

**Общество с ограниченной ответственностью
«ЦЕНТР ОЦЕНКИ ИНВЕСТИЦИЙ»**

«УТВЕРЖДАЮ»
Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»



Р.С. Луценко

ОТЧЕТ № УКО-ТЮ/21-156

от 28 мая 2021 года

**Оценка справедливой стоимости
непогашенной задолженности:
общества с ограниченной ответственностью
«АВАНГАРД+» в размере 163 580,65 руб.,
общества с ограниченной ответственностью
«ЭКОПРОФСЕРВИС» в размере 17 900 руб.,
ИП Давтян Анастасии Андреевны в размере 56 700 руб.**

Заказчик:	ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Территория Югра»
Исполнитель:	ООО «Центр оценки инвестиций»
Цель оценки:	Определение справедливой стоимости объектов оценки
Дата проведения оценки:	19 мая 2021 г.
Дата составления отчета:	01 июня 2021 г.

г. Королёв МО, 2021 г.

СОДЕРЖАНИЕ	Стр.
Сопроводительное письмо	3
1. Общие сведения	5
1.1. Задание на оценку	6
1.2. Применяемые стандарты оценки	6
1.3. Принятые при проведении оценки объектов оценки допущения	7
1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке	8
1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»	9
1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах	9
1.7. Основные факты и выводы	9
1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	11
1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки	11
2. Описание основных этапов определения справедливой стоимости	12
3. Описание объектов оценки	14
3.1. Общее описание	14
3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки	14
3.3. Общая информация об объекте оценки	16
3.4. Информация, характеризующая деятельность эмитента	17
3.5. Финансовая информация об эмитенте	17
3.6. Описание текущего использования объектов оценки	27
3.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	27
3.8. Информация, характеризующая деятельность эмитента	27
3.9. Финансовая информация об эмитенте	27
3.10. Описание текущего использования объектов оценки	35
3.11. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки	36
4. Анализ рынка объектов оценки	37
4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2020 г.	37
4.2. Основные тенденции социально - экономического развития в январе-марте 2021 г.	38
4.3. Прогноз социально-экономического развития	41
4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отраслей эмитентов	49
4.5. Анализ рынка прав требования	55
5. Методология оценки	63
5.1. Общие положения	63
5.2. Общие понятия	63
5.3. Общее описание подходов и методов оценки	63
5.4. Согласование результатов оценки	66
5.5. Обоснование подходов и методов оценки	66
6. Описание процесса оценки объектов оценки	78
6.1. Расчет стоимости объектов оценки сравнительным (рыночным) подходом	78
6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом	83
6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом	83
6.4. Согласование результатов оценки	83
7. Выводы	84
8. Перечень литературы	85
Приложение 1	86
Приложение 2	109

**Генеральному директору
ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Территория Югра»
господину Сукманову Д.В.**

«01» июня 2021 г.

Уважаемый Дмитрий Викторович!

В соответствии с Техническим заданием № 156 от 27.05.2021г. к Договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г. специалистами ООО «Центр оценки инвестиций» проведена оценка справедливой стоимости

- непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «АВАНГАРД+» по Договору аренды нежилого помещения № 010417-АВ от 01.04.2017 г. в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра".
- непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «ЭКОПРОФСЕРВИС» по Договору аренды нежилого помещения № 01022017-17 от 01.02.2017 г. в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра".
- непогашенной задолженности Индивидуального предпринимателя Давтян Анастасии Андреевны по Договору аренды нежилого помещения № 010417-ИП от 01.04.2017 г. в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра".

Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций» отвечает требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Сотрудник, проводивший оценку, является действительным членом саморегулируемой организации оценщиков в соответствии с требованиями действующего законодательства, и отвечает требованиям, предъявляемым к оценщикам пунктом 1.7 Указания Банка России № 3758-У от 25 августа 2015 г.

Гражданская ответственность юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, застрахована ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», гражданская ответственность Оценщика застрахована ООО «Абсолют Страхование».

Оценка произведена по состоянию на 19 мая 2021 г.

Анализ исходной информации, рыночных данных необходимых для оценки, а также соответствующие расчеты представлены в разделах настоящего Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений.

Указанный Отчет выполнен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. (с изменениями и дополнениями), Федеральными стандартами оценки (далее – ФСО), введенными в действие Приказами Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297, 298, 299, 326 (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №8) и с учетом положений Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Согласно условиям Технического задания № 156 от 27.05.2021 г. к Договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г., результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее.

Итоговая величина справедливой стоимости непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «АВАНГАРД+» по Договору аренды нежилого помещения № 010417-АВ от 01.04.2017 г. в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" в размере 163 580,65 руб., по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

9 000 (Девять тысяч) рублей НДС не облагается

Итоговая величина справедливой стоимости непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «ЭКОПРОФСЕРВИС» по Договору аренды нежилого помещения № 01022017-17 от 01.02.2017 г. в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" в размере 17 900 руб., по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

1 400 (Одна тысяча четыреста) рублей НДС не облагается

Итоговая величина справедливой стоимости непогашенной задолженности Индивидуального предпринимателя Давтян Анастасии Андреевны по Договору аренды нежилого помещения № 010417-ИП от 01.04.2017 г. в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" в размере 56 700 руб., по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

15 200 (Пятнадцать тысяч двести) рублей НДС не облагается

**Генеральный директор
ООО «Центр оценки инвестиций»**



Р.С. Луценко

I. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Задание на оценку

Представленное ниже задание на оценку идентично заданию на оценку, которое является Приложением №1 к Техническому заданию № 156 от «27» мая 2021 г. к договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г.

1. Объекты оценки (точное описание):

- непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «АВАНГАРД+» по Договору аренды нежилого помещения № 010417-АВ от 01.04.2017 г. в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра".
- непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «ЭКОПРОФСЕРВИС» по Договору аренды нежилого помещения № 01022017-17 от 01.02.2017 г. в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра".
- непогашенной задолженности Индивидуального предпринимателя Давтян Анастасии Андреевны по Договору аренды нежилого помещения № 010417-ИП от 01.04.2017 г. в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра".

Данные об объекте оценки представлены ниже:

Данные об объектах оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	Общество с ограниченной ответственностью «АВАНГАРД+»
Основание для взыскания задолженности	Договор аренды нежилого помещения № 010417-АВ от 01.04.2017 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	163 580 рублей 65 копеек
Полное фирменное наименование организации-должника	Общество с ограниченной ответственностью «ЭКОПРОФСЕРВИС»
Основание для взыскания задолженности	Договор аренды нежилого помещения № 01022017-17 от 01.02.2017 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	17 900 рублей 00 копеек
Полное фирменное наименование организации-должника	Индивидуального предпринимателя Давтян Анастасии Андреевны
Основание для взыскания задолженности	Договор аренды нежилого помещения № 010417-ИП от 01.04.2017 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	56 700 рублей

2. Имущественные права на объекты оценки. Право требования непогашенной задолженности по Договорам аренды. Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра».

3. Права на объекты оценки, учитываемые при определении стоимости объектов оценки.

При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав.

4. Цель оценки. Определение стоимости объекта оценки.

5. Вид определяемой стоимости. Справедливая стоимость в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости». Стоимость определяется без учета налогов, которые могут быть исчислены на дату оценки.

6. Требование к составлению отчета об оценке. Отчет об оценке должен быть составлен оценщиком, в отношении которого со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков, и стаж осуществления оценочной деятельности которого составляет не менее трех лет на дату оценки.

7. Предполагаемое использование результатов оценки. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

8. Дата оценки. Оценка по состоянию на **19.05.2021 г.**

9. Срок проведения оценки. Не позднее **01.06.2021 г.**

10. Допущения, на которых должна основываться оценка.

- отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- Оценщик не проводит юридическую экспертизу прав на оцениваемый объект. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых;
- исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными;
- мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки;
- ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено Договором № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г.;
- отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в Отчете;
- результаты оценки указываются в Отчете об оценке в виде единой цифры, без указания возможных границ интервала стоимости.

1.2. Применяемые стандарты оценки

[Перечень Федеральных стандартов оценки, регламентирующих оценочную деятельность в РФ.](#)

Согласно требованиям Федерального закона об оценочной деятельности №135-ФЗ от 29.07.1998 г. Оценщик обязан соблюдать требования Федерального закона об оценочной деятельности, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, а также требования стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

По состоянию на дату проведения оценки введены в действие следующие Федеральные стандарты оценки:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».
4. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 508 от 22 октября 2010 г., с изменениями утвержденными Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 388 от 22 июня 2015 г. «О внесении изменений в Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)».
5. Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 04 июля 2011 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)».
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости

(ФСО № 7)».

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

8. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 327 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)».

9. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 328 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)».

10. Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 385 от 22 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)».

11. Федеральный стандарт оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 721 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение ликвидационной стоимости (ФСО № 12)».

12. Федеральный стандарт оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 722 от 17 ноября 2016 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение инвестиционной стоимости (ФСО № 13)».

Применяемые стандарты.

Указанные выше Федеральные стандарты оценки можно разделить на две группы: первая группа – ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, регламентирующие общий порядок проведения оценки независимо от вида объекта оценки; ФСО №№ 4-5, 7-13, регламентирующие отдельные аспекты оценочной деятельности или дополняющие ФСО №№ 1-3 в части специфики оценки определенных видов активов.

Оцениваемые объекты являются объектами, относящимися к понятию «бизнес (собственные долевые инструменты предприятия (акций, долей и т.п.))» и входят в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного фонда. Учитывая данные обстоятельства, при проведении настоящей оценки применялись следующие стандарты:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)».

2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)».

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)», утвержденный Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 326 от 01 июня 2015 г. «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)».

5. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

6. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки».

1.3. Принятые при проведении оценки объектооценки допущения

Основные допущения, принятые при проведении оценки объектов оценки, представлены в задании на оценку.

Бухгалтерская отчетность ООО «АВАНГАРД+», ООО «ЭКОПРОФСЕРВИС» в распоряжение

Оценщика не предоставлена. При определении финансового состояния эмитентов Оценщик пользовался открытыми источниками: spark-interfax.ru и программой «Ваш финансовый аналитик». Расшифровки статей бухгалтерской отчетности ООО «АВАНГАРД+» и ООО «ЭКОПРОФСЕРВИС» на последнюю отчетную дату 31.12.2020 г. Оценщику не предоставлены. Финансовый анализ проводится только с учетом имеющихся в открытых источниках данных.

Сведения о финансовом состоянии Индивидуального предпринимателя Давтян Анастасии Андреевны в распоряжение Оценщика не предоставлены, в открытых источниках сведения о деятельности ИП Давтян А.А. отсутствуют, в связи с чем финансовый анализ не проводится.

Прочие допущения, на которых основаны расчеты стоимости объектов оценки, указаны в соответствующих разделах отчета.

1.4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке

Сведения о заказчике оценки

Организационно правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «ОРЕОЛ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра»
Место нахождения	119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3
Почтовый адрес	119334, г. Москва, ул. Вавилова, д. 5, корп. 3
Основной государственный регистрационный номер	1107746237147
Дата присвоения ОГРН	30.03.2010 г.

Сведения об оценщике

Общие сведения об оценщике	Белова Елена Николаевна - действительный член саморегулируемой организации Ассоциации оценщиков «Сообщество профессионалов оценки». Регистрационный № 0024 от 20.11.2009 г. Параметры документа о профессиональном образовании: № МИПК-10/381 от 24 июня 2008 г., рег. № 4277 Санкт-Петербургский государственный политехнический университет. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка бизнеса» № 011121-3 от 24.04.2018 г. Квалификационный аттестат действует до 24.04.2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» № 003964-1 от 28.02.2018 г. Квалификационный аттестат действует до 28.02.2021 г. Стаж работы оценщиком с 2006 года. Заключен трудовой договор с ООО «Центр оценки инвестиций».
Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Центр оценки инвестиций», ОГРН 1045003366550 от 19.08.2004 г. Адрес: Московская область, г. Королёв, микрорайон Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, пом. 019.
Место нахождения оценщика	Место нахождения оценщика соответствует адресу нахождения организации, с которой оценщик заключил трудовой договор.
Почтовый адрес оценщика	198097, г. Санкт-Петербург, пр. Стачек, д. 34, к. 1, кв. 4.
Номер контактного телефона	+7 (921) 983-26-20
Адрес электронной почты	info@ramb-price.ru
Сведения о страховании ответственности юридического лица	Полис страхования ответственности № 20005-035-000171, выдан ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 30.11.2020 г. Срок действия договора (срок страхования) с 01.01.2021 г. по 31.12.2021 г. Страховая сумма 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей.
Саморегулируемая организация оценщиков (СРО)	Белова Елена Николаевна Саморегулируемая организация Ассоциация оценщиков «Сообщество профессионалов оценки», включена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за № 0024 от 20 ноября 2009 г.
Место нахождения СРО	г. Санкт-Петербург
Адрес СРО	190000, Санкт-Петербург, пер. Гривцова, д. 5, лит. Б, офис 101.

Сведения об оценщике

Почтовый адрес: 190031, Санкт-Петербург, ОПС №31, а/я 409.

Сведения о страховании ответственности оценщика

Белова Елена Николаевна

Страховой полис ООО «Абсолют Страхование» №022-073-006105/20 от 25.12.2020 г. период страхования с 01.01.2021 по 31.12.2021 г., сумма страхования 100 000 000 (Сто миллионов) рублей

1.5. Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии со ст. 16 Федерального закона N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

Юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор, подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за проведение объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете 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.

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

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

1.6. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Для проведения настоящей оценки и подготовке настоящего отчета об оценке сторонние организации и специалисты не привлекались.

1.7. Основные факты и выводы**Общие сведения**

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Техническое задание № 156 от «27» мая 2021 г. к договору № 1-О-ТЮ от «17» мая 2017 г.

Дата составления отчета

01 июня 2021 г.

Номер отчета

УКО-ТЮ/21-156

Общая информация, идентифицирующая объекты оценки

- право требования непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «АВАНГАРД+» по Договору аренды нежилого помещения № 010417-АВ от 01.04.2017 г. в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра".
- право требования непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «ЭКОПРОФСЕРВИС» по Договору аренды нежилого помещения № 01022017-17 от 01.02.2017 г. в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра".
- право требования непогашенной задолженности Индивидуального предпринимателя Давтян Анастасии Андреевны по Договору аренды нежилого помещения № 010417-ИП от 01.04.2017 г. в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра".

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	Общество с ограниченной ответственностью «АВАНГАРД+»
Основание для взыскания задолженности	Договор аренды нежилого помещения № 010417-АВ от 01.04.2017 г.

Наименование характеристики	Значение
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	163 580 рублей 65 копеек
Полное фирменное наименование организации-должника	Общество с ограниченной ответственностью «ЭКОПРОФСЕРВИС»
Основание для взыскания задолженности	Договор аренды нежилого помещения № 01022017-17 от 01.02.2017 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	17 900 рублей 00 копеек
Полное фирменное наименование организации-должника	Индивидуальный предприниматель Давтян Анастасии Андреевны
Основание для взыскания задолженности	Договор аренды нежилого помещения № 010417-ИП от 01.04.2017 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	56 700 рублей

Результаты оценки				
Наименование объекта/подхода	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.	Сравнительный (рыночный) подход, руб.	Итоговая величина справедливой стоимости руб.
право требования непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «АВАНГАРД+» по Договору аренды нежилого помещения № 010417-АВ от 01.04.2017 г. в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра"	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	9 000	9 000
право требования непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «ЭКОПРОФСЕРВИС» по Договору аренды нежилого помещения № 01022017-17 от 01.02.2017 г. в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра"	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	1 400	1 400
•право требования непогашенной задолженности Индивидуального предпринимателя Давтян Анастасии Андреевны по Договору аренды нежилого помещения № 010417-ИП от 01.04.2017 г. в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра"	обоснованно не применялся	обоснованно не применялся	15 200	15 200
Итого				25 600

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости

Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объектов оценки. Результаты оценки могут быть использованы для целей, предусмотренных ст. 37 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ, Правилами доверительного управления Фондом и иными нормативными актами в сфере финансовых рынков. Для указанных целей результаты оценки могут быть использованы в течение шести месяцев с даты оценки.

1.8. Перечень документов, используемых при проведении оценки и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

При определении стоимости объекта оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика. Перечень исходных данных, полученных от Заказчика, представлен в табл. 1.

Таблица 1.

Перечень исходных данных, полученных от Заказчика

Наименование документа	Вид документа
Договор № 010417-АВ аренды нежилого помещения от 01 апреля 2017 года (с ООО «АВАНГАРДПЛЮС»).	копия
Требование (претензия) о выплате задолженности по договору аренды в связи с неисполнением договора ООО «АВАНГАРД +» (без даты, без номера).	копия
Договор № 01022017-17 аренды нежилого помещения от 01 февраля 2017 года (с ООО «ПРИНТ ЭКСПРЕСС»).	копия
Выписка из ЕГРЮЛ ООО «ЭКОПРОФСЕРВИС» от 28.05.2021 г.	копия
Требование (претензия) о выплате задолженности по договору аренды в связи с неисполнением договора ООО «ПРИНТ ЭКСПРЕСС» (без даты, без номера).	копия
Договор № 010417-ИП аренды нежилого помещения от 01 апреля 2017 г.	копия
Требование (претензия) о выплате задолженности по договору аренды в связи с неисполнением договора по ИП Давтян А.А. (без номера, без даты).	копия

Источник. 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

1.9. Анализ выполнения принципов использования информации при проведении оценки

При определении стоимости объектов оценки Оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика (табл. 1), из правовых баз данных и рыночная информация.

Перечень используемых интернет-сайтов и других открытых источников информации, представлен по тексту настоящего Отчета.

Процесс оценки - сбор и аналитическая оценка данных по объекту оценки и экономической ситуации на конкретном рынке с целью формирования заключения о стоимости объекта оценки.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки, существенной для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения Оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- информацию о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, включая перечень устанавливающих их документов, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки;
- информацию о рынке объекта оценки, ценообразующих факторах, а также внешних факторах, влияющих на его стоимость.

При составлении отчета об оценке оценщик должен придерживаться следующих принципов:

- в отчете должна быть изложена информация, существенная с точки зрения оценщика для определения стоимости объекта оценки;
- информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, должна быть подтверждена.

Общее требование к использованию информации при проведении оценки - Отчет об оценке не должен допускать неоднозначного толкования или вводить в заблуждение.

Документы, предоставленные Заказчиком оценки, а так же данные из открытых источников¹, использованные Оценщиком, на достаточном уровне отражают данные по объекту оценки. Документы и отраженную в них информацию, Оценщик принимал к сведению только после проверки их соответствия действительной ситуации, установленной в ходе интервьюирования представителей Заказчика оценки. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности с учетом принятых допущений к оценке.

¹ Источники информации, используемые в отчете, указываются в соответствующих разделах отчета.

II. ОПИСАНИЕ ОСНОВНЫХ ЭТАПОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ

При определении справедливой стоимости необходимо руководствоваться положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

В соответствии с указанным ранее стандартом *справедливая стоимость* - это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

Основные этапы определения справедливой стоимости собственных долевых инструментов предприятия (акций, долей).

1. Выяснение конкретного типа собственных долевых инструментов предприятия, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета) – акции или доли (описание объекта оценки).
2. Определение исходных условий оценки.
3. Определение исходных данных для методов оценки.
4. Применение методов оценки.

1. Выяснение конкретного типа собственных долевых инструментов предприятия (акций, долей и т.п.), являющихся объектом оценки (в соответствии с их единицей учета).

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки».

2. Определение исходных условий оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Описании объекта оценки».

3. Определение исходных данных для методов оценки.

Методы оценки, применяемые для оценки справедливой стоимости, должны максимально использовать уместные наблюдаемые исходные данные (1 Уровня и 2 Уровня) и минимально использовать ненаблюдаемые исходные данные.

Иерархия исходных данных:

- исходные данные 1 Уровня - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки.

Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

- исходные данные 2 Уровня – это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства.

Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- (a) котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках;
 - (b) котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными;
 - (c) исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
 - ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
 - подразумеваемая волатильность;
 - кредитные спреды.
 - (d) подтверждаемые рынком исходные данные.
- исходные данные 3 Уровня - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства.

Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные (1 Уровня и 2 Уровня) не доступны, таким образом, учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Анализ рынка».

4. Применение методов оценки.

При оценке справедливой стоимости необходимо использовать такие методы оценки, которые

являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используя уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используя ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход.

Рыночный подход. Рыночный подход к оценке – это подход, при котором используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Затратный подход. Затратный подход к оценке – это подход, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

Доходный подход. Доходный подход к оценке – это подход, при котором будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

В некоторых случаях, при определении справедливой стоимости актива или обязательства, приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

При проведении настоящей оценки указанные подходы к оценке справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта оценки.

Выполнение указанного пункта осуществляется в подразделе «Методология оценки».

III. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1. Общие положения

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» первым этапом оценки справедливой стоимости является выяснение (описание) конкретного актива или обязательства, являющегося объектом оценки (в соответствии с его единицей учета). В указанном стандарте детализация процесса выяснения (описания) актива отсутствует.

В соответствии с положениями статьи 8 Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» вне зависимости от вида объекта оценки в отчете об оценке должно содержаться описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, – также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость объекта оценки (при наличии).

При проведении настоящей оценки была принята следующая последовательность описания объекта оценки:

1. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки.
2. Описание количественных и качественных характеристик объекта оценки (за исключением описания имущественных прав, обременений, связанных с объектом оценки).
3. Описание текущего использования объекта оценки.
4. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объекту оценки, существенно влияющих на его стоимость.

3.2. Описание имущественных прав, обременений, связанных с объектами оценки

Общее описание объектов оценки

В настоящем отчете объектом оценки является:

- право требования непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «АВАНГАРД+» по Договору аренды нежилого помещения № 010417-AB от 01.04.2017 г. в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра".
- право требования непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «ЭКОПРОФСЕРВИС» по Договору аренды нежилого помещения № 01022017-17 от 01.02.2017 г. в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра".
- право требования непогашенной задолженности Индивидуального предпринимателя Давтян Анастасии Андреевны по Договору аренды нежилого помещения № 010417-ИП от 01.04.2017 г. в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра".

Данные об объекте оценки представлены в табл. 2.

Таблица 2.

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	Общество с ограниченной ответственностью «АВАНГАРД+»
Основание для взыскания задолженности	Договор аренды нежилого помещения № 010417-AB от 01.04.2017 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	163 580 рублей 65 копеек
Полное фирменное наименование организации-должника	Общество с ограниченной ответственностью «ЭКОПРОФСЕРВИС»
Основание для взыскания задолженности	Договор аренды нежилого помещения № 01022017-17 от 01.02.2017 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	17 900 рублей 00 копеек

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	Индивидуальный предприниматель Давтян Анастасии Андреевны
Основание для взыскания задолженности	Договор аренды нежилого помещения № 010417-ИП от 01.04.2017 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	56 700 рублей

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

Имущественные права, связанные с объектами оценки

Право требования непогашенной задолженности по Договорам аренды. Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра».

В соответствии с положениями статьи 11 Федерального закона «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, является общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежит им на праве общей долевой собственности. Раздел имущества, составляющего паевой инвестиционный фонд, и выдел из него доли в натуре не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Федеральным законом «Об инвестиционных фондах».

Указанные обстоятельства ограничивают возможность указания реквизитов собственников объектов оценки.

Балансовая стоимость объектов оценки указана в Задании на оценку.

Обременения, связанные с объектами оценки

Сведения об обременениях в отношении объектов оценки отсутствуют.

Имущественные права, учитываемые при проведении оценки

При оценке объекта оценки учитывается право собственности на объект оценки, скидки на фактическое право общей долевой собственности и доверительное управление не вводятся. Объект считается свободным от ограничений (обременений) указанных прав.

Общие понятия

Право требования как объект оценки

Права (требования) – это права кредитора, вытекающие из кредитных договоров, заключенных между кредитором и заемщиком, а также из договоров ипотеки, залога и поручительства, заключенных в обеспечение исполнения обязательств заемщика.

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

Одним из основных признаков объектов правоотношения является то, что такие объекты должны представлять определенную ценность, которая проявляется в его способности удовлетворять определенные юридически значимые интересы субъектов права. Безусловно, что права требования такой материальной ценностью обладают, что говорит о том, что право (требование) может объектом гражданского оборота. Согласно ст. 8 ГК РФ, основанием возникновения гражданских прав и обязанностей является договор и иные сделки, др. Статья 307 ГК РФ определяет основания возникновения обязательств – это договор, причинение вреда, неосновательное обогащение, иные (часть 2 ст. 307 ГК РФ). Таким образом, договор является основанием возникновения гражданских прав и обязанностей, и обязательств.

Гражданские права и обязанности, и обязательства возникают по поводу конкретного объекта. В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности (ч. 1 ст. 307 ГК РФ). Таким образом, имущественное право, наряду с иным имуществом, – это то, по поводу чего возникают обязательства.

Обязательство, как основание возникновения прав требований, структура обязательственных правоотношений

Гражданское законодательство употребляет понятие «обязательство» в различных значениях, а именно: обязательство в широком смысле, и узком, т.е. конкретных прав требования кредитора к должнику. В ст. ст. 382 – 390 ГК РФ для обозначения лица, которому «принадлежало» уступаемое право, используется термин «кредитор». Кредитором называется активный субъект, наделенный

правом требовать совершения действий (воздержания от действий) от должника.

Понятие права (требования)

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

При анализе норм об уступке права (требования), можно сделать вывод, что требование – это не право субъекта потребовать, а то, на получение чего претендует (притязает) правомочное лицо, т.е. исполнения чего он (при наступлении определенных условий) может потребовать от обязанного его правом лица, опираясь на принудительную силу государства. При этом необходимо только иметь в виду, что при уступке права в порядке, предусмотренном гл. 24 ГК РФ, как практика, так и теория исходят из того, что цессия допускается только в отношении права, возникшего из обязательства.

Согласно пункту 4 статьи 454 ГК РФ к продаже имущественных прав применяются общие положения о купле-продаже, если иное не вытекает из содержания и характера этих прав. При этом по поводу признания за правами (требованиями) вещно-правового статуса существует несколько точек зрения от полного отрицания их вещно-правовой природы до признания права собственности на право требования («право на право») и различия права как содержания и права как объекта. В любом случае, имея материальную ценность права (требования), являясь по своей сути правами обязательственными, в тоже время являются объектом сделок, наряду с иными имущественными (например, вещными правами).

Операции по уступке прав требования не облагаются НДС в соответствии с пп. 26 п. 3 ст. 149 НК РФ.

Уступка права требования — один из способов перемены лиц в обязательстве, т. е. сменой кредитора. Согласно пункту 1 статьи 382 Гражданского кодекса РФ право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступке требования).

При проведении настоящей оценки рассматривается право требования непогашенной задолженности юридических лиц (ООО «АВАНГАРД+», ООО «ЭКОПРОФСЕРВИС», ИП Давтян А.А.). Общая долевая собственность владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра».

Согласно статье 128 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее ГК РФ):

«К объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага».

Оцениваемое право собственности на непогашенную задолженность является денежным, а соответственно является имущественным правом и является частью имущества организации.

3.3. Общая информация об объекте оценки

Основные количественные и качественные характеристики оцениваемого права требования представлены в табл. 3.

Таблица 3.

Данные об объекте оценки

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	Общество с ограниченной ответственностью «АВАНГАРД+»
Основание для взыскания задолженности	Договор аренды нежилого помещения № 010417-АВ от 01.04.2017 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	163 580 рублей 65 копеек
Полное фирменное наименование организации-должника	Общество с ограниченной ответственностью «ЭКОПРОФСЕРВИС»
Основание для взыскания задолженности	Договор аренды нежилого помещения № 01022017-17 от 01.02.2017 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	17 900 рублей 00 копеек

Наименование характеристики	Значение
Полное фирменное наименование организации-должника	Индивидуальный предприниматель Давтян Анастасии Андреевны
Основание для взыскания задолженности	Договор аренды нежилого помещения № 010417-ИП от 01.04.2017 г.
Сумма задолженности по состоянию на дату оценки	56 700 рублей

Источник: 1. Данные, предоставленные Заказчиком.

3.4. Информация, характеризующая деятельность эмитента

ООО «АВАНГАРДПЛЮС»

Информация о создании бизнеса.

ООО «АВАНГАРДПЛЮС» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц 31.10.2011 г. за основным государственным регистрационным номером 1118619002622.

Уставный капитал Общества составляет 30 000 руб.

Информация о развитии бизнеса.

Для анализа доступна информация с 31.12.2016 г. по 31.12.2020 г. Бухгалтерская отчетность более раннего ретроспективного периода в распоряжение Оценщика не предоставлена. Бухгалтерская отчетность за 2016-2020 гг. принята Оценщиком к анализу по данным открытых источников — программы «Ваш финансовый аналитик» (<https://www.audit-it.ru/>). В бухгалтерской отчетности 2015 г. данные по активу и пассиву не совпадают, ввиду чего данный год и более ранние года с даты регистрации к анализу не приняты.

(В указанный период реорганизаций эмитента не было. Информация о развитии бизнеса (финансовая и прочая) представлена ниже.

Согласно данным ЕГРЮЛ учредителем ООО "Авангард+" является 1 физическое лицо: Коваль Андрей Иванович. Доля: 30 000 руб. (100%), ИНН 860401576592.

На дату оценки (19.05.2021 г.) ООО «АВАНГАРДПЛЮС» является действующей.

12.03.2021 г. в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, первая инстанция подано заявление о признании ООО «АВАНГАРДПЛЮС» банкротом.

По состоянию на 19.05.2021 г. оценочная сумма взыскиваемой задолженности 2 448 121 руб.

Условия функционирования бизнеса.

Условия функционирования бизнеса определяются видом экономической деятельности эмитента. Эмитент имеет ОКВЭД 43.12.3. – Производство земляных работ (основной - ГМЦ Росстата, ЕГРЮЛ, Бухгалтерская отчетность).

Информация о продукции, работах, услугах Общества

В указанном ретроспективном периоде продукции (товаров) Общество осуществляет деятельность по производству земляных работ.

3.5. Финансовая информация об эмитенте

3.5.1. Анализ финансовых результатов эмитента

Анализ финансовых результатов Общества производится со следующими целями:

- установить характер изменения валовой выручки в ретроспективном периоде и исследовать факторы, влияющие на изменение указанного показателя;
- установить динамику изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации –SalesMargin) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- установить динамику изменения прибыли до налогообложения (ЕБИТ) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- сделать выводы о возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 2 «Отчет о прибылях и убытках») за период с 2016 г. по 31.12.2020 г.

Исторический отчет о прибылях и убытках представлен в табл. 4.

Таблица 4.

Исторический отчет о прибылях и убытках ООО «АВАНГАРДПЛЮС», (тыс. руб.)

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.				Изменение показателя		Средне-годовая величина, тыс. руб.
	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	тыс. руб. (гр.5 - гр.2)	± % ((5-2) : 2)	
1	2	3	4	5	6	7	8
1. Выручка	56 640	61 637	17 082	1 155	-55 485	-98	34 129
2. Расходы по обычным видам деятельности	55 766	61 051	6 006	435	-55 331	-99,2	30 815
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	874	586	11 076	720	-154	-17,6	3 314
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-2	427	-1 841	-	+2	↑	-354
5. ЕВИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	872	1 013	9 235	720	-152	-17,4	2 960
6. Проценты к уплате	-	-	270	865	+865	-	284
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-6 332	-1 634	-412	-	+6 332	↑	-2 095
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	-5 460	-621	8 553	-145	+5 315	↑	582
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	-5 460	-621	8 553	-145	+5 315	↑	582
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	-5 640	-621	8 553	-145	x	x	x

Источник. 1. Данные бухгалтерской отчетности. 2. Расчет Оценщика.

Значение выручки за 2020 год составило 1 155 тыс. руб. Это намного меньше значения за 2017 год. В течение всего анализируемого периода наблюдалось разнонаправленное изменение выручки; значения показателя находились в диапазоне от 1 155 тыс. руб. до 61 637 тыс. руб.

За 2020 год значение прибыли от продаж составило 720 тыс. руб. За весь рассматриваемый период произошло явное уменьшение финансового результата от продаж на 154 тыс. руб., или на 17,6%, при этом линейный тренд указывает на то, что показатель в среднем в течение периода рос.

Изменение выручки наглядно представлено ниже на графике.

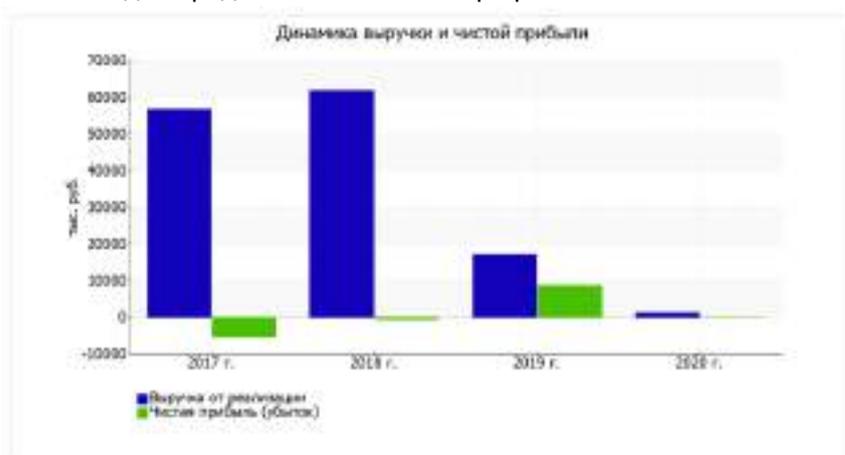


Рис. 1. Динамика выручки и чистой прибыли ООО «АВАНГАРДПЛЮС»

Таблица 5.

Показатели рентабельности ООО «АВАНГАРДПЛЮС»

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)				Изменение показателя	
	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	коп., (гр.5 - гр.2)	± % ((5-2) : 2)
1	2	3	4	5	6	7
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). Нормальное значение для данной отрасли: 4% и более.	1,5	1	64,8	62,3	+60,8	+40,4 раза
2. Рентабельность продаж по ЕВИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	1,5	1,6	54,1	62,3	+60,8	+40,5 раза
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). Нормальное значение для данной отрасли: 3% и более.	-9,6	-1	50,1	-12,6	-3	↓
Справочно: Прибыль от продаж на рубль, вложенный в производство и реализацию продукции (работ, услуг)	1,6	1	184,4	165,5	+163,9	+105,6 раза
Коэффициент покрытия процентов к уплате (ICR), коэфф. Нормальное значение: 1,5 и более.	-	-	34,2	0,8	+0,8	-

Источник. 1. Данные бухгалтерской отчетности. 2. Расчет Оценщика.

За 2020 год организация получила прибыль от продаж и прибыль до вычета процентных расходов и расходов по налогу на прибыль (ЕВIT), что и обусловило положительно значение первых двух показателей рентабельности, приведенных в таблице. Но дополнительные расходы в виде процентов и налога на прибыль привели к отрицательному значению рентабельности, рассчитанной по чистой прибыли.

Прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 62,3% от полученной выручки. К тому же имеет место рост рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за 2017 год (+60,8%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕВIT) к выручке организации, за 2020 год составил 62,3%. То есть в каждом рубле выручки ООО "АВАНГАРДПЛЮС" содержалось 62,3 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



Рис. 2. Динамика показателей рентабельности продаж

В табл. 6. представлена рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Таблица 6.

Показатели рентабельности ООО «АВАНГАРДПЛЮС»

Показатель рентабельности	Значение показателя, %				Изменение показателя (гр.5 - гр.2)	Расчет показателя
	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.		
1	2	3	4	5	6	7
Рентабельность собственного капитала (ROE)	-	-	-	-6,4	-6,4	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. Нормальное значение для данной отрасли: 18% и более.
Рентабельность активов (ROA)	-21	-1,7	25,6	-0,5	+20,5	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. Нормальное значение для данной отрасли: 6% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	-	-	-	32	+32	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.
Рентабельность производственных фондов	11,9	4,8	96	7,3	-4,6	Отношение прибыли от продаж к средней стоимости основных средств и материально-производственных запасов.
Справочно: Фондоотдача, коэфф.	-	56,6	6,7	0,6	+0,6	Отношение выручки к средней стоимости основных средств.

Источник. 1. Данные бухгалтерской отчетности. 2. Расчет Оценщика.

За последний год каждый рубль собственного капитала организации обеспечил убыток в размере 0,064 руб. Рентабельность собственного капитала в течение анализируемого периода выросла на 6,4%. Но более глубокий анализ динамики на основе линейного тренда показывает падение рентабельности собственного капитала. За последний год значение рентабельности собственного капитала можно считать критическим.

Значение рентабельности активов за период с 01.01.2020 г. по 31.12.2020 г. составило -0,5%. Изменение рентабельности активов за 2020 год по сравнению с данными за 2017 год составило +20,5%. В течение рассматриваемого периода имело место как увеличение, так и падение рентабельности активов; диапазон значений показателя составил от -21% до 25,6%. Значение рентабельности активов в течение всего анализируемого периода в основном не соответствовало норме.

Наглядное изменение основных показателей рентабельности активов и капитала ООО "АВАНГАРДПЛЮС" представлено на следующем графике.

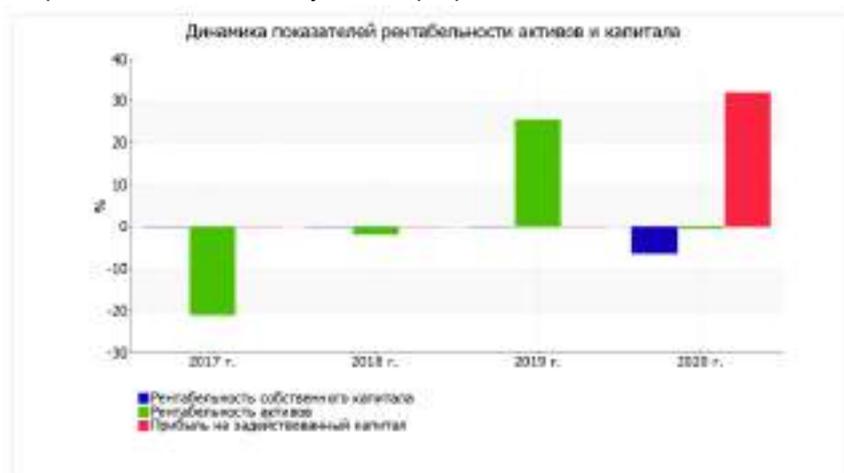


Рис. 3. Динамика показателей рентабельности активов капитала

Таблица 7.

Показатели оборачиваемости ООО «АВАНГАРДПЛЮС»

Показатель оборачиваемости	Значение в днях				Коэфф. 2017 г.	Коэфф. 2020 г.	Изменение, дн. (гр.5 - гр.2)
	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.			
1	2	3	4	5	6	7	8
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: не более 139 дн.)	167	207	659	8 576	2,2	<0,1	+8 409
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 19 и менее дн.)	48	66	547	6 591	7,6	0,1	+6 543
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 68 и менее дн.)	118	136	432	5 529	3,1	0,1	+5 411
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	183	245	718	7 586	2	<0,1	+7 403
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 159 и менее дн.)	167	213	713	9 217	2,2	<0,1	+9 050
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	-	-	-	712	-	0,5	+712

Источник. 1. Данные бухгалтерской отчетности. 2. Расчет Оценщика.

Данные об оборачиваемости активов в среднем за весь рассматриваемый период свидетельствуют о том, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 2578 календарных дней (т.е. 7 лет). О размере материально-производственных запасов можно судить по следующему соотношению: в среднем требуется 1813 дней, чтобы расходы по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка запасов.

3.5.2. Анализ структуры активов и обязательств

Анализ структуры активов и обязательств эмитента производится со следующими целями:

- установить характер изменения валюты баланса в ретроспективном периоде;
- установить характер изменения структуры источников формирования активов;
- установить характер изменения структуры активов;
- установить перечень активов и обязательств на дату оценки.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 1 «Бухгалтерский баланс») за период с 31.12.2016 г. по 31.12.2020 г.

Структура имущества и источники его формирования представлен в табл. 8.

Таблица 8.

Структура имущества и источники его формирования ООО «АВАНГАРДПЛЮС», тыс. руб.

Показатель	Значение показателя						Изменение за анализируемый период		
	в тыс. руб.					в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.6-гр.2)	± % ((гр.6-гр.2) : гр.2)
	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	на начало анализируемого периода (31.12.2016)	на конец анализируемого периода (31.12.2020)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Актив									
1. Внеоборотные активы	–	–	2 178	2 890	1 158	–	4,2	+1 158	–
в том числе:									
основные средства	–	–	2 178	2 890	1 158	–	4,2	+1 158	–
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	15 723	36 177	33 734	27 905	26 221	100	95,8	+10 498	+66,8
в том числе:									
запасы	4 065	10 616	11 420	6 580	9 088	25,9	33,2	+5 023	+123,6
дебиторская задолженность	11 652	24 897	20 936	19 537	15 357	74,1	56,1	+3 705	+31,8
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	6	57	309	371	350	<0,1	1,3	+344	+58,3 раза
Пассив									
1. Собственный капитал	27	-5 613	-6 234	2 319	2 174	0,2	7,9	+2 147	+80,5 раза
2. Долгосрочные обязательства, всего	–	–	–	–	–	–	–	–	–
в том числе:									
заемные средства	–	–	–	–	–	–	–	–	–
3. Краткосрочные обязательства*, всего	15 696	41 790	42 146	28 476	25 205	99,8	92,1	+9 509	+60,6
в том числе:									
заемные средства	–	607	607	2 822	2 980	–	10,9	+2 980	–
Валюта баланса	15 723	36 177	35 912	30 795	27 379	100	100	+11 656	+74,1

Источник. 1. Данные бухгалтерской отчетности. 2. Расчет Оценщика.

Соотношение основных качественных групп активов организации на последний день анализируемого периода характеризуется большой долей (95,8%) текущих активов и незначительным процентом внеоборотных средств. Активы организации в течение анализируемого периода существенно увеличились (на 74,1%). Отмечая значительное увеличение активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – в 80,5 раза. Опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов является положительным показателем.

На диаграмме ниже представлена структура активов организации в разрезе основных групп:

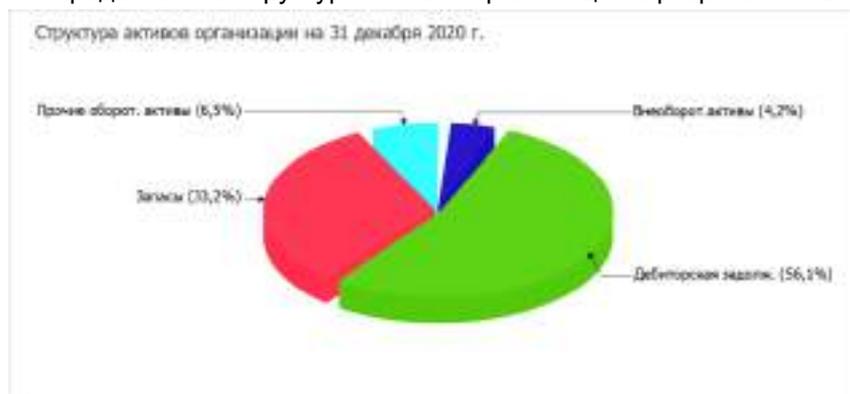


Рис. 4. Структура активов организации на 31 декабря 2020 г.

Рост величины активов организации связан, в основном, с ростом следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех положительно изменившихся статей):

- запасы – 5 023 тыс. руб. (43,1%)
- дебиторская задолженность – 3 705 тыс. руб. (31,8%)
- основные средства – 1 158 тыс. руб. (9,9%)
- налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям – 819 тыс. руб. (7%)

Одновременно, в пассиве баланса прирост наблюдается по строкам:

- кредиторская задолженность – 6 529 тыс. руб. (56%)
- краткосрочные заемные средства – 2 980 тыс. руб. (25,6%)
- нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) – 2 147 тыс. руб. (18,4%)

Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "денежные средства и денежные эквиваленты" в активе (-6 тыс. руб.).

На последний день анализируемого периода собственный капитал организации составил 2 174,0 тыс. руб., что в 81 раз больше, чем на 31.12.2016 г.

По состоянию на последнюю отчетную дату активы эмитента характеризуются следующим образом.

1. Нематериальные активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

2. Основные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 158 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

3. Доходные вложения в материальные ценности. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

4. Долгосрочные финансовые вложения. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

5. Отложенные налоговые активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

6. Прочие внеоборотные активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

7. Запасы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 9 088 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

8. НДС по приобретенным ценностям. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 819 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

9. Дебиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 15 357 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

10. Финансовые вложения за исключением денежных эквивалентов. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 350 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

11. Денежные средства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

12. Прочие оборотные активы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 607 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

По состоянию на последнюю отчетную дату обязательства эмитента характеризуются следующим образом.

1. Долгосрочные заемные средства (кредиты и займы). Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

2. Прочие долгосрочные обязательства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

3. Отложенные налоговые обязательства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

4. Краткосрочные заемные средства (кредиты и займы). Балансовая (учетная) стоимость составляет 2 980 тыс. руб. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

5. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость составляет 22 225 тыс. руб. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

6. Задолженность участникам по выплате доходов. Отсутствует. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

7. Доходы будущих периодов. Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

8. Оценочные обязательства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

9. Прочие краткосрочные обязательства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

Таблица 9.

