кредиты могут быть предоставлены Залогодателю с «18» июня 2014г. по «24» декабря 2015г. включительно (далее – «Период выборки»), после окончания Периода выборки Кредиты Залогодателю не предоставляются.

1.1.1. Условия предоставления Залогодателем Кредитов в рамках Кредитного договора.

1.1.1.1. Предоставление Залогодателем Кредитов осуществляется после выполнения следующих условий:

1) оформления и подписания (в том числе, в случае необходимости, нотариального удостоверения, регистрации в установленном законом порядке) Договора ипотеки 1, Договора залога доли 1, Договора поручительства 1, и Договора залога Векселей Банка, указанных в пункте 1.4. Кредитного договора;

1) оформления и подписания (в том числе, в случае необходимости, нотариального удостоверения, регистрации в установленном законом порядке ипотеки, возникающей на основании Договора ипотеки 1) Договора ипотеки 1, Договора залога доли 1, Договора поручительства 1, и Договора залога Векселей Банка, указанных в пункте 1.4. Кредитного договора;

2) открытие расчетного счета Залогодателем у Залогодержателя;

3) предоставление Залогодателем заверенных копий документов, подтверждающих вложение Группой Залогодателя собственных средств в строительство Объекта в размере не менее 30% (Тридцать процентов) от Бюджета Объекта (далее – «Собственные вложения»). Перечень подтверждающих документов и расходов (в том числе связанные с проектированием и строительством Объекта) определяется Залогодержателем.

4) Подписание Техническим аудитором Бюджета Объекта, фактических затрат по строительству Объекта, наличия всей исходно-разрешительной документации (далее – «ИРД») для строительства Объекта, соответствия графика строительства и графика работ по проекту, и соответствия проекта действующим нормативным актам, необходимости выполнения работ по устройству котлована, дренажа, водопотребления, стены в грунте (далее – «Первый отчет») а также заключение с Техническим аудитором договора на проведение мониторинга хода строительства Объекта (далее – «Последующие отчеты»).

Периодичность предоставления Последующих отчетов один раз в месяц до срока ввода Объекта в эксплуатацию.

Первый отчет Технического аудитора предоставляется до предоставления Первого кредита. Первый и последующий отчеты согласовываются Залогодержателем. При этом, если остаток вложений денежных средств в проект в соответствии с Первым отчетом Технического аудитора превышает общую сумму Кредитов, предоставляемых на строительство Объекта, на дату составления Первого отчета, Кредиты предоставляются после вложения Группой Залогодателя, Собственных средств в размере разности между Бюджетом объекта и общей суммой Кредитов на строительство Объекта.

Залогодатель \_\_\_\_\_ Залогодержатель \_\_\_\_\_



Договор о залоге (залог: Вексели) №01A77Z003 от "29" августа 2014г.

4 (13)

Погашение любого Кредита, предоставленного в пределах свободного остатка лимита выдачи, не учитывается в свободном остатке лимита выдачи.

Общая сумма кредитов, предоставленных на строительство Объекта, не может превышать 75,000,000.00 (Семьдесят пять миллионов 00/100) долларов США, при этом Общая сумма кредитов, предоставленных на строительство Объекта до завершения работ нулевого цикла, должна составлять не более 20,000,000.00 (Двадцать миллионов 00/100) долларов США. Перечень работ нулевого цикла и момент их завершения определяется Техническим аудитором по согласованию с Залогодержателем.

Залогодатель обязан погасить все полученные в рамках Кредитного договора Кредиты не позднее даты окончания срока действия Кредитной линии (включительно).

Погашение Залогодателем Кредитов производится ежеквартально, первое погашение не позднее чем через 20 (Двадцать) месяцев с даты выдачи первого Кредита в рамках Кредитного договора и в соответствии с графиком («График погашения»). При этом размер ежеквартального платежа по погашению каждого Кредита должен составлять на период с даты первого погашения по 01.07.2017г. не менее 0,1% (Ноль целых 10/100 процента) от общей суммы задолженности по Кредитной линии на дату, предшествующую дате первого погашения; с 02.07.2017г. не менее 1% (Один процент) от общей суммы задолженности по Кредитной линии на дату, предшествующую дате первого погашения.

График погашения Кредитов:

Дата погашения	Размер платежа по погашению Кредитов в процентах от совокупной задолженности по Кредитам по состоянию на дату окончания Периода выбора
25.12.2015	0,10%
25.03.2016	0,18%
25.06.2016	0,50%
25.09.2016	0,60%
25.12.2016	0,60%
25.03.2017	0,85%
25.06.2017	1,25%
25.09.2017	1,35%
25.12.2017	1,35%
25.03.2018	1,40%
25.06.2018	1,60%
25.09.2018	1,60%
25.12.2018	1,65%
25.03.2019	1,70%
25.06.2019	1,90%
25.09.2019	1,90%
25.12.2019	1,90%
25.03.2020	1,95%
25.06.2020	2,00%
25.09.2020	2,00%
25.12.2020	2,00%
25.03.2021	2,00%
25.06.2021	2,00%
25.09.2021	2,00%
25.12.2021	2,00%
25.03.2022	2,00%
25.06.2022	2,10%
25.09.2022	2,20%
25.12.2022	2,20%
25.03.2023	2,25%
25.06.2023	2,50%
25.09.2023	2,50%

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ \_\_\_\_\_ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ \_\_\_\_\_

Договор о залоге (залог: Вексели) №01A77Z003 от "29" августа 2014г.

3 (13)

Залогодателем на авансирование работ по договору генерального подряда, договорам субподряда и договорам поставки материалов, оборудования и прочих расходов, связанных со строительством Объекта, должна составлять не более 19,500,000.00 (Девятнадцать миллионов пятьсот тысяч 00/100) долларов США, в том числе:

- не более 5,000,000.00 (Пять миллионов 00/100) долларов США без предоставления банковских гарантий возврата авансов;
- не более 19,500,000.00 (Девятнадцать миллионов пятьсот тысяч 00/100) долларов США при предоставлении гарантий возврата авансов банками, согласованными с Залогодержателем.

При этом сумма кредитных средств, фактически направленных Залогодателем на авансирование работ рассчитывается как разница между суммой кредитных средств, направленных на финансирование строительства Объекта и фактическим исполнением работ, подтвержденным по формам КС.

Данный пункт не распространяется на авансирование, производимое в целях и по нормам бухгалтерского учета.