Оценка стоимости чистых активов ООО «АВАНГАРДПЛЮС», тыс. руб.

Показатель	Значение показателя							Изменение	
	в тыс. руб.					в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.6-гр.2)	± % ((гр.6-гр.2) : гр.2)
	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	на начало анализируемого периода (31.12.2016)	на конец анализируемого периода (31.12.2020)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1. Чистые активы	27	-5 613	-6 234	2 319	2 174	0,2	7,9	+2 147	+80,5 раза
2. Уставный капитал	30	30	30	30	30	0,2	0,1	-	-
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	-3	-5 643	-6 264	2 289	2 144	<0,1	7,8	+2 147	↑

Источник. 1. Данные бухгалтерской отчетности. 2. Расчет Оценщика.

Чистые активы организации на 31.12.2020 г. намного (в 72,5 раза) превышают уставный капитал. Данное соотношение положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. К тому же следует отметить увеличение чистых активов в 80,5 раза за весь рассматриваемый период. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку. Наглядное изменение чистых активов и уставного капитал представлено на следующем графике.

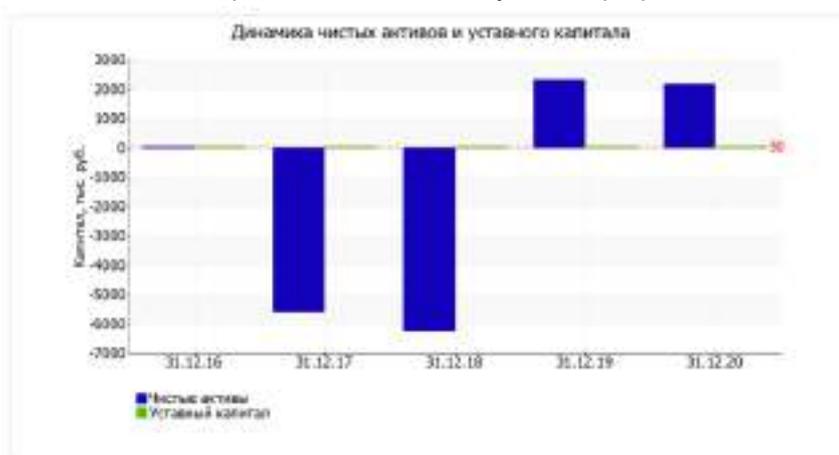


Рис. 5. Динамика чистых активов и уставного капитала

3.5.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

Таблица 10.

Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя					Изменение показателя (гр.6-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020		
1	2	3	4	5	6	7	8
1. Коэффициент автономии	<0,01	-0,16	-0,17	0,08	0,08	+0,08	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. Нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,4 (оптимальное 0,5-0,7).
2. Коэффициент финансового левериджа	581,33	-7,45	-6,76	12,28	11,59	-569,74	Отношение заемного капитала к собственному. Нормальное значение для данной отрасли: 1,5 и менее (оптимальное 0,43-1).
3. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	<0,01	-0,16	-0,25	-0,02	0,04	+0,04	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. Нормальное значение: не менее 0,1.
4. Индекс постоянного актива	0	0	-0,35	1,25	0,53	+0,53	Отношение стоимости внеоборотных активов к величине собственного капитала организации.
5. Коэффициент покрытия инвестиций	<0,01	-0,16	-0,17	0,08	0,08	+0,08	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. Нормальное значение для данной отрасли: 0,65 и более.
6. Коэффициент	1	-	-	-0,25	0,47	-0,53	Отношение собственных оборотных

Показатель	Значение показателя					Изменение показателя (гр.6-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020		
1	2	3	4	5	6	7	8
маневренности собственного капитала							средств к источникам собственных средств. Нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,2.
7. Коэффициент мобильности имущества	1	1	0,94	0,91	0,96	-0,04	Отношение оборотных средств к стоимости всего имущества. Характеризует отраслевую специфику организации.
8. Коэффициент мобильности оборотных средств	<0,01	<0,01	0,01	0,01	0,01	+0,01	Отношение наиболее мобильной части оборотных средств (денежных средств и финансовых вложений) к общей стоимости оборотных активов.
9. Коэффициент обеспеченности запасов	0,01	-0,53	-0,74	-0,09	0,11	+0,1	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. Нормальное значение: не менее 0,5.
10. Коэффициент краткосрочной задолженности	1	1	1	1	1	-	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Источник. 1. Данные бухгалтерской отчетности. 2. Расчет Оценщика.

Коэффициент автономии организации на 31 декабря 2020 г. составил 0,08. Полученное значение показывает, что ввиду недостатка собственного капитала (8% от общего капитала) общество в значительной степени зависит от кредиторов. За анализируемый период (с 31.12.2016 по 31.12.2020) имел место очень сильный рост коэффициента автономии – на 0,08.

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

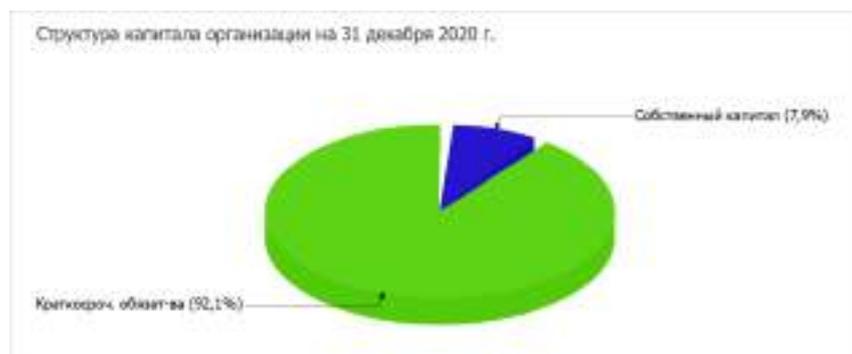


Рис. 6. Структура капитала организации на 31.12.2020 г.

За весь анализируемый период произошло стремительное – с менее 0,01 до 0,04 (т. е. на 0,04) – повышение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами. На 31.12.2020 значение коэффициента можно охарактеризовать как неудовлетворительное. В течение всего периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами сохранял значение, не соответствующее нормативному.

Коэффициент покрытия инвестиций за анализируемый период (с 31 декабря 2016 г. по 31 декабря 2020 г.) стремительно вырос на 0,08 и составил 0,08. Значение коэффициента на 31 декабря 2020 г. значительно ниже нормативного значения (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме капитала организации составляет 8%). В начале анализируемого периода коэффициент покрытия инвестиций уменьшался, однако позже тенденция изменилась.

На 31 декабря 2020 г. значение коэффициента обеспеченности материальных запасов составило 0,11, но на 31 декабря 2016 г. коэффициент обеспеченности материальных запасов был намного меньше – 0,01 (т.е. имел место рост на 0,1). Значения коэффициента в течение всего периода не укладывались в нормативные. На 31 декабря 2020 г. значение коэффициента обеспеченности материальных запасов соответствует норме.

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

Ниже на графике представлено изменение основных показателей финансовой устойчивости ООО "АВАНГАРДПЛЮС" за весь анализируемый период:



Рис. 7. Динамика показателей финансовой устойчивости организации

Основные показатели, характеризующие финансовое состояние Общества в ретроспективном периоде представлены в табл. 11.

Таблица 11.

Показатель ликвидности	Значение показателя					Изменение показателя (гр.6 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020		
1	2	3	4	5	6	7	8
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	1	0,87	0,8	0,98	1,04	+0,04	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение для данной отрасли: 1,8 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,74	0,6	0,5	0,7	0,62	-0,12	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 1 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	<0,01	<0,01	0,01	0,01	0,01	+0,01	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 0,2 и более.

* - рассчитывается с учетом экстраполяции тенденций по квартальной отчетности на годовой период.

Источник. 1. Расчеты Оценщика

На последний день анализируемого периода (31.12.2020 г.) значение коэффициента текущей ликвидности (1,04) не соответствует норме. При этом следует отметить, что за 4 года коэффициент вырос на 0,04.

Значение коэффициента быстрой ликвидности (0,62) тоже оказалось ниже допустимого. Это означает, что у ООО "АВАНГАРДПЛЮС" недостаточно активов, которые можно в сжатые сроки перевести в денежные средства, чтобы погасить краткосрочную кредиторскую задолженность. Значения коэффициента быстрой ликвидности в течение всего анализируемого периода не укладывались в нормативные.

Коэффициент абсолютной ликвидности, как и два другие коэффициента, имеет значение ниже нормы (0,01). С начала периода коэффициент абсолютной ликвидности практически не изменился.

Прогноз банкротства

В качестве одного из показателей вероятности банкротства организации ниже рассчитан Z-счет Альтмана² (для ООО "АВАНГАРДПЛЮС" взята 4-факторная модель для частных непроизводственных компаний):

Z-счет = 6,56T₁ + 3,26T₂ + 6,72T₃ + 1,05T₄, где

Таблица 12.

Коеф-т	Расчет	Значение на 31.12.2020	Множитель	Произведение (гр. 3 x гр. 4)
1	2	3	4	5
T ₁	Отношение оборотного капитала к величине всех активов	0,04	6,56	0,24
T ₂	Отношение нераспределенной прибыли к величине всех активов	0,08	3,26	0,26
T ₃	Отношение EBIT к величине всех активов	0,03	6,72	0,18

²Журнал «Финансовый директор» Банкротство предприятия. <https://www.fd.ru/articles/159477-model-altmana-formuly-i-primery-rascheta-v-excel> Дата материала 31.01.2021 г.

Козф-т	Расчет	Значение на 31.12.2020	Множитель	Произведение (гр. 3 x гр. 4)
T ₄	Отношение собственного капитала к заемному	0,09	1,05	0,09
	Z-счет Альтмана:			0,77

Источник: Расчет Оценщика

Предполагаемая вероятность банкротства в зависимости от значения Z-счета Альтмана составляет:

- 1.1 и менее – высокая вероятность банкротства;
- от 1.1 до 2.6 – средняя вероятность банкротства;
- от 2.6 и выше – низкая вероятность банкротства.

Для ООО "АВАНГАРДПЛЮС" значение Z-счета по состоянию на 31.12.2020 г. составило 0,77. Такое значение показателя говорит о высокой вероятности банкротства ООО "АВАНГАРДПЛЮС". В тоже время, необходимо отметить очень условный характер данного показателя, по результатам которого не следует делать однозначный вывод, а необходимо провести более глубокий анализ финансового состояния организации.

12.03.2021 г. в Арбитражный суд Ханты-Мансийского автономного округа - Югры, первая инстанция подано заявление о признании ООО «АВАНГАРДПЛЮС» банкротом.

Таблица 13.

Расчет рейтинговой оценки финансового состояния

Показатель	Вес показателя	Оценка			Средняя оценка (гр.3 x 0,25 + гр.4 x 0,6 + гр.5 x 0,15)	Оценка с учетом веса (гр.2 x гр.6)
		прошрое	настоящее	будущее		
1	2	3	4	5	6	7
I. Показатели финансового положения организации						
Кэффициент автономии	0,25	-2	-1	-1	-1,25	-0,313
Соотношение чистых активов и уставного капитала	0,1	-2	+2	+2	+1	+0,1
Кэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,15	-1	-1	-1	-1	-0,15
Кэффициент текущей (общей) ликвидности	0,15	-2	-1	-2	-1,4	-0,21
Кэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	0,2	-1	-1	-1	-1	-0,2
Кэффициент абсолютной ликвидности	0,15	-2	-2	-2	-2	-0,3
Итого	1	Итоговая оценка (итого гр.7 : гр.2):				-1,073
II. Показатели эффективности (финансовые результаты) деятельности организации						
Рентабельность собственного капитала	0,3	-2	-2	-2	-2	-0,6
Рентабельность активов	0,2	-1	-2	+2	-1,15	-0,23
Рентабельность продаж	0,2	+2	+2	+2	+2	+0,4
Динамика выручки	0,1	-2	-2	-2	-2	-0,2
Оборачиваемость оборотных средств	0,1	-2	-2	-2	-2	-0,2
Соотношение прибыли от прочих операций и выручки от основной деятельности	0,1	+2	+2	+2	+2	+0,2
Итого	1	Итоговая оценка (итого гр.7 : гр.2):				-0,63

Источник: Расчет Оценщика

Итоговая рейтинговая оценка финансового состояния ООО "АВАНГАРДПЛЮС":
 $(-1,073 \times 0,6) + (-0,63 \times 0,4) = -0,9$ (СС - плохое).

Таблица 14.

Градации качественной оценки финансового состояния

Балл		Условное обозначение (рейтинг)	Качественная характеристика финансового состояния
от	до (включ.)		
2	1,6	AAA	Отличное
1,6	1,2	AA	Очень хорошее
1,2	0,8	A	Хорошее
0,8	0,4	BBB	Положительное
0,4	0	BB	Нормальное
0	-0,4	B	Удовлетворительное
-0,4	-0,8	CCC	Неудовлетворительное
-0,8	-1,2	CC	Плохое
-1,2	-1,6	C	Очень плохое
-1,6	-2	D	Критическое

3.5.4. Прогнозные данные

При проведении настоящей оценки в распоряжение Оценщика не предоставлены перспективные

(прогнозные) бизнес-планы, финансовые модели, бюджеты и прочие документы, устанавливающие прогнозные величины основных показателей деятельности ООО «АВАНГАРДПЛЮС».

3.6. Описание текущего использования объектов оценки

По состоянию на дату проведения оценки ООО «АВАНГАРДПЛЮС» является действующей организацией.

3.7. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки

При анализе данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, не выявлены.

3.8. Информация, характеризующая деятельность эмитента

ООО «ЭКОПРОФСЕРВИС»

Информация о создании бизнеса.

ООО «ЭКОПРОФСЕРВИС» зарегистрировано в Едином государственном реестре юридических лиц 27.12.2016 г. за основным государственным регистрационным номером 1168617075131 как ООО «ПРИНТ ЭКСПРЕСС».

Организацией было изменено наименование на ООО «ЭКОПРОФСЕРВИС».

Уставный капитал Общества составляет 10 000 руб.

Согласно основному ОКВЭД деятельность осуществляется в области 18.12. – «Другие виды полиграфической деятельности» (данные spark-interfax.ru).

По данным testfirm.ru, основной вид деятельности ООО «ЭКОПРОФСЕРВИС»: 68.32.2 Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

Оценщик не располагает точными сведениями, какая деятельность на дату оценки является ведущей.

Информация о развитии бизнеса.

Для анализа доступна информация с 31.12.2017 г. по 31.12.2020 г. Бухгалтерская отчетность более раннего ретроспективного периода в распоряжение Оценщика не предоставлена. Бухгалтерская отчетность за 2017-2020 гг. принята Оценщиком к анализу по данным открытых источников — программы «Ваш финансовый аналитик» (<https://www.audit-it.ru/>). Так как организация создана в конце 2016 г. более ранняя бухгалтерская отчетность отсутствует.

В указанный период реорганизаций эмитента не было. Информация о развитии бизнеса (финансовая и прочая) представлена ниже.

Условия функционирования бизнеса.

Условия функционирования бизнеса определяются видом экономической деятельности эмитента. Эмитент имеет ОКВЭД 18.12. – «Другие виды полиграфической деятельности».

Информация о продукции, работах, услугах Общества

В указанном ретроспективном периоде продукции (товаров) Общество осуществляет работы по основному виду деятельности.

3.9. Финансовая информация об эмитенте

3.9.1. Анализ финансовых результатов эмитента

Анализ финансовых результатов Общества производится со следующими целями:

- установить характер изменения валовой выручки в ретроспективном периоде и исследовать факторы, влияющие на изменение указанного показателя;
- установить динамику изменения прибыли от продаж (прибыли от реализации –SalesMargin) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- установить динамику изменения прибыли до налогообложения (ЕБИТ) и исследовать факторы, влияющие на указанный показатель;
- сделать выводы о возможности использования данных ретроспективного периода для решения задачи прогнозирования перспективных денежных потоков.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 2 «Отчет о прибылях и убытках») за период с 2017 г.

по 31.12.2020 г.

Исторический отчет о прибылях и убытках представлен в табл. 15.

Таблица 15.

Исторический отчет о прибылях и убытках ООО «ЭКОПРОФСЕРВИС», (тыс. руб.)

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.			Изменение показателя		Средне-годовая величина, тыс. руб.
	2018 г.	2019 г.	2020 г.	тыс. руб. (гр.4 - гр.2)	± % ((4-2) : 2)	
1	2	3	4	5	6	7
1. Выручка	1 995	228	14 338	+12 343	+7,2 раза	5 520
2. Расходы по обычным видам деятельности	1 624	186	8 149	+6 525	+5 раз	3 320
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	371	42	6 189	+5 818	+16,7 раза	2 201
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-16	-5	-334	-318	↓	-118
5. ЕВІТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	355	37	5 855	+5 500	+16,5 раза	2 082
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–	–
7. Налоги на прибыль (доходы)	63	12	281	+218	+4,5 раза	119
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6-7)	292	25	5 574	+5 282	+19,1 раза	1 964

Источники: 1. Данные бухгалтерской отчетности. 2. Расчет Оценщика.

Значение выручки за последний год составило 14 338 тыс. руб. За рассматриваемый период (с 31 декабря 2017 г. по 31 декабря 2020 г.) отмечен стремительный рост выручки – в 7,2 раза.

Прибыль от продаж за 2020 год составила 6 189 тыс. руб. В течение анализируемого периода произошел весьма значительный рост финансового результата от продаж – в 16,7 раза.

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

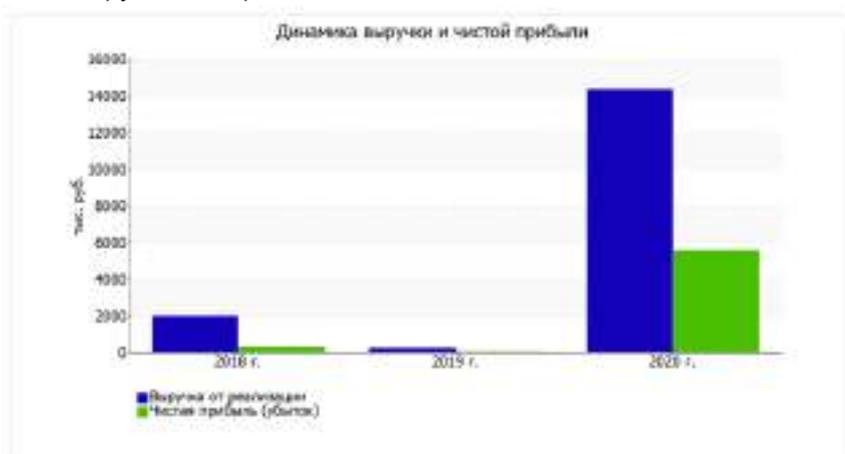


Рис. 8. Динамика выручки и чистой прибыли ООО «ЭКОПРОФСЕРВИС»

Таблица 16.

Показатели рентабельности ООО «ЭКОПРОФСЕРВИС»

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)			Изменение показателя	
	2018 г.	2019 г.	2020 г.	кол., (гр.4 - гр.2)	± % ((4-2) : 2)
1	2	3	4	5	6
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). Нормальное значение для данной отрасли: 13% и более.	18,6	18,4	43,2	+24,6	+132,1
2. Рентабельность продаж по ЕВІТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	17,8	16,2	40,8	+23	+129,5
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). Нормальное значение для данной отрасли: не менее 6%.	14,6	11	38,9	+24,3	+165,6
Справочно: Прибыль от продаж на рубль, вложенный в производство и реализацию продукции (работ, услуг)	22,8	22,6	75,9	+53,1	+3,3 раза
Коэффициент покрытия процентов к уплате (ICR), коэфф. Нормальное значение: не менее 1,5.	–	–	–	–	–

Источники: 1. Данные бухгалтерской отчетности. 2. Расчет Оценщика.

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

в таблице показателей рентабельности.

Прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 43,2% от полученной выручки. Более того, имеет место положительная динамика рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за 2018 год (+24,6%).

Рентабельность, рассчитанная как отношение прибыли до налогообложения и процентных расходов (ЕВIT) к выручке организации, за период 01.01–31.12.2020 составила 40,8%. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось 40,8 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.

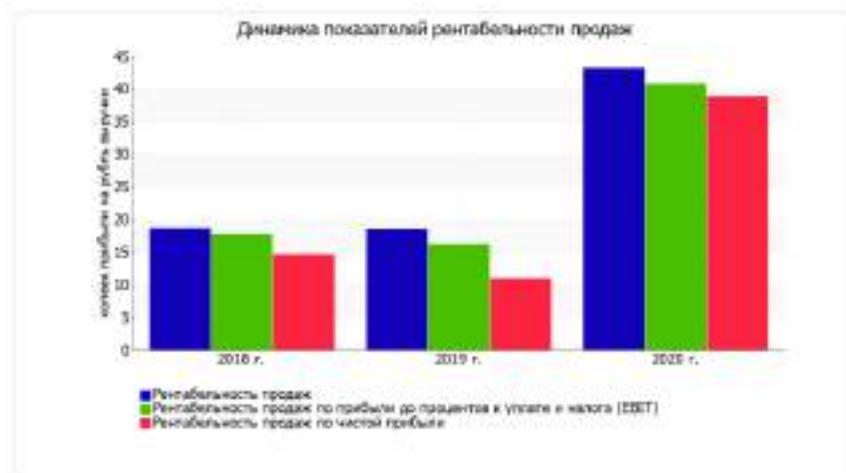


Рис. 9. Динамика показателей рентабельности продаж

В табл. 17. представлена рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Таблица 17.

Показатели рентабельности ООО «ЭКОПРОФСЕРВИС»

Показатель рентабельности	Значение показателя, %			Изменение показателя (гр.4 - гр.2), %	Расчет показателя
	2018 г.	2019 г.	2020 г.		
1	2	3	4	5	6
Рентабельность собственного капитала (ROE)	2 920,0	250	252,5	-2 667,5	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. Нормальное значение для данной отрасли: 14% и более.
Рентабельность активов (ROA)	26,1	5,4	126,8	+100,7	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. Нормальное значение для данной отрасли: 7% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	90,1	22,7	256,3	+166,2	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.

Источник. 1. Данные бухгалтерской отчетности. 2. Расчет Оценщика.

За последний год каждый рубль собственного капитала организации обеспечил 2,525 руб. чистой прибыли. Изменение рентабельности собственного капитала за рассматриваемый период (с 31.12.2017 по 31.12.2020) составило -2 667,5%. За период с 01.01.2020 по 31.12.2020 рентабельность собственного капитала демонстрирует исключительно хорошее значение.

Значение рентабельности активов за последний год составило 126,8%. Рентабельность активов за рассматриваемый период (с 31.12.2017 по 31.12.2020) резко выросла (на 100,7%). В течение рассматриваемого периода рентабельность активов принимала как позитивные значения, так и значения, не соответствующие норме.

Наглядное изменение основных показателей рентабельности активов и капитала организации за весь анализируемый период представлено на следующем графике.

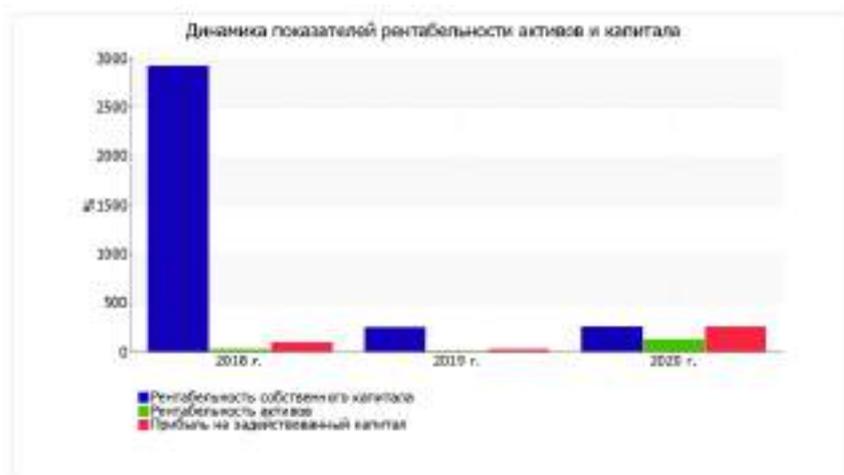


Рис. 10. Динамика показателей рентабельности активов капитала

Таблица 18.

Показатели оборачиваемости ООО «ЭКОПРОФСЕРВИС»

Показатель оборачиваемости	Значение в днях			Кэфф.	Кэфф.	Изменение, дн. (гр.4 - гр.2)
	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2018 г.	2020 г.	
1	2	3	4	5	6	7
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к средневзвешенной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 153 и менее дн.)	205	748	112	1,8	3,3	-93
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к средневзвешенной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 4 и менее дн.)	—	—	—	—	—	—
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к средневзвешенной выручке)	122	371	43	3	8,5	-79
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к средневзвешенной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 449 и менее дн.)	205	748	112	1,8	3,3	-93
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к средневзвешенной выручке)	2	16	56	199,5	6,5	+54

Источник. 1. Данные бухгалтерской отчетности. 2. Расчет Оценщика.

Оборачиваемость активов в среднем за весь анализируемый период показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 355 календарных дней.

3.9.2. Анализ структуры активов и обязательств

Анализ структуры активов и обязательств эмитента производится со следующими целями:

- установить характер изменения валюты баланса в ретроспективном периоде;
- установить характер изменения структуры источников формирования активов;
- установить характер изменения структуры активов;
- установить перечень активов и обязательств на дату оценки.

При проведении настоящей оценки в качестве исходных данных для общего анализа финансовых результатов использовались следующие исходные данные:

- данные бухгалтерского учета (Форма № 1 «Бухгалтерский баланс») за период с 31.12.2017 г. по 31.12.2020 г.

Структура имущества и источники его формирования представлен в табл. 19.

Таблица 19.

Структура имущества и источники его формирования ООО «ЭКОПРОФСЕРВИС», тыс. руб.

Показатель	Значение показателя						Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.				в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.5-гр.2)	± % ((гр.5-гр.2) : гр.2)
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	на начало анализируемого периода (31.12.2017)	на конец анализируемого периода (31.12.2020)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Актив								
Внеоборотные активы	–	–	–	–	–	–	–	–
Оборотные, всего	1 692	545	389	8 376	100	100	+6 684	+5 раз
в том числе:								
запасы	141	–	–	1 322	8,3	15,8	+1 181	+9,4 раза
денежные средства и их эквиваленты	–	355	–	551	–	6,6	+551	–
Пассив								
Собственный капитал	10	10	10	4 393	0,6	52,4	+4 383	+439,3 раза
Долгосрочные обязательства	615	153	153	–	36,3	–	-615	-100
Краткосрочные обязательства*, всего	1 067	382	226	3 983	63,1	47,6	+2 916	+3,7 раза
в том числе:								
заемные средства	38	38	38	747	2,2	8,9	+709	+19,7 раза
Валюта баланса	1 692	545	389	8 376	100	100	+6 684	+5 раз

Источник. 1. Данные бухгалтерской отчетности. 2. Расчет Оценщика.

Структура активов организации на 31.12.2020 характеризуется отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации за 3 года существенно увеличились (в 5 раз). Учитывая значительный рост активов, необходимо отметить, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – в 439,3 раза. Опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов – фактор положительный.

Структура активов организации в разрезе основных групп представлена ниже на диаграмме:

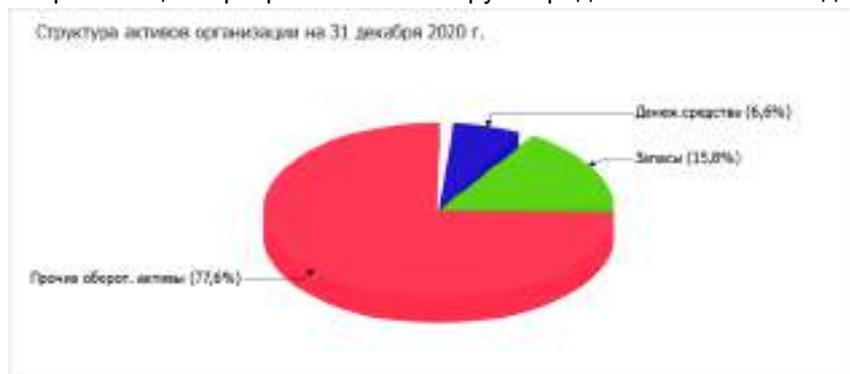


Рис. 11. Структура активов организации на 31 декабря 2020 г.

Рост величины активов организации связан с ростом следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех положительно изменившихся статей):

- финансовые и другие оборотные активы – 4 952 тыс. руб. (74,1%)
- запасы – 1 181 тыс. руб. (17,7%)
- денежные средства и денежные эквиваленты – 551 тыс. руб. (8,2%)

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост наблюдается по строкам:

- капитал и резервы – 4 383 тыс. руб. (60%)
- кредиторская задолженность – 2 194 тыс. руб. (30,1%)
- краткосрочные заемные средства – 709 тыс. руб. (9,7%)

Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "другие долгосрочные обязательства" в пассиве (-615 тыс. руб.).

Собственный капитал организации на 31 декабря 2020 г. составил 4 393,0 тыс. руб. Собственный капитал организации за весь рассматриваемый период стремительно вырос (+4 383,0 тыс. руб.), кроме того, на повышение показателя также указывает и усредненный (линейный) тренд.

По состоянию на последнюю отчетную дату активы эмитента характеризуются следующим образом.

1. Нематериальные активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

2. Основные средства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

3. Доходные вложения в материальные ценности. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

4. Долгосрочные финансовые вложения. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

5. Отложенные налоговые активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

6. Прочие внеоборотные активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

7. Запасы. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 1 322 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

8. НДС по приобретенным ценностям. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

9. Дебиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 6 503 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

10. Финансовые вложения за исключением денежных эквивалентов. Отсутствует. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

11. Денежные средства. Балансовая (учетная) стоимость данного вида актива составляет 551 тыс. руб. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

12. Прочие оборотные активы. Отсутствуют. Неучтенные на балансе активы по данной группе активов не выявлены.

По состоянию на последнюю отчетную дату обязательства эмитента характеризуются следующим образом.

1. Долгосрочные заемные средства (кредиты и займы). Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

2. Прочие долгосрочные обязательства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

3. Отложенные налоговые обязательства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

4. Краткосрочные заемные средства (кредиты и займы). Балансовая (учетная) стоимость составляет 747 тыс. руб. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

5. Кредиторская задолженность. Балансовая (учетная) стоимость составляет 3 223 тыс. руб. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

6. Задолженность участникам по выплате доходов. Отсутствует. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

7. Доходы будущих периодов. Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

8. Оценочные обязательства. Отсутствуют. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

9. Прочие краткосрочные обязательства. Балансовая (учетная) стоимость составляет 13 тыс. руб. Неучтенные на балансе обязательства по данной группе пассивов не выявлены.

Таблица 20.

Оценка стоимости чистых активов ООО «ЭКОПРОФСЕРВИС», тыс. руб.

Показатель	Значение показателя				в % к валюте баланса		Изменение	
	в тыс. руб.				на начало анализируемого периода (31.12.2017)	на конец анализируемого периода (31.12.2020)	тыс. руб. (гр.5-гр.2)	± % ((гр.5-гр.2) : гр.2)
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020				
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1. Чистые активы	10	10	10	4 393	0,6	52,4	+4 383	+439,3 раза

Источник. 1. Данные бухгалтерской отчетности. 2. Расчет Оценщика.

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить увеличение чистых активов в 439,3 раза за весь анализируемый период. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении

организации по данному признаку. На следующем графике наглядно представлена динамика чистых активов.

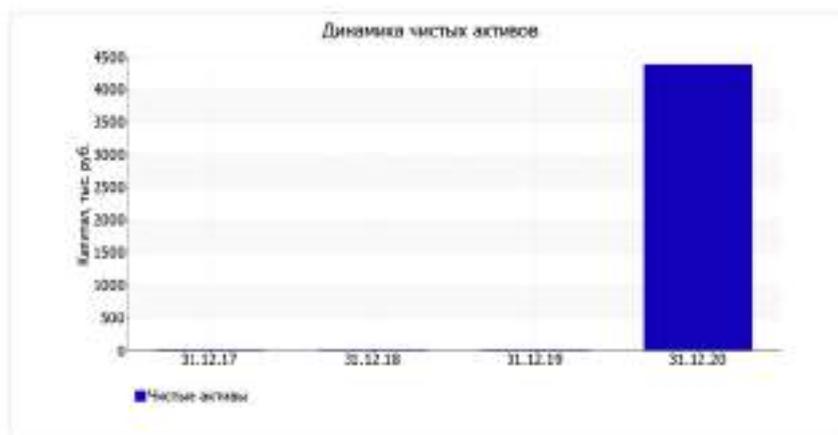


Рис. 12. Динамика чистых активов и уставного капитала

3.9.3. Комплексная оценка финансового состояния и инвестиционной привлекательности

Таблица 21.

Основные показатели финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя				Изменение показателя (гр.5-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020		
1	2	3	4	5	6	7
1. Коэффициент автономии	0,01	0,02	0,03	0,52	+0,51	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. Нормальное значение для данной отрасли: 0,55 и более (оптимальное 0,65-0,75).
2. Коэффициент финансового левериджа	168,2	53,5	37,9	0,91	-167,29	Отношение заемного капитала к собственному. Нормальное значение для данной отрасли: 0,82 и менее (оптимальное 0,33-0,54).
3. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,01	0,02	0,03	0,52	+0,51	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. Нормальное значение: не менее 0,1.
4. Индекс постоянного актива	0	0	0	0	–	Отношение стоимости внеоборотных активов к величине собственного капитала организации.
5. Коэффициент покрытия инвестиций	0,37	0,3	0,42	0,52	+0,15	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. Нормальное значение для данной отрасли: 0,8 и более.
6. Коэффициент маневренности собственного капитала	1	1	1	1	–	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. Нормальное значение: не менее 0,1.
7. Коэффициент мобильности имущества	1	1	1	1	–	Отношение оборотных средств к стоимости всего имущества. Характеризует отраслевую специфику организации.
8. Коэффициент обеспеченности запасов	0,07	–	–	3,32	+3,25	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. Нормальное значение: не менее 0,5.
9. Коэффициент краткосрочной задолженности	0,63	0,71	0,6	1	+0,37	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Источник. 1. Данные бухгалтерской отчетности. 2. Расчет Оценщика.

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода (31.12.2020 г.) составил 0,52. Данный коэффициент характеризует степень зависимости организации от заемного капитала. Полученное здесь значение говорит о недостаточной доле собственного капитала (52%) в общем капитале организации. За анализируемый период (с 31 декабря 2017 г. по 31 декабря 2020 г.) отмечен весьма значительный рост коэффициента автономии – на 0,51.

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

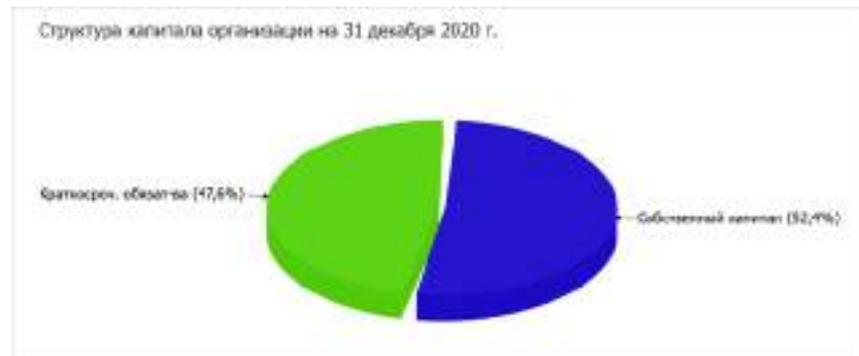


Рис. 13. Структура капитала организации на 31.12.2020 г.

Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на 31.12.2020 равнялся 0,52, что на 0,51 больше, чем на первый день анализируемого периода. Коэффициент на 31 декабря 2020 г. демонстрирует очень хорошее значение. В начале анализируемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами не укладывался в нормативное значение, однако позднее стал соответствовать норме.

С 0,37 до 0,52 вырос коэффициент покрытия инвестиций за весь рассматриваемый период. Значение коэффициента на 31 декабря 2020 г. ниже допустимой величины. В течение анализируемого периода коэффициент покрытия инвестиций изменялся разнонаправлено.

Коэффициент обеспеченности материальных запасов на последний день анализируемого периода равнялся 3,32, что намного (на 3,25) больше, чем на начало анализируемого периода. В начале рассматриваемого периода коэффициент не укладывался в установленный норматив, однако позднее стал соответствовать норме. На последний день анализируемого периода значение коэффициента обеспеченности материальных запасов является исключительно хорошим.

Коэффициент краткосрочной задолженности организации показывает на отсутствие долгосрочной задолженности при 100% краткосрочной. При этом за весь анализируемый период доля долгосрочной задолженности уменьшилась на 36,6%.

На следующем графике наглядно представлена динамика основных показателей финансовой устойчивости ООО "ЭКОПРОФСЕРВИС":

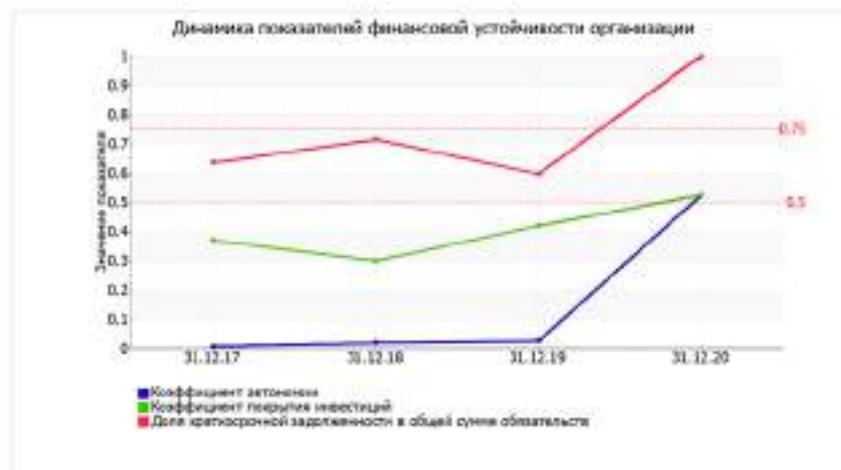


Рис. 14. Динамика показателей финансовой устойчивости организации

Основные показатели, характеризующие финансовое состояние Общества в ретроспективном периоде представлены в табл. 22.

Таблица 22.

Расчет коэффициентов ликвидности

Показатель ликвидности	Значение показателя				Изменение показателя (гр.5 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020		
1	2	3	4	5	6	7
Коэффициент текущей (общей) ликвидности	1,59	1,43	1,72	2,1	+0,51	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 2 и

Показатель ликвидности	Значение показателя				Изменение показателя (гр.5 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020		
1	2	3	4	5	6	7
Коэффициент абсолютной ликвидности	0	0,93	0	0,14	+0,14	более. Отношение денежных средств и их эквивалентов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 0,2 и более.

* - рассчитывается с учетом экстраполяции тенденций по квартальной отчетности на годовой период.

Источник: 1. Расчеты Оценщика

По состоянию на 31.12.2020 г. при норме 2 коэффициент текущей (общей) ликвидности имеет значение 2,1. При этом в течение анализируемого периода коэффициент вырос на 0,51. В течение рассматриваемого периода имело место как повышение, так и снижение коэффициента текущей ликвидности.

Второй коэффициент, характеризующий способность организации погасить всю или часть краткосрочной задолженности за счет денежных средств и их эквивалентов, имеет значение (0,14) ниже допустимого предела (норма: 0,2). При этом следует отметить, что за весь рассматриваемый период коэффициент вырос на 0,14.

Прогноз банкротства

В качестве одного из показателей вероятности банкротства организации ниже рассчитан Z-счет Альтмана³ (для ООО "ЭКОПРОФСЕРВИС" взята 4-факторная модель для частных непроизводственных компаний):

Z-счет = $6,56T_1 + 3,26T_2 + 6,72T_3 + 1,05T_4$, где

Таблица 23.

Расчет вероятности банкротства

Коеф-т	Расчет	Значение на 31.12.2020	Множитель	Произведение (гр. 3 x гр. 4)
1	2	3	4	5
T ₁	Отношение оборотного капитала к величине всех активов	0,52	6,56	3,44
T ₂	Отношение нераспределенной прибыли к величине всех активов	0,52	3,26	1,71
T ₃	Отношение EBIT к величине всех активов	0,7	6,72	4,68
T ₄	Отношение собственного капитала к заемному	1,1	1,05	1,16
Z-счет Альтмана:				10,99

Источник: Расчет Оценщика

Предполагаемая вероятность банкротства в зависимости от значения Z-счета Альтмана составляет:

- 1.1 и менее – высокая вероятность банкротства;
- от 1.1 до 2.6 – средняя вероятность банкротства;
- от 2.6 и выше – низкая вероятность банкротства.

Для ООО "ЭПС" значение Z-счета по состоянию на 31.12.2020 составило 10,99. Такое значение показателя свидетельствует о незначительной вероятности банкротства ООО "ЭКОПРОФСЕРВИС".

3.9.4. Прогнозные данные

При проведении настоящей оценки в распоряжение Оценщика не предоставлены перспективные (прогнозные) бизнес-планы, финансовые модели, бюджеты и прочие документы, устанавливающие прогнозные величины основных показателей деятельности ООО «ЭКОПРОФСЕРВИС».

3.10. Описание текущего использования объектов оценки

По состоянию на дату проведения оценки ООО «ЭКОПРОФСЕРВИС» является действующей организацией.

³Журнал «Финансовый директор» Банкротство предприятия. <https://www.fd.ru/articles/159477-model-altmana-formuly-i-primery-rascheta-v-excel> Дата материала 31.01.2021 г.

3.11. Описание других факторов и характеристик, относящихся к объектам оценки

При анализе данных, представленных Заказчиком, другие факторы и характеристики, относящиеся к объектам оценки, существенно влияющие на их стоимость, не выявлены.

IV. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. Основные тенденции социально - экономического развития в период с 2006 г. по 2020 г.

Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2020 г. представлены в табл. 24.

Таблица 24.
Данные об основных тенденциях социально-экономического развития Российской Федерации в период с 2006 г. по 2020 г.

Показатели	2007 г.	2008 г.	2009 г.	2010 г.	2011 г.	2012 г.	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
ВВП	108,5	105,2	92,2	104,5	104,3	103,7	101,8	100,7	97,2	99,8	101,5	102,3	103,6	96,9
Индекс-дефлятор ВВП	113,8	118,0	102,0	114,2	115,9	109,1	105,4	107,5	108,2	103,6	105,2	108,0	103,4	96,6
Индекс потребительских цен, на конец периода	111,9	113,3	108,8	108,8	106,1	106,6	106,5	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	102,4
Индекс промышленного производства	106,80	100,60	89,30	107,30	105,00	103,40	100,40	101,70	96,60	101,1	102,1	102,9	102,3	97,1
Обрабатывающие производства	110,50	100,50	84,80	110,60	108,00	105,10	100,50	102,10	94,60	100,1	100,1	102,6	103,9	104,4
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,30	110,80	101,40	88,70	123,00	95,20	105,80	103,50	103,00	104,8	101,2	100,4	104,0	101,5
Инвестиции в основной капитал	123,80	109,50	86,50	106,30	110,80	106,80	100,80	98,50	89,90	99,10	104,4	102,9	103,0	95,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	118,2	112,8	86,8	105,0	105,10	102,50	100,10	97,70	93,0	95,70	100,5	105,3	105,4	100,1
Ввод в действие жилых домов	120,95	104,74	93,45	97,5	106,68	105,46	107,31	119,43	101,31	93,50	102,80	103,2	104,2	94,1
Реальные располагаемые денежные доходы населения	112,1	102,4	103	105,9	100,5	104,6	104	99,3	96,07	94,10	99,993	103,4	104,3	96,5
Реальная заработная плата	117,2	111,5	96,5	105,2	102,8	108,4	104,8	101,2	91,0	100,6	102,9	106,9	114,9	93,5
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	12 971	16 488	17 832	19 959	22 185	25 360	28 381	30 900	32 418	36 703	39 167	43 008	47 468	49 274
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)	6,0	6,2	8,3	7,3	6,5	5,5	5,5	5,2	5,6	5,5	5,2	4,8	4,7	4,0
Оборот розничной торговли	116,1	113,7	94,9	106,5	107,1	106,3	103,9	102,7	90,01	94,80	101,3	102,9	104,5	95,9
Объем платных услуг населению	107,7	104,3	97,5	101,5	103,2	103,5	102,0	101,0	98,9	99,70	101,4	102,5	104,8	82,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	351,9	467,6	301,7	397,1	516,7	524,7	526	497,8	339,7	279,2	353,5	439,4	410,0	448,6
Импорт товаров, млрд. долл. США	199,8	267,1	167,3	228,9	305,8	317,3	315,3	286,7	194,1	191,4	238,1	257,7	268,7	344
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	73,08	93,92	60,69	78,20	109,30	110,50	107,50	97,60	51,20	41,7	53,0	69,6	40,0	41,73

Источник. 1. <http://www.gks.ru>

В общем случае можно выделить три основных состояния экономики, а именно:

- экономический рост;
- стагнация;
- экономический кризис.

Экономический рост - это увеличение объёма производства продукции в национальной экономике за определённый период времени (как правило, за год). Выделяют два вида экономического роста: экстенсивный рост и интенсивный рост.

Экстенсивный рост реализуется за счёт количественного увеличения ресурса, при этом средняя производительность труда существенно не изменяется.