1.1.1.4. Кредиты на возмещение расходов, понесенных Залогодателем на строительство Объекта (далее по тексту – «Кредиты на возмещение»), выдаваемые до оформления в залог ипотечного готового Объекта, предоставляются после выполнения Залогодателем всех условий, указанных в подпункте 2.7.1 пункта 2.7 Кредитного договора (в подпункте 1.1.1.1. пункта 1.1.1. Договора о залоге соответствующим).

Размер Кредитов на возмещение определяется как разность между фактическими издержками собственных средств Залогодателя в проект строительства Объекта и минимальным размером собственного участия Залогодателя. При определении объема собственных средств, вложенных Группой Залогодателя в строительство Объекта, учитываются уплаченные Залогодателем проценты и иные платежи и штрафы по Кредитной линии.

Минимальный размер собственного участия Группы Залогодателя определяется как:

- 1) 30% (Тридцать процентов) от Бюджета Объекта при предоставлении Залогодателем заключенных предварительных договоров аренды не менее, чем на 45% (Сорок пять процентов) арендопригодной площади Объекта;
- 2) 27% (Двадцать семь процентов) от Бюджета Объекта при предоставлении Залогодателем заключенных предварительных договоров аренды не менее, чем на 60% (Шестьдесят процентов) арендопригодной площади Объекта;
- 3) 25% (Двадцать пять процентов) от Бюджета Объекта при предоставлении Залогодателем заключенных предварительных договоров аренды не менее, чем на 70% (Семьдесят процентов) арендопригодной площади Объекта;
- 4) 23% (Двадцать три процента) от Бюджета Объекта при предоставлении Залогодателем заключенных предварительных договоров аренды не менее, чем на 80% (Восемьдесят процентов) арендопригодной площади Объекта;

1.1.1.5. Кредиты на возмещение после оформления в залог ипотечки готового Объекта предоставляются при выполнении всех следующих условий:

- 1) Остаток задолженности по Кредитному договору, с учетом Кредитов на возмещение не должен превышать:
  - на конец 7 (Седьмого) календарного года срока действия Кредитной линии – 50% (Пятьдесят процентов) от прогнозной рыночной стоимости Объекта,
  - на конец срока действия Кредитной линии – 45% (Сорок пять процентов) от прогнозной рыночной стоимости Объекта.

2) При условии подтверждения и согласования Залогодержателем отношения чистого операционного дохода до конца срока действия кредитной линии (далее – «ЧОД») по оформленному в залог Залогодержателю Объекту к размеру погашений (Проценты плюс совокупная задолженность по Кредитам в рамках Кредитного договора) по всем Кредитам в размере не менее 1,1 (Одной целой 1/10).

1.1.2. Кредиты предоставляются на основании заключенных между Залогодержателем и Залогодателем Дополнительных соглашений, составленных в основном по форме, приведенной в Приложении №1 к Кредитному договору.

Далее, если иное не предусмотрено контекстом, каждое указание на Кредиты во множественном числе включает в себя указание на каждый Кредит в единственном числе и наоборот.

Валютной Кредитов являются доллары США.

Выдача Кредитов производится в пределах свободного остатка лимита Кредитной линии. Если Залогодатель не полностью использовал свободный остаток лимита Кредитной линии до даты окончания Периода выбора или до даты закрытия свободного остатка лимита Кредитной линии по основаниям, предусмотренным пунктом 7.2 Кредитного договора (пункт 1.1.10. Договора о залоге соответствующим), то свободный остаток лимита Кредитной линии аннулируется в дату окончания Периода выбора или в дату закрытия свободного остатка лимита Кредитной линии.

Свободный остаток лимита выдачи определяется как разница между установленным лимитом выдачи по Кредитной линии и суммой фактически предоставленных Залогодателю Кредитов на текущую дату.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ \_\_\_\_\_ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ \_\_\_\_\_



Договор о залоге (залог Векселей) №01A772003 от "29" августа 2014г.

6 (13)

- при направлении части возмещенного НДС на досрочное погашение задолженности по Кредитам;
- при перечислении страхового возмещения по заложенному имуществу, указанному в пункте 1.4 Кредитного договора;
- в случае получения требования Залогодержателя от досрочного погашения Кредита в соответствии с пунктом 7.2 Кредитного договора (пункт 1.1.10. Договора о залоге соответствующий);
- в случае несогласия Залогодателя с изменением процентной ставки за пользование Кредитом согласно пункту 3.4. Кредитного договора (пункт 1.1.7. Договора о залоге соответствующий);
- при направлении в досрочное погашение кредита сумм, полученных по договорам купли-продажи будущей вещи от ООО «Лента».

В случае нарушения указанного условия Залогодатель уплачивает Залогодержателю неустойку, указанную в пункте 6.3 Кредитного договора (пункт 1.1.9. Договора о залоге соответствующий).

При досрочном погашении Залогодатель части Кредита платежи по графику погашения Кредита, указанного в пункте 2.3. Кредитного договора (в пункте 1.1.2. Договора о залоге соответствующий), уменьшаются на сумму досрочного погашения, начиная с ближайшего по сроку платежа.

1.1.9. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Залогодателем обязательств по Кредитному договору Залогодержатель вправе начислить Залогодателю следующие неустойки (штрафы):

- в случае несвоевременного погашения Кредита и/или уплаты процентов и/или уплаты комиссии (если уплата комиссий предусмотрена Кредитным договором), в том числе в соответствии с пунктом 7.4 Кредитного договора, Залогодержатель вправе начислить Залогодателю неустойку в размере 0,1% (Ноль целых 1/10 процента) от суммы неисполненного обязательства за каждый день просрочки. Неустойка начисляется до даты зачисления всей суммы соответствующей задолженности на счет Залогодержателя;
- в случае отсутствия у Залогодателя права на досрочное погашение Кредита (полностью или в части) по инициативе Залогодателя, Залогодержатель вправе потребовать от Залогодателя уплаты неустойки в размере 0,7% (Ноль целых 7/10 процента) от суммы досрочно погашаемого Кредита. Штраф уплачивается Залогодателем в дату досрочного погашения;
- в случае нарушения Залогодателем обязательств, предусмотренных в пунктах 4.3, 4.4, 4.5 Кредитного договора, Залогодержатель вправе потребовать от Залогодателя уплаты неустойки в размере 0,00275% (Ноль целых 275/100000 процента) за каждый день нарушения. Залогодатель несет ответственность в виде неустойки за каждое допущенное им нарушение условий Кредитного договора в отдельности. Неустойка уплачивается Залогодателем не позднее следующего рабочего дня после предъявления Залогодателем соответствующего требования;

- в случаях, предусмотренных в пунктах 4.7, 4.9, 4.10, 4.12 подпункт «а», 4.14 подпункт «2а», 4.15, 4.16, 4.17 Кредитного договора, Залогодержатель вправе требовать уплаты неустойки в размере 0,00275% (Ноль целых 275/100000 процентов) от суммы фактической суммой задолженности по Кредитам за каждый день просрочки за нарушение каждого обязательства отдельно. Неустойка начисляется за периоды, указанные в пунктах 4.7, 4.9, 4.10, 4.12 подпункт «а», 4.14 подпункт «2а», 4.15, 4.16, 4.17 Кредитного договора, за каждое нарушение отдельно. Неустойка уплачивается Залогодателем в течение 3 (Трех) рабочих дней с даты предъявления Залогодержателем требования об уплате неустойки. Суммы неустоек, указанные в настоящем пункте, уплачиваются в российских рублях по курсу Банка России на дату платежа;

- в случае нарушения Залогодателем обязательства, указанного в пункте 4.13 Кредитного договора, Залогодержатель вправе потребовать от Залогодателя уплаты штрафа в размере 0,1% (Ноль целых 1/10 процента) от разницы между установленным и фактическим уровнем поступлений на последний календарный день расчетного периода, в котором данное условие не выполнялось. Штраф уплачивается Залогодателем в течение 3 (Трех) рабочих дней после предъявления Залогодержателем соответствующего требования в российских рублях по курсу Банка России на дату платежа.

1.1.10. Залогодержатель вправе закрывать свободный остаток лимита Кредитной линии и/или досрочно высылать задолженность по Кредитам, начисленным процентам, иным платежам, предусмотренным Кредитным договором, в следующих случаях:

- а) просрочка уплаты начисленных процентов и/или комиссии (полностью или частично) на срок более 5 (Пяти) дней;
- б) нарушение Залогодателем даты(даты) погашения Кредитов, предусмотренной(-ных) пунктом 2.3 Кредитного договора, в том числе в результате нарушения Залогодателем обязанности, предусмотренной пунктом 5.1.1 Кредитного договора;

в) возбуждение (или возобновление) против Залогодателя судебных разбирательств либо предъявление к Залогодателю требования об уплате налогов или сбора, либо возбуждение в отношении Залогодателя производства по делу о налоговом или об административном правонарушении, в результате которых возможно отчуждение имущества Залогодателя на сумму более 5% (пяти процентов) от балансовой стоимости активов Залогодателя;

г) наложение ареста на имущество Залогодателя, балансовая стоимость которого составляет не менее 3% (пяти процентов) активов Залогодателя на дату наложения ареста;

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Договор о залоге (залог Векселей) №01A772003 от "29" августа 2014г.

5 (13)

25.12.2023	2,50%
25.03.2024	2,50%
17.06.2024	42,87%

Платежи Залогодателя по погашению Кредитов в рамках Кредитного договора направляются Залогодержателем на погашение задолженности по Кредитам в соответствии с хронологическим порядком выдачи Кредитов, от более раннего к более позднему.

1.1.3. Срок погашения Кредитов устанавливается соответствующими Дополнительными соглашениями к Кредитному договору. Залогодатель обязан погасить все полученные в рамках Кредитного договора Кредиты не позднее даты окончания срока действия Кредитной линии (включительно).

1.1.4. За пользование какими Кредитом Залогодатель уплачивает Залогодержателю проценты по ставке на расчете ставка LIBOR USD3M + 7,50% (Семь целых 5/10 процента) годовых.

Ставка LIBOR USD3M определяется в соответствии с данными Рейтерс (Reuters) автоматическим, без обязательного уведомления Залогодателя, в следующем порядке:

- при предоставлении Кредита ставка LIBOR USD3M фиксируется по состоянию на Дату (Т-3), где «Т» - дата предоставления Кредита, указанная в соответствующем Дополнительном соглашении, «3» - число дней, являющихся рабочими в Соединенных Штатах Америки;
- далее ставка LIBOR USD3M фиксируется один раз в 3 (Три) месяца от даты предоставления Кредита или от даты последнего пересмотра этой ставки по состоянию на Дату (Т-3), где «Т» - дата пересмотра процентной ставки, «3» - число дней, являющихся рабочими в Соединенных Штатах Америки.

В целях получения информации о ставке LIBOR USD3M Стороны Кредитного договора используют данные информационного агентства Рейтерс или другие информационные источники, в том числе сайт Британской Банковской Ассоциации (www.bba.org.uk). В случае несоответствия величины указанной ставки на соответствующую Дату по данным Рейтерс и иного информационного источника Стороны Кредитного договора соглашаются, что преимущественно используются данные Рейтерс.

1.1.5. Проценты начисляются на сумму фактической суммой задолженности по Кредитам начиная с даты, следующей за датой образования задолженности по соответствующему суммному счету (включительно), и по дате погашения Кредита или части Кредита, указанную в соответствующем Дополнительном соглашении к Кредитному договору (включительно). После наступления даты погашения Кредита (части Кредита), указанной в соответствующем Дополнительном соглашении к Кредитному договору, проценты начислению не подлежат.

1.1.6. Проценты уплачиваются Залогодателем ежеквартально, 25 числа последнего месяца каждого квартала, состоящего из трех последовательных календарных месяцев, при этом отчет кварталов ведется с начала календарного года. Проценты уплачиваются за фактическое количество дней пользования Кредитами или частью Кредитов, при этом год принимается равным 365 или 366 дням в соответствии с действующим числом календарных дней в году.

Последний платеж производится в дату погашения задолженности по каждому Кредиту. 1.1.7. В случаях изменения ставки рефинансирования Банка России, ставок LIBOR, MOSPRIME RATE, ставок кредитования на межбанковском рынке, изменения ситуации на внутреннем или внешнем финансовых рынках, а также в иных случаях по обоснованному мнению Залогодержателя, Залогодержатель вправе в одностороннем внесудебном порядке изменить процентную ставку за пользование Кредитом, установленную(ые) в п.1.1 Кредитного договора.

Залогодержатель направляет уведомление Залогодателю об изменении процентной ставки в дату такого изменения.

Залогодатель обязуется в течение 5 (Пяти) рабочих дней после получения уведомления, указанного в настоящем пункте, направить в адрес Залогодержателя письменное согласие уплачивать проценты по вновь установленной процентной ставке и производить уплату процентов согласно вновь установленной процентной ставке.