Интенсивный рост реализуется за счет совершенствования и повышения качества систем управления, технологий, использования инноваций, модернизации производств и повышения качества человеческого капитала.

Стагнация - состояние экономики, характеризующееся застоем производства и торговли на протяжении длительного периода. Стагнация сопровождается увеличением численности безработных, снижением заработной платы и уровня жизни населения. Выражается в нулевых или незначительных темпах роста, неизменной структуре экономики, её невосприимчивости к нововведениям, научно-техническому прогрессу.

Экономический кризис характеризуется падением производства, происходящим в значительных масштабах. Вызывается внеэкономическими причинами и связан с нарушением нормального хода (экономического) воспроизводства под влиянием стихийных бедствий или политических действий

(различных запретов, войн и т. п.). Следствием экономического кризиса является уменьшение реального валового национального продукта, массовые банкротства и безработица, снижение жизненного уровня населения.

В наиболее общем виде состояние экономики в ретроспективном периоде можно охарактеризовать следующим образом:

- период с 2006 г. по 2008 г. – экономический рост;
- 2009 г. – экономический кризис;
- период с 2010 г. по 2013 г. – экономический рост;
- 2014 г. – стагнация;
- 2015 г. – экономический кризис;
- 2016 г. – экономический кризис с признаками постепенной стабилизации основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2017 г. – стабилизация основных показателей (отмечается существенное снижение уровня инфляции, рост промышленного и обрабатывающих производств, а также производства сельскохозяйственной продукции);
- 2018 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 2,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается рост инфляции, которая составила по итогам года 4,3%;
- 2019 г. – наблюдается улучшение макроэкономических показателей, наблюдается рост ВВП до 1,3% по итогам года, рост производственной активности, рост инвестиций в основной капитал, также отмечается снижение инфляции, которая составила по итогам года 3,0%.
- 2020 г. - экономика России, столкнувшаяся в 2020 году не только с шоком из-за пандемии и карантинных ограничений, но и с мощным спадом спроса на нефть, сократилась по итогам 2020 года на 3,1% в годовом выражении.

4.2. Основные тенденции социально - экономического развития в 1 квартале 2021 г.

Экономическая активность

По оценке Минэкономразвития России, в феврале 2021 г. ВВП снизился на -2,8% г/г (-2,2% г/г в январе). Сокращение ВВП в целом за январь–февраль 2021 г. составило -2,5% г/г.

Значимое влияние на февральские показатели ВВП оказал календарный фактор, вместе с тем в ряде отраслей продолжилось улучшение динамики, несмотря на высокую базу високосного 2020 года.

Так, снижение грузооборота транспорта замедлилось до -0,7% г/г в феврале после -2,1% г/г в январе. Основной вклад в улучшение динамики транспортной отрасли внесли показатели воздушного и трубопроводного транспорта.

Объем строительных работ в феврале, как и в январе, находился вблизи уровней предыдущего года.

Продолжается постепенное улучшение динамики платных услуг населению (-6,0% г/г в феврале после -8,7% г/г месяцем ранее) и оборота общественного питания (-9,6% г/г после -11,9% г/г месяцем ранее).

Оборот розничной торговли в феврале 2021 г. сократился на -1,3% г/г (-0,1% г/г в январе). В продовольственном сегменте динамика сохранилась на уровне прошлого месяца (-1,1% г/г после -1,0% г/г в январе), при этом возобновилось снижение оборота непродовольственными товарами (-1,4% г/г после роста на 0,9% г/г в январе).

Снижение выпуска обрабатывающей промышленности усилилось до -2,4% г/г (-0,2% г/г месяцем ранее). Основной отрицательный вклад, как и месяцем ранее, внесли нефтепереработка и металлургический комплекс.

Вместе с тем продолжился рост в химическом комплексе (включая фармацевтику), легкой промышленности и машиностроении. Спад в добывающем комплексе составил -8,9% г/г после -7,4% г/г месяцем ранее



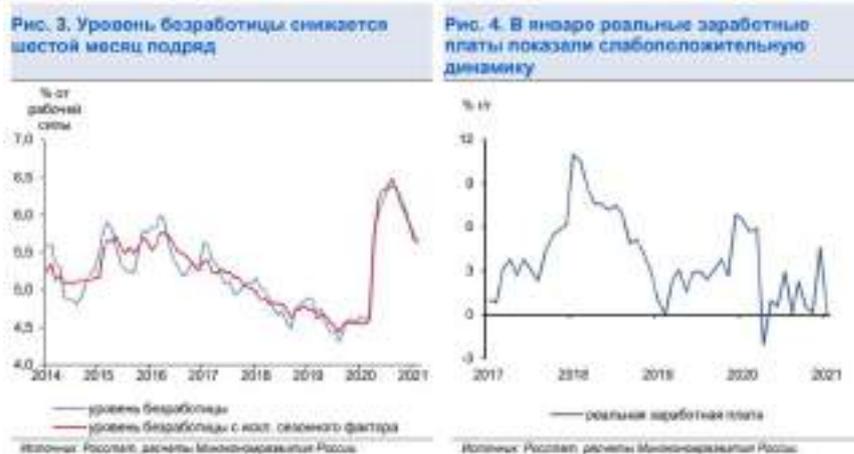
Рынок труда и доходы

Продолжается планомерное снижение уровня безработицы – на -0,1 п.п. до 5,7% от рабочей силы в феврале (с исключением сезонности – 5,6% SA3 после 5,7% SA месяцем ранее).

Общая численность безработных с исключением сезонного фактора снизилась на 34,7 тыс. человек (-0,8% м/м SA). Численность занятых с исключением сезонного фактора увеличилась на 46,9 тыс. человек (+0,1% м/м SA).

Снижение уровня безработицы по методологии MOT в феврале сопровождалось снижением численности официально зарегистрированных безработных в органах службы занятости населения. По данным сайта «Работа в России», их численность на конец февраля 2,4 млн. человек (на конец января – 2,5 млн. человек), в марте снижение продолжилось (до 2,0 млн. человек в середине месяца).

В январе рост заработных плат составил +5,3% г/г в номинальном выражении (+9,7% г/г в декабре 2020 г.), в реальном выражении динамика была слабopоложительной (+0,1% г/г после +4,6% г/г месяцем ранее).



Показатели деловой активности

в % к соответ. периоду предыдущего года	фев. 21	январь 21	2020	Июль20	июнь20	май20	апр.20	март20	фев.20	январь20	2019
Экономическая активность											
ВВП*	-2,8*	-2,2*	-0,1								2,8
Сельское хозяйство	8,8	8,7	1,8	-3,8	8,8	-1,7	-4,8	3,3	3,1	3,8	4,3
Строительство	8,0	8,1	9,1	6,8	8,9	8,6	9,7	1,1	-3,8	2,8	2,1
Промышленность	-5,3	-8,1	-4,1	-2,8	-3,6	-3,1	-1,4	-1,6	-18,0	4,4	1,8
Платные услуги населению	-8,8	-8,7	-11,7	-12,7	-11,1	-12,8	-12,2	-17,2	-28,1	-1,8	0,8
Грузооборот транспорта	-8,1	-2,1	-4,8	-2,2	-1,3	-1,7	-2,6	-8,3	-8,3	-3,9	0,7
Производство электроэнергии	-3,7	-1,8	-2,8	-1,7	-2,1	-1,8	-8,7	-8,9	-6,7	2,8	2,4
Добыча полезных ископаемых	-8,8	-7,4	-8,8	-8,1	-7,8	-7,8	-9,3	-15,8	-8,8	1,8	3,4
добыча угля	11,4	8,5	-5,3	-5,4	-1,2	-8,2	-8,7	-8,2	-7,8	-7,4	2,2
добыча сырой нефти и природного газа	-11,8	-8,6	-8,1	-10,1	-10,0	-10,1	-10,2	-12,7	-13,8	8,7	2,2
добыча металлогенных руд	-1,8	-1,9	2,1	2,7	3,8	3,8	3,8	1,5	2,0	2,2	2,1
добыча прочих полезных ископаемых	13,1	-18,0	-15,3	-8,1	-8,9	7,3	-3,8	-21,2	-21,4	-8,3	3,8
Обрабатывающая промышленность	-14	-8,2	9,8	2,2	7,8	3,9	-2,8	-2,1	-6,3	8,8	3,8
химическая промышленность	-8,8	2,2	3,2	0,4	8,8	-2,2	1,1	2,7	2,7	7,8	3,7
легкая промышленность	8,8	5,4	1,1	6,3	8,0	8,6	3,3	3,6	-7,1	3,1	2,1
древесная промышленность	1,7	1,2	0,8	3,1	4,3	1,3	3,5	1,1	-5,8	2,8	4,8
производство резины и пластмассовых изделий	-9,4	-8,1	-2,9	-2,5	-8,1	-6,9	-10,8	-8,2	-3,7	8,8	1,8
металлический	8,8	21,3	8,8	13,8	22,8	12,4	5,3	8,5	-6,5	8,3	8,3
Производство прочих металлов и изделий из них	-8,2	8,8	-2,1	0,8	7,2	3,0	-1,8	-4,4	-9,4	4,4	8,2
машиностроение	-4,8	-3,4	-1,3	-6,4	-8,7	-4,3	-4,8	-1,5	-5,5	4,8	4,7
машиностроение	1,1	7,2	-0,5	9,1	21,1	7,5	-1,3	1,4	-18,3	3,5	3,8
химическая промышленность	4,2	-1,0	2,8	8,1	23,8	3,8	-1,3	4,3	-12,3	8,4	-3,8
Объемные индексы цен на товары и услуги	7,8	8,7	-2,4	-8,3	8,8	-2,8	-3,8	-2,8	-3,3	-0,8	-0,8
в % к соответ. периоду предыдущего года	фев. 21	январь 21	2020	Июль20	июнь20	май20	апр.20	март20	фев.20	январь20	2019
Воспроизводство, капитальные вложения, расходы											
Индиксы цен											
Реальные заработные платы											
в % к соответ. периоду предыдущего года	-	0,1	2,8	2,2	4,8	8,2	8,5	1,8	-0,1	8,2	4,8
в % к соответ. периоду 2019 г.	-	-4,8	-	2,8	3,8	8,8	-2,7	3,7	-4,1	1,8	-
Нематериальные заработные платы											
в % к соответ. периоду предыдущего года	-	5,3	6,8	6,7	8,7	4,8	-4,5	5,4	5,0	8,8	8,5
в % к соответ. периоду 2019 г.	-	-4,0	-	4,0	3,8	8,7	8,4	4,8	-2,8	2,5	-
Реальные денежные доходы											
в % к соответ. периоду предыдущего года	-	-	-1,2	-1,7	-	-	-	-5,3	-3,8	1,0	1,0
в % к соответ. периоду 2019 г.	-	-	-	-2,8	-	-	-	3,2	-8,8	8,7	-
Численность рабочей силы											
в % к соответ. периоду предыдущего года	0,7	0,3	-0,8	-0,9	-0,9	-1,7	-0,7	-0,6	-0,8	-0,3	-1,8
млн. чел. (2019)	75,6	75,6	-	74,7	74,8	74,7	74,8	74,8	74,8	74,8	74,2
Численность занятых											
в % к соответ. периоду предыдущего года	-0,3	-0,8	-1,8	-2,8	-3,3	-2,7	-2,8	-2,6	-2,1	-0,3	-0,8
млн. чел. (2019)	70,6	70,7	70,6	70,6	70,8	70,7	70,3	70,4	70,1	71,3	71,9
Численность безработных											
в % к соответ. периоду предыдущего года	4,2	4,3	6,3	4,8	4,4	4,8	4,7	4,8	4,8	3,8	3,8
млн. чел. (2019)	4,3	4,3	-	4,3	4,4	4,3	4,6	4,8	4,6	3,8	-
Уровень занятости											
в % к соответ. периоду 2019 г.	98,8	98,8	-	98,3	98,3	98,3	98,2	98,1	98,2	98,3	-
Уровень безработицы											
в % к рабочей силе (2019)	5,7	5,7	-	8,3	5,8	6,3	6,2	6,4	6,1	4,9	-

* Включает в себя данные по основным видам деятельности Российской Федерации за 2020 год

Источник: Росстат, данные Минэкономразвития России

Картина инфляции

В марте 2021 г. потребительская инфляция замедлилась до 0,66% м/м (после 0,78% м/м в феврале), с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA1 (0,57% м/м SA месяцем ранее).

Основной вклад в снижение темпов роста потребительских цен в марте внесла продовольственная инфляция, которая замедлилась до 0,82% м/м с 1,2% м/м в феврале (с исключением сезонного фактора – до 0,53% м/м SA с 0,78% м/м SA месяцем ранее).

Сдерживающее влияние оказало удешевление плодоовощной продукции (-1,7% м/м после роста на 5,6% м/м в феврале). В марте снизились цены на огурцы и помидоры после значительного роста в предшествующие периоды. При этом по отдельным продуктам плодоовощной группы, как и месяцем ранее, сохраняются повышенные темпы роста цен (картофель, морковь, капуста, лук).

Вместе с тем темпы роста цен на продовольственные товары, за исключением плодоовощной продукции, в марте увеличились за счет удорожания мясопродуктов (в том числе – куриного мяса), яиц и ряда других социально значимых товаров.

В марте возобновился рост цен на сахар (+2,1% м/м в марте после -6,4% за предшествующие три месяца), при этом цены сохраняются ниже декабрьских пиков. Ускорился рост цен на подсолнечное масло (1,2% в марте после 0,2% м/м соответственно).

Давление на динамику цен на данные товары оказывает внешнеэкономическая конъюнктура: так, рост экспортных цен на подсолнечное масло с начала года составил 22,1%, цены фьючерсных контрактов на сахар на Межконтинентальной бирже выросли с начала года на 2,7%.

В непродовольственном сегменте рост цен ускорился до 0,7% м/м после 0,6% м/м месяцем ранее, с исключением сезонного фактора – до 0,66% м/м SA с 0,53% м/м SA в феврале. Давление на ценовую динамику в данном сегменте продолжает вносить удорожание бензина (1,1% против 0,9%

м/м в феврале).

В сегменте непродовольственных товаров за исключением подакцизной продукции зафиксировано ускорение роста цен на строительные товары, а также на отдельные товары со значительной импортной составляющей: легковые автомобили, телерадиотовары, бытовую химию. Вместе с тем продолжилось снижение цен на электро- и бытовые приборы и средства связи. Темп роста цен на услуги составил 0,4% м/м четвертый месяц подряд, с исключением сезонного фактора – 0,37 % м/м SA с 0,34% м/м SA в феврале. Сохраняется повышенный рост цен на туристические услуги: услуги зарубежного туризма, услуги воздушного транспорта, услуги гостиниц. При этом рост цен на санаторно-курортные и медицинские услуги замедлился, экскурсионные услуги начали дешеветь.

По оценке Минэкономразвития России, в марте пройден пик годовой инфляции (5,8% г/г после 5,7% г/г в феврале и 5,2% г/г в январе). Начиная с апреля ожидается замедление годовой инфляции в условиях выхода из расчета низкой базы начала прошлого года. По итогам апреля инфляция в ежемесячном выражении, по оценке, составит 0,5–0,6% м/м, что соответствует диапазону 5,5–5,6% г/г в годовом выражении.

Источник: <https://www.economy.gov.ru/material/file/afd5ba6b472ce79ff6365eeaab74c150/210319.pdf>
<https://www.economy.gov.ru/material/file/ddb44750baefde486bad23abce0a95ed/20210406.pdf>

Вывод: Из-за коронакризиса динамика цен в России в 2020 г. отличалась повышенной волатильностью: периоды низких темпов роста цен сменялись периодами повышенных темпов, и наоборот. В итоге 2021 г. начался на волне повышенной ценовой динамики, определяемой в основном разовыми факторами, особенно в сегменте продовольственных товаров.

Повторное введение части ограничений в России приостановило процесс восстановления экономики, но практически не сказалось на потребительском спросе и не создало дезинфляционного давления. При этом мягкая денежно-кредитная политика продолжает поддерживать экономическую активность и внутренний спрос, в частности через рост кредитования.

Текущий уровень инфляционного давления с поправкой на влияние временных и разовых факторов остается вблизи 4%. Эффект переноса произошедшего с марта 2020 г. ослабления рубля продолжает проявляться в потребительских ценах.

В 2021 г. в экспортных отраслях и отраслях промежуточного потребления восстановление продолжилось, в то время как потребительский спрос несколько снизился. На российском финансовом рынке в 2021 г. сохранились позитивные тенденции из-за увеличения глобального аппетита к риску.

4.3. Прогноз социально-экономического развития

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2021 год и на плановый период 2022 и 2023 годов.

Прогноз разработан в двух вариантах – базовом и консервативном. Базовый вариант описывает наиболее вероятный сценарий развития российской экономики с учетом ожидаемых внешних условий и принимаемых мер экономической политики.

Консервативный вариант основан на предпосылке о менее благоприятной санитарно-эпидемиологической ситуации в мире, затяжном восстановлении мировой экономики и структурном замедлении темпов ее роста в среднесрочной перспективе из-за последствий распространения новой коронавирусной инфекции.

В базовом и консервативном вариантах не предполагается «вторая волна» новой коронавирусной инфекции, однако она остается ключевым источником риска для параметров прогноза.

Прогноз на 2021–2023 гг. построен с учетом необходимости достижения национальных целей развития на период до 2030 г., при этом меры и инструменты их достижения будут конкретизированы в рамках Единого плана по достижению национальных целей развития Российской Федерации на период до 2024 года и на плановый период до 2030 года.

Общая характеристика прогноза социально-экономического развития

Базовый сценарий

Мировая экономика

В настоящее время сохранение ограничений, направленных на борьбу с распространением новой коронавирусной инфекции, в значительном числе стран сдерживает рост экономик их торговых партнеров. При этом даже в тех странах, где жесткие карантинные меры были сняты, продолжают действовать ограничения на деятельность целых отраслей, которые для экономик некоторых стран играют важную роль (туризм, авиаперевозки, общественное питание, сфера досуга и развлечений).

В этих условиях ожидается снижение глобального ВВП на 4,0–4,5% в текущем году.

В среднесрочной перспективе восстановление мировой экономики не будет быстрым: после первоначального «отскока» до уровней ниже докризисных последует длительный период постепенного роста. В 2021 г. ожидается восстановительный рост мировой экономики на 4,5–5,0%, после чего темпы глобального роста вернуться на уровень около 3% в среднесрочной перспективе. Новые правила «социального дистанцирования» и уже произошедший перевод значительного числа сотрудников компаний на удаленную работу могут привести к долгосрочным структурным изменениям в динамике производительности труда и потребительском поведении населения, при этом в настоящее время масштаб указанных эффектов не поддается точной оценке.

Рынок нефти

В прогноз заложена предпосылка о том, что добыча нефти в России будет соответствовать действующим условиям сделки ОПЕК+. При этом с учетом доступной на сегодняшний день информации предполагается полное снятие ограничений с мая 2022 года. В этих условиях добыча нефти (включая газовый конденсат) ожидается на уровне 507,4 млн. тонн в 2020 г., 517,8 млн. тонн в 2021 г. с последующим ростом до 552,4 млн. тонн в 2022 г. и 560,0 млн. тонн в 2023 году.

Прогноз по-прежнему основан на достаточно консервативной динамике цен на нефть. Такой подход обусловлен, во-первых, сохранением неблагоприятной эпидемиологической ситуации в значительном количестве стран и неопределенностью ее дальнейшего развития; во-вторых, ожидаемым слабым восстановлением спроса (в том числе, со стороны транспортной отрасли с учетом сохранения ограничений на перемещения населения и развития дистанционных форм занятости).

В базовый вариант прогноза заложена цена на нефть марки «Юралс» 45,3 долл. США за баррель в 2021 году. В 2022–2023 гг. цены на нефть будут находиться в диапазоне 46–48 долл. США за баррель. Указанная траектория в целом соответствует текущим значениям форвардных контрактов на соответствующие периоды.

Валютный курс и платежный баланс

В условиях постепенного восстановления мировой экономики ожидается рост внешнего спроса на основные товары российского экспорта. При этом в структуре товарного экспорта будет преобладать нефтяной экспорт (доля более 50% в 2021–2023 гг. по сравнению с 43% в 2019 году). Рост импорта будет умеренным (товарный импорт: +4,3–4,7% в реальном выражении в 2022–2023 гг. после восстановления на 5,1% г/г в 2021 году). В этих условиях ожидается сохранение положительного сальдо текущего счета платежного баланса на всем прогнозном горизонте (1,6–1,8% ВВП в 2021–2023 гг.), которое, в свою очередь, окажет стабилизирующее воздействие на динамику валютного курса.

Среднегодовой курс рубля к доллару США ожидается на уровне 72,4 в 2021 г., 73,1 в 2022 г., 73,8 в 2023 году. Умеренное ослабление валютного курса (~1% в год к доллару США, ~2% в год к бивалютной корзине) будет обусловлено, главным образом, инфляционным дифференциалом со странами – торговыми партнерами. При этом в реальном эффективном выражении курс рубля будет оставаться стабильным, что позволит сохранить конкурентоспособность российской экономики и создаст условия для роста несырьевого экспорта.

Инфляция

В 2021 г. сдерживающее влияние на темпы роста потребительских цен окажет запланированная бюджетная консолидация, которая будет лишь отчасти компенсирована реализацией эффекта от произошедшего смягчения денежно-кредитной политики. В этих условиях инфляция на конец следующего года ожидается на уровне 3,7% г/г. В дальнейшем предполагается возвращение темпов роста потребительских цен к целевому уровню Банка России (4%).

Экономический рост

В 2021 г. на темпы восстановления экономики будет оказывать влияние ряд разнонаправленных факторов. С одной стороны, негативное влияние остаточных карантинных ограничений, а также изменений потребительского поведения населения будет менее существенным, чем предполагалось ранее. Кроме того, поддержку росту будет оказывать реализация эффекта от произошедшего смягчения денежно-кредитной политики. С другой стороны, сдерживающим фактором станет дальнейшая нормализация бюджетных расходов после их наращивания в 2020 г. в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции и поддержки экономики.

С учетом указанных факторов рост ВВП в 2021 г. ожидается на уровне 3,3%. Таким образом, к 3кв21 российская экономика достигнет докризисного уровня и к концу 2021 г. выйдет на траекторию устойчивого роста, соответствующую достижению национальных целей развития. В 2022–2023 гг. рост экономики продолжится темпом не менее 3%. При этом в 2022 г. положительный вклад в динамику ВВП внесет окончание сделки ОПЕК+ в соответствии с ее текущими параметрами, которое приведет к росту добычи нефти.

Рост ВВП на прогнозном горизонте будет основываться на расширении внутреннего спроса – как потребительского, так и инвестиционного.

В 2021 г. ожидается восстановительный рост потребления домашних хозяйств: оборот розничной торговли увеличится на 5,1%, объем платных услуг населению – на 6,7%. В 2022–2023 гг. оборот розничной торговли продолжит расти темпом 2,8–2,9%, объем платных услуг населению – 3,0–3,1%.

Восстановление инвестиций в основной капитал в 2021 г. будет более умеренным – на 3,9% с учетом лагов в принятии инвестиционных решений, ожидаемого сокращения капитальных расходов бюджетной системы, а также сохранения ограничений в рамках сделки ОПЕК+, которые будут оказывать сдерживающее влияние на инвестиционную активность в нефтегазовой отрасли. В 2022 г. и 2023 г. прогнозируется ускорение роста инвестиций до 5,3% и 5,1% соответственно.

Рынок труда и доходы населения

Восстановление экономики в 2021 г. будет сопровождаться улучшением ситуации на рынке труда. К концу следующего года численность занятых (по методологии МОТ) достигнет уровня 2019 г. (в среднем за год – 71,7 млн. чел. по сравнению с 71,9 млн. чел. в 2019 году).

В среднем за 2021 г. уровень безработицы составит 5,2%. При этом к концу следующего года уровень безработицы опустится ниже 5%, т.е. фактически выйдет на «естественный» уровень. В 2022–2023 гг. уровень безработицы прогнозируется на уровне 4,7% и 4,6% соответственно.

В 2021 г. ожидается продолжение роста реальных заработных плат умеренными темпами (2,2%). Рост реальных располагаемых доходов населения прогнозируется на уровне 3,0% за счет восстановления доходов от собственности и предпринимательской деятельности после существенного спада в текущем году. Рост реальных заработных плат прогнозируется на уровне 2,3% в 2022 г. и 2,5% в 2023 г., реальных располагаемых доходов населения – на уровне 2,4% и 2,5% соответственно.

Основные показатели среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2023 года (**базовый вариант**) представлены ниже.

Министерство экономического развития
Российской Федерации



Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации
до 2023 года (Базовый вариант)

		2019	2020	2021	2022	2023
		отчет	прогноз			
Цена на нефть, долл. за баррель		63,8	41,8	45,3	46,6	47,5
Индекс потребительских цен						
на конец года	% к декабрю	103,0	103,5	103,7	104,0	104,0
в среднем за год	% к%	104,5	103,2	103,8	103,9	104,0
Валовой внутренний продукт						
Номинальный объем	млрд. руб.	110045	106974	115533	124223	132422
Темп роста	% к%	101,3	96,1	103,3	103,4	103,0
Индекс-дефлятор ВВП	% к%	103,8	101,1	104,5	104,0	103,9
Объем отгруженной продукции (работ, услуг)						
Номинальный объем	млрд. руб.	59735	55478	70443	75625	80273
индекс промышленного производства	% к%	102,3	95,9	102,6	103,6	102,3
Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% к%	97,9	97,9	104,8	103,5	103,7
Производство сельского хозяйства						
Темп роста	% к%	104,0	101,0	102,1	102,1	102,1
Индекс-дефлятор	% к%	106,2	99,3	102,6	103,8	103,9
Инвестиции в основной капитал						
Номинальный объем	млрд. руб.	10319	10144	20805	23046	25350
Темп роста	% к%	101,7	93,4	103,9	105,3	105,1
Индекс-дефлятор	% к%	106,8	106,2	105,1	104,8	104,7
Оборот розничной торговли						
Номинальный объем	млрд. руб.	33624	33313	36329	38850	41551
Темп роста	% к%	101,9	95,8	105,1	102,9	102,8
Индекс-дефлятор к ВВП	%	104,5	103,4	103,8	103,9	104,0
	%	30,6	31,1	31,4	31,3	31,3

		2019	2020	2021	2022	2023
		отчет	прогноз			
Объем платных услуг населению						
Номинальный объем	млрд. руб.	10240	1609	10500	11238	12045
Темп роста	% г/г	100,5	89,7	106,7	103,1	103,0
Индекс-дефлятор к ВВП	% г/г	105,0	103,5	103,5	103,6	104,1
	%	9,3	8,9	9,1	9,0	9,1
Прибыль по всем видам деятельности						
Номинальный объем	млрд. руб.	23052	17996	19960	21018	23003
Темп роста	% г/г	134,0	78,0	110,4	108,3	107,3
к ВВП	%	21,0	16,8	17,2	17,3	17,4
Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета						
Номинальный объем	млрд. руб.	28031	25698	28178	30462	32046
Темп роста	% г/г	111,0	91,7	109,6	108,1	107,2
к ВВП	%	25,5	24,0	24,4	24,5	24,6
Амортизация						
Номинальный объем	млрд. руб.	7438	8044	8882	9347	10109
Темп роста	% г/г	106,5	108,1	107,7	107,9	108,1
к ВВП	%	6,8	7,5	7,5	7,5	7,6
Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества						
Номинальный объем	млрд. руб.	129528	135748	146188	157746	170562
Темп роста	% г/г	108,3	108,1	107,7	107,9	108,1
к ВВП	%	114,1	126,9	126,5	127,0	128,4
Фонд заработной платы работников организаций						
Номинальный объем	млрд. руб.	25209	29055	27800	29815	31904
Темп роста	% г/г	108,8	103,4	107,0	106,9	107,0
к ВВП	%	22,9	24,4	24,1	24,0	24,0
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций	руб./мес.	47867	50131	53099	56404	60157
	% г/г	109,5	104,7	105,9	106,2	106,7
Реальная заработная плата работников организаций	% г/г	104,8	101,5	102,2	102,3	102,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения						
	% г/г	101,0	97,0	103,0	102,4	102,8
Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год)						
	руб./мес.	10690	11241	11653	11762	12580
	% г/г	105,9	103,2	103,7	100,9	107,0
трудоспособного населения пенсионеров						
	руб./мес.	11809	12149	12702	12821	13712
детей						
	руб./мес.	9002	9240	10022	10115	10819
Экспорт товаров						
Номинальное значение	млрд. долл. США	419,9	321,3	354,8	381,7	403,1
Темп роста в номинальном выражении	% г/г	94,6	76,5	110,4	107,7	105,6
Темп роста в реальном выражении к ВВП	% г/г	97,9	93,7	104,2	104,6	103,6
	%	24,7	21,4	22,2	22,5	22,4
Нефтегазовый экспорт						
Номинальное значение	млрд. долл. США	181,0	172,1	189,1	201,6	214,0
Темп роста в реальном выражении к ВВП	% г/г	90,4	100,1	104,3	102,8	104,4
	%	10,6	11,5	11,9	11,9	11,9
Нефтегазовый импорт						
Номинальное значение	млрд. долл. США	238,9	149,2	165,5	180,1	188,4
Темп роста в реальном выражении к ВВП	% г/г	101,7	88,8	104,0	106,6	102,8
	%	14,1	9,9	10,4	10,6	10,5
Экспорт услуг						
Номинальное значение	млрд. долл. США	62,6	42,1	53,9	62,9	69,3
Темп роста в реальном выражении к ВВП	% г/г	96,4	69,1	127,8	114,9	108,5
	%	3,7	2,8	3,4	3,7	3,8

		2019	2020	2021	2022	2023
		отчет	прогноз			
Импорт товаров						
Номинальное значение	млрд. долл. США	254,6	235,2	249,9	267,3	284,7
Темп роста в номинальном выражении	% п/п	102,3	92,4	106,2	107,0	106,5
Темп роста в реальном выражении к ВВП	%	103,3	94,2	105,1	104,7	104,3
Торговый баланс						
Номинальное значение к ВВП	млрд. долл. США %	165,3	88,0	104,7	114,4	118,4
Счет текущих операций						
Номинальное значение к ВВП	млрд. долл. США %	65,3	29,9	28,8	31,2	28,5
Численность рабочей силы						
	млн чел.	75,4	75,2	75,7	75,8	75,9
Численность занятых в экономике						
	млн чел.	71,9	70,9	71,7	72,3	72,4
Общая численность безработных граждан						
	млн чел.	3,5	4,3	4,0	3,6	3,5
Уровень безработицы						
	% к рабочей силе	4,6	5,7	5,2	4,7	4,6
Производительность труда						
	%	102,1	97,6	102,3	102,7	102,6
Курс Доллара						
	рублей за доллар	64,7	71,2	72,4	73,1	73,6
Госкапитальные БС						
	млрд. руб.	1964,5	2015,4	2485,0	2613,3	2526,8

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2021_god_i_na_planovyy_period_2022_i_2023_godov.html

Консервативный сценарий

В консервативном варианте прогноза спад в мировой экономике, вызванный введенными крупнейшими странами ограничительными мерами, усугубит накопленные до пандемии структурные проблемы, такие как высокая долговая нагрузка в развитых странах и в ряде стран с формирующимися рынками; замедление роста мировой торговли из-за нарастания торговых противоречий между крупнейшими странами; медленный рост производительности труда; увеличение глобального неравенства. В этих условиях восстановление мировой экономики будет происходить медленнее, чем предполагается в базовом варианте.

Слабый спрос на энергоресурсы окажет дополнительное давление на мировые цены на нефть. Вместе с тем поддержку рынку нефти продолжит оказывать действие соглашения ОПЕК+, а также сокращение добычи в США и странах с высокой себестоимостью добычи. В этих условиях цены на нефть в рамках консервативного варианта прогнозируются в диапазоне 43–45 долл. США за баррель в среднесрочной перспективе, что ниже параметров базового варианта.

С точки зрения внутренних условий в консервативном варианте предполагается длительное сохранение пониженной деловой активности в отраслях, деятельность которых была ограничена в целях борьбы с распространением новой коронавирусной инфекции. При этом структурные изменения потребительского спроса, как мирового, так и внутрироссийского, будут оказывать замедляющее влияние на восстановление таких секторов, как сфера развлечений и досуга, туристическая отрасль, индивидуальные услуги населению. Рост ВВП прогнозируется на уровне 2,7% в 2021 г. и 2,9% в 2022 г. с последующей стабилизацией на уровне около 2,5%.

С учетом более умеренных, чем в базовом варианте, темпов экономического роста темпы роста реальных располагаемых доходов населения в консервативном варианте ожидаются в диапазоне 1,6–1,9% в среднесрочной перспективе, что в свою очередь окажет сдерживающее воздействие на потребительский спрос. Рост розничного товарооборота и объема платных услуг населению в 2021 г. в рамках консервативного варианта оценивается на уровне 4,5% и 5,6% соответственно, в 2022–2023 гг. оба показателя продолжат расти темпом 2,0–2,3%.

Основные показатели среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2023 года (**консервативный вариант**) представлены ниже.

Министерство экономического развития
Российской Федерации



Среднесрочный прогноз социально-экономического развития Российской Федерации
до 2023 года (Консервативный вариант)

		2019	2020	2021	2022	2023	
		отчет	прогноз				
Цена на нефть, доп. за баррель		63,0	41,0	43,3	44,1	45,0	
Индекс потребительских цен							
на конец года	% к декабрю	103,0	103,8	103,5	104,0	104,0	
в среднем за год	% к/к	104,5	103,2	103,6	103,8	104,0	
Валовой внутренний продукт							
Номинальный объем	млрд. руб.	110048	108974	114142	121726	129554	
Темп роста	% к/к	101,3	96,1	102,7	102,9	102,5	
Индекс-дефлятор ВВП	% к/к	103,8	101,1	103,9	103,6	103,8	
Объем отгруженной продукции (работ, услуг)							
Номинальный объем	млрд. руб.	69735	65478	69895	74682	79824	
Индекс промышленного производства	% к/к	102,3	95,9	102,4	103,3	102,1	
Индекс-дефлятор (по сопоставимому кругу предприятий)	% к/к	97,9	97,9	104,3	103,4	103,5	
Производство сельского хозяйства							
Темп роста	% к/к	104,0	101,0	100,9	101,3	101,5	
Индекс-дефлятор	% к/к	106,2	99,3	102,5	103,5	103,6	
Инвестиции в основной капитал							
Номинальный объем	млрд. руб.	19319	19144	20827	22794	24898	
Темп роста	% к/к	101,7	93,4	103,7	104,6	104,3	
Индекс-дефлятор	% к/к	106,6	106,2	104,9	104,6	104,7	
Оборот розничной торговли							
Номинальный объем	млрд. руб.	33624	33313	36107	38351	40774	
Темп роста	% к/к	101,9	96,9	104,5	102,3	102,2	
Индекс-дефлятор к ВВП	%	104,5	103,4	103,7	103,8	104,0	
	%	30,6	31,1	31,6	31,5	31,5	
		2019	2020	2021	2022	2023	
		отчет	прогноз				
Объем платных услуг населению							
Номинальный объем	млрд. руб.	10240	9509	10383	10993	11668	
Темп роста	% к/к	100,5	89,7	105,8	102,1	102,0	
Индекс-дефлятор к ВВП	% к/к	105,0	103,5	103,4	103,7	104,1	
	%	9,3	8,9	9,1	9,0	9,0	
Прибыль по всем видам деятельности							
Номинальный объем	млрд. руб.	23062	17996	19149	20274	21583	
Темп роста	% к/к	134,0	78,0	106,4	105,9	106,5	
к ВВП	%	21,0	16,8	16,8	16,7	16,7	
Прибыль прибыльных организаций для целей бухгалтерского учета							
Номинальный объем	млрд. руб.	28031	25698	28052	29769	31699	
Темп роста	% к/к	111,0	91,7	109,2	106,1	106,5	
к ВВП	%	25,5	24,0	24,6	24,5	24,5	
Амортизация							
Номинальный объем	млрд. руб.	7436	8044	8561	9339	10084	
Темп роста	% к/к	106,5	108,1	107,7	107,8	108,0	
к ВВП	%	6,8	7,5	7,6	7,7	7,8	
Среднегодовая стоимость амортизируемого имущества							
Номинальный объем	млрд. руб.	125528	135748	146160	157600	170186	
Темп роста	% к/к	108,3	108,1	107,7	107,8	108,0	
к ВВП	%	114,1	126,9	128,1	129,5	131,4	
Фонд заработной платы работников организаций							
Номинальный объем	млрд. руб.	26209	28055	27778	29837	31623	
Темп роста	% к/к	106,8	103,4	106,6	106,7	106,7	
к ВВП	%	22,9	24,4	24,3	24,3	24,4	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций	руб./мес.	47887	56131	52929	56084	59658	
	% к/к	109,5	104,7	105,6	106,0	106,4	
Реальная заработная плата работников организаций	% к/к	104,6	101,5	101,9	102,0	102,2	

		2019	2020	2021	2022	2023	
		отчет	прогноз				
Реальные располагаемые денежные доходы населения	% к/к	101,0	97,0	101,3	101,6	101,9	
Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения (в среднем за год)	руб./мес.	10690	11241	11653	11762	12461	
трудоспособного населения пенсионеров детей	% к/к	105,9	103,2	103,7	100,9	105,9	
	руб./мес.	11809	12149	12792	12821	13583	
	руб./мес.	9002	9240	10022	10115	10717	
Экспорт товаров							
	Номинальное значение	млрд. долл. США	419,9	321,3	337,5	355,9	372,6
	Темп роста в номинальном выражении к ВВП	% к/к %	94,6 24,7	76,5 21,4	106,1 21,7	105,4 21,6	104,7 21,4
Нефтегазовый экспорт							
	Номинальное значение	млрд. долл. США	181,0	172,1	181,2	187,2	196,6
	Темп роста в реальном выражении к ВВП	% к/к %	92,4 10,6	100,1 11,5	103,2 11,7	101,8 11,4	103,3 11,3
Нефтегазовый импорт							
	Номинальное значение	млрд. долл. США	238,6	148,2	156,3	168,7	176,0
	Темп роста в реальном выражении к ВВП	% к/к %	101,7 14,1	66,8 9,9	102,8 10,1	107,1 10,2	102,2 10,1
Экспорт услуг							
	Номинальное значение	млрд. долл. США	62,8	42,1	50,9	56,5	61,7
	Темп роста в реальном выражении к ВВП	% к/к %	96,4 3,7	69,1 2,8	118,0 5,3	109,0 3,4	107,4 3,5
		2019	2020	2021	2022	2023	
		отчет	прогноз				
Импорт товаров							
	Номинальное значение	млрд. долл. США	264,6	236,2	246,9	259,3	272,8
	Темп роста в номинальном выражении к ВВП	% к/к %	102,3 15,0	82,4 15,7	104,6 15,8	105,4 15,7	105,2 15,7
	Темп роста в реальном выражении к ВВП	% к/к %	103,3 15,0	94,2 15,7	102,6 15,8	103,6 15,7	103,1 15,7
Торговый баланс							
	Номинальное значение к ВВП	млрд. долл. США %	165,3 9,7	66,0 5,7	91,7 5,9	96,6 5,9	99,8 5,7
	Счет текущих операций						
Номинальное значение к ВВП	млрд. долл. США %	66,3 3,8	29,9 2,0	22,1 1,4	20,8 1,3	20,1 1,2	
	Численность рабочей силы	млн. чел.	75,4	75,2	75,7	75,8	75,9
	Численность занятых в экономике	млн. чел.	71,9	70,9	71,6	72,1	72,4
Общая численность безработных граждан	млн. чел.	3,5	4,3	4,0	3,6	3,5	
Уровень безработицы	% к рабочей силе	4,6	5,7	5,3	4,8	4,6	
Производительность труда	%	102,1	97,5	101,7	102,2	102,2	
Курс Доллара	рублей за доллар	64,7	71,2	73,4	73,9	74,6	

Источник:

https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2021_god_i_na_planovyy_period_2022_i_2023_godov.html

Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2036 года

В долгосрочной перспективе на рост мировой экономики будут по-прежнему оказывать сдерживающее воздействие нерешенные структурные проблемы. Так, в развитых странах старение населения и медленный рост производительности труда обусловят сохранение темпов потенциального роста на уровнях ниже докризисных. Дополнительным ограничением для роста в данной группе стран является по-прежнему высокое неравенство, которое ведет к стагнации доходов в наименее обеспеченных группах населения и ведет к недоинвестированию в человеческий капитал.

Развивающиеся страны в долгосрочной перспективе по-прежнему будут расти опережающими темпами, а их доля в мировом ВВП продолжит увеличиваться. Вместе с тем на прогнозном горизонте ожидается замедление роста в данной группе стран на фоне исчерпания возможностей для догоняющего развития. В частности, в долгосрочной перспективе ожидается дальнейшее замедление экономики Китая по мере дальнейшей переориентации внутреннего спроса с инвестиций на потребление, а также ужесточения регулирования в финансовой сфере и в области защиты окружающей среды. Вместе с тем сохраняются риски более существенного замедления роста китайской экономики, связанные с накопленными дисбалансами, в том числе высокой долговой нагрузкой корпоративного сектора и избыточными инфраструктурными инвестициями в

предшествующие годы.

Существенным источником рисков для роста развивающихся стран и мировой экономики в целом является замедление глобальных интеграционных процессов, которое в настоящее время выражается в усилении торговых противоречий между крупнейшими странами. В то время как уже введенные торговые ограничения пока не оказывают выраженного негативного влияния на рост, дальнейшее разворачивание «торговых войн» приведет к замедлению глобального инвестиционного спроса из-за роста неопределенности, нарушит сложившиеся цепочки добавленной стоимости, а также негативно скажется на производительности труда из-за барьеров для распространения новых технологий.

Влияние новых технологий на рост глобальной экономики в долгосрочной перспективе не поддается однозначной оценке. С одной стороны, в настоящее время одним из ключевых трендов технологического развития является беспрецедентное расширение и ускорение инновационных процессов. Вместе с тем наблюдаемый инновационный бум пока не привел к сопоставимому ускорению мирового экономического роста. Международные эксперты называют различные причины такой ситуации. В частности, нередко указывается, что современные инновации в меньшей степени влияют на производственные процессы и технологический уклад, чем «прорывные» технологии прошлого (двигатель внутреннего сгорания, электричество, телефонная связь и т.д.). В качестве других причин упоминаются недостаточно активная диффузия новых технологий, а также сложности в измерении их вклада в благосостояние.

С учетом описанных тенденций прогнозируется снижение темпов роста мирового ВВП до 3,2 % к 2024 году. В дальнейшем глобальная экономика продолжит расти темпом чуть ниже 3 %, что ниже долгосрочных средних уровней (за последние 30 лет – 3,6 %).

Замедление глобального роста в средне- и долгосрочной перспективах будет сдерживать спрос на сырьевые товары. В частности, снижение темпов роста китайской экономики негативно скажется на конъюнктуре рынков базовых металлов и угля, где Китай является крупнейшим потребителем. Вместе с тем реализация рядом стран мер по снижению доли угля в электрогенерации будет оказывать поддержку конъюнктуре рынка природного газа.

На рынке нефти ключевую роль в формировании цен в ближайшие годы будет играть динамика предложения. Производство сланцевой нефти в США продолжит расти, при этом в 2019 году будут устранены инфраструктурные ограничения на ее транспортировку. Увеличению предложения нефти на мировом рынке будет также способствовать наращивание добычи Саудовской Аравией, Россией и другими странами ОПЕК+ в результате изменения параметров соглашения в июне 2018 года. В этих условиях ожидается постепенное снижение цен на нефть марки «Юралс» с 69,6 долларов США за баррель в 2018 г. до 63,4 долларов США за баррель в 2019 году и 53,5 долларов США за баррель к 2024 году.

В более длительной перспективе ценовая динамика на рынке нефти будет также сдерживаться такими тенденциями, как ужесточение экологического регулирования в развитых странах, увеличение доли сектора услуг в ВВП развивающихся стран, развитие энергосберегающих технологий и более широкое распространение возобновляемых источников энергии. Вместе с тем на прогнозном горизонте нефть продолжит играть важную роль в мировом энергобалансе, в особенности в транспортном секторе. В связи с этим ожидается стабилизация цен на нефть на уровне 52-53 долл. США за баррель в 2025-2030 гг. с последующим умеренным ростом темпами долларовой инфляции.

Общая характеристика базового сценария социально-экономического развития

Научно-технологическое развитие Российской Федерации является одним из основных приоритетов государственной политики в долгосрочной перспективе, в этой связи прогнозом социально-экономического развития России предполагается существенное увеличение роли научно-технологического развития и его влияния на экономический рост.

В ближайшие 10-15 лет приоритетами научно-технологического развития Российской Федерации следует считать те направления, которые позволят получить научные и научно-технические результаты и создать технологии, являющиеся основой инновационного развития внутреннего рынка продуктов и услуг, устойчивого положения России на внешнем рынке.

Научно-технологическое развитие Российской Федерации на прогнозный период определено Стратегией научно-технологического развития Российской Федерации, утвержденной Указом Президента Российской Федерации 1 декабря 2016 г. N 642, а на реализацию будут направлены, в том числе мероприятия, предусмотренные в рамках национальных проектов «Наука» и «Цифровая экономика Российской Федерации».