В случае несогласия с изменением процентной ставки Залогодатель имеет право досрочно возратить сумму задолженности по Кредиту в течение 15 (Пятинадцати) рабочих дней с даты истечения срока направления в адрес Залогодержателя письменного согласия на уплату процентов по вновь установленной процентной ставке.

В случае направления Залогодателем в адрес Залогодержателя письменного согласия (отсутствия в распоряжении Залогодержателя письменного согласия Залогодателя), либо непоступления Кредита досрочно в течение 15 (Пятинадцати) рабочих дней с момента получения письменного уведомления об изменении процентной ставки, указанного в настоящем пункте, Залогодатель уплачивает проценты по вновь установленной процентной ставке.

1.1.8. Залогодатель не вправе досрочно погасить Кредиты и/или часть Кредита, предоставленные в соответствии с Дополнительными соглашениями к Кредитному договору, исключение составляет: - досрочное погашение Кредита производится за счет нового кредита, предоставленного Залогодержателем;

- досрочное погашение производится за счет поступлений от аренды/продажи помещений в Объекте;

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ



Договор о залоге (залог Векселей) №01A772003 от "29" августа 2014г.

8 (13)

13.	ПВ-06 №0042342	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
14.	ПВ-06 №0042343	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
15.	ПВ-06 №0042344	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
16.	ПВ-06 №0042345	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
17.	ПВ-06 №0042346	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
18.	ПВ-06 №0042347	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
19.	ПВ-06 №0042348	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
20.	ПВ-06 №0042349	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
21.	ПВ-06 №0042350	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
22.	ПВ-06 №0042351	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
23.	ПВ-06 №0042352	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
24.	ПВ-06 №0042353	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
25.	ПВ-06 №0042354	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
26.	ПВ-06 №0042355	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
27.	ПВ-06 №0042356	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
28.	ПВ-06 №0042357	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
29.	ПВ-06 №0042358	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
30.	ПВ-06 №0042359	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
31.	ПВ-06 №0042360	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
32.	ПВ-06 №0042361	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
33.	ПВ-06 №0042362	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
34.	ПВ-06 №0042363	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
35.	ПВ-06 №0042364	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
36.	ПВ-06 №0042365	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
37.	ПВ-06 №0042366	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
38.	ПВ-06 №0042367	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
39.	ПВ-06 №0042368	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
40.	ПВ-06 №0042369	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
41.	ПВ-06 №0042370	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
42.	ПВ-06 №0042371	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
43.	ПВ-06 №0042372	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
44.	ПВ-06 №0042373	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
45.	ПВ-06 №0042374	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
46.	ПВ-06 №0042375	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
47.	ПВ-06 №0042376	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
48.	ПВ-06 №0042377	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
49.	ПВ-06 №0042378	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
50.	ПВ-06 №0042379	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
51.	ПВ-06 №0042380	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
52.	ПВ-06 №0042381	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
53.	ПВ-06 №0042382	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
54.	ПВ-06 №0042383	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
55.	ПВ-06 №0042384	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
56.	ПВ-06 №0042385	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
57.	ПВ-06 №0042386	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
58.	ПВ-06 №0042387	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
59.	ПВ-06 №0042388	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
60.	ПВ-06 №0042389	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00

Указанные в пунктах 1.2.1 и 1.2.2 Обязательства Залогодателя, за которые предоставлен залог, далее по тексту Договора о залоге именуются как «Обеспеченные обязательства».

1.2.1. Залог обеспечивает надлежащее исполнение всех текущих и будущих обязательств Залогодателя по Кредитному договору, включая выплаты:

- а) Процентов, в том числе при досрочном востребовании Кредитов Залогодержателем;  
 б) Процентов за пользование Кредитами, в том числе в измененном размере в случаях, указанных в пункте 1.1.7. Договора о залоге;  
 в) неустойки, а также убытков, причиненных Залогодержателем неисполнением Залогодателями Кредитного договора.

Залогом обеспечиваются обязательства Залогодателя по всем Кредитам, предоставленным Залогодателем в соответствии с Кредитным договором, если иное не предусмотрено соответствующим Дополнительным соглашением к Договору о залоге, включая обязательства, связанные с досрочным погашением таких Кредитов. Под неисполнением Залогодателем обязательств по Кредитному договору понимается неисполнение Залогодателем обязательств в отношении любого Кредита, предоставленного ему

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ \_\_\_\_\_ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ \_\_\_\_\_

Договор о залоге (залог Векселей) №01A772003 от "29" августа 2014г.

7 (13)

а) непредоставление Залогодержателем документов и/или информации, предусмотренных пунктами 4.3-4.5 Кредитного договора (бухгалтерская отчетность, изменения в учредительных документах и пр.), либо выявление недостаточности или неполноты указанных документов и/или информации, предоставленных Залогодержателем Залогодателю. Случай считается наступившим, если в течение 14 (четырнадцати) календарных дней с момента уведомления Залогодержателем о факте отсутствия у него указанных документов и/или информации либо факта выявления недостаточности или неполноты в представленных документах и/или информации. Залогодателем не представлены отсутствующие документы и/или информация, а также не устранены неполнота и недостаточность в представленных документах и/или информации.

е) возбуждение в суде дела о принудительной ликвидации или несостоятельности (банкротстве) Залогодателя;

ж) реорганизация или добровольная ликвидация Залогодателя без предварительного письменного уведомления Залогодержателя;

з) прекращение или изменение без письменного уведомления Залогодержателя вида деятельности Залогодателя, осуществляемой им на дату подписания Кредитного договора;

и) невыполнение Залогодателем условий Кредитного договора о целом использовании Кредитов, срок свыше 11 месяцев, доверительное управление, а также обременение имущества Залогодателя иными способами;

л) принятие недействительной(ых) (по любым основаниям) сделки (сделок), устанавливающей(их) обеспечение исполнения Залогодателем своих обязательств по Кредитному договору;

м) существенные изменения в органах управления Залогодателя (смена генерального директора, состава Совета директоров (Наблюдательного совета), иных органов управления), произведенные без предварительного письменного уведомления Залогодержателя за 5 рабочих дней до даты такого изменения;

н) нарушение Залогодателем и/или поручителями и/или залогодателями следующих пунктов 4.7, 4.8, 4.9, 4.10, 4.11, 4.12 подпункт «а», 4.14 подпункт «а», 4.15, 4.16, 4.17, 4.18, 4.19 Кредитного договора. Дополнительных соглашений к нему, а также обеспечительных договоров, указанных в пункте 1.4 Кредитного договора;

о) ухудшение финансового положения Залогодателя, которое ведет к не надлежащему исполнению Залогодателем своих обязательств по Кредитному договору и Дополнительным соглашениям к нему;

п) нарушение Залогодателем(ими) условий Договор(ов) о залоге, заключенного(ых) в обеспечение исполнения Залогодателем своих обязательств по Кредитному договору, позволяющее невозможность исполнения Залогодателем обязательств по Кредитному договору;

р) возникновение обстоятельств, перечисленных в подпунктах «в», «г», «е», «ж» настоящего пункта в отпущении Поручителя(ов) по Договору(ам) поручительства, заключенному(ым) в обеспечение исполнения Залогодателем своих обязательств по Кредитному договору;

с) возникновение обстоятельств, указанных в пунктах 1.5, 1.6, 1.7 Кредитного договора.

1.1.1.1. Сведения о предоставлении Залогодателем отдельного Кредита не будут указываться Сторонами в дополнительных соглашениях к настоящему Договору, предельные параметры указанных Кредитов указаны в Кредитном договоре и известны Залогодателю.

1.2. В обеспечение надлежащего исполнения Залогодателем обязательств, указанных в пунктах 1.2.1 и 1.2.2 ниже, Залогодатель передает в залог Залогодержателю простые векселя согласно списку, приложенному ниже в таблице, выданные в пользу Залогодателя ОАО «АЛЬФА-БАНК» (Векселедателем) и принадлежащие Залогодателю на праве собственности, в дальнейшем именуемые — «Векселя», «Предмет залога»:

№	Номер векселя (или номер бланка векселя)	Дата и место составления векселя	Срок платежа	Векселя сумма (доллара США)	Оценочная стоимость (доллара США)
1.	ПВ-06 №0042330	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
2.	ПВ-06 №0042331	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
3.	ПВ-06 №0042332	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
4.	ПВ-06 №0042333	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
5.	ПВ-06 №0042334	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
6.	ПВ-06 №0042335	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
7.	ПВ-06 №0042336	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
8.	ПВ-06 №0042337	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
9.	ПВ-06 №0042338	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
10.	ПВ-06 №0042339	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
11.	ПВ-06 №0042340	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00
12.	ПВ-06 №0042341	21.08.2014г., Москва	По предъявлению	50,000.00	50,000.00

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ \_\_\_\_\_ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ \_\_\_\_\_



Договор о залоге (залог Векселей) №01A772/003 от "29" августа 2014г.

10 (13)

отчетность (бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах, все приложения к ним, предусмотренные нормативными актами Министерства финансов Российской Федерации для промежуточной бухгалтерской отчетности), подписанную руководителем Залогодателя (лицом, исполняющим его обязанности), с оттиском печати Залогодателя, в течение 30 (Тридцати) рабочих дней с даты окончания соответствующего квартала;

2.5.2. в течение 10 (Десяти) рабочих дней, следующих за датой окончания периода, установленного законодательством Российской Федерации для предоставления годовой бухгалтерской отчетности в налоговые органы, предоставлять Залогодержателю копии годовой бухгалтерской отчетности в полном объеме, подготовленной в соответствии с утвержденными Министерством финансов Российской Федерации формами бухгалтерской отчетности организаций (бухгалтерский баланс, отчет о финансовых результатах, все приложения к ним, предусмотренные нормативными актами Министерства финансов Российской Федерации для годовой бухгалтерской отчетности), содержащие проставленную на копиях оттisku налогового органа о принятии бухгалтерской отчетности и дату принятия бухгалтерской отчетности, заверенные руководителем Залогодателя (лицом, исполняющим его обязанности), с оттиском печати Залогодателя. Если бухгалтерская отчетность была передана в налоговый орган по телекоммуникационным каналам связи, то Залогодатель обязуется представить копии документов, подтверждающих передачу годовой бухгалтерской отчетности налоговому органу, заверенные руководителем Залогодателя (лицом, исполняющим его обязанности), с оттиском печати Залогодателя. Если иное не будет установлено законодательством РФ, такими документами являются в совокупности копии подтверждения даты отправки, квитанции о приеме налоговой декларации (расчета) в электронном виде и извещения о вводе сведений, указанных в налоговой декларации (расчете);

2.5.3. одновременно с предоставлением бухгалтерской отчетности, указанной в пп. 2.5.1 и 2.5.2, предоставлять Залогодержателю следующие справки за соответствующий истекший квартал года, подписанные руководителем (лицом, исполняющим обязанности руководителя) или главным бухгалтером Залогодателя, с оттиском печати Залогодателя:

- справку с расшифровкой краткосрочных и долгосрочных финансовых вложений, расщепленной по долгосрочным и краткосрочным кредитам и займам (включая векселям и облигационные займы), с указанием кредиторов, сумм задолженности, даты получения и погашения кредита, процентной ставки (доходности, купона), графика погашения и уплаты процентов, суммы просроченных процентов (при наличии) и обеспечения;
- справку с расшифровкой полученных и предоставленных обеспечений (с указанием за кого и в пользу кого выдано, сроков исполнения обязательств).

2.5.4. В том случае, если бухгалтерская отчетность содержит сведения, составляющие государственную тайну, Залогодатель обязуется предоставить Залогодержателю выписку из перечня сведений, составляющих государственную тайну, на основании которого эти сведения подлежат засекречиванию.

Залогодержатель имеет право на проведение работ с использованием сведений, составляющих государственную тайну, и обязуется обеспечить защиту сведений, в отношении которых Залогодержателю предоставлена вышеуказанная выписка.