Долгосрочный прогноз социально-экономического развития разработан с учетом ожидаемых тенденций в мировой экономике, на товарных и финансовых рынках на период до 2036 года. Одновременно долгосрочный прогноз учитывает реализацию, и влияние на основные

макроэкономические параметры комплекса мер, реализованных в период 2018-2024 гг., направленных на достижение национальных целей развития, установленных Указом Президента Российской Федерации от 7 мая 2018 г. № 204 «О национальных целях и стратегических задачах развития Российской Федерации на период до 2024 года».

Темпы роста мировой экономики на протяжении прогнозного периода будут постепенно замедляться под воздействием структурных ограничений в развитых странах и накопленных дисбалансов в развивающихся. С точки зрения структуры мирового спроса по мере роста среднего уровня благосостояния в мире будет происходить дальнейшее смещение структуры в сторону услуг. Этому также будет способствовать тенденция старения населения, в результате которой в структуре мирового спроса будет возрастать доля расходов на здравоохранение и новые формы образования за счет снижения доли расходов на товары длительного пользования.

Замедление мирового экономического роста приведет к постепенному охлаждению спроса на энергоресурсы. Дополнительное сдерживающее воздействие на спрос на энергоносители будет оказывать распространение энергосберегающих технологий, а также технологий, использующих альтернативные источники энергии.

С учетом вышеизложенного в базовый сценарий Минэкономразвития России заложена предпосылка о постепенном снижении цен на нефть марки «Юралс» до уровня 52-53 доллара за баррель в 2025-2030 гг. с последующим ростом в номинальном выражении темпом долларовой инфляции. В части внутренних условий социально-экономического развития в базовый сценарий заложены следующие предпосылки. На прогнозном горизонте продолжится реализация денежно-кредитной политики в рамках режима инфляционного таргетирования.

Особое внимание Банк России продолжит уделять мониторингу рисков финансовой стабильности и ее поддержанию. Бюджетная политика продолжит проводиться в рамках бюджетных правил, направленных, прежде всего на изоляцию ключевых внутренних экономических параметров от волатильной внешнеэкономической конъюнктуры и создание условий для устойчивого экономического роста. Тарифная политика будет проводиться в соответствии с долгосрочными принципами тарифного регулирования, приоритетом которых сохранится ограничение темпов роста цен на услуги естественных монополий уровнем инфляции.

В этих условиях не прогнозируется каких-либо существенных колебаний обменного курса рубля. За пределами среднесрочного периода ослабление рубля будет происходить темпами ниже инфляционного дифференциала, что будет обеспечиваться сравнительно высокими (по сравнению со странами-торговыми партнерами) темпами роста производительности труда.

Комплекс мер экономической политики, реализованный в 2018-2024 гг. (включающий национальные проекты, реформу пенсионной системы, а также ряд других мероприятий, направленных на достижение национальных целей, в том числе – План по ускорению темпов роста инвестиций в основной капитал и повышению их доли в ВВП до 25 %) обеспечит ускорение потенциальных темпов роста российской экономики до уровня около 3%.

Это будет достигнуто за счет следующих факторов:

1. Постоянный рост численности рабочей силы в результате увеличения продолжительности жизни, роста продолжительности здоровой жизни и, соответственно, повышения уровня экономической активности населения;
2. Модернизация основных фондов, достигнутая за счет более высокого уровня и эффективности инвестиций в основной капитал;
3. Более высокая производительность труда, обусловленная технологической модернизацией, цифровизацией экономических процессов, использованием инновационных технологий, а также повышением эффективности бизнес-процессов. Важную роль здесь также будет играть доработка системы образования;
4. Ростом совокупной факторной производительности, что представляет собой синергетический эффект от вышеперечисленных структурных изменений.

В этих условиях темпы роста ВВП стабилизируются на уровне около 3 % при сохранении инфляции на целевом уровне. Изменения в структуре спроса, которые произойдут в 2019-2024 гг. окажутся устойчивыми и в долгосрочном периоде. Доля инвестиций в ВВП сохранится на уровне 26-27 %, обеспечивая постоянное технологическое обновление основных средств. После опережающего роста в среднем на 5,7 % в реальном выражении в 2018-2024 гг. темпы роста инвестиций в основной капитал постепенно замедлятся до 3 % и стабилизируются на этом уровне.

По мере введения в эксплуатацию нового оборудования, распространения новых технологических процессов и повышения эффективности управления рост производительности труда в целом по экономике будет ускоряться в период до 2024 г. (в первую очередь за счет опережающего роста производительности труда в базовых несырьевых секторах). В дальнейшем рост производительности труда будет постепенно замедляться по мере приближения по уровню

благополучия к развитым странам.

Постепенное увеличение рабочей силы будет трансформироваться в рост численности занятых также благодаря некоторому снижению естественного уровня безработицы, который будет достигаться благодаря расширению возможностей по оперативному поиску работы (в том числе благодаря массовому распространению цифровых технологий), а также структурному снижению уровня безработицы в отдельных регионах, в которых в настоящее время этот показатель превышает среднероссийский уровень. Ожидается, что рынок труда будет находиться преимущественно в равновесии. В результате реальный темп роста заработных плат будет в течение прогнозного периода близок к темпам роста производительности труда. Устойчивый рост заработных плат в реальном выражении (наряду с индексацией страховых пенсий по старости выше инфляции) создадут основу для устойчивого темпа роста потребления домашних хозяйств. В результате расходы домашних хозяйств на конечное потребление, начиная с 2025 г., будут расти темпом не ниже 3 % в реальном выражении.

В течение прогнозного периода будет возрастать вовлеченность России в мировую экономическую систему (в том числе – в международную торговлю). При относительно стабильных долях в структуре ВВП экспорта и импорта товаров возрастет торговля услугами. Так, доля экспорта услуг в ВВП вырастет с 3,7 % в 2017 г. до 5,3 % в 2036 г., а доля импорта услуг в ВВП вырастет с 5,6 % в 2017 г. до 8,6 % в 2036 году.

В структуре товарного экспорта произойдут серьезные структурные сдвиги. Доля экспорта топливно-энергетических ресурсов снизится более чем вдвое (с 54,1 % в 2017 году до 26,5 % к 2036 году) в пользу продукции химической и пищевой промышленности и отрасли машиностроения.

Соответствующие изменения произойдут и в структуре произведенного ВВП. Возрастет доля сектора услуг. При снижении доли добычи полезных ископаемых возрастет доля обрабатывающей промышленности, строительного сектора.

к соотв. периоду предыдущего года	2018	2019-2024	2025-2033	2034-2036	2036 к 2018
Цена на нефть марки «Юралс» (мировая), доллар США за баррель					
базисный	69,6	57,6	52,2	55,5	-
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю					
базисный	3,4	4,0	4,0	4,0	-
Валовой внутренний продукт,					
базисный	3,8	2,7	3,2	3,0	в 1,7 раза
Инвестиции в основной капитал, %					
базисный	2,9	6,1	4,1	3,0	в 2,2 раза
Промышленность, %					
базисный	3,0	3,0	3,0	2,8	в 1,7 раза
Реальные располагаемые доходы населения, %					
базисный	3,4	3,0	2,5	2,7	в 1,5 раза
Реальная заработная плата, %					
базисный	6,9	2,4	2,7	2,6	в 1,6 раза
Оборот розничной торговли, %					
базисный	2,9	2,4	2,9	3,1	в 1,6 раза
Экспорт товаров, млрд. долларов США					
базисный	439,4	481,0	610,5	834,9	-
Импорт товаров, млрд. долл. США					
базисный	257,7	318,1	456,0	643,9	-

Источник: расчеты Минэкономразвития России.

Источник: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/9e711dab-fec8-4623-a3b1-33060a39859d/prognoz2036.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=9e711dab-fec8-4623-a3b1-33060a39859d>

4.4. Информация о состоянии и перспективах развития отраслей эмитентов

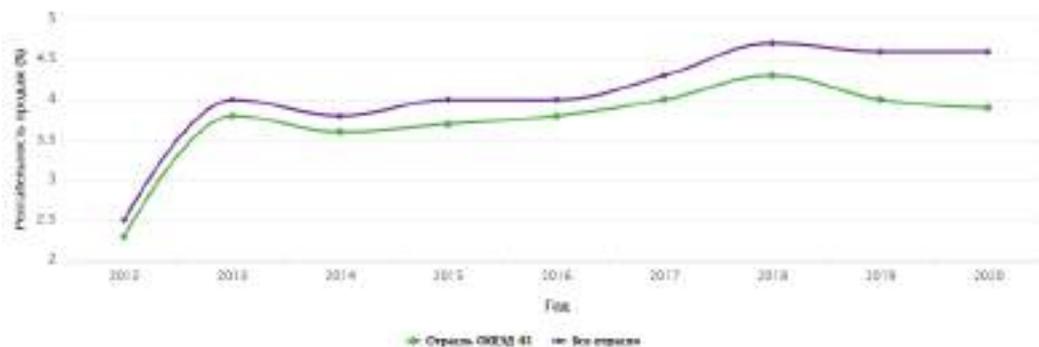
Общие сведения о состоянии и перспективах развития отрасли, при проведении настоящей оценки, формировались с учетом структуры активов и обязательств ООО «АВАНГАРДПЛЮС» и ООО «ЭПС», а также с учетом ОКВЭД ООО «АВАНГАРДПЛЮС» 43.12.3 «Производство земляных работ» и ОКВЭД ООО «ЭПС» 18.12. «Другие виды полиграфической деятельности».

Анализ отрасли «Работы строительные специализированные»

Ниже приведены ключевые финансовые показатели отрасли и их сопоставление с общероссийскими показателями во всем отраслях. Данные получены на основе анализа бухгалтерской отчетности организаций за 2012 - 2020 год (отрасль «Работы строительные специализированные» (ОКВЭД: 43)). По состоянию на дату оценки более актуальные исследования отрасли в открытых источниках отсутствуют.

Рентабельность продаж

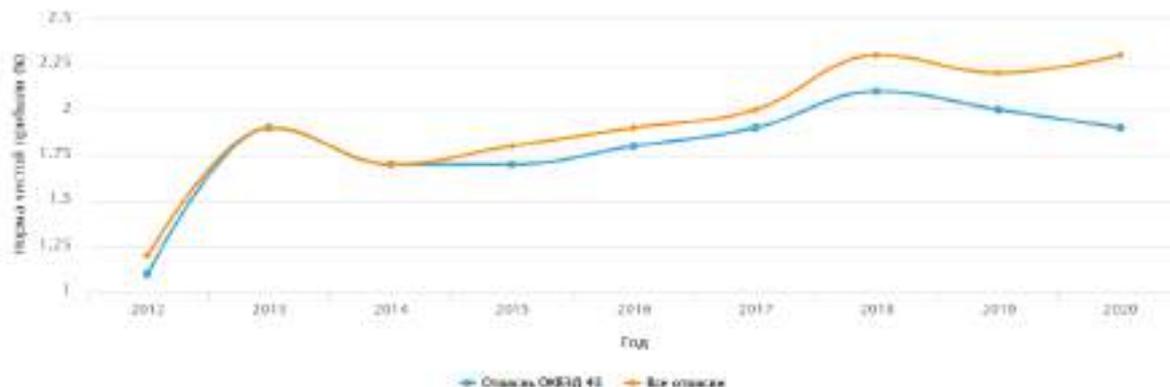
Рентабельность продаж показывает, сколько копеек прибыли от продажи содержится в каждом рубле полученной предприятием выручки. Ниже на графике представлена средняя (медианная) рентабельность предприятий отрасли в сравнении с данными по всем отраслям.



Как видно на графике, в 2020 году рентабельность продаж отрасли "Работы строительные специализированные" составила +3,9%; в целом по стране рентабельность продаж предприятий всех отраслей равнялась +4,6%.

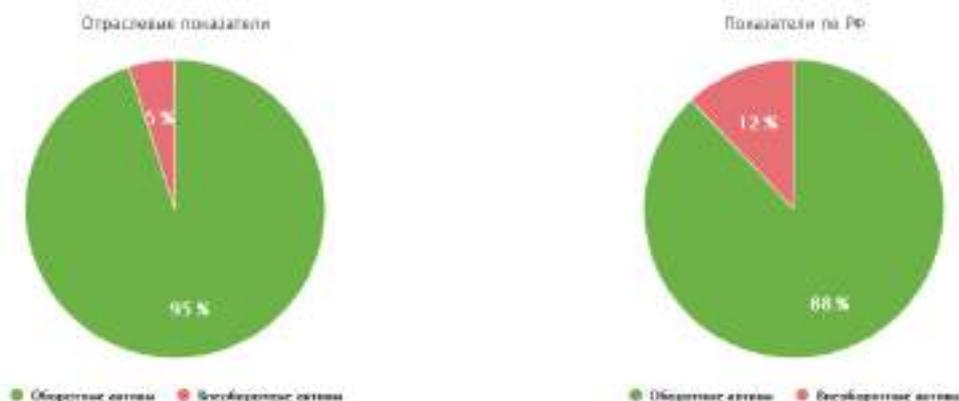
Норма чистой прибыли

В отличие от рентабельности продаж, норма прибыли показывает, какую прибыль предприятие получает в итоге после вычета не только производственных расходов, но и процентов по кредитам, результата от изменения валютных курсов, налогов и прочих доходов и расходов. В 2020 году данный показатель для отрасли составил +1,9%. Сравнить отраслевой показатель с данными по всем предприятиям РФ можно на графике:



Структура активов

Существенной характеристикой вида деятельности является структура активов. Так, в фондоёмких отраслях велика доля внеоборотных активов, а, например, в торговле – оборотных. На диаграммах ниже приведена структура активов предприятий, занимающихся видом деятельности "Операции с недвижимым имуществом" и в целом российских предприятий, кроме банков и страховых компаний (среднее арифметическое).

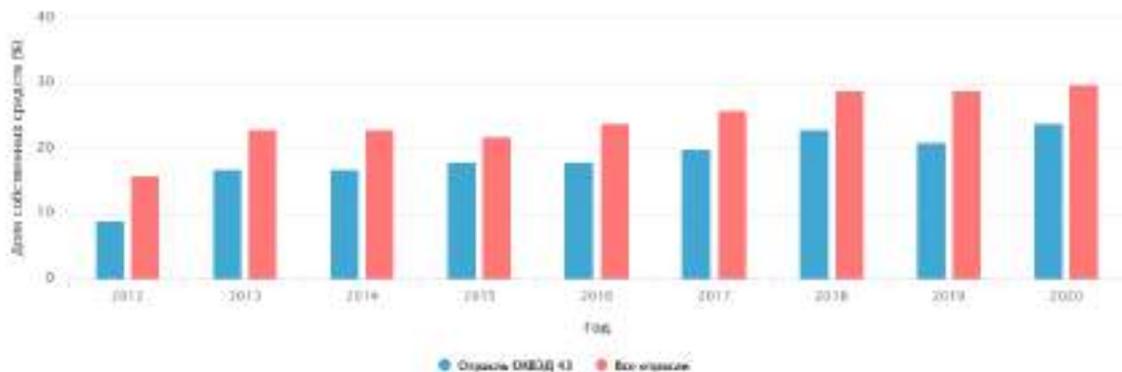


Доля основных средств, нематериальных и прочих долгосрочных (внеоборотных) активов для предприятий отрасли составляет 5%.

Доля собственных средств

Важным показателем финансовой устойчивости выступает показатель соотношения собственных и заемных средств предприятия. Чем выше доля собственных средств в общем капитале, тем

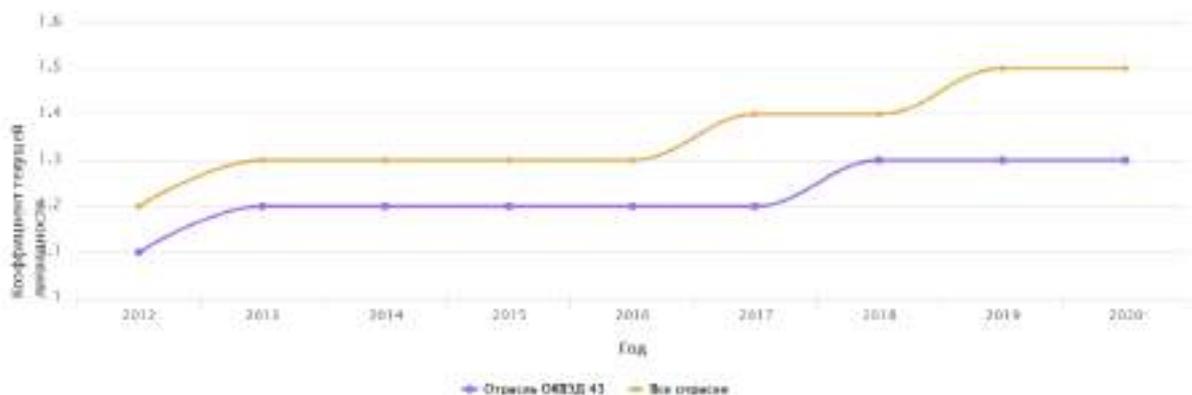
надежней финансовое положение предприятий отрасли. В то же время на этот показатель могут влиять макроэкономические факторы (общий финансовый кризис) и особенности того или иного вида деятельности, поэтому рекомендуется изучить динамику этого соотношения по годам.



Последние данные показывают, что в рассматриваемой отрасли более половины предприятий располагают долей собственных средств не менее 24%.

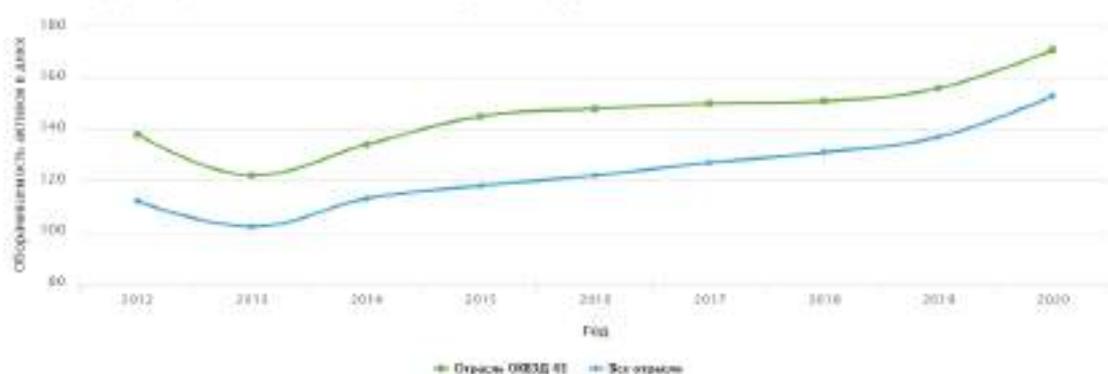
Коэффициент текущей ликвидности

Соотношение ликвидных (оборотных) активов и краткосрочных обязательств характеризуют способность предприятия своевременно отвечать по своим финансовым обязательствам. Этот важный для любой организации показатель – коэффициент текущей ликвидности – во многом зависит от отраслевых особенностей бизнеса. Ниже представлено, как изменялся этот коэффициент в последние годы у предприятий отрасли и всех российских организаций.



Оборачиваемость активов

Существенной характеристикой вида деятельности является показатель того, как быстро объем вложенных в бизнес средств возвращается в виде полученной выручки. Отношение годовой выручки к стоимости всех активов – это показатель оборачиваемости активов. Он не свидетельствует о скорости или размере получения прибыли, но отражение отраслевую специфику, показывает насколько много нужно вложить в предприятие средств относительно ежегодно получаемой выручки.



Как видно на графике, типичное предприятие, занимающиеся видом деятельности "Работы

строительные специализированные", получают выручку, равную всем своим активам за 171 день. В целом по отраслям этот показатель равен 153 дня.

Финансовые показатели отрасли "Работы строительные специализированные" (ОКВЭД: 43)

Финансовые показатели отрасли представлены ниже.

Финансовый показатель	Тыс.									
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	
Показатели финансовой устойчивости										
Коэффициент автономии	0,00	0,10	0,17	0,18	0,18	0,21	0,23	0,22	0,24	
Коэффициент финансовой устойчивости	4,03	1,5	1,81	1,9	1,88	1,83	1,54	1,67	1,44	
Коэффициент финансовой устойчивости II	1	1	1	1	1	1	1	1	1	
Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,05	0,12	0,12	0,12	0,14	0,16	0,18	0,17	0,18	
Коэффициент обеспеченности запасов	0,23	0,44	0,44	0,5	0,57	0,64	0,74	0,68	0,7	
Коэффициент ликвидности I	0,12	0,32	0,32	0,32	0,33	0,36	0,39	0,38	0,39	
Коэффициент ликвидности II	0,87	1	1	1	1	1	1	1	1	
Показатели платежеспособности										
Коэффициент текущей ликвидности	1,05	1,18	1,18	1,19	1,21	1,23	1,2	1,28	1,34	
Коэффициент текущей ликвидности II	0,89	1	0,99	1	1,01	1,03	1,05	1,02	1,07	
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,07	0,13	0,1	0,08	0,08	0,11	0,12	0,11	0,13	
Показатели рентабельности										
Рентабельность продаж	2,1%	1,6%	2,6%	2,7%	2,9%	2%	2,3%	2%	2,4%	
Рентабельность активов (ROA)	1,7%	2,0%	2,6%	2,7%	2,7%	2%	2,3%	2,1%	2%	
Рентабельность капитала	1,1%	1,0%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	1,7%	2%	1,9%	
Коэффициент операционной рентабельности	3,9%	5,2%	5,3%	5,07	5,4%	5,2%	5,3%	5,3%	5,7	
Рентабельность активов	2,8%	3,2%	4,2%	4%	4,2%	4,7%	5,1%	4,7%	4,2%	
Рентабельность собственного капитала	4,9%	21,1%	4,2%	4,2%	4,2%	4,4%	4,2%	4,2%	3,2%	
Средства	42,42	35,89	29,27	29,37	28,3	27,79	27,5	28,84	22,42	
Показатели оборачиваемости										
Оборачиваемость активов в днях	118	122	124	145	146	150	151	155	171	
Оборачиваемость запасов в днях	23	14	16	17	17	17	17	17	18	
Оборачиваемость оборотных активов в днях	70	88	84	78	78	77	78	81	87	
Оборачиваемость капитала в днях	105	118	121	162	163	164	166	170	181	

Представленные выше данные получены в результате обработки и анализа аудиторской фирмой "Авдеев и К" бухгалтерской отчетности предприятий РФ, собранной Росстатом и ФНС.

Перспективы отрасли

В открытых источниках информации не обнаружены данные (исследования, обзоры и т.п.) по перспективам отрасли "Работы строительные специализированные" (ОКВЭД: 43).

Место оцениваемого общества в отрасли

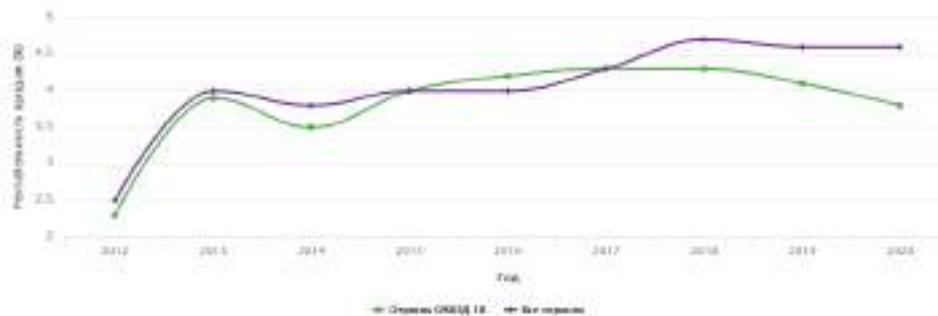
Анализ рейтинга организаций отрасли "43.12.3 Производство земляных работ» по величине активов показал, что ООО «АВАНГАРДПЛЮС», по итогам 2020 года, занимает 439 место (27,3 млн. руб.) среди 1,21 тыс. предприятий в отрасли. По величине выручки: 1 013 место (1,15 млн. руб.).

Анализ отрасли "Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации" (ОКВЭД: 18)

Ниже приведены ключевые финансовые показатели отрасли и их сопоставление с общероссийскими показателями во всем отраслям. Данные получены на основе анализа бухгалтерской отчетности организаций за 2012 - 2020 год (отрасль "Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации" (ОКВЭД: 18). По состоянию на дату оценки более актуальные исследования отрасли в открытых источниках отсутствуют.

Рентабельность продаж

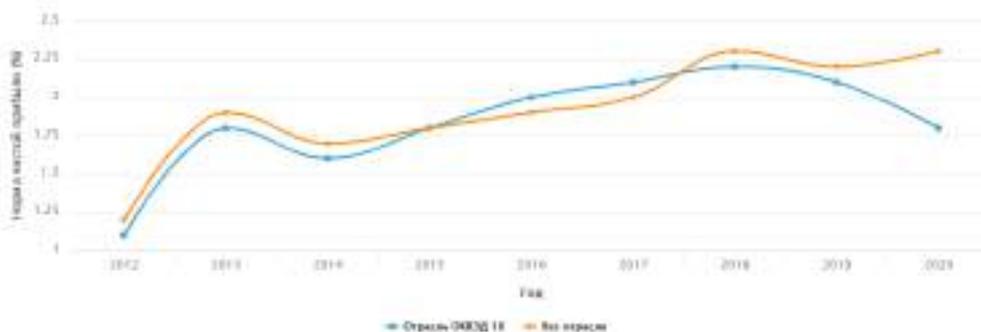
Рентабельность продаж показывает, сколько копеек прибыли от продажи содержится в каждом рубле полученной предприятием выручки. Ниже на графике представлена средняя (медианная) рентабельность предприятий отрасли в сравнении с данными по всем отраслям.



Как видно на графике, в 2020 году рентабельность продаж отрасли "Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации" составила +3,8%; в целом по стране рентабельность продаж предприятий всех отраслей равнялась +4,6%.

Норма чистой прибыли

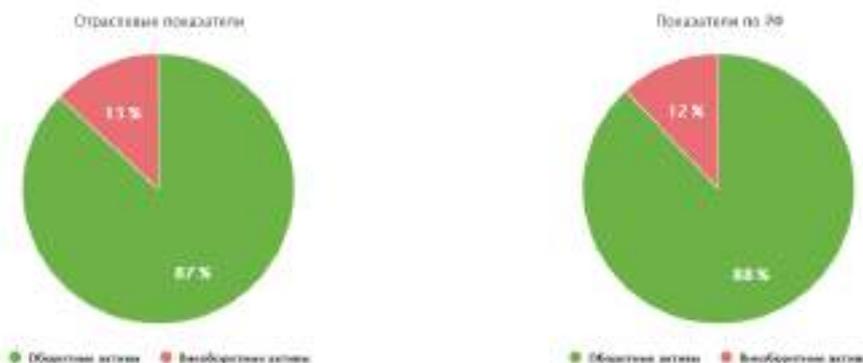
В отличие от рентабельности продаж, норма прибыли показывает, какую прибыль предприятие получает в итоге после вычета не только производственных расходов, но и процентов по кредитам, результата от изменения валютных курсов, налогов и прочих доходов и расходов. В 2020 году данный показатель для отрасли составил +1,8%. Сравнить отраслевой показатель с данными по всем предприятиям РФ можно на графике:



Как видно, норма чистой прибыли в отрасли по итогам 2020 ниже чем в целом по РФ.

Структура активов

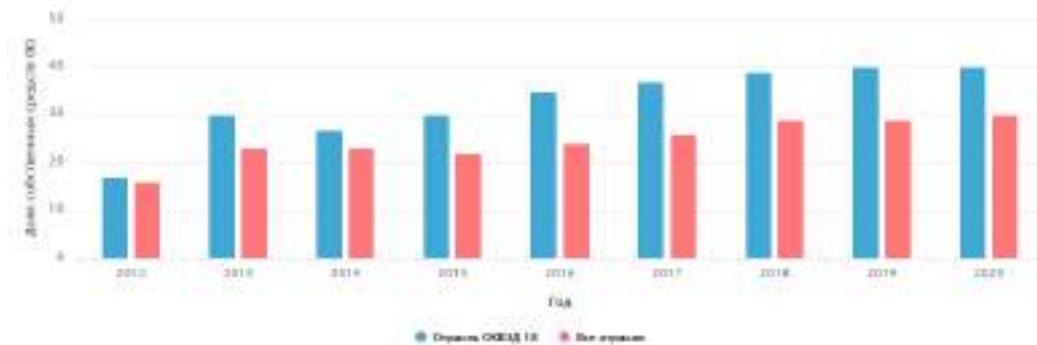
Существенной характеристикой вида деятельности является структура активов. Так, в фондоёмких отраслях велика доля внеоборотных активов, а, например, в торговле – оборотных. На диаграммах ниже приведена структура активов предприятий, занимающихся видом деятельности "Операции с недвижимым имуществом" и в целом российских предприятий, кроме банков и страховых компаний (среднее арифметическое).



Доля основных средств, нематериальных и прочих долгосрочных (внеоборотных) активов для предприятий отрасли составляет 13%.

Доля собственных средств

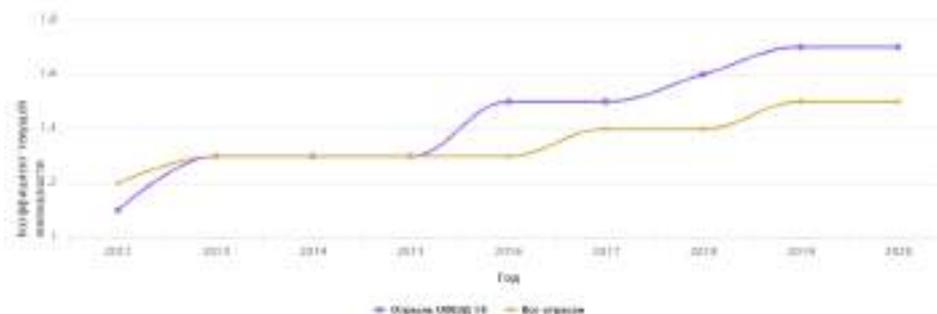
Важным показателем финансовой устойчивости выступает показатель соотношения собственных и заемных средств предприятия. Чем выше доля собственных средств в общем капитале, тем надежнее финансовое положение предприятий отрасли. В то же время на этот показатель могут влиять макроэкономические факторы (общий финансовый кризис) и особенности того или иного вида деятельности, поэтому рекомендуется изучить динамику этого соотношения по годам.



Последние данные показывают, что в рассматриваемой отрасли более половины предприятий располагают долей собственных средств не менее 40%.

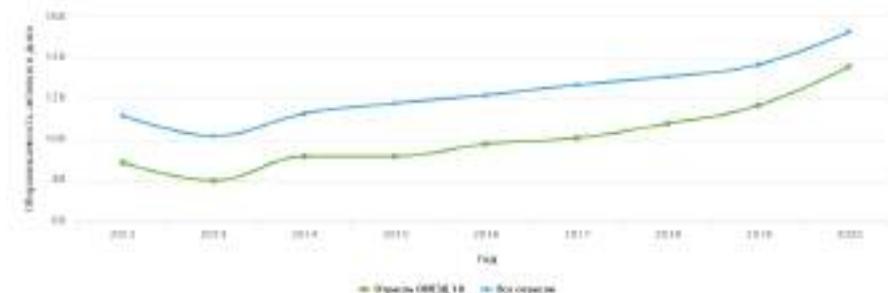
Коэффициент текущей ликвидности

Соотношение ликвидных (оборотных) активов и краткосрочных обязательств характеризуют способность предприятия своевременно отвечать по своим финансовым обязательствам. Этот важный для любой организации показатель – коэффициент текущей ликвидности – во многом зависит от отраслевых особенностей бизнеса. Ниже представлено, как изменялся этот коэффициент в последние годы у предприятий отрасли и всех российских организаций.



Оборачиваемость активов

Существенной характеристикой вида деятельности является показатель того, как быстро объем вложенных в бизнес средств возвращается в виде полученной выручки. Отношение годовой выручки к стоимости всех активов – это показатель оборачиваемости активов. Он не свидетельствует о скорости или размере получения прибыли, но отражение отраслевую специфику, показывает насколько много нужно вложить в предприятие средств относительно ежегодно получаемой выручки.



Как видно на графике, типичное предприятие, занимающиеся видом деятельности "Работы строительные специализированные", получают выручку, равную всем своим активам за 136 дней. В целом по отраслям этот показатель равен 153 дня.

Финансовые показатели отрасли "Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации" (ОКВЭД: 18)

Финансовые показатели отрасли представлены ниже.

Индикаторы	Год									
	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Платежеспособность										
Коэффициент ликвидности	0,8	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9	0,9
Коэффициент текущей ликвидности	1,2	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3	1,3
Коэффициент срочной ликвидности	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4	0,4
Коэффициент маневренности	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6	0,6
Коэффициент финансовой устойчивости	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Коэффициент финансовой независимости	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2	0,2
Платежеспособность										
Коэффициент платёжеспособности	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
Коэффициент платёжеспособности	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Коэффициент платёжеспособности	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7
Платежеспособность										
Коэффициент платёжеспособности	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Коэффициент платёжеспособности	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7
Коэффициент платёжеспособности	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7	1,7
Коэффициент платёжеспособности	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Коэффициент платёжеспособности	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Коэффициент платёжеспособности	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Коэффициент платёжеспособности	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Платежеспособность										
Коэффициент платёжеспособности	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Коэффициент платёжеспособности	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Коэффициент платёжеспособности	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8
Коэффициент платёжеспособности	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8	0,8

Представленные выше данные получены в результате обработки и анализа аудиторской фирмой "Авдеев и К", бухгалтерской отчетности предприятий РФ, собранной Росстатом и ФНС.

Перспективы отрасли

В открытых источниках информации не обнаружены данные (исследования, обзоры и т.п.) по перспективам отрасли "Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации" (ОКВЭД: 18).

Место оцениваемого общества в отрасли

Согласно основному ОКВЭД деятельность осуществляется в области 18.12. – «Другие виды полиграфической деятельности» (данные spark-interfax.ru).

По данным testfirm.ru, основной вид деятельности ООО «ЭПС»: 68.32.2 Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе.

Оценщик не располагает точными сведениями, какая деятельность ООО «ЭПС» на дату оценки является ведущей.

Анализ рейтинга организаций отрасли " 68.32.2 Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе» по величине активов показал, что общество, по итогам 2020 года, занимает 2 452 место (8,37 млн. руб.) среди 3,75 тыс. предприятий в отрасли. По величине выручки: 1 067 место (14,3 млн. руб.).

Источник: https://www.testfirm.ru/keyrates/43_raboty-stroitelnye-spetsializirovannye

https://www.testfirm.ru/keyrates/18_deyatelnost-poligraficheskaya-i-kopirovanie-nositeley-informatsii

4.5. Анализ рынка прав требования

Рынок долгов (debtmarket) – рынок, на котором обращаются долговые обязательства. Наибольшее значение имеет торговля государственными долгами; распространена также купля-продажа долгов компаний (корпораций) и физических лиц. Долги продаются с дисконтом (скидкой), размер которого определяется степенью надежности заемщика, то есть вероятностью возврата долгов.

Классификация прав требования

В настоящее время единая классификация прав требований отсутствует. В целом, анализ рынка купли-продажи долгов позволяет сформировать основные типы прав требований долгов:

- ✓ По сроку возникновения:
 - Долги, просроченные не более трех месяцев;
 - Долги, просроченные не более года;
 - Долги, просроченные не более трех лет.
- ✓ По финансовому положению должника:
 - Действующее предприятие;
 - Предприятие, находящееся в стадии банкротства.
- ✓ По субъектам правовых отношений:
 - Юридические лица;

- Физические лица.

Согласно Методическим рекомендациям по оценке рыночной стоимости прав требования задолженности (проект), подготовленным СРО «Экспертный совет», в зависимости от значений ценообразующих параметров выделяют две основные группы задолженности:

- Задолженность с признаками высокой вероятности ее взыскания при условии выполнения кредитором надлежащей претензионной работы (соответствующей типичным правилам, сложившимся на рынке при работе с аналогичной задолженностью);
- Задолженность, вероятность взыскания которой незначительна (проблемная задолженность).

Методические рекомендации Ассоциации банков Северо-Запада по оценке стоимости долгов непубличных компаний предлагают следующую классификацию:

- долги с неочевидными перспективами взыскания даже только в какой-то их части, или «мусорные долги»;
- долги с признаками высокой вероятности их взыскания хотя бы только в какой-то их части при условии выполнения кредитором надлежащей претензионной работы;
- иные долги.

Материал «Мнение экспертов Комитета по оценочной деятельности АБСЗ об обоснованных значениях рыночных дисконтов, применяемых при оценке прав требования (долгов) кредитных организаций к непубличным компаниям в условиях неблагоприятной рыночной конъюнктуры» (2015 г.) предлагает следующую классификацию:

- Объекты первой (высшей) степени ликвидности. Это долги с высокой вероятностью добровольного исполнения должником своих обязательств по их погашению. Рыночный срок экспозиции не превышает 6 месяцев. Объекты не несут в себе никаких дополнительных рисков реализации и могут быть отчуждены на открытом рынке в достаточно короткий срок.
- Объекты второй (достаточной) степени ликвидности. Это долги с положительной перспективой их судебного взыскания и, соответственно, рыночный срок экспозиции которых не превышает 18 месяцев.
- Объекты третьей (низкой) степени ликвидности. Все остальные долги.

Обзор рынка долгов

Текущее ухудшение общеэкономических условий в России в числе прочего привело к увеличению предложений о продаже таких специфических активов, как задолженность непубличных компаний. Основную роль в этом играет неуклонный рост числа и временных корпоративных финансовых затруднений, и прямых дефолтов компаний.

Дефолты должников вынуждают их кредиторов задумываться о продаже долгов с неоднозначной перспективой взыскания. Это вызвано тем, что часто взыскание с должников даже обязательств, обеспеченных залогом, может затянуться на несколько лет из-за усложняющейся процедуры банкротства. Например, по данным экспертов Ассоциации банков Северо-Запада при определенных условиях сроки взыскания могут превысить четыре года. В данном случае, кроме надлежащего оформления самих залоговых прав немаловажную роль здесь играют и такие факторы, как лояльность арбитражного управляющего, доля в реестре требований кредиторов, наличие активных недружественных кредиторов и так далее.

Что касается корпоративных долгов, которые не обеспечены залогом или поручительством, факторов неопределенности для их погашения значительно больше – от объективных правовых и экономических причин до абсолютно субъективных решений менеджмента компаний-должников.

Рынок банковских долгов⁴ кредитные организации в апреле—июле продали долги на 45 млрд руб., в том числе коллекторам, подсчитали аналитики НКР. Эксперты не исключают, что банки пытались снизить давление на капитал и продавали не самые плохие кредиты.

Чтобы снизить негативные последствия кризиса и пандемии, розничные банки стали активнее расчищать балансы путем продажи долгов, говорится в обзоре агентства «Национальные кредитные рейтинги» (НКР), поступившем в РБК. По оценкам аналитиков, кредитные организации из этой группы в апреле—июле переуступили кредиты на 45 млрд руб. — это на 60% больше, чем в аналогичный период прошлого года. Эксперты проанализировали оборотные ведомости участников рынка, а конкретно счета, где отражается уступка прав требований по ссудам.

К розничным банкам НКР относит организации, у которых более 50% активов приходится на кредиты физлицам.

Аналитики НКР выделяют два банка, которые на фоне пандемии существенно нарастили продажу

долгов: это Тинькофф Банк и Почта Банк. Первый увеличил объем переуступки в 4,8 раза — до 18,9 млрд руб. за апрель—июль. Второй продал долги на 9,9 млрд руб., что примерно в 700 раз больше показателей прошлого года (в апреле—июле 2019 года Почта Банк уступил права требования по кредитам всего на 14 млн руб.). В числе банков, которые активизировали продажу долгов, также оказались ОТП Банк, Кредит Европа Банк, МТС Банк, Русфинанс Банк, Быстробанк, «Восточный», автокредитная «дочка» Сбербанка Сетелем Банк, а также банк «Русский Стандарт». Семь из десяти банков, выделенных аналитиками НКР, также вошли в число лидеров по доле просроченной задолженности в кредитном портфеле.

Как отмечается в обзоре НКР, участники рынка обычно продают профессиональным взыскателям кредиты, которые уже не способны принести доход. Однако аналитики допускают, что банки могли отойти от этого правила из-за пандемии. Отдельные банки могли продавать кредиты приемлемого качества для снижения нагрузки на капитал.

Рынок корпоративных долгов. В настоящее время продажа прав требований через специализированные торговые площадки приобретает все большую популярность, т.е. часть сделок по продаже прав требований осуществляется на открытом рынке посредством проведения аукционов. Примером могут являться электронные площадки: автоматизированная торговая площадка «Сбербанк-АСТ», В2В, Российский портал залогового имущества, а также множество электронных площадок коллекторских агентств, специализирующихся на продаже проблемных активов и долгов. Как правило, изучая информацию по реализации долгов на таких площадках, можно получить полные данные о сумме долга, характере долга, специфике деятельности компании-должника; определить отраслевую принадлежность и местонахождение должника; подтвердить наличие решения суда о взыскании задолженности, а также оценить круг возможных покупателей долга и, самое главное, цену продажи долга.

Свод информации о торгах по продаже имущества предприятий-банкротов, в том числе переуступки прав требования, публикуется АИС «Единый федеральный реестр сведений о банкротстве» (<https://bankrot.fedresurs.ru/>). В указанном реестре представлена информация о торгах, продавцами в которых выступают банкроты, распродают свою дебиторскую задолженность; предполагается, что в отношении большинства задолженностей арбитражными управляющими была проведена претензионная работа, которая не увенчалась успехом (т.е. большинство задолженностей являются безнадежными).

С 1 января 2017 г. все операторы электронных площадок, осуществляющих продажу имущества предприятий-банкротов, обязаны являться членами саморегулируемых организаций операторов электронных площадок. На 01.01.2018 в РФ действовали 3 СРО ЭТП:

- рег. № 0001 – Союз Торговых Электронных Площадок;
- рег. № 0002 – Союз Операторов Электронных Площадок;
- рег. № 0003 – Ассоциация операторов электронных площадок «Профессионалы электронного рынка».

Таблица 25.

Информация об ЭТП по продаже имущества банкротов

№ п/п	Название ЭТП	Оператор торговой площадки	Сайт ЭТП
СРО Ассоциация операторов электронных площадок «Профессионалы электронного рынка»			
1	«Аукционы Сибири»	ООО «Аукционы Сибири»	http://www.ausib.ru
2	«Всероссийская Электронная Торговая Площадка»	ООО «ВЭТП»	http://торговая-площадка-вэп.рф
3	«PropertyTrade»	ООО «ОТС»	www.propertytrade.ru
4	«RUSSIA OnLine»	ООО «РУССИА ОнЛайн»	www.rus-on.ru
5	«Новые информационные сервисы»	ЗАО «Новые информационные сервисы»	http://nistp.ru
6	«ТЕНДЕР ГАРАНТ»	ООО «ТЕНДЕР ГАРАНТ»	www.tendergarant.com
7	«Электронная площадка «Вердикт»»	ООО «Электронная площадка «Вердикт»»	www.vertrades.ru
8	АКОСТА info	ООО «А-Коста»	www.akosta.info
9	ЗАО «Сбербанк-АСТ»	ЗАО «Сбербанк-АСТ»	http://utp.sberbank-ast.ru/Bankruptcy/
10	Межрегиональная Электронная Торговая Система	ООО «МЭТС»	www.m-ets.ru
11	МЕТА-ИНВЕСТ	ОАО «ИК «МЕТА»	www.meta-invest.ru
12	Российский аукционный дом	ОАО «Российский аукционный дом»	www.lot-online.ru

№ п/п	Название ЭТП	Оператор торговой площадки	Сайт ЭТП
13	Электронная площадка «Аукционный тендерный центр»	ООО «Аукционный тендерный центр»	www.atctrade.ru
14	Электронная площадка «Система Электронных Торгов Имуществом» (СЭЛТИМ)	ООО «Сатурн»	http://www.seltim.ru
15	Электронная торговая площадка «Регион»	ООО «Глория Сервис»	gloriaservice.ru
СРО Союз Операторов Электронных Площадок			
1	«АИСТ»	ООО «Автоматизированная информационная система торгов»	www.aistorg.ru
2	«Арбитат»	ООО «АРБИТАТ»	www.arbitat.ru
3	«Региональная Торговая площадка»	ООО «Сирин»	www.regorg.com
4	«Системы Электронных Торгов»	ООО «СЭЛТ»	www.selt-online.ru
5	«Электронная торговая площадка ELECTRO-TORGI.RU»	ЗАО «Вэллстон»	www.bankrupt.electro-torgi.ru
6	B2B-Center	ОАО «Центр развития экономики»	www.b2b-center.ru
7	KARTOTEKA.RU	ООО «Коммерсантъ КАРТОТЕКА»	etp.kartoteka.ru
8	uTender	ООО «ЮТендер»	http://utender.ru/
9	Балтийская электронная площадка	ООО «Балтийская электронная площадка»	http://www.bepspb.ru/
10	Объединенная Торговая Площадка	ЗАО «Объединенная Торговая Площадка»	http://utpl.ru
11	ООО «Специализированная организация по проведению торгов – Южная Электронная Торговая Площадка»	ООО «Специализированная организация по проведению торгов – Южная Электронная Торговая Площадка»	www.TORGIBANKROT.RU
12	Сибирская торговая площадка	ООО «Сибирская торговая площадка»	http://www.sibtoptrade.ru/
13	Электронная площадка Центра реализации	ООО «Центр реализации»	http://www.centerr.ru
СРО Союз Торговых Электронных Площадок			
1	«Банкротство РТ»	ООО «Электронная торговая площадка»	www.etp-bankrotstvo.ru
2	«Межотраслевая торговая система «Фабрикант»	ООО «Фабрикант.ру»	www.fabrikant.ru
3	UralBidIn	ООО «УралБидИн»	www.uralbidin.ru
4	Альфалот	ООО «Аукционы Федерации»	http://www.alfalot.ru
5	Аукцион-центр	Общество с ограниченной ответственностью «ИстКонсалтингГрупп»	www.aukcioncenter.ru
6	Система электронных торгов и муниципальных аукционов «ВТБ-Центр»	ООО «Модный дом»	vtb-center.ru
7	ТендерСтандарт	ООО «ТендерСтандарт»	www.tenderstandart.ru
8	Уральская электронная торговая площадка	ЗАО «Уральская электронная торговая площадка»	http://etpu.ru/
9	Центр дистанционных торгов	ЗАО «Центр Дистанционных Торгов»	http://cdtrf.ru
10	Электронная площадка ЭСП	ООО «Электронные системы Поволжья»	http://el-torg.com
11	Электронная торговая площадка «Евразийская торговая площадка»	ООО «Евразийская торговая площадка»	http://eurtp.ru/
12	Электронная торговая площадка «Профит»	ООО «Перспектива»	http://www.etp-profit.ru
13	ЭТП «Пром-Консалтинг»	ООО «ПРОМ-Консалтинг»	http://promkonsalt.ru
14	ЭТП «ЮГРА»	ООО «Сервис-Консалт»	http://etpugra.ru/

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

Источником информации о цене сделок является непосредственный анализ реальных сделок с задолженностями, информацию о которых можно получить из открытых источников. В данном случае рыночная статистика по реализации отдельных видов прав требований может представлять

для оценщика ценную информацию о реальной рыночной величине дисконта к сумме долга.

Задолженность является активом с уменьшающейся полезностью: при прочих равных условиях чем дальше от даты оценки отстоит дата погашения задолженности, тем меньше ее стоимость. Положительный результат при оценке права требования вытекает из хорошо обеспеченного кредита и достигается в том случае, если долг в полном объеме покрывается суммой обеспечения. При этом уровень риска по таким долгам будет составлять 0%. В противном случае, если кредит относится к плохо обеспеченному или не обеспеченному, стоимость прав требований всегда будет оценена ниже номинала и в размере риска, который определит оценщик.

На практике, после изучения и анализа данных коллекторских агентств и торговых площадок, было установлено, что при продаже прав требований **физических лиц** уровень дисконта более высокий: по ликвидной задолженности (на стадии судопроизводства) – 50-70%; низколиквидные долги реализуются с дисконтом 90-99%.

На рынке продажи долгов дисконт по ликвидной задолженности **юридических лиц** может составлять 1,5-50% от номинальной стоимости долга, тогда как по неликвидным долгам дисконт может достигать 91-99,5%. В целом, на рынке продажи долгов непубличных компаний можно выделить следующие сегменты:

- 1 группа: долги, обеспеченные залогом и поручительством – в основном это кредиты, выданные кредитными организациями нефинансовым организациям;
- 2 группа: долги, необеспеченные залогом и поручительством – данную группу формируют выданные займы и дебиторская задолженность.

Проблемные долги, не обеспеченные залогом и поручительствами, реализуются сложнее. Их стоимость формируется под влиянием общих правовых и экономических факторов, а также зависит от конкретных действий менеджмента компаний-должников.

Основным ценообразующим фактором при оценке долгов непубличных компаний является размер дисконта, с которым реализуется право требования на востребование задолженности. Ниже приведены размеры дисконтов, полученных в результате анализа предложений о продаже необеспеченной задолженности (в табл. 26):

Таблица 26.

**Предложения продажи необеспеченной дебиторской задолженности юридических лиц
(размер долга от 100 до 200 тыс. руб.)**

№ п/п	Наименование права требования (предмет торгов)	Наименование должника	Дата завершения / состоявшихся торгов	Наличие решения суда	Балансовая (номинальная) стоимость, руб.	Итоговая / текущая цена продажи, руб.	Рыночный дисконт, расчетное значение	Источник сведений
1	долг юридического лица	ООО "АНРИ"	04.05.2021	да	182 154	10 000	0,95	https://долг.рф/pokupka_prodazh_a_dolgov/ooo_anri_4025438770_182154/
2	долг юридического лица	ООО "Мебель24"	15.04.2021	да	152 090	30 000	0,80	https://долг.рф/pokupka_prodazh_a_dolgov/ooo_mebel24_5507270_606_152090/
3	долг юридического лица	ООО "Фаворит"	01.12.2020	нет	110 000	35 000	0,68	https://долг.рф/pokupka_prodazh_a_dolgov/ooo_favorit_774333084_4_110000/
4	долг юридического лица	ООО "ЦЕЙ"	24.11.2020	да	137 836	15 000	0,89	https://долг.рф/pokupka_prodazh_a_dolgov/ooo_tsey_4025074989_137836/
5	долг юридического лица	ООО "Караван"	27.09.2020	да	165 158	16 500	0,90	https://долг.рф/pokupka_prodazh_a_dolgov/ooo_karavan_72032753_63_165158/
6	долг юридического лица	ООО "Сотер"	22.07.2020	нет	150 820	10 000	0,93	https://долг.рф/pokupka_prodazh_a_dolgov/ooo_soter_7838064816_150820/
7	долг юридического лица	ООО "Юридическое Партнерство Омега"	27.03.2020	да	129 360	10 000	0,92	https://долг.рф/pokupka_prodazh_a_dolgov/ooo_yuridicheskoe_partnerstvo_omega_7704844123_129_360/
8	долг юридического лица	ООО Эдотех	16.08.2019	нет	161 444,00	8 073	0,95	https://долг.рф/pokupka_prodazh_a_dolgov/kapel_ooo/
9	долг юридического лица	ООО Капель	16.08.2019	нет	100 798,00	5 040	0,95	https://долг.рф/pokupka_prodazh_a_dolgov/kapel_ooo/
10	долг юридического лица	ООО "Богдан"	02.03.2020	да	130 295,00	25 000	0,81	https://долг.рф/pokupka_prodazh_a_dolgov/ooo_bogdan_59190262_44_130295/
Минимальное значение							0,68	

№ п/п	Наименование права требования (предмет торгов)	Наименование должника	Дата завершения / состоявшихся торгов	Наличие решения суда	Балансовая (номинальная) стоимость, руб.	Итоговая / текущая цена продажи, руб.	Рыночный дисконт, расчетное значение	Источник сведений
Максимальное значение							0,95	
Медиана							0,91	
Среднее значение							0,88	

Источник: Анализ цен предложений, торгов

Как видно из таблиц 26, основная доля предложений о продаже задолженности без обеспечения предлагается с дисконтом 91% (медианное значение).

Таблица 27.

Предложения продажи необеспеченной дебиторской задолженности юридических лиц (размер долга от 18 до 60 тыс. руб.)

№ п/п	Наименование права требования (предмет торгов)	Наименование должника	Дата завершения / состоявшихся торгов	Наличие решения суда	Балансовая (номинальная) стоимость, руб.	Итоговая / текущая цена продажи, руб.	Рыночный дисконт, расчетное значение	Источник сведений
1	долг юридического лица	ООО "Эй Эс Джи"	16.05.2021	да	18 310	6 000	0,67	https://долг.пф/pokupka_pro_dazha_dolgov/ooo_ey_es_dzhi_5262324717_18310/
2	долг юридического лица	ООО "Каравай"	04.05.2021	да	43 206	2 000	0,95	https://долг.пф/pokupka_pro_dazha_dolgov/ooo_karavay_4027004320_43206/
3	долг юридического лица	ООО "Эксперт"	17.08.2020	нет	50 100	5 000	0,90	https://долг.пф/pokupka_pro_dazha_dolgov/ooo_ekspert_2310184601_50100/
4	долг юридического лица	ООО "Фортком"	17.08.2020	нет	59 000	5 000	0,92	https://долг.пф/pokupka_pro_dazha_dolgov/ooo_fortkom_7728811430_59000/
5	долг юридического лица	ООО "ОптималТД"	07.05.2020	да	30 371	3 000	0,90	https://долг.пф/pokupka_pro_dazha_dolgov/ooo_optima_lt_d_4826023390_30371/
6	долг юридического лица	НАО "БЛИКС"	16.08.2019	нет	37 187	1 860	0,95	https://долг.пф/pokupka_pro_dazha_dolgov/nao_bliks/
7	долг юридического лица	ООО "Теплотехстрой"	16.08.2019	да	31 531	1 577	0,95	https://долг.пф/pokupka_pro_dazha_dolgov/po_teplotekhs_troy_ooo/
Минимальное значение							0,67	
Максимальное значение							0,95	
Медиана							0,92	
Среднее значение							0,9	

Источник: Анализ цен предложений, торгов

Как видно из таблиц 27, основная доля предложений о продаже задолженности без обеспечения предлагается с дисконтом 92% (медианное значение).

Таблица 28.

Предложения продажи необеспеченной дебиторской задолженности ИП

№ п/п	Наименование права требования (предмет торгов)	Наименование должника	Дата завершения / состоявшихся торгов	Наличие решения суда	Балансовая (номинальная) стоимость, руб.	Итоговая / текущая цена продажи, руб.	Рыночный дисконт, расчетное значение	Источник сведений
1	долг юридического лица	ИП Ковылина	20.12.2019	да	130 553	40 000	0,69	https://долг.пф/pokupka_prodazha_dolgov/ip_kovylina_3042223366_130553/
2	долг юридического лица	ИП Сорокина С.В.	19.07.2019	да	140 372	20 000	0,86	https://долг.пф/pokupka_prodazha_dolgov/sheksna_ip_sorokina_s_v_194/
3	долг юридического лица	ИП Коробов П.С.	19.07.2019	да	45 838	11 000	0,76	https://долг.пф/pokupka_prodazha_dolgov/ip_korobov_p_s_187/
4	долг юридического лица	ИП Макаренко Т.И.	19.07.2019	да	64 320	20 000	0,69	https://долг.пф/pokupka_prodazha_dolgov/ip_makarenko_tamara_ivanovna_175/
5	долг юридического лица	ИП Карбанова А.М.	19.07.2019	да	171 268	20 000	0,88	https://долг.пф/pokupka_prodazha_dolgov/ip_karbanova_alla_mirasovna_128/
6	долг юридического лица	ИП Рассадина М.Ц.	19.07.2019	да	91 000	23 000	0,75	https://долг.пф/pokupka_prodazha_dolgov/ip_rassadina_m_ts_93/

№ п/п	Наименование права требования (предмет торгов)	Наименование должника	Дата завершения / состоявшихся торгов	Наличие решения суда	Балансовая (номинальная) стоимость, руб.	Итоговая / текущая цена продажи, руб.	Рыночный дисконт, расчетное значение	Источник сведений
7	долг юридического лица	ИП Демина	19.07.2019	да	152 210	20 000	0,87	https://долг.рф/pokupka_prodazha_dolgov/perm_ip_demina_t_i_275/
8	долг юридического лица	ИП Пичугин Е.В.	19.07.2019	да	190 080	20 000	0,89	https://долг.рф/pokupka_prodazha_dolgov/ip_pichugin_evgeniy_viktorovich_209/
		Минимальное значение					0,69	
		Максимальное значение					0,89	
		Медиана					0,81	
		Среднее значение					0,80	

Источник: Анализ цен предложений, торгов

Как видно из таблицы 28, основная доля предложений о продаже задолженности без обеспечения предлагается с дисконтом 81% (медианное значение).

Ценообразующие факторы

Согласно Методическим рекомендациям Ассоциации банков Северо-Запада по оценке стоимости долгов непубличных компаний, к основным ценообразующим факторам, оказывающим влияние на рыночную стоимость, могут быть отнесены следующие:

- размер задолженности,
- состав и качество подтверждающих документов,
- наличие судебного решения,
- истечение срока исковой давности,
- наличие доступной при оценке информации о финансовом состоянии должника,
- наличие дополнительного обеспечения долга в виде залога или поручительства.

Наравне с поручительством способом обеспечения обязательств является залог, удержание имущества, банковская гарантия и задаток.

Влияние ценообразующих факторов на рыночную стоимость может оказываться: через различия в мотивации участников рынка; через возникновение вероятностного характера у некоторых признаков (или значений) возврата конкретного долга; через особенности правового регулирования претензионной работы, и так далее (в табл. 29, 30).

Таблица 29.

Значения основных ценообразующих факторов, свидетельствующих о крайне низком уровне рыночной стоимости и степени ликвидности у оцениваемых долгов (присутствуют признаки «мусорного долга»)

Ценообразующий фактор	Причины влияния фактора на ликвидность и рыночную стоимость в общем случае	Рекомендуемые КОД АБСЗ значения фактора, требующие внимания при работе по оценке долга	Рекомендуемый дисконт к номиналу долга
Размер задолженности (положительное для кредитора судебное решение отсутствует)	При незначительных суммах долга работа по его взысканию может быть экономически нецелесообразна	До 50 000 рублей (для юрисдикции РФ, без учета фактора дополнительного обеспечения долга)	Близкий к 100%
Состав и качество подтверждающих документов	Отсутствие документов, подтверждающих долг, либо ненадлежащее оформление прав требования серьезно ограничивает эффективность претензионной работы. Под «ненадлежащим оформлением прав требования» в данном случае понимается отсутствие (или противоречивость) данных в документах, требующих обязательного их приведения в соответствии с действующим законодательством	Документы отсутствуют либо оформлены ненадлежащим для хозяйственной операции образом. Например, у подписантов отсутствовали необходимые полномочия, не получены корпоративные одобрения и т.д.	Близкий к 100%
Наличие судебного решения	Отрицательные для кредитора судебные решения делают возможным погашение долга только при условии их пересмотра вышестоящими судебными инстанциями либо в добровольном со стороны должника порядке	Наличие отрицательного для кредитора судебного решения, вступившего в законную силу	Близкий к 100%
Истечение срока исковой давности	По истечении срока исковой давности заинтересованное лицо утрачивает возможность требовать в судебном порядке принудительной защиты нарушенного права	Срок исковой давности истек	Близкий к 100%

Ценообразующий фактор	Причины влияния фактора на ликвидность и рыночную стоимость в общем случае	Рекомендуемые КОД АБСЗ значения фактора, требующие внимания при работе по оценке долга	Рекомендуемый дисконт к номиналу долга
Наличие информации о финансовом состоянии должника	Финансовое состояние должника характеризует уровень его платежеспособности, что позволяет определить вероятность погашения долга	Должник – банкрот (3-я очередь реестровой задолженности). Для случаев, когда в ходе оценки не проводится детальный анализ финансового положения банкрота, при этом требования кредитора не обеспечены залогом Данные о финансовом состоянии должника (кроме банкротов) отсутствуют либо неактуальны	Более 90% (в зависимости от показателя средней эффективности процедур банкротства и соответствующего ему фактора дисконтирования) Более 90% (в зависимости от средних значений вероятностей для перспектив судебных процедур взыскания и соответствующего им фактора дисконтирования)

Источник: Методические рекомендации Комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке стоимости долгов непубличных компаний

Таблица 30.

Значения основных ценообразующих факторов, чаще всего свидетельствующих о приемлемом для покупателя уровне ликвидности у оцениваемых долгов (долги с признаками высокой вероятности их взыскания)

Ценообразующий фактор	Причины влияния фактора на ликвидность и рыночную стоимость в общем случае	Значение ценообразующего фактора
Наличие судебного решения (при достаточности средств у должника для его исполнения)	Положительное для кредитора судебное решение позволяет при построении прогнозов сроков погашения долга использовать их сокращенные значения, поскольку часть претензионной работы уже завершена	Наличие положительного для кредитора судебного решения, вступившего в законную силу. При этом добросовестность и платежеспособность должника не вызывает у оценщика обоснованных сомнений
Наличие информации о финансовом состоянии должника (положительное судебное решение отсутствует, но высока вероятность его получения)	Финансовое состояние должника характеризует уровень его платежеспособности, что позволяет определить вероятность погашения долга. При отсутствии данных о рыночной стоимости имущества должника и степени их ликвидности, а также величины его обяз-в, в задании на оценку может быть предусмотрено использование бух. (балансовых) оценок. При обеспечении долга в виде залога вероятность погашения долга, как правило, увеличивается исходя из ликв. стоимости и ликвидности предмета залога. Ликвидационная скидка часто составляет не менее 30% (при прогнозе незначительного изменения рыночной стоимости залога на период реализации). В отдельных случаях для высоколиквидных предметов залога и при должном обосновании этого в отчете об оценке вместо ликв. стоимости залога может применяться его рын. стоимость	Должник – действующая компания, которая располагает достаточным количеством активов для погашения долга. То есть отношение ее активов к обязательствам больше либо равно единице
Наличие дополнительного обеспечения долга в виде залога		Долг в полном объеме обеспечен залогом, реализация которого не вызывает сомнений
Наличие дополнительного обеспечения долга в виде поручительства	В случае обеспечения долга в виде поручительства третьих лиц вероятность погашения долга увеличивается исходя из платежеспособности поручителя(ей)	Долг в полном объеме обеспечен поручительством, а добросовестность и платежеспособность поручителя не вызывает у оценщика обоснованных сомнений (по результатам проведенных им исследований)

Источник: Методические рекомендации Комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке стоимости долгов непубличных компаний

Выводы:

1. На протяжении последних лет наблюдается рост предложений о продаже проблемной задолженности, вызванной ростом банкротств предприятий. Для кредитных организаций реализация прав требований также является часто применяемым инструментом урегулирования проблемной задолженности. Плюс применения сделок цессий состоит в возможности быстрого выхода в деньги по просроченным кредитам, что в условиях роста проблемной задолженности является важной и актуальной задачей для менеджмента российских банков.

2. В настоящее время часть сделок по продаже прав требований осуществляется на открытом рынке посредством проведения аукционов. в среднем на рынке продажи долгов дисконт по неликвидной задолженности юр. лиц может составлять 81-92% от номинальной стоимости долга,

Источник: Розничные банки увеличили продажу проблемных долгов на 60%./ <https://www.rbc.ru/finances/04/09/2020/5f5249349a7947945eae556> Дата публикации 04.09.2020 г.

Методические рекомендации Комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке стоимости долгов непубличных компаний. https://www.nwab.ru/content/data/store/images/f_3706_61780_1.pdf

V. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

5.1. Общие положения

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 297 от 20 мая 2015 г., основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный.

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» основными подходами к оценке являются рыночный, доходный и затратный подходы. В целом общие подходы к оценке в указанных стандартах не противоречат друг другу.

5.2. Общие понятия оценки

В соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» к объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»).

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

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

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

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

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

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

5.3. Общее описание подходов и методов оценки

5.3.1. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»

Затратный подход. Затратный подход к оценке – это подход, при котором отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести, или построить

замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатил бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание, и является более широким понятием, чем износ в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

Рыночный подход. Рыночный подход к оценке – это подход, при котором используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

В методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в различных диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование – это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Доходный подход. Доходный подход к оценке – это подход, при котором будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

Методы оценки доходным подходом включают:

- (а) методы оценки по приведенной стоимости;
- (б) модели оценки опциона, такие как формула Блэка-Шоулса-Мертонна или биномиальная модель (то есть структурная модель), которые включают методы оценки по приведенной стоимости и отражают как временную, так и внутреннюю стоимость опциона;
- (с) метод дисконтированных денежных потоков, который используется для оценки справедливой стоимости некоторых нематериальных активов.

5.3.2. Общее описание подходов и методов оценки в соответствии с положениями Федеральных стандартов оценки

При проведении настоящей оценки вышеуказанные подходы к оценке справедливой стоимости конкретизировались, дополнялись и расширялись на основе положений Федеральных стандартов оценки, действующих на дату проведения оценки и соответствующих виду объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Условия применения доходного подхода (в соответствии с ФСО № 1). Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Метод дисконтирования будущих доходов. Реализация данного метода основана на принципе ожидания, в соответствии с которым стоимость объекта оценки равна текущей стоимости приносимых им будущих доходов.

Фактически рассматриваемый метод предполагает учет фактора времени и фактора риска, в связи с чем, может быть отнесен к методам доходного подхода.

В целом методические подходы к реализации доходного подхода в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа и устареваний.

Условия применения затратного подхода (в соответствии с 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. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Сравнительный (рыночный) подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

Условия применения сравнительного (рыночного) подхода (в соответствии с ФСО № 1). Сравнительный (рыночный) подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

В целом методические подходы к реализации сравнительного (рыночного) подхода в указанных Федеральных стандартах оценки и Международном стандарте финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» не противоречивы.

5.4. Согласование результатов оценки

В соответствии с положениями Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах. Согласование результатов оценки объекта оценки, полученных с использованием различных методов и подходов к оценке, и отражение его результатов в отчете об оценке осуществляются в соответствии с требованиями ФСО № 1.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода. При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов. Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов.

В целом методические подходы к реализации согласования результатов не противоречивы и допускают возможность указания наряду с конкретной величиной стоимости еще и интервальных значений.

5.5. Выбор методов и подходов оценки прав требования

Федеральный стандарт оценки по оценке прав требования отсутствует.

В профессиональной оценке долгов пока нет общепринятой методики определения рыночной стоимости; существуют только авторские разработки, предлагающие различные оценочные техники. На сегодняшний день можно насчитать примерно 10 российских методик и Методических рекомендаций по оценке дебиторской задолженности, среди которых есть разработки государственных структур, таких как: Федеральное агентство по управлению федеральным имуществом, Ассоциация банков Северо-Запада, и саморегулируемых общественных организаций: Российского общества оценщиков, Национальной коллегии оценщиков, СПО «Экспертный совет»; есть и авторские методики: бартерная методика Круглова М. В., сценарная методика Юдинцева С. П., методика альтернативных сценариев Прудникова В. И., методика оценки рискованных обязательств, разработанная авторским коллективом специалистов Центра профессиональной оценки под руководством проф. Федотовой М. А.

Все известные методики можно подразделить на ведомственные (часто существующие в форме проекта и поэтому имеющие многочисленные недостатки) и авторские, разработанные практикующими оценщиками. Общей чертой всех методик является то, что оценка задолженности предполагает проведение финансового анализа, позволяющего «очистить» обязательства от

безнадежных, агрегировать их по различным критериям и, применив определенные понижающие коэффициенты разной степени сложности, привести исходную величину долговых обязательств к рыночной или ликвидационной стоимости. При этом все ведомственные методики стремятся к унификации расчетов стоимости долговых обязательств и направлены на массовую, зачастую экспресс-оценку. Это приводит к «усредненной оценке», не позволяющей учесть специфические характеристики конкретного портфеля долговых обязательств. В свою очередь, авторские методики, разработанные на основе конкретного фактического материала, учитывают отличительные черты оцениваемого объекта, но достаточно сложны в расчетах и могут использоваться ограниченно⁵.

В настоящее время наиболее широкое распространение получили методики оценки задолженности следующих авторов и авторских коллективов: Козыря Ю.В., Круглова М.В., Юдинцева С.П., Национальной коллегии оценщиков, Финансовой Академии. Следует отметить наличие группы схожих между собой коэффициентных методик, а также обширной совокупности методик, представляющих собой изоморфизмы дисконтирования денежных потоков, в которых все различия сводятся к незначительным вариациям в обосновании величины ставки дисконтирования, а также периода времени до погашения задолженности (например, методики Болотских В.В., Зимины В.С., Сергеевой Л.Л.) – в этом аспекте их можно считать своего рода методическим кластером.

Следует подчеркнуть, что существующие методики нужно воспринимать с учетом времени их появления: некоторые из них были разработаны около 10 лет назад. Научный потенциал оценочного сообщества в последние годы динамично прирастает, последующие разработки базируются на проверенных и наиболее эффективных наработках предыдущих исследований. Значительная часть методик оперирует нормативными или неактуальными статистическими показателями, которые не позволяют учесть специфику конкретной ДЗ, а также рыночную конъюнктуру на дату оценки. Подавляющее число методик использует экспертное мнение для обоснования существенных параметров расчета, при этом рекомендации по обоснованию и оформлению экспертного мнения для использования в реальных отчетах об оценке отсутствуют. Это снижает практическую значимость таких методик.

Методика национальной коллегии оценщиков

Особенностью данной методики является использование при определении стоимости дебиторской задолженности трех основных подходов к оценке: затратного, доходного и сравнительного. Основными этапами применения данной методики являются:

1. Анализ финансового состояния предприятия-дебитора, который авторы методики предлагают проводить в соответствии с Методическими положениями по оценке финансового состояния предприятий и установлению неудовлетворительной структуры баланса (Распоряжением ФУДН № 31 от 12.08.1994).
2. Применение трех подходов к оценке: доходного, затратного и сравнительного.
3. Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке.

Затратный подход

Затратный подход применительно к оценке дебиторской задолженности сводится к балансовому. За стоимость дебиторской задолженности в рамках балансового подхода принимается ее номинальная стоимость, которая подлежит корректировке с учетом сроков возникновения.

Стоимость дебиторской задолженности по затратному подходу определяется по формуле:

$$Cз = N * K1,$$

где:

Cз – стоимость дебиторской задолженности согласно затратному подходу;

K1 – коэффициент корректировки, определяемый в зависимости от числа месяцев (t) просрочки по формуле:

$$K1 = \begin{cases} 1, & t < 4 \\ 0, & t > 4 \end{cases}$$

Критическое значение параметра t устанавливается авторами методики равной 4 месяцам, т. е. суммы неистребованной кредитором задолженности по обязательствам, связанным с расчетами за поставленные по договору товары (выполненные работы, оказанные услуги), подлежат списанию по истечении четырех месяцев со дня фактического получения предприятием-должником товаров (выполнения работ или оказания услуг) как безнадежная дебиторская задолженность на убытки предприятия-кредитора, за исключением случаев, когда в его действиях отсутствует умысел.

⁵ Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/А. Г. Грязнова, М. А. Федотова, М. А. Эскиндаров, Т. В. Тазихина, Е. Н. Иванова, О. Н. Щербакова. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003. — 544 с.

Доходный подход

При применении доходного подхода к оценке стоимости дебиторской задолженности анализируется возможность объекта генерировать определенный доход и определяется текущая стоимость этого дохода. Предлагаемая методика предусматривает учет роста суммы долга с учетом пени за просрочку.

Для определения рыночной стоимости дебиторской задолженности в рамках доходного подхода следует выбрать подходящую ставку дисконтирования и среднее число месяцев, необходимое для ее погашения. За ставку дисконтирования авторы предлагают принять действующую на дату оценки ставку рефинансирования Банка России. Период погашения определяется путем добавления к периоду оборачиваемости (M) кредиторской задолженности должника (рассчитывается на основе финансовой отчетности дебитора), выраженному в годах время (t), прошедшее с момента образования права требования, определяемого по последнему счету-фактуре, до даты оценки.

Коэффициент дисконтирования определяется с учетом вероятности платежеспособности или неплатежеспособности дебитора, за которую авторами методики предлагается принимать коэффициент восстановления платежеспособности (K).

Коэффициент восстановления платежеспособности (K) в соответствии с распоряжением ФУДН № 31 от 12.08.1994 определяется по формуле:

$$K = \frac{K1ф + \frac{6}{T} * (K1ф - K1н)}{2},$$

где:

$K1ф$ – фактическое значение (в конце отчетного периода) коэффициента текущей ликвидности;

$K1н$ – значение коэффициента текущей ликвидности в начале отчетного периода;

$K1норм$ – нормативное значение коэффициента текущей ликвидности, $K1норм = 2$;

6 – период восстановления платежеспособности в месяцах;

T – отчетный период в месяцах.

Коэффициент восстановления платежеспособности, принимающий значение больше 1, рассчитанный на период, равный 6 месяцам, свидетельствует о наличии реальной возможности у предприятия восстановить свою платежеспособность.

Коэффициент восстановления платежеспособности, принимающий значение меньше 1, рассчитанный на период, равный 6 месяцам, свидетельствует о том, что у предприятия в ближайшее время нет реальной возможности восстановить платежеспособность. Коэффициент дисконтирования определяется по формуле:

$$K2 = \begin{cases} \frac{1}{(1+R)^M}, & K > 1 \\ 0, & K < 1 \end{cases},$$

где:

K – коэффициент восстановления платежеспособности;

M – период до погашения дебиторской задолженности;

R – ставка дисконтирования.

За ставку дисконтирования авторы методики предлагают принять, действующую на дату оценки ставку рефинансирования Банка России.

Сравнительный подход

Обосновывая возможность применения сравнительного подхода, авторы предлагают использовать информацию о ценах на долговые обязательства различных предприятий (MFD-инфоцентр, РБК и др. агентства). Если нет котировок на обязательства данного дебитора, то необходимо найти аналоги, причем авторы предлагают в качестве предприятия-аналога взять любого кредитора-дебитора, обосновывая это тем, что потенциальные покупатели находятся среди должников дебитора (его дебиторов), т. к. они заинтересованы в покупке с дисконтом долга дебитора для взаимного погашения долгов с дебитором. В случае отсутствия у оценщика информации можно в качестве кредитора-аналога взять системообразующие энергопредприятия, которым должны многие промышленные предприятия в РФ.

Согласование подходов

Методика согласования результатов, полученных различными подходами, строится на модели сегментации рынка, которая, в свою очередь, основана на типовой мотивации потенциальных

покупателей. Всех покупателей долговых обязательств подразделяют на три группы:

1. Покупатели – пользователи (сегмент r_1), приобретающие долговые обязательства для непосредственного использования (погашения своего долга, возникшего ранее перед дебитором в процессе производственной деятельности).
2. Покупатели – инвесторы (сегмент r_2), приобретающие долговые обязательства с целью вложения временно свободных средств, их обычно интересует только устойчивость и продолжительность дохода от владения активом.
3. Покупатели – маклеры (сегмент r_3), приобретающие долговые обязательства с целью дальнейшей перепродажи или использования в цепочке погашения взаимных неплатежей, целью которой является получение денег на последнем этапе.

Величину r можно интерпретировать как вероятность того, что потенциальный покупатель принадлежит к i -му сегменту рынка. Пусть S_z , S_d , S_c – стоимость задолженности, полученная соответственно, затратным, доходным и сравнительным подходом. Итоговую величину рыночной стоимости дебиторской задолженности определяют по формуле:

$$C = C_i,$$

где

i – номер сегмента, вероятность попадания в который является наибольшей.

Таким образом, за оценку рыночной стоимости принимается стоимость задолженности на выбранном сегменте.

Таким образом, для использования данной методики согласования не нужно знать значения величин r_1 , r_2 , r_3 , а только порядок их следования по убыванию, что снижает требования к информационному обеспечению оценки. Причем авторы предлагают следующий вариант распределения сегментов: $r_3 > r_1 > r_2$, т. е. преобладает сегмент маклеров, и основной будет стоимость, полученная сравнительным подходом.

Таким образом, данная методика может быть наиболее обоснованно применена для оценки стоимости дебиторской задолженности предприятий при ее реализации в рамках процедур банкротства или в рамках исполнительного производства. Такое применение обусловлено тем, что в расчетах используются параметры, установленные законодательными и нормативными актами.

Преимуществом методики НКО является заложенный в ней принцип использования трех подходов. Представляет интерес и предложенный авторами методики принцип согласования результатов, полученных различными подходами к оценке.

Основным недостатком методики является ее ориентация на параметры, установленные нормативными актами (списание дебиторской задолженности при невзыскании ее в течение 4-х месяцев, критическое значение коэффициента платежеспособности, равное единице). Применение данных критериев при оценке дебиторской задолженности большинства российских предприятий приведет только к списанию дебиторской задолженности, что не отражает ее реальную стоимость.

Таким образом, рассмотренная методика требует дальнейшего существенного совершенствования.

Методика Ассоциации банков Северо-Запада

В марте 2015 года были утверждены рекомендации Комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада «Мнение экспертов Комитета по оценочной деятельности Ассоциации Банков Северо-Запада об обоснованных значениях рыночных дисконтов, применяемых при оценке прав требования (долгов) кредитных организаций к непубличным компаниям в условиях неблагоприятной рыночной конъюнктуры».

В данной работе предложено свыше 25 дисконтов для различных долгов в зависимости от их характеристик. Среди предложенных дисконтов наибольший интерес представляют результаты моделирования различных вариантов процедур банкротства, построенного на основе практического опыта банков при работе с проблемной задолженностью. Так, в зависимости от различных вариантов банкротства компаний рыночные дисконты при продаже обеспеченных долгов предприятий-банкротов колеблются от 32% до 65%.

В марте 2016 года были утверждены Методические рекомендации Комитета по оценочной деятельности Ассоциации банков Северо-Запада по оценке стоимости долгов непубличных компаний. В Методике предложена классификация долгов в зависимости от значений ценообразующих факторов, приведены основные этапы проведения оценки прав требования. Согласно Методике, выбор оценочных техник при определении стоимости объекта оценки во многом определяется степенью ликвидности долга и доступностью для оценщика рыночных данных для расчета.

Сравнительный подход

Цены сделок с сопоставимыми долгами непубличных компаний, полученные при торгах на

признанных торговых площадках по состоянию на дату оценки или на близкую к ней дату, обычно являются наилучшим источником для определения рыночной стоимости идентичных объектов оценки.

Доходный подход

Рыночная стоимость долга может определяться с помощью метода дисконтированных денежных потоков. Если будущие денежные потоки не имеют фиксированного договорного характера, то для получения необходимых исходных данных потребуются рассчитать предполагаемый оценщиком денежный поток и соответствующую ему ставку дисконтирования.

Затратный подход

Методы затратного подхода для определения рыночной стоимости основаны на расчете затрат на воссоздание актива аналогичной полезности. Применительно к правам требования для этих целей могут использоваться методы, основанные на моделировании имитационных портфелей либо анализе понесенных кредитором затрат. Использование (моделирование) имитационных моделей обеспечивает представление текущей стоимости долга путем воссоздания его денежных потоков и рисков с помощью гипотетической или синтетической альтернативы. Учитывая определенную сложность данных оценочных методов и неоднозначность получаемых с их помощью результатов, предполагаем, что их применение в отчете об оценке возможно только при дополнительном обосновании.

Методика НП СРО «Экспертный совет»

В январе 2017 года Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация оценщиков «Экспертный совет» опубликовало «Методические рекомендации по оценке рыночной стоимости прав требования задолженности» (проект). Акцент в Методических рекомендациях сделан на оценку задолженности юридических лиц.

Методические рекомендации носят рекомендательный характер. Оценщик самостоятельно принимает решение об их применимости или их отдельных положений к оценке рыночной стоимости конкретной задолженности.

В зависимости от значений ценообразующих параметров выделяют две основные группы Задолженности:

1. Задолженность с признаками высокой вероятности ее взыскания при условии выполнения кредитором надлежащей претензионной работы (соответствующей типичным правилам, сложившимся на рынке при работе с аналогичной Задолженностью);
2. Задолженность, вероятность взыскания которой незначительна (далее – проблемная Задолженность).

В зависимости от обеспечения, выделяют задолженности:

1. Задолженность без обеспечения;
2. Задолженность, обеспеченная залогом;
3. Задолженность, обеспеченная поручительством.

Объекты оценки относятся к задолженности, обеспеченной поручительством.

Сравнительный подход применяется для оценки задолженности, когда имеющаяся в распоряжении оценщика информация позволяет осуществить выбор объектов-аналогов (продажа сопоставимой задолженности), а также учесть различие в значениях ценообразующих параметров объекта оценки и объектов-аналогов. Как правило, сравнительный подход является основным при оценке проблемной задолженности.

Доходный подход применяется для оценки задолженности, когда имеющаяся в распоряжении оценщика информация позволяет построить прогноз денежных потоков, связанных с ее погашением.

Для оценки задолженности, обеспеченной залогом или поручительством, как правило, применяется доходный подход к оценке, поскольку:

1. совокупность параметров залога и финансового состояния поручителей уникальна, что затрудняет подбор объектов-аналогов, а также внесение соответствующих корректировок;
2. процесс погашения задолженности за счет залогового обеспечения и/или средств поручителей, как правило, значительно распределен во времени.

Затратный подход к оценке задолженности, как правило, не применяется.

Таким образом, в зависимости от значений ценообразующих параметров Задолженности обычно применяют следующие подходы к оценке:

Таблица 31.

Применение подходов к оценке

Обеспечение	Вероятность возврата	
	низкая	высокая
Отсутствует	сравнительный	доходный, сравнительный
Залог или поручительство	доходный	

Оценка портфельной задолженности (совокупности задолженностей) может осуществляться:

1. через индивидуальную оценку каждой задолженности с последующим внесением корректировки на масштаб всего портфеля (при необходимости);
2. единым портфелем, в случае сопоставимости значений существенных ценообразующих параметров.

Метод дисконтированных денежных потоков

Согласно данной методике, стоимость дебиторской задолженности определяется на основе принципа изменения стоимости денег во времени по формуле:

$$PV = \sum_{i=1}^N \frac{I}{(1+R)^i} + \frac{F}{(1+R)^N}$$

где:

PV – текущая стоимость долгового обязательства;

I – процентный доход, приносимый данным долговым обязательством;

R – ставка дисконтирования;

F – номинальная стоимость долгового обязательства, которая должна быть уплачена должником к определенному сроку погашения;

N – количество периодов (лет) до момента погашения долгового обязательства;

t – количество периодов (лет) с момента оценки до момента уплаты процентного дохода.

В зависимости от типа долгового обязательства указанная формула может изменяться, но принцип ее работы останется неизменным. Так, например, если не предусматривается выплата периодического процентного дохода, то стоимость такого денежного обязательства определяется по формуле:

$$PV = \frac{F}{(1+R)^N}$$

В случае оценки стоимости дебиторской задолженности с периодической выплатой процентов, но без обязательного погашения основного долга (например, бессрочных облигаций), применяется формула капитализации процентных выплат:

$$PV = \frac{I}{R}$$

При применении данной методики основным вопросом является расчет ставки дисконта.

Основной сферой применения метода дисконтированных денежных потоков является оценка непросроченной дебиторской задолженности, оформленной ценными бумагами (векселями, облигациями), оценка выданных коммерческими банками кредитов. Основным условием применения данной задолженности является непросроченность долговых обязательств.

Среди преимуществ рассматриваемой методики можно отметить относительную простоту ее применения. Основным недостатком методики является узкая область ее применения. В настоящее время в РФ подавляющая часть оцениваемой дебиторской задолженности является просроченной, поэтому на практике применить данную методику удается достаточно редко.

Методика Российского общества оценщиков

Российским обществом оценщиков совместно со специалистами ЗАО «РОСЭКО» в 1998 г. был разработан проект «Методических рекомендаций по анализу и оценке прав требований, принадлежащих организации-должнику как кредитору по неисполненным денежным обязательствам третьих лиц по оплате фактически поставленных товаров, выполненных работ или оказанных услуг (дебиторской задолженности) при обращении взыскания на имущество организаций-должников».

Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности в соответствии с данной методикой

состоит из следующих этапов:

1. Проведение инвентаризации дебиторской задолженности предприятия с выделением из общей суммы задолженности, дебиторской задолженности безнадежной для взыскания и дебиторской задолженности длительностью более 3-х месяцев.
2. Проведение финансового анализа дебиторов на предмет соответствия коэффициента текущей ликвидности и коэффициента обеспеченности собственными средствами предприятия-дебитора установленным нормативным значениям. В случае признания структуры баланса дебитора неудовлетворительной рекомендуется применить дополнительные методы финансового анализа для подтверждения или опровержения неплатежеспособности дебитора.
3. Определение рыночной стоимости дебиторской задолженности, для чего должен быть рассчитан дисконт (Д) по формуле:

$$D = \frac{TC}{C3} \times 100\%$$

где:

Д – дисконт (или скидка от величины дебиторской задолженности в соответствии с данными баланса), с которым может быть реализована дебиторская задолженность;

СЗ – сумма задолженности – дебиторская задолженность в соответствии с бухгалтерским учетом и актом сверки расчетов;

ТС – текущая стоимость.

Текущая стоимость задолженности определяется по формуле:

$$TC = \frac{BC}{(1+i)^n}$$

где:

ТС – текущая стоимость дебиторской задолженности, определенная путем дисконтирования будущей стоимости;

BC – будущая стоимость дебиторской задолженности, то есть та сумма дебиторской задолженности, которая подлежит выплате в соответствии с договорами;

i – ставка дисконтирования,

n – число периодов, по прошествии которых ожидается выплата дебиторской задолженности.

Авторами методики было предложено определять ставку дисконтирования кумулятивным методом путем прибавления к безрисковой ставке надбавок за риски (риски, учитывающие отраслевые и региональные особенности предприятия-дебитора, и риски с учетом финансового состояния предприятия-дебитора). Последний пункт проекта методики был посвящен анализу «старения» прав требования (дебиторской задолженности) в зависимости от срока ее возникновения. Для его расчета рекомендуется определять коэффициент дисконтирования с учетом сроков возникновения задолженности.

Тогда рыночная стоимость (РС) дебиторской задолженности за соответствующий период рассчитывается по формуле:

РС = Коэффициент дисконтирования x Балансовая стоимость задолженности

Положительным моментом методики РОО является то, что в ней рассматриваются такие факторы, как экономическая ситуация в стране, регионе, отрасли, более подробно предлагается проводить финансовый анализ дебитора.

Вместе с тем проекту присуща внутренняя противоречивость, что можно объяснить скорее всего тем, что рассматриваемая методика является именно проектом, а не законченным руководством. Например, не определена сфера применения дисконта (Д), остается неясным вопрос о применении коэффициента старения дебиторской задолженности – применять ли его к уже дисконтированной стоимости прав требований, использовать ли отдельно и в каких случаях. Таким образом, данный проект методических указаний требует дальнейшей существенной доработки.

Методика, основанная на расчете кумулятивного коэффициента уменьшения

Данная методика была разработана коллективом кафедры «Оценочная деятельность и антикризисное управление» Финансовой академии при Правительстве РФ и Института профессиональной оценки в 2001 г.

Предлагаемая авторами методика оценки рыночной стоимости дебиторской задолженности предполагает следующие этапы расчетов:

1. Сбор и анализ информации в отношении должника. Описание процесса сбора информации, необходимой для оценки дебиторской задолженности.

2. Определение суммы оцениваемой дебиторской задолженности по состоянию на дату оценки, которое должно проводиться с учетом начисленных пени и штрафных санкций за просрочку платежа.

3. Расчет величины скидки с полной суммы требований (кумулятивный коэффициент уменьшения, «ф»).

4. Вывод итоговой стоимости долга с учетом дополнительных поправок.

Кумулятивный коэффициент уменьшения может быть рассчитан для дебиторской задолженности конкретного дебитора или для каждой отдельной группы относительно идентичных долгов. Группировка обычно производится по таким параметрам, как: долгосрочные и краткосрочные, просроченные и непросроченные, по группам должников или по отдельным должникам (дебиторам). Расчет величины кумулятивного коэффициента уменьшения (ф) проводится на основе анализа следующих факторов, определяющих рыночную стоимость дебиторской задолженности:

- финансовое положение дебитора;
- обеспечение по задолженности (анализ проводится, главным образом, при оценке дебиторской задолженности коммерческих банков);
- влияние деловой репутации дебитора на стоимость прав требования;
- временная характеристика задолженности.

Для расчета значения самого ф, его элементам должны быть приданы соответствующие веса в зависимости от того, какой из факторов является наиболее достоверным с точки зрения наличия информации и размера вероятной погрешности, а также в соответствии со значимостью для расчета рыночной стоимости оцениваемой дебиторской задолженности.

Рассмотрим подробнее каждый из элементов формулы кумулятивного коэффициента ф.

Скидка на финансовое положение

Коэффициент финансовой устойчивости должника отражает вероятность возврата в краткосрочной перспективе суммы требований с точки зрения финансово-экономического положения должника, то есть с его помощью отражается кредитоспособность должника. Расчет данного коэффициента опирается на предварительно проведенный финансовый анализ предприятия-должника.

Как известно, диагностировать финансовое состояние предприятия можно с помощью различных методов:

- анализ документов бухгалтерской отчетности (горизонтальный, вертикальный, трендовый анализ бухгалтерского баланса и отчета о прибылях и убытках);
- коэффициентный анализ (расчет 5 групп показателей – платежеспособности, структуры капитала, оборачиваемости, рентабельности, финансовой устойчивости);
- анализ денежного потока (прямой и косвенный метод анализа как ретроспективных, так и прогнозных данных);
- метод оценки ликвидности баланса (сравнение средств по активу, сгруппированных по степени их ликвидности, с обязательствами по пассиву, сгруппированными по срокам их погашения);
- методы интегральной оценки.

После проведения собственно финансового анализа аналитику необходимо выбрать те финансовые соотношения, по которым он впоследствии будет сравнивать рассматриваемое предприятие с соотношениями компаний-аналогов или нормативными значениями, или среднеотраслевыми значениями (в зависимости от цели оценки, выбранной стратегии действия и наличия информации) для выведения скидки на финансовое состояние предприятия-должника.

На данном этапе следует сформировать группу наиболее важных показателей, характеризующих финансовое положение должника, сравнить их значения с выбранной базой сравнения, рассчитать средневзвешенное процентное отклонение значений финансовых показателей предприятия-дебитора от среднерыночных (нормативных) значений, а затем провести расчет скидки на финансовое состояние должника. После расчета средневзвешенного процентного отклонения значений финансовых показателей предприятия-дебитора от средних значений должно быть принято допущение о том, каков верхний предел и с учетом этого выведена скидка на финансовое состояние предприятия-должника.