### 3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ

#### 3.1. Залогодержатель обязан:

- в течение 15 (Пятинадцати) рабочих дней возратить Предмет залога Залогодателю после полного исполнения обеспеченного залогом обязательства по Кредитному договору по акту приема-передачи, подписанному уполномоченными представителями сторон;
- выводить из состава обеспечения часть Предмета залога и передавать Залогодателю по акту приема

- передачи при выполнении последним одного из следующих условий:

- а) в день погашения в очередном платежном периоде процентов по Кредитной линии, при этом общая номинальная стоимость выводимых векселей ОАО «АЛБФА-БАНК» может превышать сумму уплачиваемых за текущий период процентов по Кредитной линии не более чем на 8% (Восемь процентов) от суммы уплачиваемых за текущий период процентов по Кредитной линии. Оставшиеся после уплаты процентов средства от выведенных векселей Залогодатель должен в течение 2 (Двух) рабочих дней с даты уплаты процентов направить на расчетный счет, открытый в ОАО «АЛБФА-БАНК» (отличный от счета, на который направляются средства от гашения векселей ОАО «АЛБФА-БАНК»); Данные средства могут быть использованы только на дальнейшую уплату процентов по Кредитной линии;
- б) при поступлении на расчетный счет Залогодателя в ОАО «АЛБФА-БАНК» (по Кредитной линии) понесенных расходов на строительство Объекта (так это понимается Кредитным договором), при этом общая номинальная стоимость указанной в настоящем пункте 3.1. части Предмета залога не должна превышать суммы поступивших средств от возмещения НДС.

В случае невыполнения условий, указанных в подпункте «а» настоящего пункта 3.1, Залогодержатель вправе наложить Залогодателю неустойку в размере, предусмотренном в пункте 6.5 Кредитного договора,

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ \_\_\_\_\_ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ \_\_\_\_\_

Договор о залоге (залог Векселей) №01A772/003 от "29" августа 2014г.

9 (13)

в соответствии с Кредитным договором, включая обязательства по его досрочному возврату.

1.2.2. Залог обеспечивает требования Залогодателя о возврате полученных по Кредитному договору денежных средств при недействительности Кредитного договора, установленной вступившим в законную силу решением суда, а также уплату процентов за пользование чужими денежными средствами, вычисленными на сумму, полученную Залогодателем по Кредитному договору.

1.3. Стороны договорились оценить Векселя в сумме, указанной в пункте 1.2 Договора о залоге, совокупная оценка Векселей составляет 3.000.000,00 (Три миллиона 00/100) долларов США, что эквивалентно сумме 108.915.500,00 (Сто восемь миллионов девятьсот пятнадцать тысяч девятьсот 00/100) российских рублей по официальному курсу, установленному Банком России на дату подписания Договора о залоге (далее - «**Оценочная стоимость**»).

1.4. Предмет залога передается Залогодержателю по Акту приема-передачи, подписанному уполномоченными представителями Сторон, с проставлением на Векселях бланкового индоссамена.

1.5. Залогодатель подтверждает, что Предмет залога не является предметом залога по другому договору, не подлежит удержанию и не является предметом спора, а также свободен от иных обременений и прав третьих лиц.

1.6. В случае частичного исполнения Залогодателем обязательств по Кредитному договору залог сохраняется в первоначальном объеме до полного исполнения обеспеченных залогом обязательств.

## 2. ЗАВЕРЕНИЯ И ГАРАНТИИ ЗАЛОГОДАТЕЛЯ. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЯ

### 2.1. Заверения и гарантии Залогодателя.

Залогодатель настоящим заверяет Залогодержателя и гарантирует, что на дату заключения Договора о залоге, дату предоставления любого Кредита по Кредитному договору:

2.1.1. Залогодатель является надлежащим образом созданным юридическим лицом, действующим в соответствии с законодательством Российской Федерации;

2.1.2. Залогодателем соблюдены корпоративные процедуры, необходимые для заключения Договора о залоге, заключение Договора о залоге получило одобрение органов управления Залогодателя (в случае необходимости);

2.1.3. Договор о залоге от имени Залогодателя подписан лицом, которое надлежащим образом уполномочено совершать такие действия;

2.1.4. заключение Договора о залоге и исполнение его условий не нарушит и не приведет к нарушению уполномоченных документов, любого положения законодательства Российской Федерации или какого-либо договора или документа, стороной по которому является Залогодатель.

2.1.5. не существует каких-либо обстоятельств, которые могут ограничить, запретить, или оказать иное существенное неблагоприятное воздействие на исполнение Залогодателем обязательств по Договору о залоге.

### 2.2. Залогодатель обязан:

- совершить на каждом Векселе бланковый индоссамент, который не должен сопровождаться отгравировкой, должен быть подписан от имени Залогодателя уполномоченным лицом и скреплен оттиском печати Залогодателя;

- не отчуждать (полностью или частично) Предмет залога, не обременять его другими обязательствами и не распоряжаться Предметом залога иным образом без согласия Залогодержателя;

- не совершать действий, приводящих к прекращению залогового права Залогодержателя на Предмет залога, в том числе путем предъявления Залогодержателю требования о платеже по Векселям,

- в течение срока действия Договора о залоге незамедлительно сообщать Залогодержателю в письменной форме обо всех извещениях и информации, полученных Залогодателем от третьих лиц, и касающихся любого предложения или обязательства к исполнению решения (распоряжения, постановления, определения, указания и т.д.) государственного органа о передаче Предмета залога или его части в собственность или владение какому-либо третьему лицу, либо предложения о передаче каких-либо прав в отношении Предмета залога или его части третьим лицам;

### 2.3. Залогодатель вправе:

- произвести с согласия Залогодержателя замену одного или нескольких Векселей на иные вексели;

- прекратить обращение взыскания на Предмет залога посредством исполнения обеспеченного залогом обязательства и любое время до момента реализации Предмета залога.

### 2.4. Последующий залог Предмета залога по Договору о залоге запрещается.

2.5. Залогодержатель и Залогодатель пришли к соглашению о том, что в целях осуществления Залогодержателем контроля заложенного имущества, финансового положения Залогодателя Залогодатель

обязуется:

2.5.1. составлять бухгалтерскую отчетность за квартал нарастающим итогом с начала отчетного года в соответствии с утвержденными Министерством финансов Российской Федерации формами бухгалтерской отчетности организаций и предоставлять Залогодержателю в полном объеме квартальную бухгалтерскую

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ \_\_\_\_\_ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ \_\_\_\_\_



Договор о залоге (залог Векселей) №01.A77Z003 от "29" августа 2014г

12 (13)

Такое заявление направляется Залогодателем по правилам п. 6.3 Договора о залоге.

Цена Предмета залога, по которой Залогодержатель оставляет предмет залога за собой, устанавливается в размере, не меньшем его рыночной стоимости, определенной в отчете оценщика и указанной в Уведомлении о начале обращения взыскания.

4.7. Удовлетворение требований Залогодержателя по Обеспеченным обязательствам за счет денежных средств, вырученных при реализации Предмета залога, или установление погашенных требований Залогодержателя за счет поступления Предмета залога в его собственность, осуществляется в соответствии с очерченностью удовлетворения требований Залогодержателя, предусмотренной Кредитным договором.