Скидка на обеспечение долговых обязательств

Следующим расчетным элементом кумулятивного коэффициента является коэффициент обеспечения долговых обязательств. Источники погашения ссуд подразделяются на первичные и вторичные:

- первичным источником является выручка от реализации продукции, работ, услуг, производимых должником;
- вторичными источниками являются: залог имущества (объектов недвижимости, оборудования,

товаров в обороте, ценных бумаг и т. д.), залог прав, уступка прав требования, гарантии и поручительства, страхование.

Наиболее распространенной формой обеспечения задолженности в российской практике является залог имущества.

Для того чтобы имущество стало полноценным предметом залога, оно должно соответствовать следующим критериям приемлемости и достаточности:

- соотношение стоимости заложенного имущества и суммы задолженности;
- ликвидность заложенного имущества;
- возможность осуществлять контроль за заложенным имуществом.

Наиболее надежным предметом залога являются денежные средства дебитора, размещенные на счетах банка-кредитора, котирующиеся на рынке ценные бумаги, ликвидные объекты недвижимости. Для расчета коэффициента можно использовать основы применяемой немецкими банками системы балльной оценки качества вторичных форм обеспечения возвратности задолженности (в частности кредитов).

Таблица 32.

Балльная оценка качества вторичных форм обеспечения возвратности кредита

№ п/п	Форма обеспечения	Рейтинг качества в баллах	Максимально допустимая сумма кредита в % к сумме обеспечения
1	Ипотека	3	60-80%
2	Залог вкладов, находящихся в банке-кредиторе	3	100%
3	Поручительство (гарантия)	2	В зависимости от поручителя (гаранта) до 100%
4	Залог ценных бумаг	2	Акции – 50-60%, ценные бумаги с твердым процентом – 70-80%
5	Уступка требований по поставке товаров или оказанию услуг	2	20-40%
6	Передача права собственности	1	20-50%

Расчет скидки на деловую репутацию предприятия-должника

Одной из важнейших характеристик прав требований долговых обязательств является деловая репутация предприятия-должника. По общепринятым банковским методикам на стоимость оцениваемых прав требований долговых обязательств существенное влияние оказывают такие факторы, как: участие заемщика в рискованных проектах, кредитная история заемщика, заинтересованность банка в сотрудничестве с заемщиком и другие.

Расчет влияния данного фактора на величину кумулятивного коэффициента уменьшения (ϕ) может быть определен, например, с помощью следующей матрицы.

Таблица 33.

Оценка качественных показателей деловой репутации заемщика

№ п/п	Наименование качественных показателей и факторов	Вес факторов, в %	Баллы
1	Аккуратность заемщика в исполнении обязательств перед партнерами	X	X
2	Хорошая кредитная история	X	X
3	Участие заемщика в федеральных и региональных программах	X	X
4	Неучастие заемщика в рискованных проектах	X	X
5	Конкурентные позиции заемщика на рынке	X	X
6	Степень диверсификации бизнеса заемщика	X	X
7	Принадлежность предприятия-заемщика к сфере стратегических интересов кредитора (приоритетные отрасли и регионы)	X	X
8	Наличие участия кредитора в управлении предприятием-заемщиком	X	X
Итого:		100%	X

Итоговая величина оценки деловой репутации предприятия-должника выводится путем расчета средневзвешенной величины в соответствии с весовыми значениями каждого из факторов. Веса каждого фактора, а также состав и количество факторов могут варьироваться в зависимости от отраслевой принадлежности предприятия-должника, характера долговых обязательств, целей оценки. Однако в отчете оценщик обязан указать свои доводы в пользу используемого распределения весов факторов.

Поправка на временные характеристики долгового обязательства

Коэффициент временной характеристики долгового обязательства отражает приведенную (текущую) стоимость суммы требований по обязательству, включающую в зависимости от обстоятельств основную сумму долга и проценты, а также штрафы и повышенные проценты в случае просрочки платежа.

При оценке величины данного коэффициента для обоснования длительности прогнозируемых временных характеристик долга учитываются материалы кредитных соглашений, договоров на поставку товаров, оказание услуг и других договоров, из которых вытекает срок и возможность пролонгации задолженности, а также, по необходимости, материалы арбитражного суда, исполнительные листы, дополнительные соглашения и другие документы, влияющие на продолжительность срока возврата кредита.

При этом определяется прогнозный срок погашения задолженности и рассчитывается фактор текущей стоимости в соответствии с этим сроком и процентной ставкой, определяемой, как правило, как безрисковая ставка (что связано тем, что факторы риска учтены в других частях кумулятивного коэффициента уменьшения (ϕ)). Расчет поправки на временные характеристики долга проводится по формуле:

$$Fpv = \frac{1}{(1+i)^n},$$

где:

Fpv – фактор текущей стоимости;

i – процентная ставка;

n – количество временных периодов (месяцев) до выплаты суммы задолженности.

Дополнительные поправки, применяемые для корректировки кумулятивного коэффициента уменьшения (ϕ)

К таким поправкам относят поправку на перспективность региона предприятия-должника и поправку на вынужденность продажи. Суть поправки на перспективность региона заключается в том, что риск вложений в долговые обязательства в нашей стране может существенно колебаться в зависимости от особенностей региона. Менее рисковыми считаются инвестиционно-привлекательные регионы и предприятия в этих регионах.

В настоящее время многие информационные агентства (АК&М, Эксперт РА, и др.), инвестиционные компании и средства массовой информации представляют в свободном доступе аналитическую информацию по состоянию регионов, уровню инвестиционной привлекательности и рискам.

В некоторых случаях (например, при осуществлении в отношении кредитора процедур банкротства) необходимо определить ликвидационную стоимость дебиторской задолженности, т. е. стоимости объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов. В таком случае возникает дополнительная скидка со стоимости кредита в связи с невозможностью проведения полномасштабного изучения рынка и достаточно продолжительного срока поиска инвестора.

Таким образом, рассчитав все элементы, входящие в формулу кумулятивного коэффициента уменьшения, будет получено значение, которое можно применить как скидку со стоимости долга при его продаже. Затем к полученной стоимости можно применить дополнительные поправки, такие как поправка на регион и/или поправка на быструю продажу долга.

Преимуществом данной методики является сделанный в ней акцент на выделении основных факторов, влияющих на стоимость дебиторской задолженности, входящих в кумулятивный коэффициент ϕ .

Недостатком данной методики является то, что 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.

Коэффициентная методика

Сущность данного способа состоит в том, что стоимость дебиторской задолженности уменьшается на определенный коэффициент, в зависимости от срока неплатежа.

Расчет стоимости дебиторской задолженности в соответствии с данной методикой состоит из следующих этапов:

1. Вычленение из общей массы дебиторской задолженности предприятия суммы безнадежной задолженности, стоимость которой принимается равной нулю.
2. Разбиение оставшейся части возможной к взысканию дебиторской задолженности на группы, в зависимости от сроков ее возникновения.

3. Умножение каждой дебиторской задолженности (группы задолженности) на соответствующий коэффициент дисконтирования. В экономической литературе можно встретить несколько шкал коэффициентов дисконтирования.

Таблица 34.

Шкала коэффициентов дисконтирования согласно СТО ФДЦ 13-05-98⁶

Срок неплатежа свыше	1 мес.	2 мес.	3 мес.	4 мес.	5 мес.	6 мес. и более
Коэффициент дисконтирования	0,8	0,6	0,4	0,2	0,1	0,01

Таблица 35.

Шкала коэффициентов дисконтирования, разработанная для экспресс-анализа финансового состояния предприятий, проводимого ФСФО РФ

Возраст задолженности	1 квартал	2 квартал	3 квартал	4 квартал	5 квартал	более 5 кварталов
Коэффициент дисконтирования (вероятность возврата)	0,65	0,35	0,25	0,10	0,05	0

Таблица 36.

Шкала коэффициентов дисконтирования, составленная на основе вероятности безнадёжности долгов

Срок существования дебиторской задолженности, мес.	до 1 мес.	1-2 мес.	2-3 мес.	3-4 мес.	4-5 мес.	5-6 мес.	6-12 мес.	12-24 мес.	свыше 24 мес.
Вероятность безнадёжности долгов	0,025	0,050	0,075	0,100	0,150	0,300	0,500	0,750	0,950
Коэффициент дисконтирования	0,975	0,950	0,925	0,900	0,850	0,700	0,500	0,250	0,050

Кроме указанных выше коэффициентов дисконтирования, оценщик может использовать коэффициенты дисконтирования, рассчитанные на основе процентов резерва, созданного предприятием-кредитором в отношении дебиторской задолженности. Применение таких коэффициентов (в случае создания предприятием резерва на покрытие безнадежных долгов) представляется более предпочтительным, так как они рассчитаны на основе прошлого опыта хозяйственной деятельности и текущего состояния дебиторской задолженности конкретного предприятия.

Резерв покрытия безнадежных долгов может создаваться в разрезе конкретных дебиторов, дебиторской задолженности по конкретному договору либо в разрезе сроков давности возникновения задолженности, типов дебиторов и т. п.

Коэффициент дисконтирования в этом случае определяется по формуле:

$$Kd = 1 - \% \text{ резерва}$$

Основной сферой применения коэффициентной методики является оценка стоимости дебиторской задолженности в рамках оценки стоимости бизнеса затратным подходом, а также оценка стоимости дебиторской задолженности с небольшим сроком давности. Среди преимуществ рассматриваемой методики можно отметить простоту ее применения, отсутствие необходимости сбора специальной информации.

Однако методика имеет ряд серьезных недостатков, среди которых можно отметить: экспертный характер коэффициентов дисконтирования; монофакторный характер расчета стоимости дебиторской задолженности, когда единственным фактором, учитываемым в процессе оценки, является срок неплатежа; неприменимость методики для дебиторской задолженности с большими сроками возникновения, так как ее использование приведет только к списанию дебиторской задолженности.

Однако, несмотря на указанные существенные недостатки, коэффициентная методика является самой распространенной методикой оценки стоимости дебиторской задолженности в РФ.

Методика Козыря Ю.В.

Методика предполагает дисконтирование номинальной стоимости ДЗ, при этом величина ставки дисконтирования определяется следующим образом:

1. Для задолженности, в возврате которой сомнения отсутствуют – в диапазоне от ставки по депозиту до ставки по кредиторской задолженности;
2. Для задолженности, погашение которой сомнительно – по следующей формуле:

⁶ <http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=256&Id=2097&mode=doc>

$$i = \frac{i_f + kp_d + \frac{i_M}{\delta^2} \times \text{cov}(kp_d, i_E)}{1 - kp_d - \frac{i_M}{\delta^2} \times \text{cov}(kp_d, i_E)}$$

где

i_f – безрисковая ставка дисконтирования, доли ед.;

i_m – премия за рыночный риск, доли ед.;

i_e – текущая доходность рынка, доли ед.;

kp_d – математическое ожидание уровня возможных потерь (средние потери при наступлении дефолта), доли ед.;

δ^2 – дисперсия рыночной доходности (доходность рыночного индекса).

Отрицательным моментом методики является перегрузка расчетного аппарата величинами статистической природы, определение которых в реальной оценочной практике затруднено как отсутствием необходимой исходной информации, так и трудоемкостью, превышающей обычный бюджет аналогичных оценочных работ.

Таблица 37.

Анализ возможности использования подходов и методов оценки

Оценка возможности использования	Заключение об использовании подхода
<p>Затратный подход</p> <p>Рыночная стоимость права требования как наиболее вероятная цена его реализации на открытом рынке в условиях конкуренции может быть определена сравнительным или доходным подходом. Затратный подход к оценке задолженности, как правило, не применяется.</p>	<p>Затратный подход использовать нецелесообразно</p>
<p>Сравнительный (рыночный) подход</p> <p>Отсутствие достаточной информации для применения доходного подхода при оценке необеспеченной задолженности позволяет Оценщику в данном случае применить только сравнительный подход к оценке прав требования непогашенной задолженности.</p>	<p>Сравнительный подход использовать целесообразно</p>
<p>Доходный подход</p> <p>В российской практике основным предположением при оценке прав требований будет являться либо переуступка прав требований, либо банкротство должника. Соответственно вопрос об особенностях оценки того или иного типа прав собственности, а, следовательно, выбор методики по правам требований будет связан в большинстве случаев или с процедурой банкротства с целью удовлетворения требований всех кредиторов, или с определением рыночного уровня скидки с цены предложения при реализации прав на открытом рынке.</p> <p>В основе применения доходного подхода к оценке прав требования — прогноз величины денежных потоков от реализации конкурсной массы. В распоряжении Оценщика недостаточно данных для применения данного подхода.</p>	<p>Доходный подход использовать нецелесообразно</p>

Источник. 1. Анализ Оценщика.

Таким образом, при проведении настоящей оценки используется сравнительный подход.

VI. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

6.1. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход базируется на принципе спроса и предложения, в соответствии с которым цена на объект оценки определяется в результате взаимодействия сил спроса и предложения на объект в данном месте в данное время и на данном рынке.

Данный подход является методом прямого моделирования факторов спроса и предложения. При покупке объекта покупатель (инвестор) руководствуется принципом замещения, который гласит, что максимальная стоимость объекта оценки не превышает минимальной цены объекта-аналога, обладающего аналогичными характеристиками (ценообразующими факторами).

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком был выбран метод сравнения продаж ввиду наличия информации о ценах с объектами (правами требования долгов юридических лиц), являющимися аналогами оцениваемых. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого объекта;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с правами требований.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок. При наличии необходимой информации метод сравнения продаж является наиболее предпочтительным.

Выбор единицы сравнения определяется, как правило, типом объекта. Единицы сравнения используются для того, чтобы сделать удобной процедуру сравнения оцениваемого объекта и его аналогами.

По результатам анализа рынка прав требований юридических лиц, единицей сравнения на рынке продажи прав требований юридических лиц является цена продажи в процентах от номинала долга. Данная единица принята для дальнейших расчетов.

При сборе аналогов использовались данные портала «долг.рф», banki.ru.

Были отобраны объекты, имеющие технические и качественные характеристики, близкие к характеристикам объектов оценки. В случае, когда при сборе информации об объектах-аналогах не удавалось найти реальных сделок с объектами-аналогами, то в качестве объектов-аналогов были использованы объекты, выставленные на продажу.

Использование в качестве объектов-аналогов цен предложений оправдано с той точки зрения, что покупатель при принятии решения о приобретении объекта обязательно проанализирует текущие цены предложения сравнимых объектов.

В качестве аналогов использованы права требований юридических лиц со следующими характеристиками:

Сумма долга — для ООО «АВАНГАРДПЛЮС» 163 580 руб., для ООО «ЭПС» 17 900 руб., для ИП Давтян А.А. 56 700 руб.;

Стадия возврата долга — досудебная;

Обеспечение долга залогом — не обеспечен;

Информация об имуществе юридического лица — отсутствует;

Срок исковой давности — не просрочен.

Оценщиком были проанализированы предложения продажи прав требований юридических лиц в период до даты оценки. На рынке реализуются предложения с различными суммами долгов, на разных стадиях возврата и в различных регионах России.

В разделе анализ рынка прав требований приведены выборки объектов-аналогов (долгов юридических лиц) исходя из размера номинального долга. В ходе анализа предложений продажи прав требований юридических лиц, Оценщиком выявлено ограниченное количество предложений долгов, сопоставимых с оцениваемым объектом.

Ниже представлены объекты-аналоги.

Таблица 38.
Объекты-аналоги для оценки задолженности ООО «АВАНГАРДПЛЮС» (номинальный долг 163 580,65 руб.)

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наименование объекта	непогашенная задолженность по договору аренды	долг	долг	долг
Тип юридического лица	ООО "Авангард+"	ООО "Сотер"	ООО Эдотех	ООО Капель
Наличие судебного решения	нет	нет	нет	нет
Стадия	досудебная	досудебная	досудебная	досудебная
Наличие обеспечения долга	нет	нет	нет	нет
Номинальная стоимость долга, руб.	163 580,65	150 820	161 444,00	100 798,00
Цена предложения продажи долга, руб.	-	10 000	8 073	5 040
продаваемые права	право требования	право требования	право требования	право требования
Дата продажи	19.05.2021	22.07.2020	16.08.2019	16.08.2019
Точная ссылка	-	https://долг.пф/покупка_prokazha_dolgov/ooo_soter_7838064816_150820/	https://долг.пф/покупка_prokazha_dolgov/kapel_ooo/	https://долг.пф/покупка_prokazha_dolgov/kapel_ooo/
Цена продажи долга в % к номинальной стоимости		6,63	5,00	5,00
Возможность торга	-	нет	нет	нет

Источник. 1. Анализ Оценщика.

Таблица 39.
Объекты-аналоги для оценки задолженности ООО «ЭПС» (номинальный долг 17 900 руб.)

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наименование объекта	непогашенная задолженность по договору аренды	долг	долг	долг
Тип юридического лица	ООО "ЭПС"	ООО "Эксперт"	ООО "Фортком"	НАО "БЛИКС"
Наличие судебного решения	нет	нет	нет	нет
Стадия	досудебная	досудебная	досудебная	досудебная
Наличие обеспечения долга	нет	нет	нет	нет
Номинальная стоимость долга, руб.	17 900,00	50 100	59 000,00	37 187,00
Цена предложения продажи долга, руб.	-	5 000	5 000	1 860
продаваемые права	право требования	право требования	право требования	право требования
Дата продажи	19.05.2021	22.07.2020	16.08.2019	16.08.2019

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Точная ссылка	-	https://долг.рф/pokupka_prodazha_dolgov/oo_ekspert_23101846_01_50100/	https://долг.рф/pokupka_prodazha_dolgov/ooo_fortkom_772881_1430_59000/	https://долг.рф/pokupka_prodazha_dolgov/nao_blik_s/
Источник, контакты	-	8 (401) 299-97-00	8-911-464-88-18	8-911-454-80-84
Цена продажи долга в % к номинальной стоимости	-	9,98	8,47	5,00
Возможность торга	-	нет	нет	нет

Источник. 1. Анализ Оценщика.

Таблица 40.

Объекты-аналоги для оценки задолженности ИП Давтян А.А. (номинальный долг 56 700 руб.)

Характеристики / Объекты сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Наименование объекта	непогашенная задолженность по договору аренды	долг	долг	долг
Тип юридического лица	ИП Давтян Анастасия Андреевна	ИП Коробов П.С.	ИП Макаренко Т.И.	ИП Рассадина М.Ц.
Наличие судебного решения	нет	да	да	да
Стадия	досудебная	судебная	судебная	судебная
Наличие обеспечения долга	нет	нет	нет	нет
Номинальная стоимость долга, руб.	56 700,00	45 838	64 320,00	91 000,00
Цена предложения продажи долга, руб.	-	11 000	20 000	23 000
продаваемые права	право требования	право требования	право требования	право требования
Дата продажи	19.05.2021	19.07.2019	19.07.2019	19.07.2019
Точная ссылка	-	https://долг.рф/pokupka_prodazha_dolgov/ip_korobov_p_s_187/	https://долг.рф/pokupka_prodazha_dolgov/ip_makar_enko_tamara_ivanovna_175/	https://долг.рф/pokupka_prodazha_dolgov/ip_rassadina_m_ts_93/
Цена продажи долга в % к номинальной стоимости	-	24,00	31,09	25,27
Возможность торга	-	нет	нет	нет

Источник. 1. Анализ Оценщика.

Проверка достоверности информации о сделках

По представленным объектам-аналогам была уточнена необходимая для расчета информация, включая цену предложения/сделки и характеристики объектов-аналогов.

Определение единиц сравнения и элементов сравнения

Единицей сравнения для прав требований физических лиц является цена предложения в рублях в виде процента от номинала долга. К расчету принят % от номинала долга.

В качестве элементов сравнения, по данным рынка прав требований, анализируются следующие характеристики объектов:

Первая группа элементов сравнения

- Условия рынка (скидки к ценам предложений).
- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав.
- Условия продажи (дата продажи).

Вторая группа элементов сравнения

- Величина номинала долга.

Внесение корректировок

Корректировкой цены по элементам сравнения определяется откорректированная цена объектов-аналогов по соответствующей группе поправок.

Условия рынка. Скидка на торг

По данным рынка (предложения и завершённые сделки на долг.рф), реальные сделки идут без

скидок на торг. Скидка на торг не применяется.

Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Объект оценки и аналоги представляют собой права требования или часть прав (требований). Введение корректировки не требуется.

Условия рынка. Дата предложения/совершения сделки

Сбор информации о предложениях на рынке продажи прав требований, аналогичных объекту оценки, производился в период, соответствующий дате оценки (срок экспозиции прав требования по данным рынка составляет от 2 до 4 лет), поэтому корректировка цены продажи объектов-аналогов на дату оценки не производилась.

Корректировка на номинал долга

По данным анализа рынка, основным ценообразующим фактором является сумма долга.

Для объектов оценки Оценщиком подобраны предложения с сопоставимым размером долга. Корректировка не производится.

Итоговое значение стоимости прав требования задолженности получено как среднее значение откорректированных цен объектов-аналогов. Значения корректировок и скорректированных цен предложения объектов аналогов, приведены далее в табл. 41-43:

Таблица 41.

Расчет стоимости долга ООО «АВАНГАРДПЛЮС» сравнительным подходом

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена продажи долга, %	?	6,63%	5,00%	5,00%
Переданные права	право требования	право требования	право требования	право требования
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, %		6,63	5,00	5,00
Условия финансирования сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, %		6,63	5,00	5,00
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, %		6,63	5,00	5,00
Условия рынка (изменение цен между датами сделки и оценки)	19.05.21	22.07.20	16.08.19	16.08.19
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, %		6,63	5,00	5,00
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение (торг)	предложение (торг)	предложение (торг)
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, %	-	6,63	5,00	5,00
Среднее значение, %				5,54
Номинальная стоимость долга, руб.				163 580,65
Рыночная стоимость долга, руб.				9 000

Источник: Расчет Оценщика

Таблица 42.

Расчет стоимости долга ООО «ЭКОПРОФСЕРВИС» сравнительным подходом

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена продажи долга, %	?	9,98%	8,47%	5,00%
Переданные права	право требования	право требования	право требования	право требования
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Скорректированная цена, %		9,98	8,47	5,00
Условия финансирования сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, %		9,98	8,47	5,00
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, %		9,98	8,47	5,00
Условия рынка (изменение цен между датами сделки и оценки)	19.05.21	22.07.20	16.08.19	16.08.19
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, %		9,98	8,47	5,00
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение (торг)	предложение (торг)	предложение (торг)
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, %	-	9,98	8,47	5,00
Среднее значение, %				7,82
Номинальная стоимость долга, руб.				17 900,00
Рыночная стоимость долга, руб.				1 400

Источник: Расчет Оценщика.

Таблица 42.

Расчет стоимости долга ИП Давтян А.А. сравнительным подходом

Элемент сравнения	Оцениваемый объект	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Цена продажи долга, %	?	24,00	31,09	25,27
Переданные права	право требования	право требования	право требования	право требования
Коэффициент	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, %		24,00	31,09	25,27
Условия финансирования сделки	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, %		24,00	31,09	25,27
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, руб.		24,00	31,09	25,27
Условия рынка (изменение цен между датами сделки и оценки)	19.05.21	19.07.19	19.07.19	19.07.19
Корректировка, %		0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, %		24,00	31,09	25,27
Совершенная сделка/предложение	сделка	предложение (торг)	предложение (торг)	предложение (торг)
Корректировка, %	-	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена, %	-	24,00	31,09	25,27
Среднее значение, %				26,79
Номинальная стоимость долга, руб.				56 700,00
Рыночная стоимость долга, руб.				15 200

Источник: Расчет Оценщика.

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «АВАНГАРД+» по Договору аренды нежилого помещения № 010417-АВ от 01.04.2017 г. в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра", по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

9 000 (Девять тысяч) рублей НДС не облагается

итоговая величина справедливой стоимости непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «ЭКОПРОФСЕРВИС» по Договору аренды нежилого помещения № 01022017-17 от 01.02.2017 г. в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра", по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

1 400 (Одна тысяча четыреста) рублей НДС не облагается

итоговая величина справедливой стоимости непогашенной задолженности Индивидуального предпринимателя Давтян Анастасии Андреевны по Договору аренды нежилого помещения № 010417-ИП от 01.04.2017 г. в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра", по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

15 200 (Пятнадцать тысяч двести) рублей НДС не облагается

6.2. Расчет стоимости объектов оценки затратным подходом

При проведении настоящей оценки затратный подход не применялся. Обоснован отказ в подразделе 5.5 настоящего отчета.

6.3. Расчет стоимости объектов оценки доходным подходом

При проведении настоящей оценки доходный подход не применялся. Обоснован отказ в подразделе 5.5 настоящего отчета.

6.4. Согласование результатов оценки

В виду того, что в настоящем Отчете определение стоимости объектов оценки проводилось с использованием только одного подхода (доходного), то в качестве итоговой величины справедливой стоимости объектов оценки целесообразно считать результат, полученный в рамках использованного доходного подхода.

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «АВАНГАРД+» по Договору аренды нежилого помещения № 010417-АВ от 01.04.2017 г. в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра", по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

9 000 (Девять тысяч) рублей НДС не облагается

итоговая величина справедливой стоимости непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «ЭКОПРОФСЕРВИС» по Договору аренды нежилого помещения № 01022017-17 от 01.02.2017 г. в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра", по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

1 400 (Одна тысяча четыреста) рублей НДС не облагается

итоговая величина справедливой стоимости непогашенной задолженности Индивидуального предпринимателя Давтян Анастасии Андреевны по Договору аренды нежилого помещения № 010417-ИП от 01.04.2017 г. в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра", по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

15 200 (Пятнадцать тысяч двести) рублей НДС не облагается

VII. ВЫВОДЫ

В результате проведенных исследований и расчетов установлено следующее:

Итоговая величина справедливой стоимости непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «АВАНГАРД+» по Договору аренды нежилого помещения № 010417-АВ от 01.04.2017 г. в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" в размере 163 580,65 руб., по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

9 000 (Девять тысяч) рублей НДС не облагается

Итоговая величина справедливой стоимости непогашенной задолженности Общества с ограниченной ответственностью «ЭКОПРОФСЕРВИС» по Договору аренды нежилого помещения № 01022017-17 от 01.02.2017 г. в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" в размере 17 900 руб., по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

1 400 (Одна тысяча четыреста) рублей НДС не облагается

Итоговая величина справедливой стоимости непогашенной задолженности Индивидуального предпринимателя Давтян Анастасии Андреевны по Договору аренды нежилого помещения № 010417-ИП от 01.04.2017 г. в пользу ООО "УК "ОРЕОЛ" Д.У. Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Территория Югра" в размере 56 700 руб., по состоянию на дату оценки, с учетом принятых допущений и округлений, составляет:

15 200 (Пятнадцать тысяч двести) рублей НДС не облагается

Оценщик

Е.Н. Белова

Генеральный директор



Р.С.Луценко

VIII. ПЕРЕЧЕНЬ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНЫХ ИСТОЧНИКОВ ДАННЫХ

1. Нормативные документы

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации.
4. Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля .1998 г., № 135-ФЗ (последняя редакция).
5. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1) (утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297).
6. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2)(утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298).
7. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3)(утв. приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299).
8. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)(утв. приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326).
9. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков.
10. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

2. Справочная литература

1. Интернет-ресурсы:www.economy.gov.ru, <http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar>, www.cbr.ru и др.
2. База сделок M&A Бюллетеня "Рынок слияний и поглощений" информационного агентства «AK&M» (<http://www.akm.ru/>).

3. Методическая литература

1. А. Дамодаран, "Инвестиционная оценка" -,М.: "Альпина Бизнес Букс", 2004 г.
2. А. Г. Грязнова, М. А. Федотова "Оценка бизнеса" – М.: "Финансы и статистика", 2003.
3. В.В. Григорьев, И.М. Островкин «Оценка предприятий. Имущественный подход» - М.: Дело,2000.

**ПРИЛОЖЕНИЕ 1
РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ**

Бухгалтерская отчетность ООО «АВАНГАРДПЛЮС»

ООО «Центр оценки инвестиций» ИНН 5030010000 ОГРН 5030010000000

Баланс, RUB, x 1 000

Наименование	Код строки	2016	2017	2018	2019	2020
Актив						
Основные средства	150			2 050	2 880	5 118
Внеоборотные активы	150			2 050	2 880	5 118
Запасы	120	4 965	10 640	11 420	8 580	8 868
НДС за приобретенные ценности	126			462	810	819
Долгосрочная задолженность	128	11 652	24 857	28 906	19 527	6 267
Кредиторские финансовые вложения	148			100	550	350
Долгосрочные средства и денежные эквиваленты	124	6	57	320	2	
Прочие оборотные активы	138		607	607	607	607
Оборотные активы	130	16 723	26 177	21 794	21 964	16 221
Активы всего	160	16 723	26 177	23 844	24 844	21 339
Пассив						
Уставный капитал	100	30	30	30	30	30
Нераспределенная прибыль (убыток)	118	-3	-5 643	-6 254	2 281	2 144
Капитал и резервы	108	27	-5 613	-6 224	2 311	2 174
Заемные средства (кредиторские)	150		607	607	1 033	1 960
Кредиторская задолженность	158	15 696	41 813	46 526	21 653	12 215
Кредиторские обязательства	150	15 696	41 790	47 133	22 686	14 175
Пассивы всего	168	16 723	26 177	23 844	24 844	21 339

Представленная финансовая информация является результатом деятельности вверенной отчетности бухгалтерской отчетности компании и может не совпадать с данными отчетности. Детальная финансовая информация может быть получена по запросу "Аналитическая отчетность" и "Отчеты компании".

Отчет о финансовых результатах, RUB, x 1 000

Наименование	Код строки	2016	2017	2018	2019	2020
Доходы и расходы по обычным видам						
Выручка	110	26 739	19 640	81 837	17 082	1 336
Собственность продавец	112	20 173	33 780	81 001	9 830	410
Выпадающая прибыль (убыток)	115	336	819	186	1 076	730
Прибыль (убыток) от продаж	120	336	819	186	11 076	730
Операционные доходы и расходы						
Продукты и услуги	130				270	856
Прочие доходы	134		0	143		
Прочие расходы	138	24	7	18	1 040	
Прибыль (убыток) до налогообложения	140	312	812	1 011	8 966	-110
Налоговый налог на прибыль	145	162	175	129		
Чистая прибыль (убыток)	148	-9	-2 460	-627	8 203	-110

Представленная финансовая информация является результатом деятельности вверенной отчетности бухгалтерской отчетности компании и может не совпадать с данными отчетности. Детальная финансовая информация может быть получена по запросу "Аналитическая отчетность" и "Отчеты компании".

СПАРК (ООО «Спарк») является информационным агентством, предоставляющим услуги по предоставлению информации о деятельности, финансовом состоянии и иной информации о субъектах предпринимательства. СПАРК (ООО «Спарк») является информационным агентством, предоставляющим услуги по предоставлению информации о деятельности, финансовом состоянии и иной информации о субъектах предпринимательства.

Информация, размещенная на сайте, является конфиденциальной. Информация о деятельности, финансовом состоянии и иной информации о субъектах предпринимательства, размещенная на сайте, является конфиденциальной. Информация о деятельности, финансовом состоянии и иной информации о субъектах предпринимательства, размещенная на сайте, является конфиденциальной. Информация о деятельности, финансовом состоянии и иной информации о субъектах предпринимательства, размещенная на сайте, является конфиденциальной.

Бухгалтерская отчетность ООО «ЭПС»

ООО «ЭПС» ОГРН/ОГРНИП: 5045003001

9

Баланс, RUB, x 1 000

Наименование	Руб. тысяч	2018	2019	2020
Актив				
Запасы	103			1 322
Долгосрочная задолженность	120	92	100	6 509
Денежные средства и денежные эквиваленты	125	300		101
Оборотные активы	350	392	399	8 276
Активы всего	600	545	509	8 276
Пассив				
Капитал и резервы	1100	10	10	4 280
Заемные средства (долгосрочные)	100	101	101	
Долгосрочные обязательства	100	101	101	
Заемные средства (краткосрочные)	100	38	38	147
Кредиторская задолженность	110	829	104	2 210
Прочие краткосрочные обязательства	100	31	31	10
Краткосрочные обязательства	210	867	216	2 367
Пассивы всего	1100	968	326	6 910

Представлена финансовая информация компании в разрезе по данным бухгалтерской отчетности компании и не может использоваться для целей аудита. Для получения информации можно обратиться к документам "Бухгалтерская отчетность" и "Отчеты компании".

Отчет о финансовых результатах, RUB, x 1 000



Информация предоставлена для внутреннего использования. Без гарантий достоверности.

04.02.2021 10:43

ООО «ЭПС» ОГРН/ОГРНИП: 5045003001

9

Наименование	Руб. тысяч	2018	2019	2020
Доходы и расходы по обычным видам деятельности				
Выручка	218	1 084	328	14 388
Соблюдение обязательств	220	1 024	100	8 140
Прибыль (убыток) от продаж	320	370	62	6 188
Операционные доходы и расходы				
Прочие расходы	200	16	1	334
Прибыль (убыток) до налогообложения	320	354	37	5 800
Торговый налог на прибыль	240	83	11	281
Чистая прибыль (убыток)	140	269	26	5 514

Представлена финансовая информация компании в разрезе по данным бухгалтерской отчетности компании и не может использоваться для целей аудита. Для получения информации можно обратиться к документам "Бухгалтерская отчетность" и "Отчеты компании".

В СПАРК представлено решение, полученное по запросу клиента с использованием платных сервисов, либо по предоставленным в отрывочном виде сведениям, информация о которых не является достоверной. Информация о достоверности информации и ее соответствии действительности не гарантируется СПАРК.

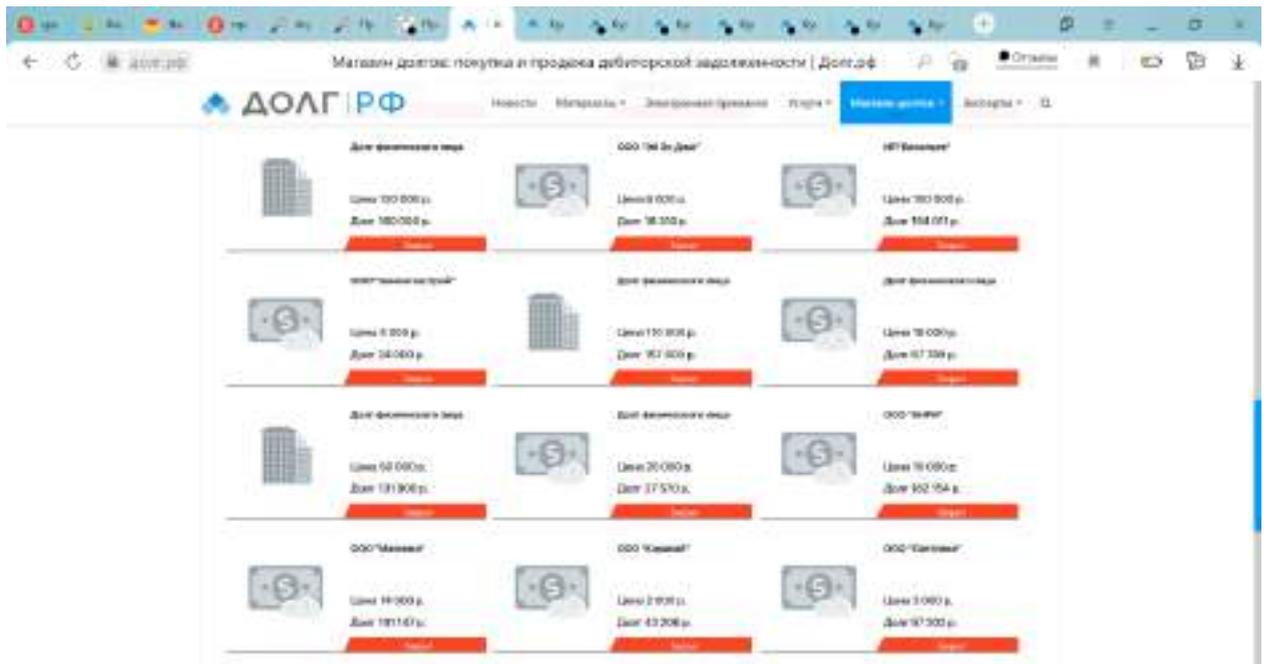
Информация, содержащаяся в документах СПАРК, является конфиденциальной и предназначена для внутреннего использования. Без гарантий достоверности. Для получения информации можно обратиться к документам "Бухгалтерская отчетность" и "Отчеты компании".



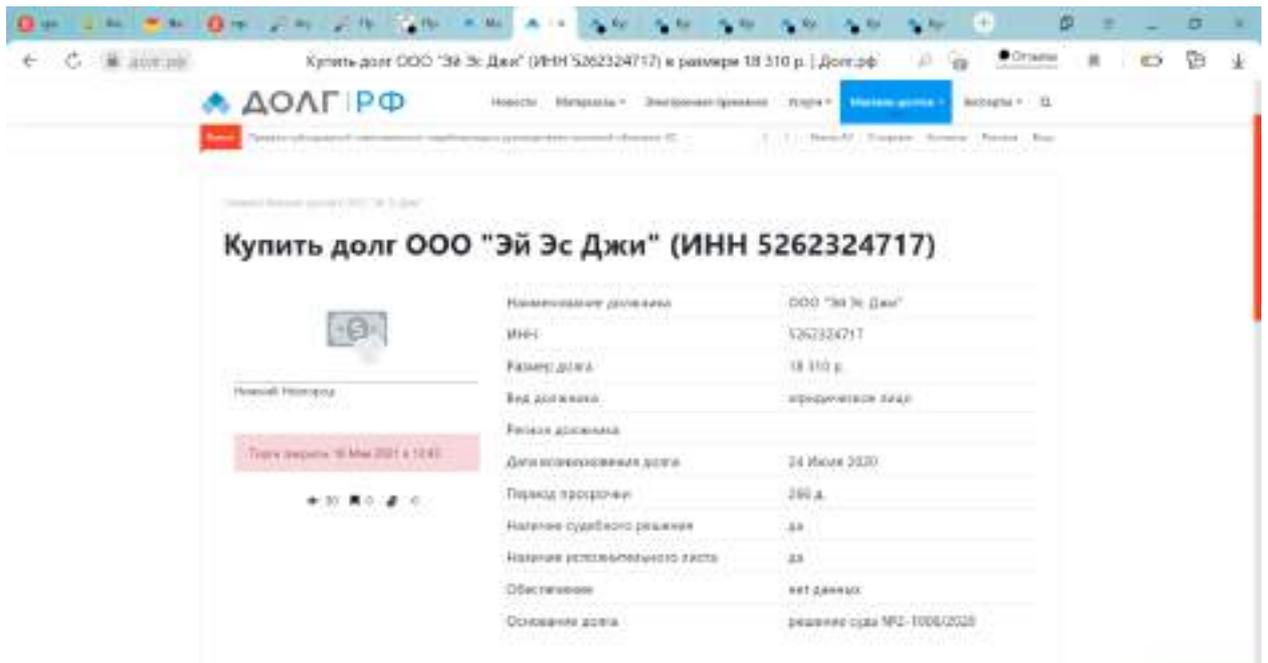
Информация предоставлена для внутреннего использования. Без гарантий достоверности.

04.02.2021 10:43

Долги юр.лиц до 30 тыс. руб.



https://долг.рф/покупка_prodazha_dolgov/ooo_ey_es_dzhi_5262324717_18310/



Цена продажи 6 000 руб.

https://долг.рф/pokupka_prodazha_dolgov/ooo_karavay_4027004320_43206/

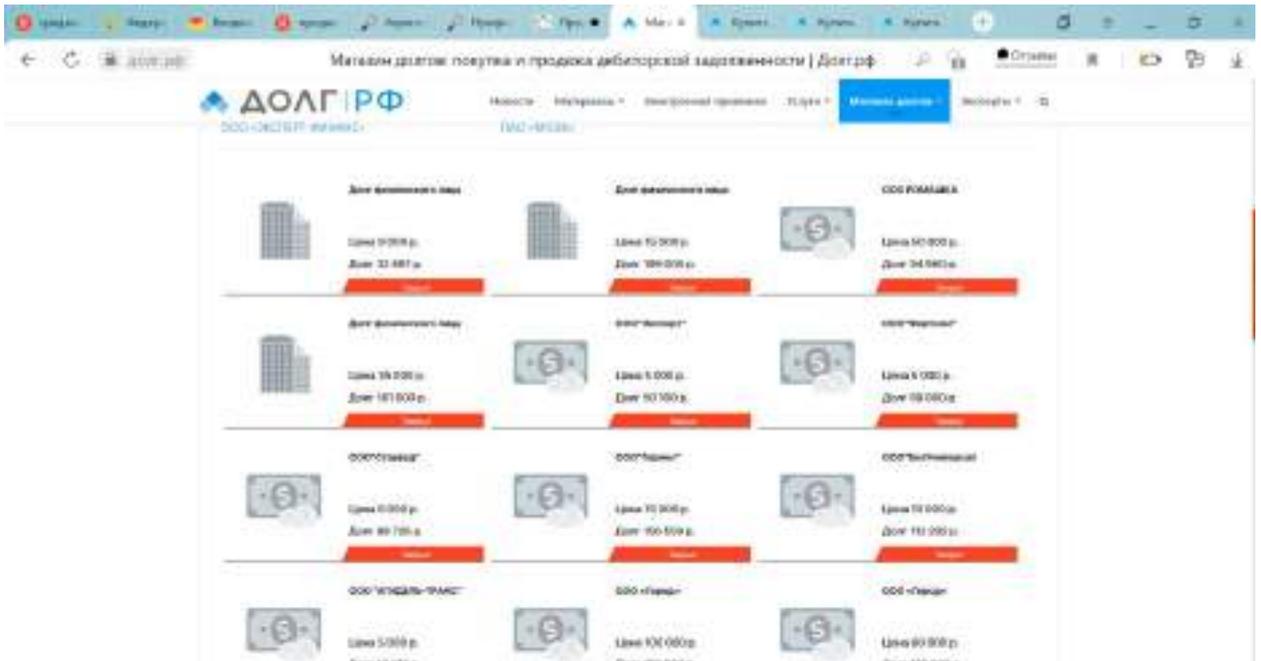
Купите долг ООО "Каравай" (ИНН 4027004320) в размере 43 206 р. | Долг.рф

Купите долг ООО "Каравай" (ИНН 4027004320)

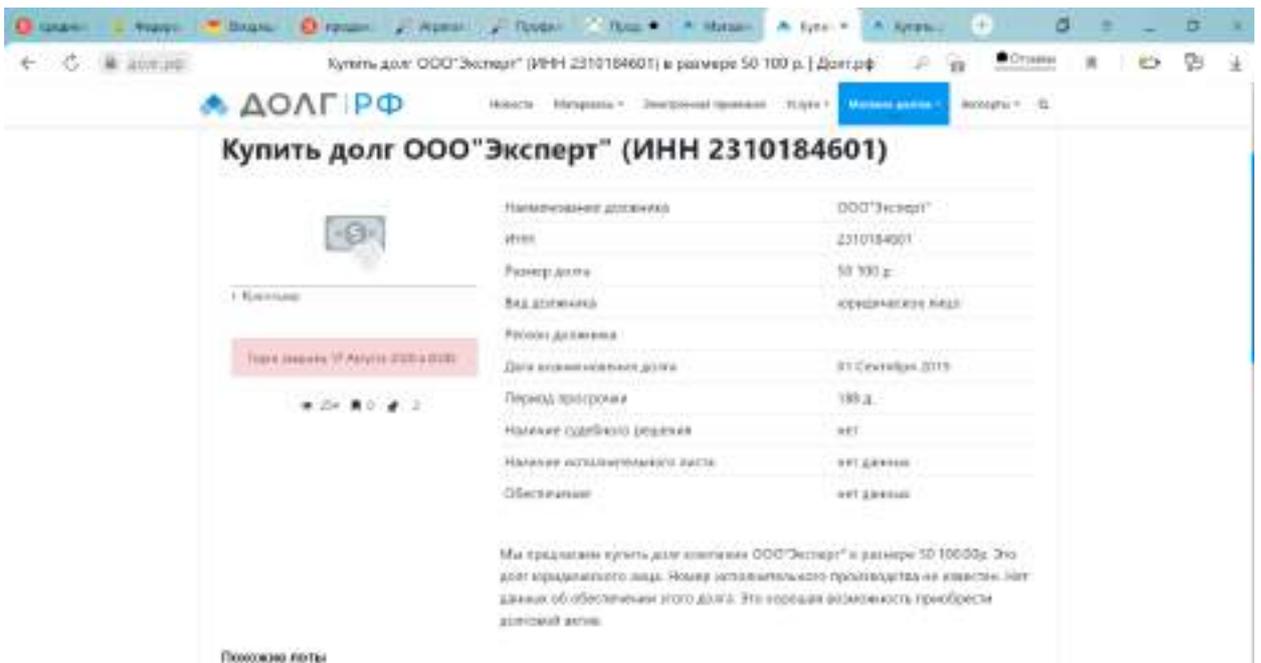
Наименование должника: ООО "Каравай"
 ИНН: 4027004320
 Размер долга: 43 206 р.
 Вид должника: юридическое лицо
 Форма должника:
 Дата возникновения долга: 11 Января 2017
 Период просрочки: 1002 д.
 Наличие судебного решения: да
 Наличие исполнительного листа: да
 Обеспечение: нет данных
 Основание долга: решение суда МА22-1214/2015

У нас можно купить долг компании ООО "Каравай" суммой 43 206,00р. Это долг юридического лица. Номер исполнительного производства - ИФ289/16/40052 ИФ. Мы несли на себя обременение этого долга. Это хорошая возможность для работы.

Цена продажи 2 000 руб.



https://долг.рф/покупка_prodzha_dolgov/ooo_ekspert_2310184601_50100/

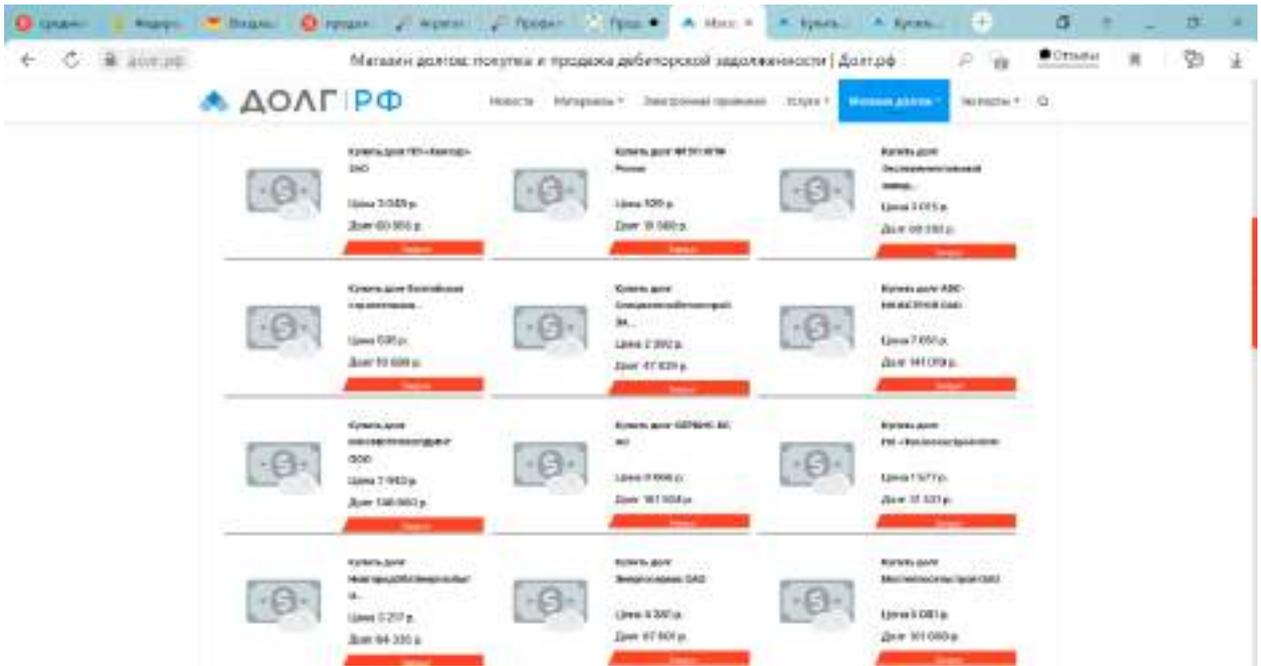


https://долг.рф/pokupka_prodazha_dolgov/ooo_fortkom_7728811430_59000/

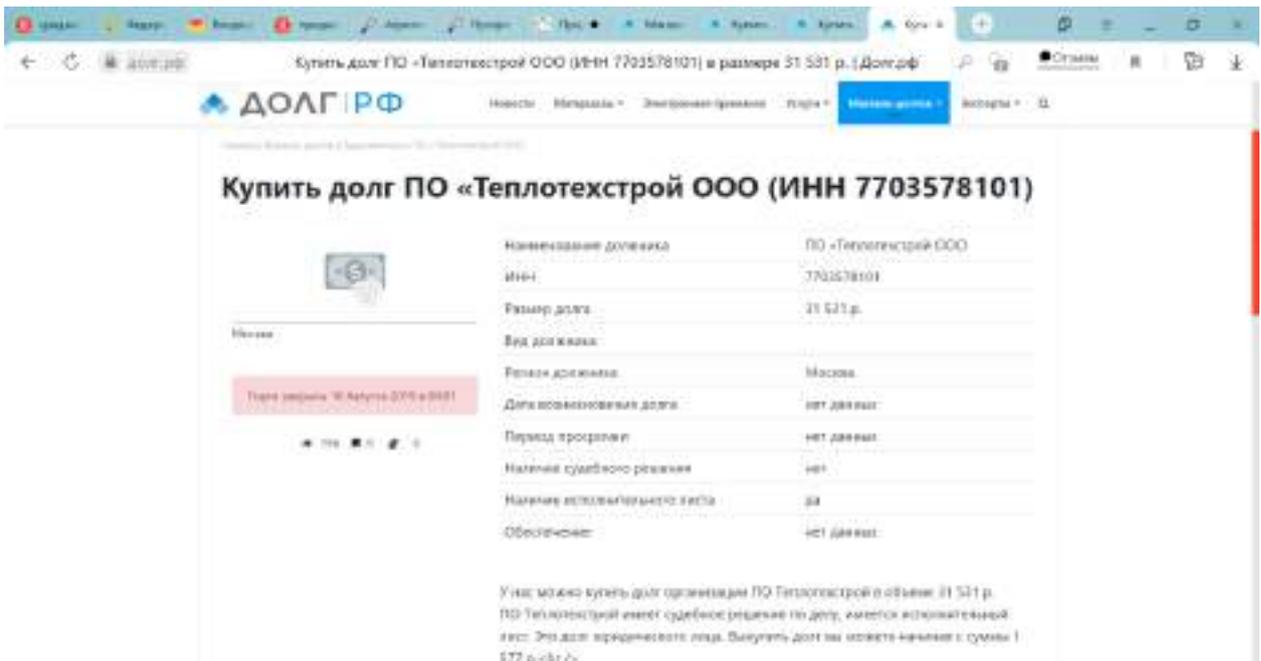
The screenshot shows the 'ДОЛГ.РФ' website interface. At the top, there is a navigation bar with the logo and menu items like 'Новости', 'История', 'Электронный аукцион', 'Популярное', and 'Мои долги'. The main heading is 'Купить долг ООО "Фортком" (ИНН 7728811430)'. Below the heading, there is a summary card with a price of 59,000 RUB and a 'Купить' button. To the right, a table lists the debt details:

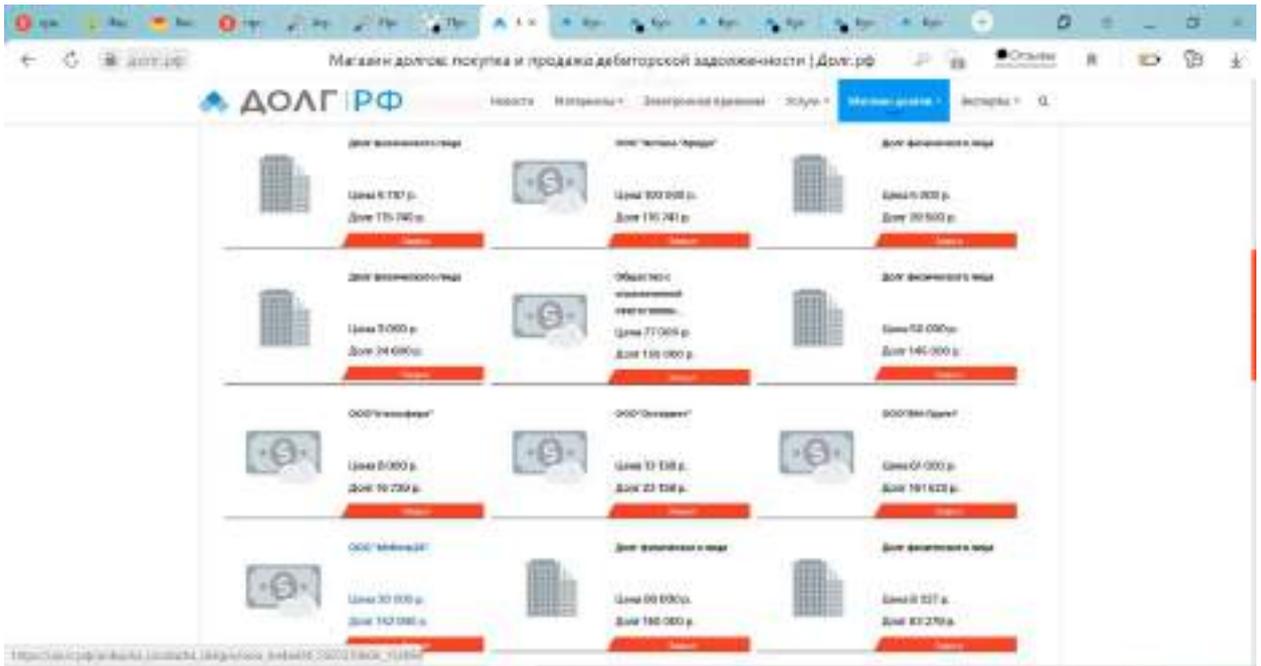
Наименование должника	ООО "Фортком"
ИНН	7728811430
Размер долга	59 000 р.
Вид должника	юридическое лицо
Регион должника	
Дата возникновения долга	01 Сентября 2018
Период просрочки	100 д.
Наличие судебного решения	нет
Наличие исполнительного листа	нет данных
Обязательно	нет данных

Below the table, there is a disclaimer: 'Вы можете купить долг компании ООО "Фортком" в размере 59 000,00р. Это долг юридического лица. Номер исполнительного производства не собирается. Нет данных об обеспечении этого долга. Это хорошая возможность приобрести долговой актив.'

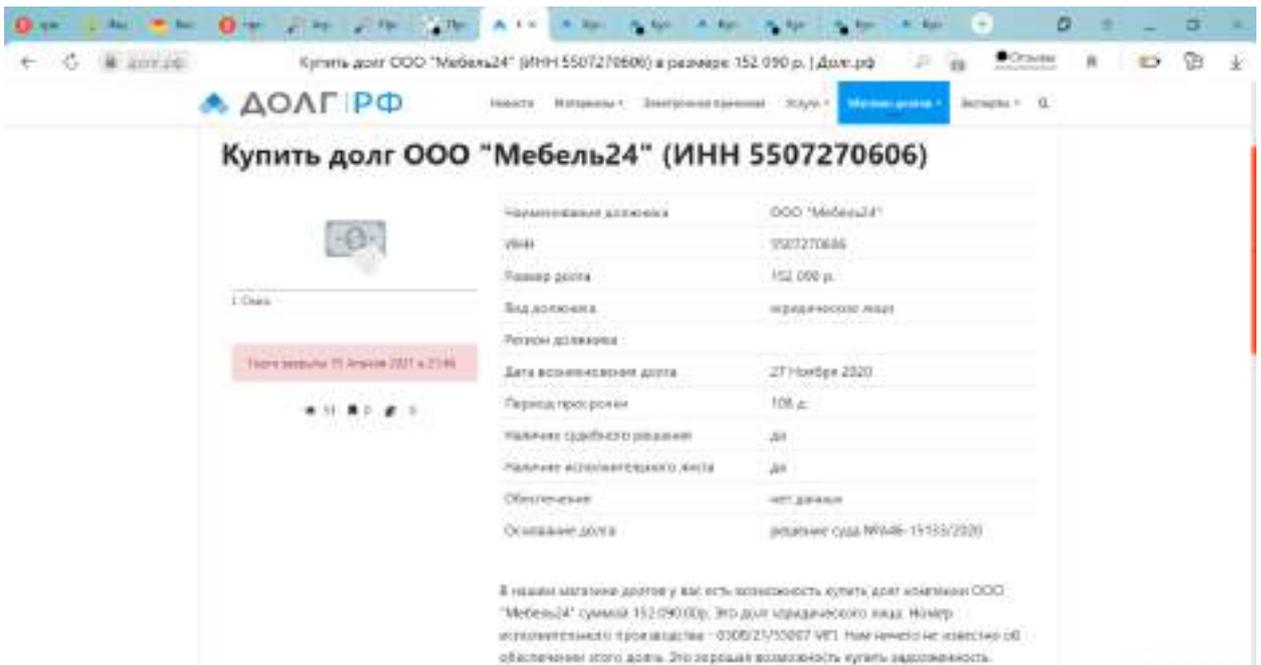


https://долг.рф/pokupka_prodazha_dolgov_po_teplotekhnostroy_ooo/





https://долг.рф/покупка_prodazha_dolgov/ooo_mebel24_5507270606_152090/



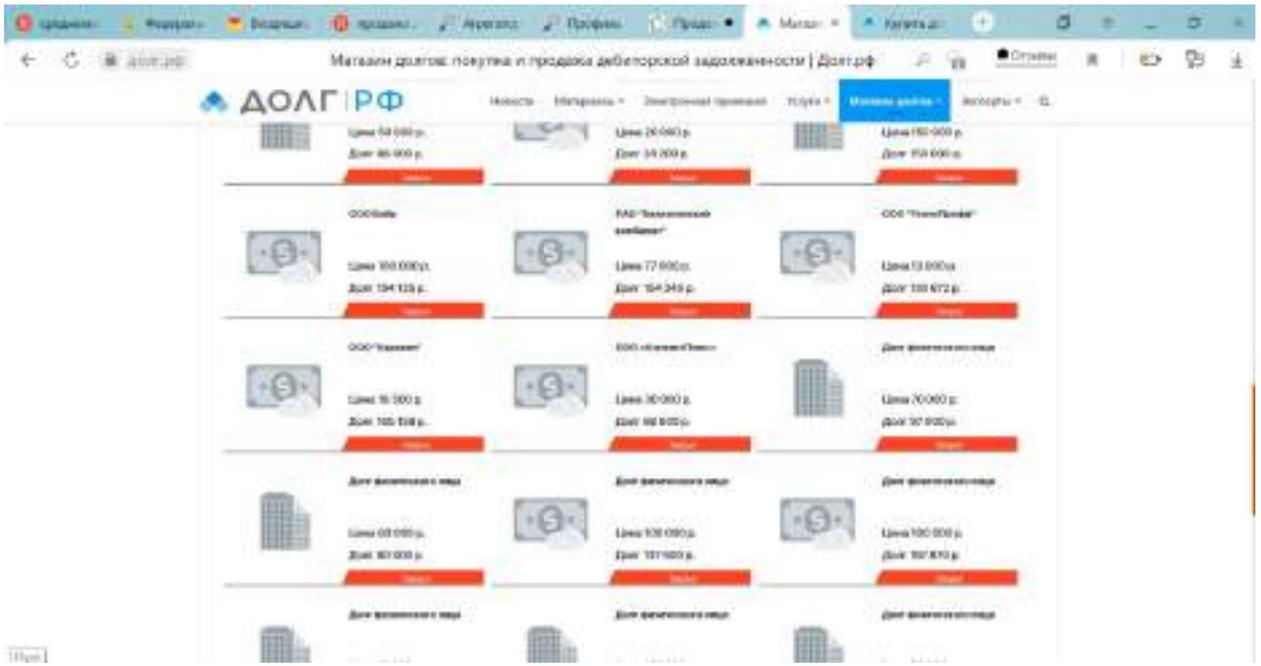
Цена продажи 30 000 руб.

https://долг.рф/pokupka_prodazha_dolgov/ooo_tsey_4025074989_137836/

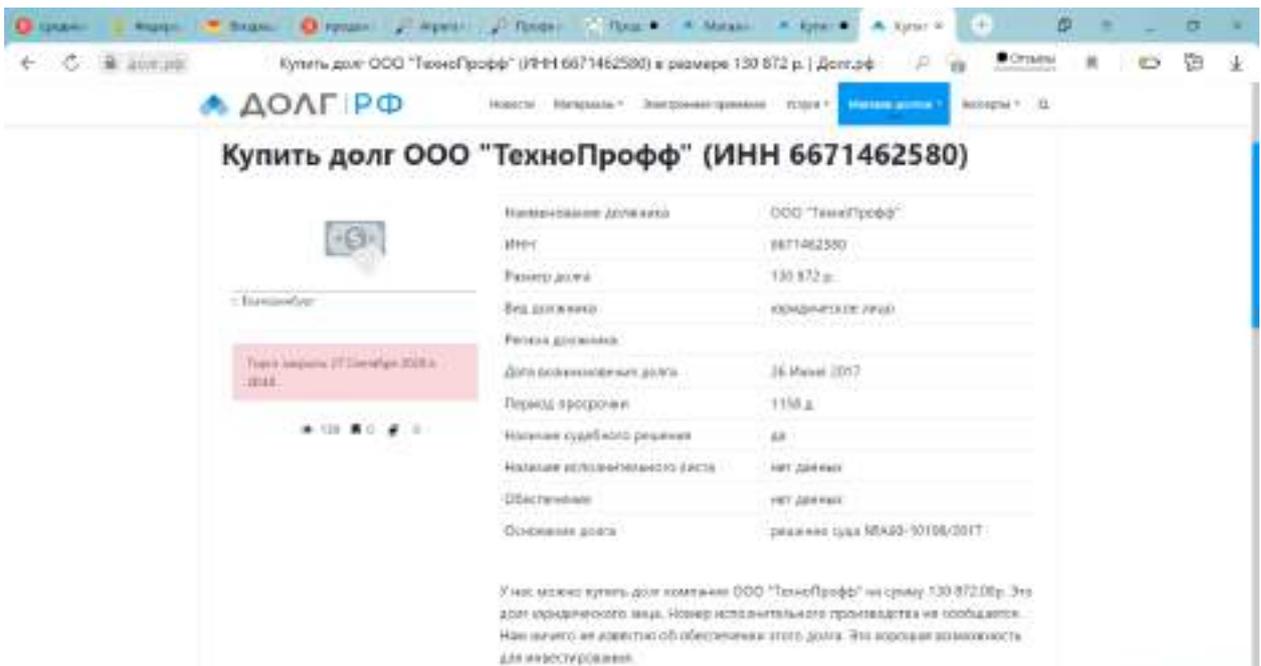
The screenshot shows the 'ДОЛГ.РФ' website interface. At the top, there is a navigation bar with the logo and menu items like 'Новости', 'Настройки', 'Защитный экран', 'Золуша', and 'Мои мои долги'. The main content area is titled 'Купить долг ООО ЦЕЙ (ИНН 4025074989)'. On the left, there is a card with a '137 836 руб.' price tag and a 'Точка входа: 01 февраля 2018 в 09:00' button. On the right, there is a table with the following details:

Наименование должника	ООО ЦЕЙ
ИНН	4025074989
Аванс долга	137 836 руб.
Вид должника	юридическое лицо
Регион должника	Калужская область
Дата исполнения долга	01 Сентябрь 2018
Период просрочки	500 д.
Наличие судебного решения	да
Наличие исполнительного листа	да
Обеспечение	исключительный лист
Основание долга	решение суда №19А21-1531/2015

Цена 15 000 руб.



https://долг.рф/покупка_prodzha_dolgov/ooo_tekhnoproff_6671462580_130872/

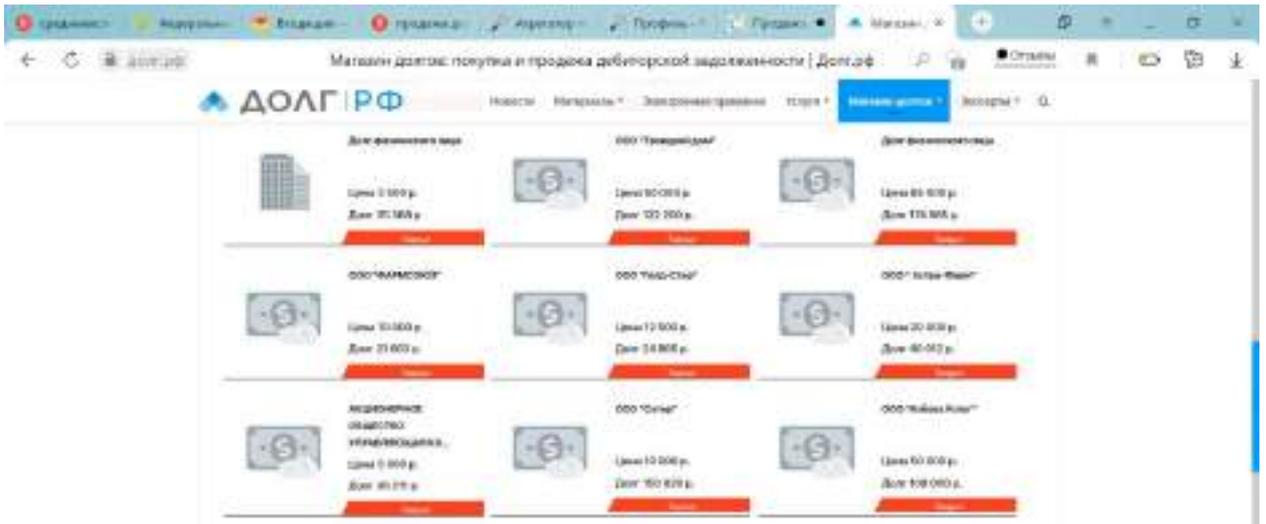


https://долг.рф/pokupka_prodazha_dolgov/ooo_karavan_7203275363_165158/

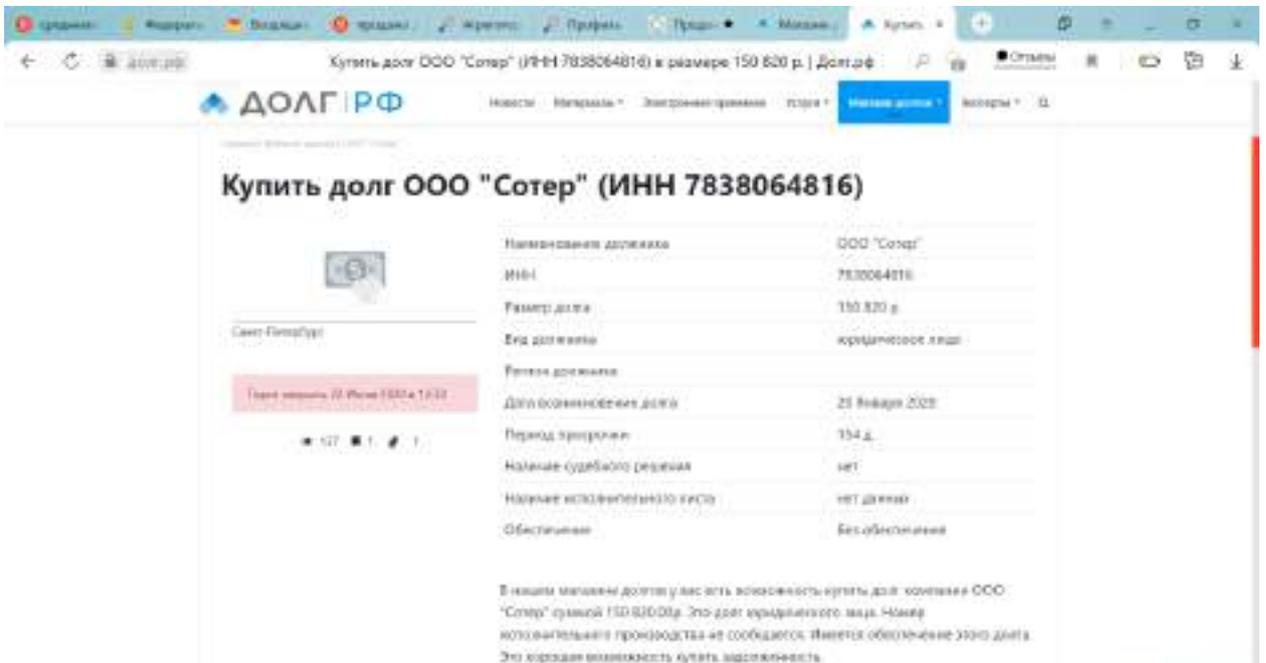
The screenshot shows the 'ДОЛГ.РФ' website interface. The main heading is 'Купить долг ООО "Караван" (ИНН 7203275363)'. Below the heading, there is a table with the following details:

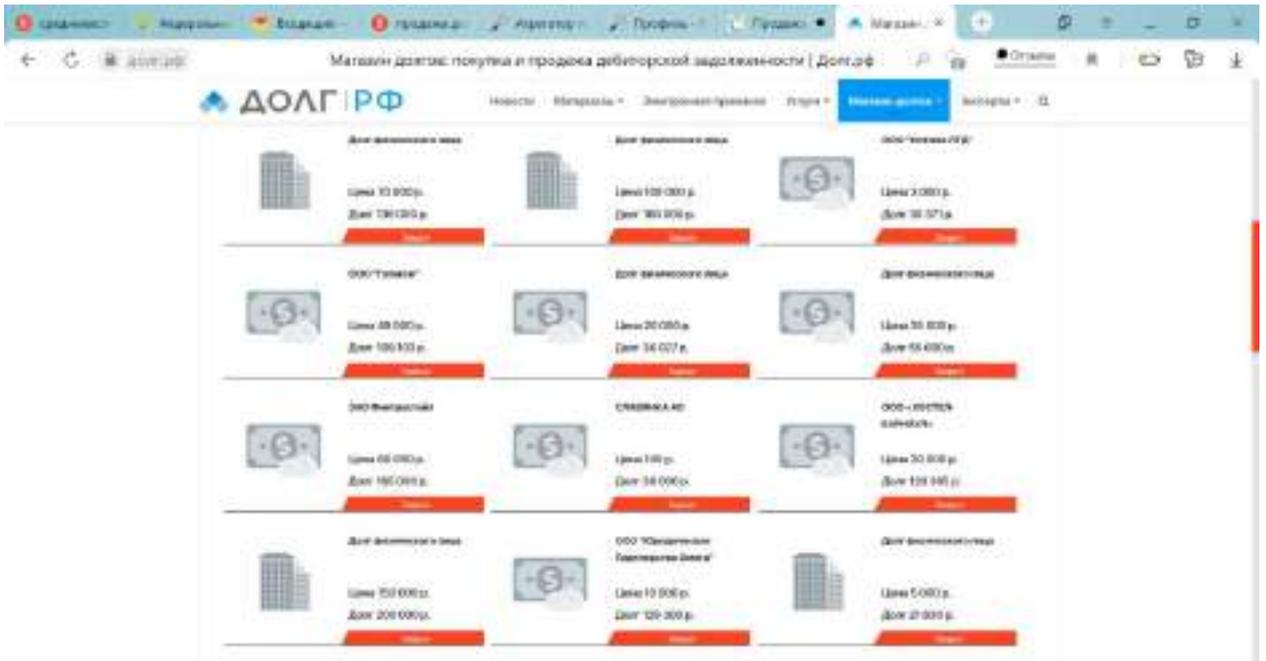
Наименование должника	ООО "Караван"
ИНН	7203275363
Размер долга	165 158 р.
Вид должника	кредиторской задл.
Решен дребней	
Дата погашения долга	20 декабря 2017
Период просрочки	979 д.
Наличие судебных решений	да
Наличие исполнительного листа	нет данных
Обеспечение	нет данных
Основание долга	решение суда МРА75-8275/2017

Below the table, there is a red box with the text: 'Дата вынесения 27 сентября 2018 г. 2018'. To the right of the table, there is a paragraph of text: 'В компании Долг.рф вы можете купить долг компании ООО "Караван" на сумму 165 158 руб. Это долг кредиторской задл. Номер исполнительного производства не известен. Нет данных об обеспечении этого долга. Это создает возможность для работы.'

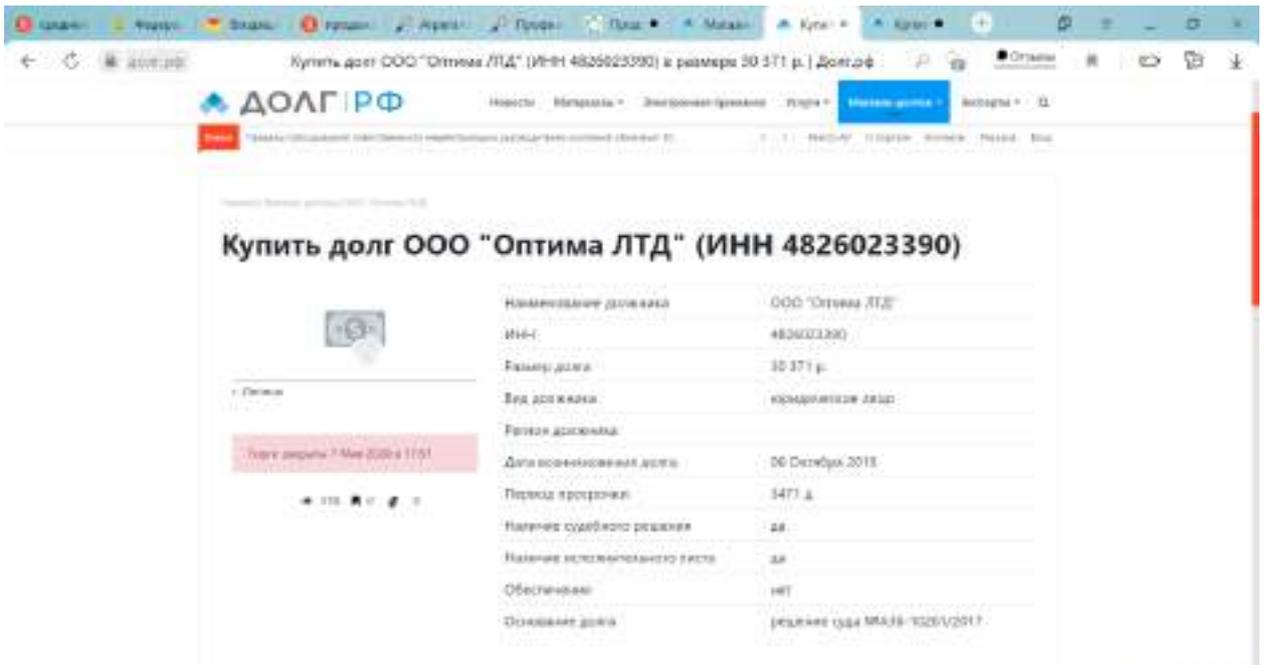


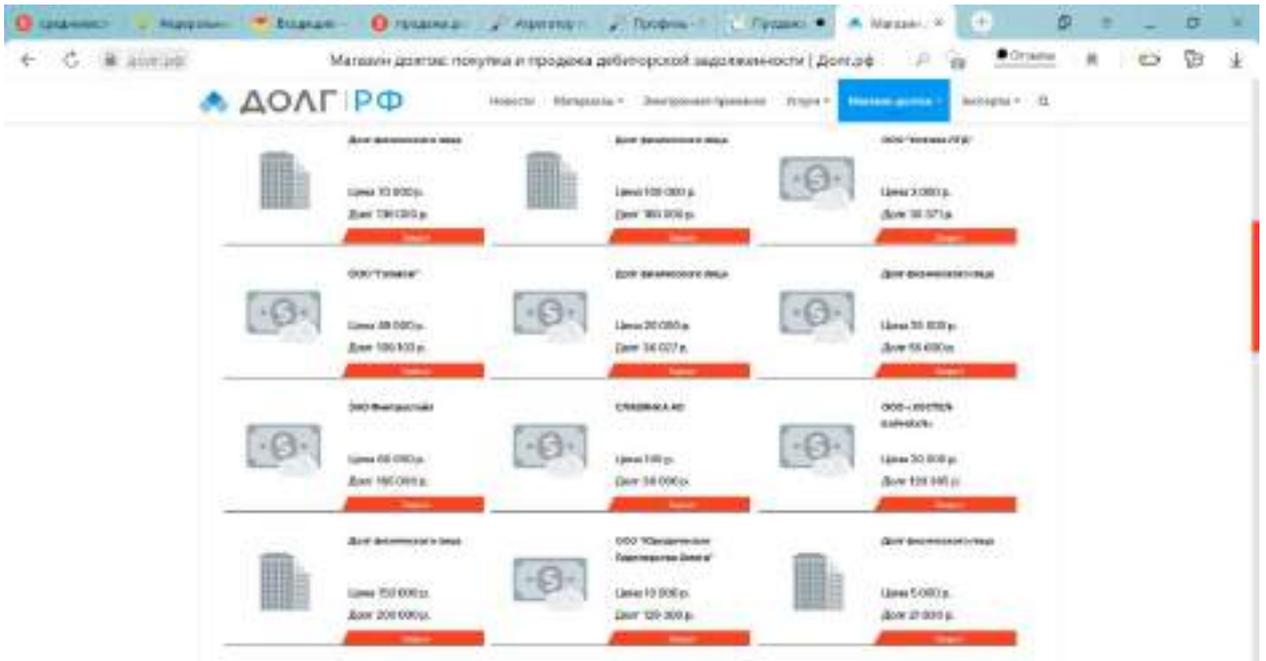
https://долг.рф/покупка_prodzha_dolgov/ooo_soter_7838064816_150820/



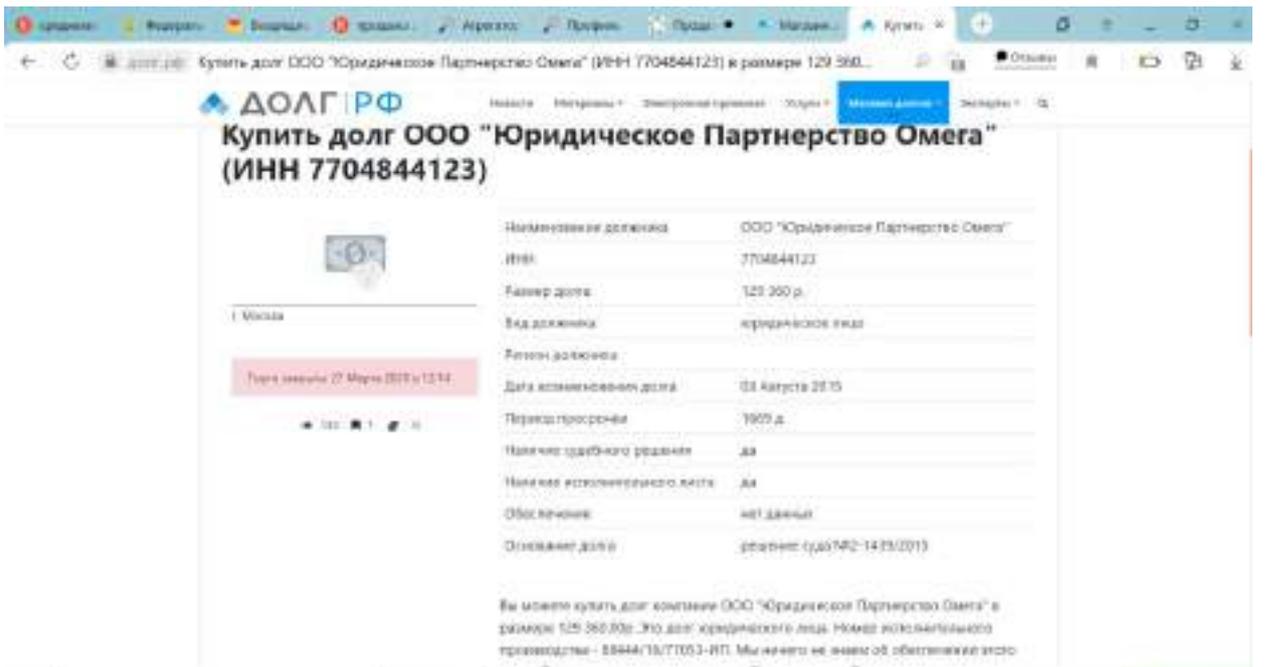


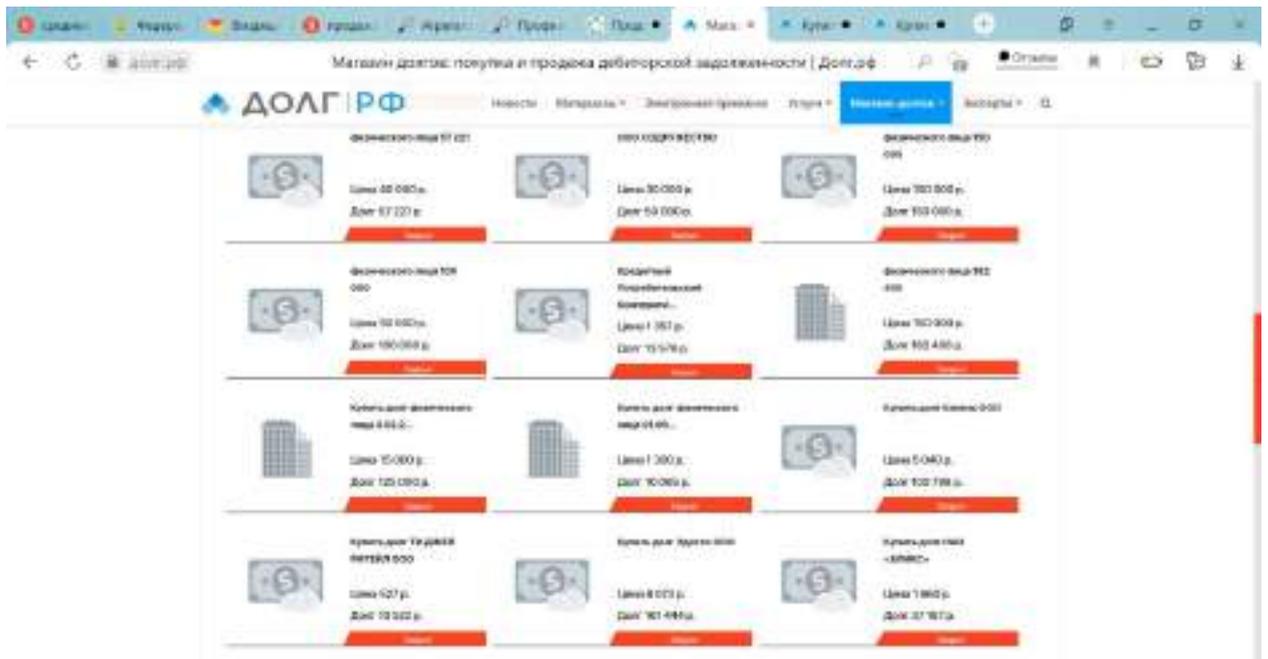
https://долг.рф/pokupka_prodazha_dolgov/ooo_optima_ltd_4826023390_30371/



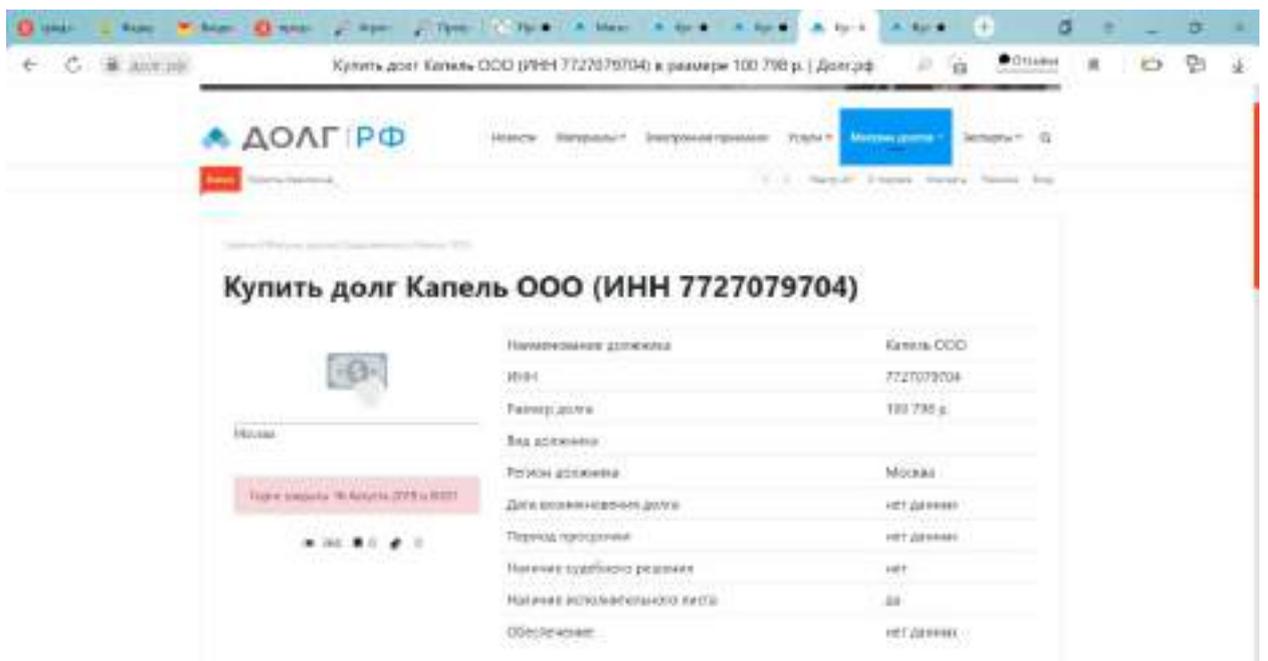


https://долг.рф/pokupka_prodzha_dolgov/ooo_yuridicheskoe_partnerstvo_omega_7704844123_129360/





https://долг.рф/покупка_prodzha_dolgov/kapel_ooo/



https://долг.рф/pokupka_prodazha_dolgov/edotekh_ooo/

Купите долг Эдотех ООО (ИНН 7726285260) в размере 161 444 р. | Долг.рф

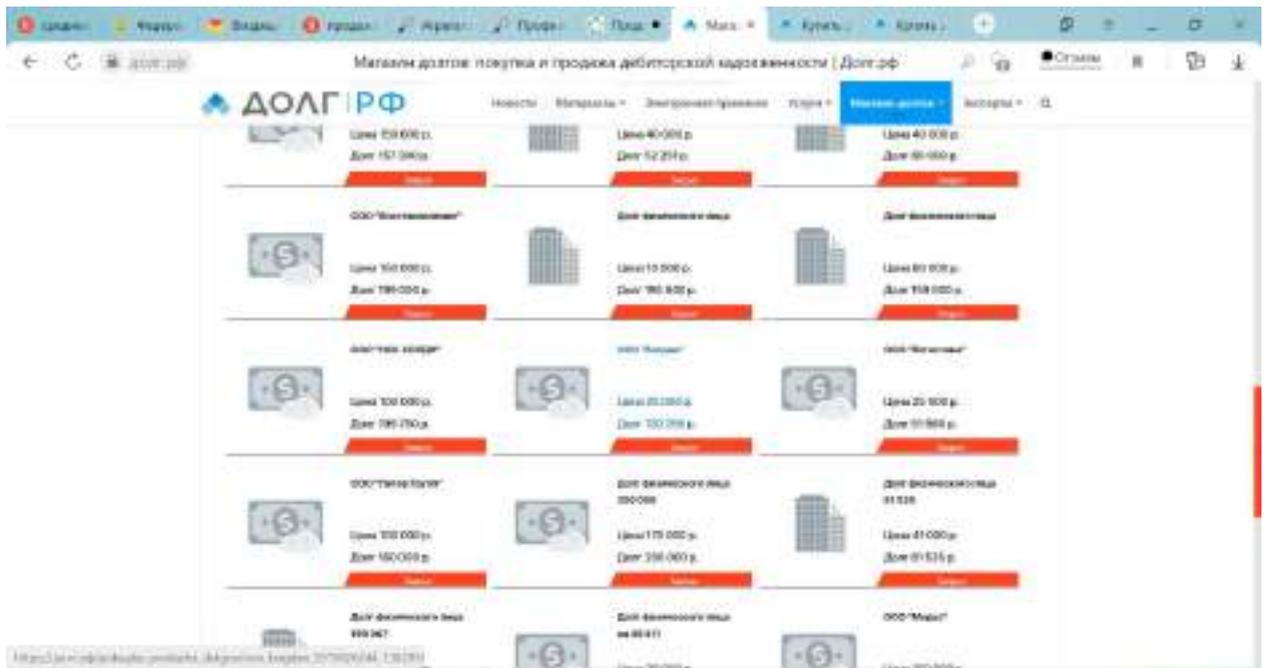
Купите долг Эдотех ООО (ИНН 7726285260)