В случае, когда цена, по которой Залогодержатель оставил Предмет залога за собой, недостаточна для полного удовлетворения требований Залогодержателя по Обеспеченным обязательствам, а также для возмещения иных расходов Залогодержателя, связанных с обращением взыскания и реализацией Предмета залога, Залогодержатель вправе получить недостающую сумму из прочего имущества Залогодателя, не пользуясь преимуществами, основанным на залоге.

В случае, когда цена, по которой Залогодержатель оставил Предмет залога за собой, превышает размер требований Залогодержателя, разница возвращается Залогодателю в течение 10 (Десяти) рабочих дней с даты получения Залогодержателем денежных средств, составляющих цену реализуемого Предмета залога, или с даты, когда Залогодержатель приобрел право собственности на Предмет залога.

4.8. Залогодержатель в любой момент по своему усмотрению вправе возбудить судебное разбирательство с целью обращения взыскания на Предмет залога.

4.9. Если для погашения обязательств Залогодателя будет достаточно обратиться взыскание на часть Векселей, заложенных по Договору о залоге, то оставшаяся часть Векселей остается в залоге на условиях Договора о залоге.

## 5. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА

5.1. Договор о залоге вступает в силу с даты его подписания, указанной в начале Договора о залоге.

5.2. Договор о залоге действует до полного исполнения обязательств по Кредитному договору.

## 6. РАЗНОЕ

6.1. Договор о залоге будет регулироваться и толковаться в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Все споры, разногласия или требования, возникающие из Договора о залоге или в связи с ним, подлежат урегулированию Сторонами путем переговоров. При отсутствии согласия спор между Сторонами подлежит рассмотрению в Арбитражном суде города Москвы.

6.2. Все предварительные соглашения, договоренности, переговоры и переписка между Сторонами по вопросам, изложенным в Договоре о залоге, имеют место до его подписания, терпят силу с даты подписания Договора о залоге.

6.3. Все письма, уведомления, извещения и иные сообщения (далее – «Сообщения») составляются Сторонами в письменной форме и направляются любыми из способов, перечисленных ниже, с использованием реквизитов, указанных в статье 7 Договора о залоге или в дополнительных соглашениях к нему.

Сообщения считаются доставленными:

6.3.1. при направлении Сообщений в письменном виде по почте заказным письмом или заказной телеграммой с уведомлением о вручении, с курьерской доставкой, с использованием услуг агентства по экспресс-доставке отправок (в частности, DHL, EMS, FedEx) или с вручением под расписку;

1) в дату, указанную организацией почтовой связи или агентством по экспресс-доставке в уведомлении о вручении Сообщения;

2) в дату, указанную Стороной-получателем на копии Сообщения при его вручении под расписку;

3) в дату отказа Стороны - получателя от получения Сообщения;

4) в дату, на которую Сообщение, направленное по почте заказным письмом или заказной телеграммой с уведомлением о вручении по адресу Стороны-получателя, указанному в Договоре о залоге, дополнительных соглашениях или в письменном уведомлении Стороны-получателя об изменении адреса для направления ей Сообщений, не вручено в связи с отсутствием адреса;

6.3.2. при направлении по факсу - в момент получения на аппарате Стороны-отправителя подтверждения передачи Сообщения;

6.3.3. при направлении по электронной почте - на следующий рабочий день после отправки Сообщения;

6.3.4. при направлении посредством системы СВИФТ – с момента присношения Сообщению системой статуса «спущено»;

6.3.5. при направлении по телефону – с момента получения ответа Стороны-получателя.

6.4. Стороны обязуются немедленно письменно уведомлять друг друга об изменении своих почтовых

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ \_\_\_\_\_ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ \_\_\_\_\_

Договор о залоге (залог Векселей) №01.A77Z003 от "29" августа 2014г

11 (13)

при этом обязательство считается нарушенным Залогодателем, начиная с 3 (третьего) рабочего дня с даты уплаты процентов, по дате нарушения нарушения.

Датой нарушения обязательства, указанных в настоящем пункте, является дата списания средств, оставшихся от уплаты процентов на расчетный счет, открытый в ОАО «АЛБРА-БАНК» (отныне) от счета, на который направляются средства от гашения векселей ОАО «АЛБРА-БАНК».

В случае невыполнения обязательств, указанных в настоящем подпункте (за исключением пункта 3.1, в течение 60 (Шестидесяти) календарных дней с даты его нарушения, Залогодержатель вправе воспользоваться правами, предусмотренными пунктом 7.2 Кредитного договора.

3.2. Залогодержатель вправе:

- обратиться к Залогодателю для погашения обязательств по Кредитному договору в порядке, предусмотренном Договором о залоге;

- извлекать доход из Предмета залога путем предоставления Векселей к платежу с направлением полученных денежных средств в погашение обязательств Залогодателя.

3.3. Если в целях удовлетворения своих требований к Залогодателю Залогодержателю необходимо будет совершить какие-либо действия, связанные с осуществлением прав по Векселям, то Залогодержатель вправе совершить такие действия, и они будут считаться совершенными по поручению Залогодателя (если такое поручение необходимо) и его согласия.

3.4. По Договору о залоге сведения о Предмете залога, о возникновении, об изменении, о прекращении права залога подаются в реестр уведомлений о залоге движимого имущества единой информационной системы нотариата исключительно Залогодержателем путем направления соответствующих уведомлений о залоге движимого имущества.

Нотариус, которому направляются соответствующие уведомления о залоге движимого имущества для внесения сведений в реестр уведомлений о залоге движимого имущества единой информационной системы нотариата, выбирается Залогодержателем самостоятельно.

Залогодержатель обязуется направить сведения о возникновении права залога в отношении Предмета залога в федеральный реестр сведений о фактах деятельности юридических лиц в установленном законом порядке. При этом Залогодержатель обязуется письменно согласовывать с Залогодержателем внесение в федеральный реестр сведений о деятельности юридических лиц любых других сведений о Предмете залога, в т.ч. об изменении, о прекращении права залога.

## 4. ОБРАЩЕНИЕ ВЗЫСКАНИЯ НА ПРЕДМЕТ ЗАЛОГА И ЕГО РЕАЛИЗАЦИЯ

4.1. За счет Предмета залога Залогодержатель вправе удовлетворить свои требования по Обеспеченным обязательствам в полном объеме, определенном к моменту фактического удовлетворения, включая основной долг, начисленные проценты, убытки, причитанные просрочкой исполнения Обеспеченных обязательств, неустойку и иные платежи, предусмотренные Кредитным договором, а также любые расходы Залогодержателя, связанные с обращением взыскания и реализацией Предмета залога, включая расходы, связанные с привлечением оценщика для определения рыночной стоимости Предмета залога.

Оценщик назначается Залогодержателем самостоятельно.

4.2. Залогодержатель приобретает право обратиться к Предмету залога в случае неисполнения Залогодателем обязательств по возврату Кредитов, включая обязательства по возврату Кредитов при их досрочном погашении Залогодержателем, или уплате начисленных процентов за пользование Кредитами, или уплате иных предусмотренных Кредитным договором платежей.

4.3. Обращение взыскания на Предмет залога и его реализация осуществляются без обращения в суд (до внесудебном порядке). Реализация Предмета залога осуществляется оставлением Предмета залога Залогодержателем за собой посредством поступления Предмета залога в собственность Залогодержателя.

4.4. При обращении взыскания на Предмет залога Залогодержатель направляет Залогодателю уведомление о начале обращения взыскания на Предмет залога (далее – «Уведомление о начале обращения взыскания»), содержащее следующие сведения:

1) о размере Обеспеченных обязательств;

2) о способе реализации Предмета залога в соответствии с пунктом 4.3 Договора о залоге;

3) о цене Предмета залога или, в случае продажи Предмета залога на торгах, начальной прозаковой цене Предмета залога.

К Уведомлению о начале обращения взыскания Залогодержатель прилагает копию расчета размера Обеспеченных обязательств.

Уведомление о начале обращения взыскания направляется по правилам п. 6.3 Договора о залоге.

4.5. Реализация Предмета залога осуществляется Залогодержателем не ранее истечения срока, определяемого по правилам пункта 8 статьи 349 Гражданского кодекса Российской Федерации.

4.6. Право собственности на Предмет залога переходит к Залогодержателю в момент получения в письменной форме Залогодателем заявления Залогодержателя об оставлении Предмета залога за собой.

ЗАЛОГОДАТЕЛЬ \_\_\_\_\_ ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ \_\_\_\_\_

13 (13)

Договор о залоге (залог Векселей) №01А/77/2003 от "29" августа 2014г

адресов, а также любых иных реквизитов, по которым должны направляться Сообщения. В противном случае, Сторона, направившая Сообщение по прежнему адресу для реквизитов, считается осуществившей уведомление надлежащим образом.

В случае если одна из Сторон изменит свои платежные реквизиты или подвергнется реорганизации или ликвидации, то она обязана письменно информировать об этом другую Сторону в течение пяти дней с даты вступления в силу этих изменений.

6.5. Договор о залоге составлен в двух экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон. Каждый экземпляр имеет одинаковую юридическую силу.

#### 7. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

##### ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ:

Место нахождения: **ОАО «АЛЬФА-БАНК», ИНН 7728168971**  
107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д.27  
Адрес для корреспонденции: **ОАО «АЛЬФА-БАНК», ИНН 7728168971**  
107078, г. Москва, ул. Каланчевская, д.27  
Платежные реквизиты: **БИК 044525593, к/с № 30101810200000000593 в ОПЕРУ Москва**  
**S.W.I.F.T.: ALFARUMM**  
**JPMorgan Chase Bank, New York, счет №400130726 (SWIFT CHASUS33),**  
**RAIFFEISEN ZENTRALBANK OESTERREICH AG, Vienna,**  
**счет № 001-50.092.584, SWIFT RZBAATWW**  
(495) 620-91-91

Телефон:

##### ЗАЛОГОДАТЕЛЬ:

Место нахождения: **ООО "РП Жуковский", ИНН 770878531**  
140180, Московская область, г. Жуковский, ул. Солнечная, д. 6, пом. 22  
Адрес для корреспонденции: **ООО "РП Жуковский", ИНН 770878531**  
140180, Московская область, г. Жуковский, ул. Солнечная, д. 6, пом. 22  
Платежные реквизиты: **р/с №40701840702200000051, №40701810402200000103**  
**№40701978202200000038 в ОАО «АЛЬФА-БАНК»**  
(495) 727-00-04

Телефон:

#### 8. ПОДПИСИ СТОРОН

##### ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

Генеральный директор  
ООО "РП Жуковский"

##### ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ

Директор по кредитованию корпоративных клиентов  
Дирекции кредитования корпоративных клиентов Блока  
«Корпоративно-Инвестиционный Банк»  
ОАО «АЛЬФА-БАНК»

(Потемкина Е.Н.)



ЗАЛОГОДАТЕЛЬ  
Генеральный директор  
ООО "РП Жуковский"



ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ  
Директор по кредитованию корпоративных клиентов  
Дирекции кредитования корпоративных клиентов  
Блока «Корпоративно-Инвестиционный Банк»  
ОАО «АЛЬФА-БАНК»

(Е.Н. Потемкина)



ЗАЛОГОДАТЕЛЬ

ЗАЛОГОДЕРЖАТЕЛЬ



ООО «Аудит и консалтинг» г. Москва, (495) 663-63-75

## АКТ

« \_\_\_\_ » \_\_\_\_\_ 2016г.

Мы, нижеподписавшиеся, представитель ООО «РП Жуковский», в лице Генерального директора Иоффе Т.В.; представитель ООО «Норман Ассет Менеджмент Пи. Эм.Си.», в лице Генерального директора Мухаметжанова Р.З.; представитель Исполнителя ООО «МОСРЕМСТРОЙ», в лице Генерального директора Михайлова В.В.; представитель Компании ООО «ЛЕНТА», в лице менеджера проекта Сальникова Ф.Ф., составили настоящий акт о том, что на этапе выполнения подготовительных работ здания гипермаркета «ЛЕНТА», расположенного по адресу: Московская область, г. Жуковский, правый берег р. Москва, участок №1 за период с 16 ноября 2015г. по 15 апреля 2016г. стоимость электроснабжения помещений ООО «ЛЕНТА» составляет  $267\,000 \times 4,70 = 1\,254\,900$  руб., где 267 000 кВт/ч - потребление электроэнергии согласно показаниям прибора учета, 4,70 руб. – стоимость 1 кВт/ч.



	Иоффе Т.В.
	Мухаметжанов Р.З.
	Михайлов В.В.
	Сальников Ф.Ф. 07.11.2016