Москва

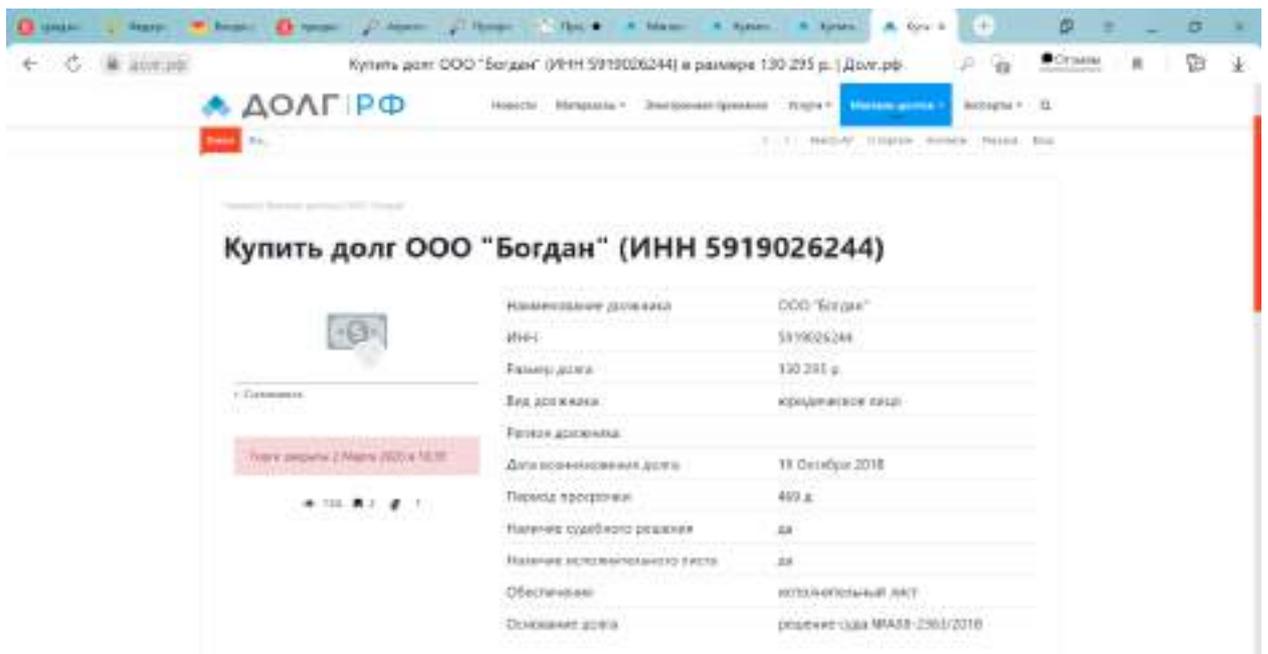
Тип долга: Исполн. ООО + ООО

Наименование должника	Эдотех ООО
ИНН	7726285260
Размер долга	161 444 р.
Вид должника	
Регион должника	Москва
Дата возникновения долга	нет данных
Период просрочки	нет данных
Наличие судебного решения	нет
Наличие исполнительного листа	да
Обеспечение	нет данных

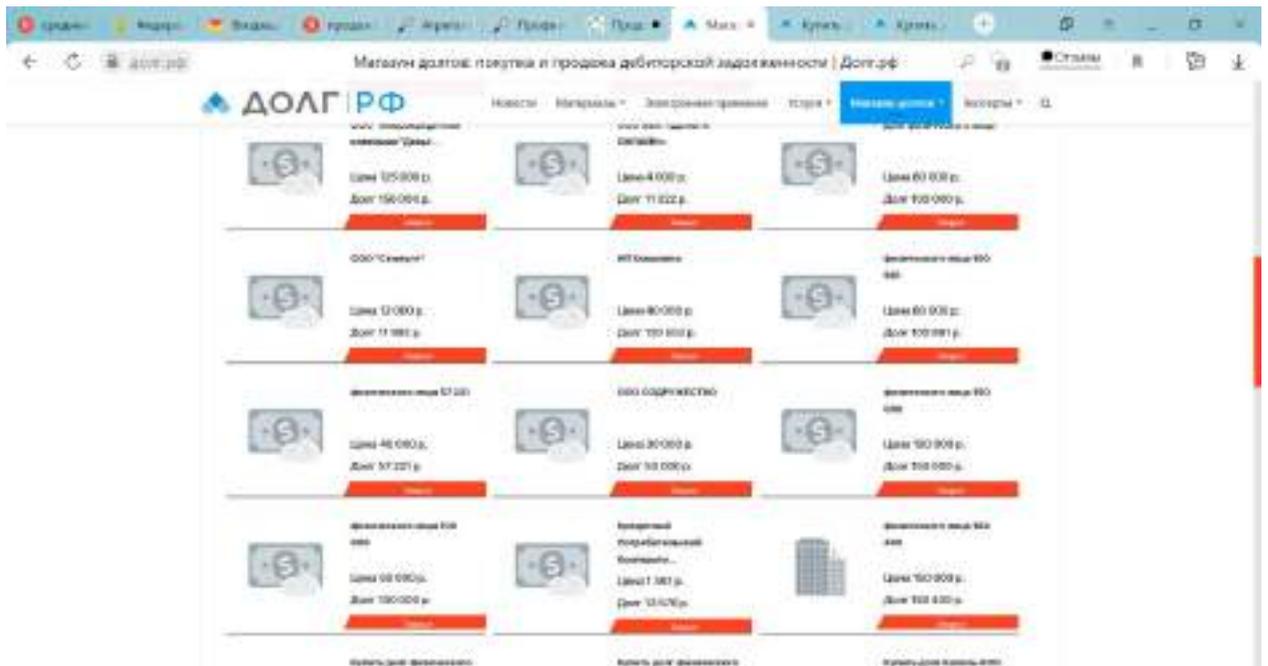
Еще нам нравятся долги и вас есть возможность купить долг организации Эдотех (сумма долга составляет 161 444 р.). Эдотех раскопал решение суда, в качестве исполнительный лист. Это долг юридического лица. Выкупить долг вы можете начиная с суммы 5 000 р. и др. />



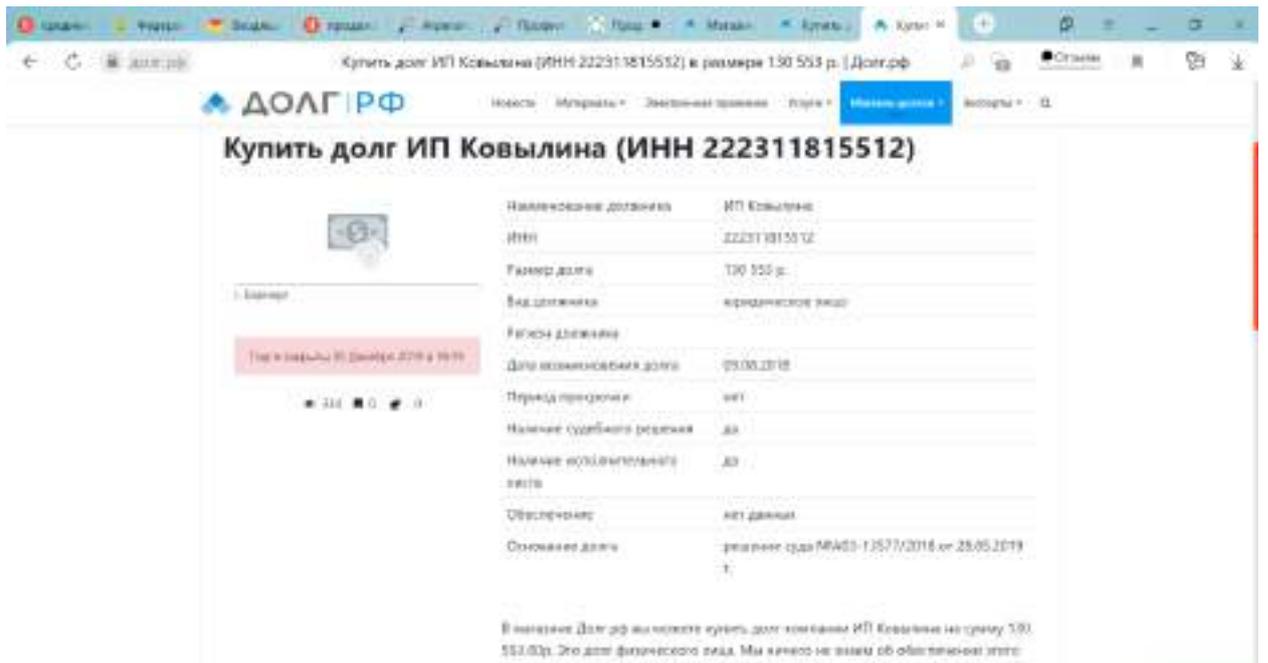
https://долг.рф/pokupka_prodazha_dolgov/ooo_bogdan_5919026244_130295/

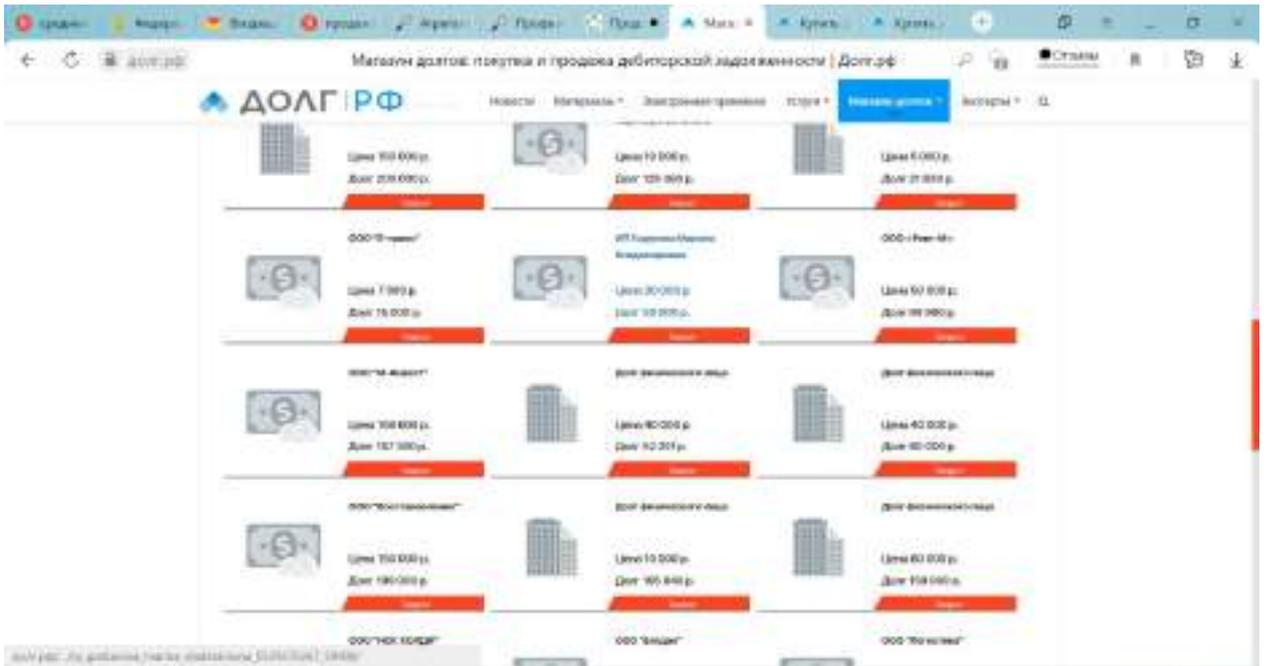


Продажа долгов ИП

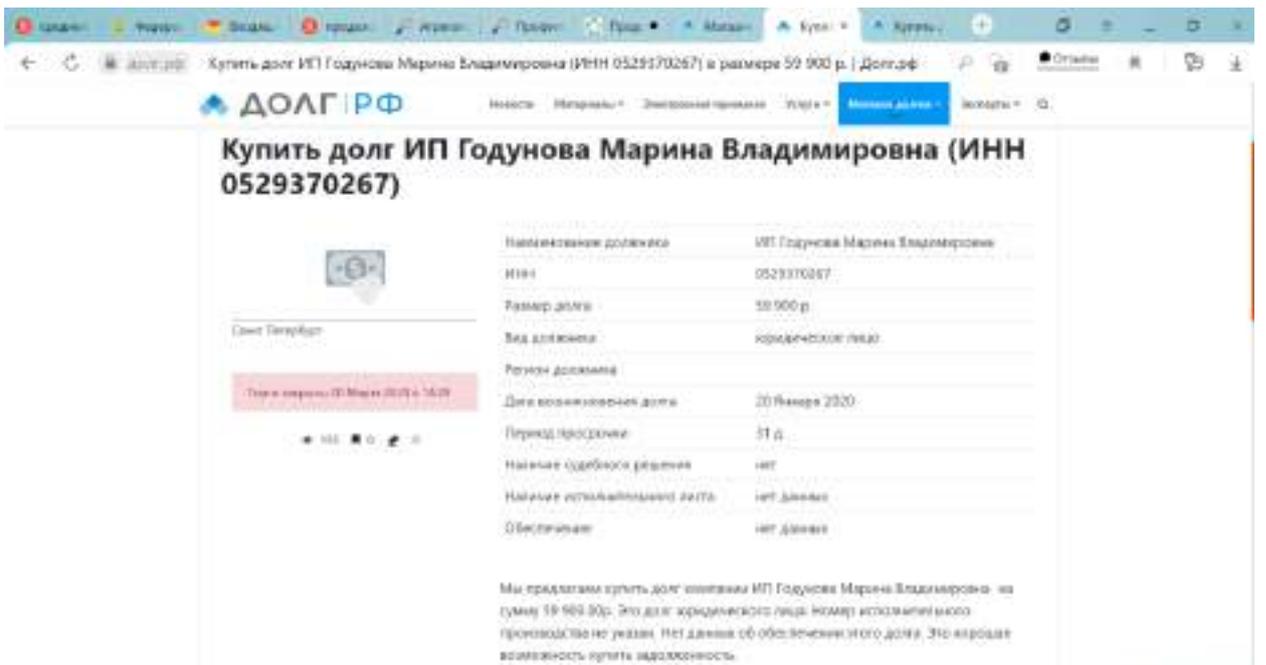


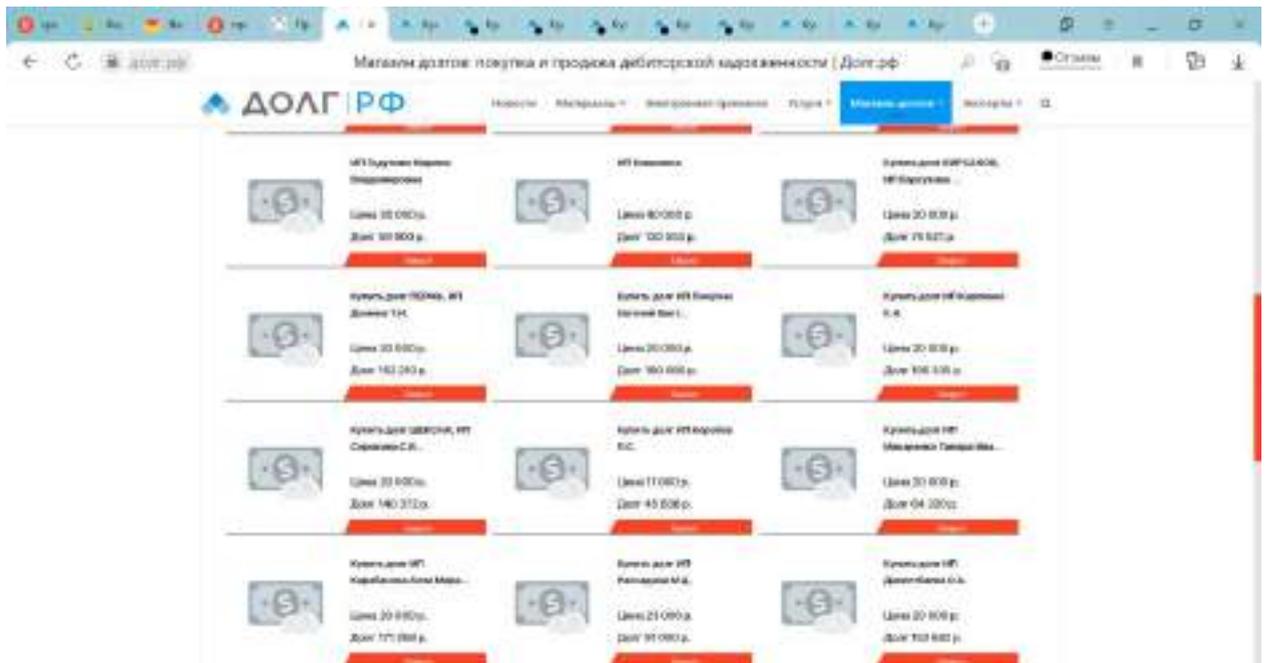
https://долг.рф/покупка_prodzha_dolgov/ip_kovylina_3042223366_130553/





https://долг.рф/pokupka_prodazha_dolgov/ip_godunova_marina_vladimirovna_0529370267_59900/





ПРИЛОЖЕНИЕ 2
ДОКУМЕНТЫ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ И ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

Договор № 08417-АЭ
аренды помещений недвижимости

г. Нерехтинск

«18» апреля 2017 года

Объекты с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра», ИНН 5009003885, ОГРН 5009003885, в лице Ксении Юлии Николаевны, действующей на основании Доверенности от 13 февраля 2017 года, зарегистрированной в реестре в № 9-022, выданной Кухаповой Натальей Ивановной, нотариусом города Москвы, с одной стороны,

и
Объекты с ограниченной ответственностью «АВАНГАРДПРОС» (ООО «АВАНГАРД»), в лице генерального директора Андрея Дмитриевича, действующего на основании Устава, выступающего в качестве представителя, с другой стороны,
далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды помещений недвижимости (далее по тексту «Договор») с следующими условиями:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель в соответствии с условиями Договора передает в пользование арендатора в нежилом, в Арендатор принимает следующие помещения:

№ 11 (площадь 21,8 кв.м.) и №115, 26 (площадь 15,5 кв.м.), общей площадью 37,3 (тридцать семь пятых три десятых) квадратных метра (далее по тексту «Помещения»), расположенные в здании по адресу: Россия, Тверская обл., Халты-Мансийский автономный округ – Югра, г. Нерехтинск, пер. № 15а, д. №1, этаж/этажи №31 (далее по тексту «Объекты»), в составе, пригодном для использования в целях, предусмотренных в настоящем Договоре.

Назначение помещений Помещений в Объекте определено на основании плана действующего Технического паспорта на Объект, составленного по состоянию на 01.04.2008 г.

Помещения относятся к объектам в плане Помещений и Присоединен к настоящему Договору Аренд.

1.2. Помещения, предоставляемые в аренду согласно п. 1.1. настоящего Договора, предназначены для использования в соответствии с планом размещения офисов.

1.3. Помещения передаются на основании акта приема-передачи Помещений, содержащего описание передаваемых в аренду Помещений, их технические характеристики, состояние, наличие установленного оборудования, инженерных, и других коммуникаций и Помещений, маркировку/идентификацию на дату момента сдачи в аренду (далее по тексту «Акт»). Акт является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Арендодатель отвечает только за те недостатки Помещений, которые были выявлены и описаны в Акте. За иные недостатки, в том числе возникшие после подписания Акта, несет ответственность Арендатор.

1.5. Помещения принадлежат на праве собственности владельцам инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра» на основании Свидетельства о государственной регистрации права собственности от 28 мая 2009 года, запись регистрации № 50-03-14/024-2009-135.

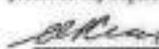
Объекты с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» осуществляет доверительное управление Закрытым публичным инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра» на основании акта доверительного управления (с изменениями и дополнениями) от 13.02.2007 г., зарегистрированного ФНС России № 0731-0413262.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. входить в Помещения в любое время в целях проверки выполнения обязательств Арендатором условий настоящего Договора, в случае необходимости посещения Помещений, контроля за состоянием Помещений, для проведения ремонтных работ, обслуживания и использования всех коммуникаций и оборудования, которые находятся внутри Помещений, составные их части, а также для установки, проверки, ремонта, обслуживания, настройки и обслуживания систем вентиляции, мест общего пользования, и для выполнения обязательств Арендодателя по настоящему Договору. Арендодатель обязуется контролировать действия своих сотрудников, чтобы они не причинили ущерб имуществу Арендатора или не допустили неудобств;

2.1.2. в случае обнаружения нарушений Арендатором условий настоящего Договора Арендодатель оставляет за собой право уведомить акт Арендатора в соответствии с условиями Акта и правами владельца помещений (включая уведомление акт и права владельца помещений в уведомлении);

 Арендодатель

2.1.3. в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае и на условиях настоящего Договора;

2.1.4. в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами) прекратить доступ Арендатора, его представителей, работников и иных лиц в Помещения;

2.1.5. в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами) прекратить доступ в Помещения телекоммуникации, электроэнергия, связь и водоснабжение.

2.2. Арендодатель обязан:

2.2.1. передать Арендатору помещения в п. 1.1. настоящего Договора Помещений по Акту в течение 1 (Один) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора;

2.2.2. в случае надвигавшегося исполнения Арендатором своей обязанности обеспечить за свой счет необходимые условия в Помещении телекоммуникации, электроэнергия, связь, водоснабжение и канализацию;

2.2.3. не вмешиваться в хозяйственную и коммерческую деятельность Арендатора, пока выполняла обязательства по условиям Акта, исключая Арендатора или не нарушая условий настоящего Договора;

2.2.4. обеспечить Арендатору телефония и ФТО (включая коммунальные услуги) в соответствии с условиями настоящего Договора;

2.2.5. своевременно выставлять счета-фактуры по настоящему Договору.

Арендодатель выставляет Арендатору счета-фактуры в том же календарный месяц аренды в календарной работе для соответствующего месяца.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. с письменного согласия Арендодателя осуществлять в Помещении системы сигнализации и мест системы охраны, не нарушая работу существующей сигнализации и систем охраны Объекта, а также обеспечить за свой счет охрану Помещений;

2.3.2. с предварительного письменного согласия арендодателя и использовать все коммуникации и оборудование, обслуживающее Объект;

2.3.3. вносить в места общего пользования на территории Объекта и в Объект и использовать любые общие помещения для целей, для которых они предназначены;

2.3.4. за свой счет и в своем интересе в случае согласия Арендодателя устанавливать и демонтировать внутри Объекта, а также внутри Объекта любые объявления, вывески, информационные плакаты, флаги и т.п., а также устанавливать свое фирменное наименование при входе в Объект при условии, что данные типы информации, стиль, размеры и расположение будут соответствовать требованиям, предъявляемым соответствующим муниципальными органами и Арендодателем для такой информации;

2.3.5. проводить установку, перестановку и демонтаж Помещений при условии соблюдения правил пожарной безопасности и получения предварительного письменного согласия Арендодателя на проведение указанных работ;

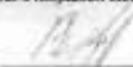
2.3.6. с согласия Арендодателя арендовать Помещения или его часть в субаренду и/или, на территории п. 1.1. настоящего Договора. При этом Арендатор несет ответственность за действия субарендатора или лица, которому Помещения переданы Арендатором в безвозмездное пользование, даря; Арендодателем или за свои собственные, в том числе за соблюдение условий настоящего Договора;

2.3.7. самостоятельно, за свой счет проводить обслуживание во всех коммунальных услугах и учреждениях в отношении деятельности, проведенной Арендатором в Помещении.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. возмещать издержки в аренду Помещений в соответствии с условиями настоящего Договора по графику начисления Помещений, указанному в пункте 1.2. настоящего Договора, с соблюдением требований безопасности эксплуатации, технического, санитарного и иных условий, предъявляемых к помещению в данном аспекте;

2.4.2. поддерживать Помещения и их техническое состояние в исправном состоянии, соответствующем за свой счет

 Арендатор

приобретаемый материал в необходимом количестве и вернуть его в Поневежье;

2.4.3. представлять Архитектору, в т.ч. специально уполномоченные органы осуществлять контроль за выполнением Поневежской, а также соблюдения условий выполнения Договора, обеспечивать беспрепятственный доступ работников специализированных подразделений и работников клубов для производства работ, включая выездной характер, в любое время суток;

2.4.4. вести все расходы, связанные с исполнением Поневежской;

2.4.5. в случае нарушения сроков выполнения работ по графику с переносом на два дня в течение 10 (Десять) календарных дней с момента окончания выполнения работ Архитектором, а также соблюдения условий выполнения Договора (предоставлять Дневник, проводить текущий ремонт Поневежской, либо с согласия Архитектора в том же срок компенсировать поодному стоимости затраченных ресурсов;

Не позднее чем за 3 (Три) календарных дня до начала текущего ремонта согласовать с Архитектором время и режим его проведения;

2.4.6. не загромождать при Архитекторе и Архитекторе производственные площадки;

2.4.7. возмещать Архитектору убытки, которые могут возникнуть в связи с выполнением или невыполнением поставленных Архитектором условий выполнения Договора;

2.4.8. не проводить внутреннюю переоборудовку Поневежской, не проводить загромождения и не осуществлять другие работы без письменного согласия Архитектора;

2.4.9. соблюдать в процессе эксплуатации Поневежской нормы и правила пожарной, электробезопасности, техники безопасности;

2.4.10. не загромождать и не блокировать проходы, лестницы и эвакуационные выходы;

2.4.11. соблюдать требования Архитектора, а также иные установленные на объектах размещения в производственных помещениях условия;

2.4.12. в сроки, установленные Сторонами, возмещать установленные условиями Договора платежи за ремонтные работы в составе Договора;

2.4.13. возмещать Архитектору Поневежской по Акту в течение 12 часов после завершения действия заключенного Договора, если иной срок не оговорен Сторонами при заключении договора выполнения Договора, а также компенсировать стоимость, с учетом перерывов работы, в размере, определенном статьей 6 настоящего Договора;

2.4.14. за неисполнение Поневежской (далее в субпункте - неисполнение) условий договора возместить и возмещать убытки, и взыскать за это возмещение со стороны Архитектора, сформированное другим обязательством, а также не заключать договоров по другим результатам, которые имеют место в соответствии с обязательствами и обязательствами при третьем лиц на Поневежской;

2.4.15. регулярно убирать Поневежской, не допускать скопления и складирования мусора в проходах, на открытых площадках, в т.ч. на веранде, террасе и Обществу, как вытекает из Буклета, специально предоставленного для хранения мусора;

2.4.16. не допускать использования подручными Архитектором спортивными инвентарем на рабочих местах, в т.ч. в Обществе, на открытых местах, принадлежащих для хранения и размещения спортивного инвентаря;

2.4.17. обеспечивать доступ в Поневежской представителям Архитектора, работникам коммунальных и аварийных служб для технического обслуживания и ремонта инженерных сетей и коммуникаций Объекта, а также для устранения неисправностей, аварий, чрезвычайных ситуаций;

2.4.18. немедленно информировать представителя Архитектора по телефону: 8 (495) 243-342 с указанием сути возникших любых неисправностей и аварийных ситуаций, сообщая о них руководству в Поневежской, Обществе и на производственной территории;

2.4.19. назначать ответственного сотрудника за соблюдение электро- и пожаробезопасности персонала в Поневежской, сообщать его данные и контактные телефоны Архитектору в письменной форме в срок не позднее 1 (Один) рабочих дней с даты заключения Акта;

2.4.20. по истечении срока действия заключенного Договора, а также при досрочном его прекращении вернуть Архитектору все предоставленные инструменты Поневежской, составляющие принадлежность и принадлежность оборудования для исполнения;


Архитектор

2.4.21. обеспечивать сохранность Поневежской и за счет своих средств возмещать Архитектору нанесенный им ущерб при ее повреждении ввиду нарушения, но не в результате наступления чрезвычайного случая;

2.4.22. в случае возникновения любых аварийных и чрезвычайных ситуаций представлять Архитектору материально измеренные копии документов, удостоверяющих в срок не более пяти рабочих дней с даты регистрации члена аварии. При возникновении аварийных ситуаций в случае возникновения аварии между Сторонами по заключенному договору Архитектор не вправе возмещать за указанные аварии. В случае возникновения у Архитектора убытков, связанных с исполнением Архитектором данной обязанности, последний обязан возместить их Архитектору в полном объеме.

3. Арендная плата по Договору и порядок расчетов

3.1. Размер арендной платы, включенной в цену жилищного расхода по содержанию Поневежской, арендуемую часть земельного участка, (далее по тексту - Арендная плата) составляет:

• 1400 (один тысяча четыреста) рублей 00 копеек в месяц, включая НДС (18%), за 1 квадратный метр Поневежской №25.21;

• 1600 (один тысяча) рублей 00 копеек в месяц, включая НДС (18%), за 1 квадратный метр Поневежской №11.

3.2. Арендная плата вносится Архитектором в следующие сроки:

3.2.1. первая арендная плата за период с даты заключения Договора по заключенному (заключенному) месяцу, в котором Договор был заключен, вносится в течение 5 (Пяти) дней с момента заключения Договора;

3.2.2. последующие арендные платежи уплачиваются ежемесячно за каждый календарный месяц в размере, установленном п. 3.1. Договора, в срок не позднее 5 (Пяти) числа каждого месяца.

3.3. Оплата производится на основании выставленного Договора.

3.3.1. Размер арендной платы, определенный в пункте 3.1. настоящего Договора, может быть изменен Архитектором в одностороннем порядке, но не более одного раза в год. Об изменении ставки арендной платы Архитектор обязан письменно уведомить Архитектора не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты изменения.

3.4. Архитектор обязан возмещать нанесенные образом свои обязательства по уплате Арендной платы с даты поступления денежных средств на расчетный счет Архитектора при условии перечисления денежных сумм в пользу Общества и надлежащим образом оформленной платежки в установленном порядке. Неполное выполнение и платёжам, поступившим на счете плательщика, если ранее уплата в срок в дату истечения Договора, возмещаются Архитектору, возмещаются и возмещены Архитектором, а также несут, за который вносится Арендная плата.

В случае если арендатор или иные стороны, неплательщик, не вносят денежные средства в срок, установленный в Договоре, а также в нарушение не уплатили или уплатили частично, Архитектор имеет право списать денежные средства, поступившие на Архитектора, в счет исполнения обязательств Архитектора по заключенному Договору. При этом, если сумма выставленного Архитектором платежа недостаточна для исполнения всех денежных обязательств Архитектора со Сторонами, Архитектор возмещает переплаченный платеж в счет исполнения обязательств Архитектору по Договору в следующей очередности:

1) в первую очередь погашаются задолженность Архитектора по кредитуемым средствам, внесенная с кредитных займов, ссуд, ссудовых и иных поступлений; 2) во вторую очередь погашаются иные (иные), выданные Архитектору на возмещение расходов Архитектором обязательства, предусмотренные условиями Договора;

3) в третью очередь погашаются обязательства по текущим арендным платежам.


Архитектор

Если сумма арбитражного Арбитражем платима
договорно только на чистоме покаяние обязательств, вклада в
одну очередь, Арбитражем в праве произвести чистовое покаяние
обязательств, вклада в одну очередь.

3.2. В случае изменения режима работы Объекта по
решению органа местного самоуправления и иных городских
муниципальных органов власти и управления, включая
предоставление работы Объекта в выходные дни и дни проведения
муниципальных и федеральных мероприятий, для исполнения работы
арбитражистскими и иных органа, перефасет арбитражем в лице и
продлении срока действия настоящего Договора на соответствия.

3.3. Изменение срока действия либо досрочное расторжение
настоящего Договора не освобождает Стороны от обязательств
принятых сторонами между собой.

3.4. Стороны договорились, что при наличии ограничений,
предусмотренных п.п. 2.1.4 и 2.1.5. Договора, арбитры в лице
указываются Арбитражем и обмен парком, предусмотренных
настоящим Договором.

4. Улучшения арендованных Помещений

4.1. Принадлежащий Арбитражем в течение срока действия
настоящего Договора отдалено улучшение объектов
собственности Арбитражем. Неисполнение указанных,
предусмотренных Арбитражем, становится обязанностью
Арендатора с момента возврата Помещений Арендатором по Акту.

4.2. Права собственности на улучшения принадлежат от
Арендатора и Арендаторам в момент подписания Сторонами Акта,
по которому Помещения возвращаются Арендаторам. При этом воз
расхода, произведенные Арендатором на улучшения Помещений,
Арендаторам не возмещаются, если иное не предусмотрено
разделом настоящего Соглашения Сторон.

5. Порядок возврата Помещений

5.1. Арендатор письменно предупреждает Арендателя в
срок не позднее чем за 60 (Шестьдесят) рабочих дней о предстоящем
особоим образом Помещений в связи с исполнением срока действия
настоящего Договора.

5.2. По истечении срока действия Договора, а также при его
досрочном расторжении в случае обнаружения ухудшения состояния
Помещений, за исключением естественного износа, не связанного с
тем состоянием, в котором Помещения находились при заключении
настоящего Договора (либо после проведения восстановительного
Сторонами ремонта), Арендатель направляет Арендатору
предписание в письменной форме с отказом от подписания
арбитражного акта в требованиях в течение 10 (десяти) рабочих дней
с момента получения предписания произвести ремонт Помещений в
соответствии с требованиями, содержащимися в предписании
Арендателя, либо в иной же срок, указанный Арендатором
стольностью арбитражного ущерба, возникшего в результате ухудшения
состояния Помещений, в сроки, указанные в предписании Арендателя.
Размер ущерба определяется на основании экспертного
заключения Арендателя.

5.3. Арендатель и Арендатор подписывают Акт приема-
передачи Помещений, в котором описывают состояние возвращаемых
Помещений, а также иные обязательства, вытекающие из
расторжения или прекращения настоящего Договора.

5.4. В случае наличия у Арендатора на момент окончания
действия Арендатора и Помещений в соответствии с п.п. 2.1.4 и 2.1.5.
Договора, либо прекращения Договора, задолженности по арендной
плате, начисленной в отношении возврата обязательствного взноса, в
таком числе начисленной в соответствии с условиями настоящего
Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами),
инициатива Арендатора обьявления уведомления и вхождения в
закон у Арендатора. Арендатор уведомляет право равнозначные
уведомлением, направляемым в адрес у Арендателя. Предписание
зачем является все денежные средства, указанные в Помещении
на момент окончания действия Арендатора с Помещением в
соответствии с п.п. 2.1.4 и 2.1.5. Договора. Предмет залога передается
Арендаторам. Залог обеспечивает требования Арендателя за
счета Арендатором арендных платежей в соответствии с условиями
настоящего Договора в том объеме, какой был имеет в момент
удовлетворения, в частности, проценты, штрафы, возмещение убытков,
применяемых арбитрыми истражками, а также возмещение
любых иных расходов Арендателя на одарение залоговым
вещи и расходы на выставление Стороны договора, что
стольность залогового имущества описывается Арендатором в
описательном порядке.

5.5. Настоящий Договор является соглашением Сторон в
целях Арендателя за Арендатор в пределах от имущества,
указанного в п. 3.4. настоящего Договора, во установленном порядке. И


Арендатор

судне исполнением Арендатором долга в срок, определенное
настоящим Договором или иным образом Сторон, Стороны
оговариваются, что Арендатель имеет право обратиться
за исполнением обязательств во установленном порядке в соответствии
с Законом «О защите и Гражданским кодексом РФ.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего
исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему
Договору Стороны несут ответственность в соответствии с
действующим законодательством РФ.

6.2. Каждая из Сторон, виновная неисполнении
или ненадлежащем исполнении своих обязательств по
настоящему Договору убытков другой стороне, обязана возместить
законодательством другой стороне причиненные убытки, включая
указанные выше.

6.3. В случае неисполнения Арендатором арендной
платежной в срок, предусмотренной п. 3.2. Договора
Арендатель вправе требовать от Арендатора уплаты пеня в
размере 0,27% (ноль десятых тысяч) от суммы задолженности за
каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за
днем, когда арендная плата должна быть уплачена
согласно п. 3.2. Договора, по дату ее фактической уплаты.

Арендатель имеет право в одностороннем порядке
прекратить по своему усмотрению исполнение договора если
установлено просрочка платежа, в течение которого пеня не
исплачена, за исключением случаев Арендателя.

Сумма размера пеня либо наступившим штрафом
уплаты, в случае исторного просрочки платежа, является в силу
договора, регулирующей в соответствии с условиями Арендателя.

6.4. Арендатель не несет ответственности в случае
применения арбитрыми Арендатором арбитрыми парком.

6.5. Уплата пеня и возмещение убытков не освобождает
Стороны от выполнения обязательств по обеим обязательствам в рамках
настоящего Договора.

6.6. Арендатель не несет ответственности по
обязательствам Арендатора перед третьими лицами, равно как и
Арендатор не несет ответственности по обязательствам
Арендателя перед третьими лицами за исключением случаев,
предусмотренных Гражданским кодексом РФ.

6.7. В случае прекращения аренды Арендатором
имущества Арендателя (Объекта, Помещений, принадлежащий
территории и т.д.) Арендатор за требование Арендателя
исполнить возместить в связи с этим убытки Арендателя в
таком объеме, Арендатель за возмещение убытков имеет
право потребовать возмещение своих убытков за счет денежных
средств, полученных от Арендатора, а при их отсутствии за счет
указанного имущества Арендатора во установленном порядке.

6.8. В случае если Арендатор производит капитальные
улучшения без согласия Арендателя, Арендатор обязан в
течение 5 (Пяти) банковских дней с момента получения
требования от Арендателя возместить возмещение штрафа в
размере 50% от суммы арендной платы, выплаченной в момент
получения требования от Арендателя.

6.9. Если Помещение в результате действий Арендатора
или третьих лиц находится в аварийном состоянии, Арендатор
обязан в кратчайшее состояние, по Арендатор возмещает его
стоимость и за свой счет или возмещает ущерб, понесенный
Арендатором, в установленном законом порядке.

7. Форс-мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за
неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего
Договора, если причиной тому является обстоятельство
непредвиденной силы (форс-мажор).

В случае наступления указанных обстоятельств
установленные настоящим Договором сроки выполнения
обязательств продлеваются на срок действия обстоятельств
непредвиденной силы.

7.2. Стороны, виновные в действиях обстоятельств
непредвиденной силы, обязаны в письменной форме известить
другую сторону в наступлении, продлеваемых сроки действия
не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента их
возникновения, с предоставлением подтверждающих документов
от уполномоченных органов. Неисполнение порядка уведомления
о возникновении обстоятельств непредвиденной силы лишает
сторону право ссылаться на них как на форс-мажор.

7.3. Если обстоятельство непредвиденной силы будет
длиться более 3 (Трех) месяцев подряд, то любая из сторон вправе
отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по


Арендатор

настоящему Договору, а в этом случае ни одна из сторон не вправе требовать от другой стороны возмещения понесенных убытков в связи с расторжением Договора. В остальных случаях: во исполнение или во исполнение исполнения условий Договора каждая сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8. Порядок разрешения споров

8.1. При решении вопроса, не являющемся спором, ни одна из сторон не вправе требовать от другой стороны возмещения понесенных убытков в связи с расторжением Договора. В остальных случаях: во исполнение или во исполнение исполнения условий Договора каждая сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8.2. При возникновении взаимных разногласий спор разрешается исключительно в Арбитражном суде г. Москвы.

9. Исполнение условий настоящего Договора

9.1. Исполнение условий настоящего Договора возможно только по взаимному письменному согласию Сторон, если иное не предусмотрено настоящим Договором. Все изменения к настоящему Договору вступают в силу с момента подписания их представителями обеих Сторон.

9.2. Проклонные акты либо их копии являются настоящим Договором действительными в целом.

9.3. С подписанием настоящего Договора обе стороны признают вступление в силу настоящего Договора без каких-либо оговорок.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

10.2. Настоящий Договор действует до 01 февраля 2018 г. включительно.

10.3. Настоящий Договор может быть заранее расторгнут по согласию Сторон.

10.4. Арбитражный имеет право в одностороннем порядке отменить все исполнения настоящего Договора, подписанные Арбитражем в срок не позднее 1 (один) месяца со даты расторжения настоящего Договора.

10.5. В случае нарушения Арбитражем сроков внесения кредитной платы Арбитражем заранее в одностороннем порядке отменяется от исполнения настоящего Договора, выданные письменные уведомления Арбитражу. Договор прекращает свое действие с даты указанной в уведомлении, но не ранее чем через 5 (пять) рабочих дней с момента отправки уведомления Арбитражем Арбитражу.

10.6. С момента, указанного в предыдущем абзаце, прекращаются все п. 10.4, 10.5. настоящего Договора, все обязательства Арбитража по настоящему Договору прекращаются.

Одна Арбитражем не возмещает понесенного Договора в период, предусмотренный настоящим пунктом, на основании Арбитража от обязанности возместить понесенные им арбитражем отмены и взыскать в период действия Договора.

10.7. Настоящий Договор считается расторгнутым на последний срок его действия, если Сторонами не принято решение в

его пользу, либо с момента, указанного в п. 10.5. настоящего Договора.

11. Обязательный взнос

11.1. Обязательный взнос по настоящему Договору составляет 40 000 (сорок тысяч рублей) рублей 00 копеек, в том числе НДС (18%) (далее по тексту «Обязательный взнос»).

11.2. Обязательный взнос вносится по настоящему Договору в обязательном порядке Арбитражем по настоящему Договору на указанный кредитный счет, если в установленном порядке, проведены инвентаризация или инвентаризация материальных условий настоящего Договора, с тем же сроком Арбитражем по их завершению.

11.3. Арбитраж обязуется перечислить сумму Обязательного взноса, указанного в п. 11.1. настоящего Договора, на расчетный счет Арбитража в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

11.4. В случае уплаты Обязательного взноса по обязательствам, предусмотренным настоящим Договором, Арбитраж обязуется возместить по индивидуальному договору в течение 5 (Пяти) календарных дней с момента получения уведомления от Арбитража.

11.5. По истечении срока действия или прекращения настоящего Договора при условии выполнения Арбитражем всех своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в случае, если Сторона не заключит новый договор аренды Помещения, то Обязательный взнос возмещается Арбитражу, либо возвращается в счет выставленной суммы возмещения не позднее указанного срока.

11.6. Арбитражем имеет право выдвигать претензии на Обязательный взнос, указавшего дату, сумму, сумму убытка, проинформировать Арбитражем, и не возмещаются им в сроки и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

12. Прочие условия

12.1. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

12.2. Во всех случаях вынужденного расторжения указанного договора Сторона обязана в 10-дневный срок уведомить об этом другую сторону.

12.3. Все уведомления, направленные Сторонами в соответствии с настоящим Договором, вручаются лично уполномоченному лицу под расписку о получении либо направляются адресным способом по указанному адресу с уведомлением о вручении на регистрацию, указанную в Договоре.

Все уведомления выносятся подлинными образцами поочередно с момента их подписания Сторонами.

13. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арбитраж

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ИНН 50/0000000000
«Территория Югра»

Юридический адрес: 119040, Россия, г. Москва, ул. Шаболова, д. 10, корп. 2;
Почтовый адрес: 119040, Россия, г. Москва, ул. Шаболова, д. 10, корп. 2;
тел./факс: +7 (495) 717-29-64;
ИНН 77/0227680;
РН-ОФД 181011000117907 «ГПБ (АО)» - Москва
Кв. 1003181030000000003;
БИК 044525823


К.Б. Козлов

Арбитраж

Арбитраж

ООО «АВАНГАРД»

Адрес: 628310, РФ, ХМАО – Югра, г. Нефтеюганск, 16-й пер., д.1, офис 3А, этаж 2;
тел./факс: +7 (3463) 23-05-09
ИНН ХМАО 60425081306501001
ОГРН 1116519602623
Р/с: 4370283220003000553 в Нефтеюганском филиале банка «БФР» (АО) *
БИК: 040779011 К/с: 3010181040000000011

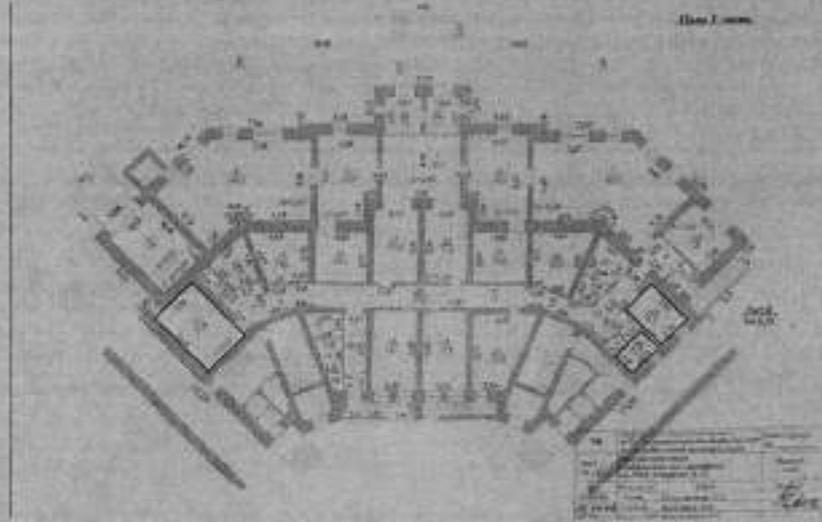

А.А. Дворник

Арбитраж

Приложение 1
к Договору аренды нежилого помещения
№ 510417-AB от 03.04.2017г.

План помещений

Шкала 1:1000



Архитектор

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. 50210
офисная территория Югра



В.Е. Киселев

Архитектор

ООО «АНГАРС»



А.В. Петрушина

АКТ
принятия-передачи нежилого помещения
по договору № 616417-AB от 01.04.2017 г.

г. Нефтекамск

«01» апреля 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра», именуемое далее «Арендодатель», в лице Кирилла Ивана Николаевича, действующего на основании Доверенности от 13 февраля 2017 года, зарегистрированной в реестре № 9-502, выданной Кузнецким Николаем Ивановичем, именуемым городом Москвой, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «АВАНГАРД-ИНЖ», в лице директора Петрова Александра Дмитриевича, действующего на основании Устава, именуемое далее «Арендатор», с другой стороны, доле совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи по договору аренды нежилого помещения №010417-AB от 01.04.2017 г. о нижеследующем:

Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду помещение №11,25,26 общей площадью 37,3 (тридцать семь целых три десятых) квадратных метров, расположенное в нежилом здании по адресу: Удмуртская обл., Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтекамск, мкр-н 16а, д. 63, помещение №01 (далее по тексту - «Помещение»).

Помещение предназначено для размещения офиса.

Санитарное состояние Помещения соответствует установленным санитарным нормам.

Техническое состояние Помещения соответствует условиям Договора, каких-либо дефектов и недостатков не имеется.

Претензий у Арендатора к состоянию Помещения отсутствует.

Стороны подтверждают факт приема-передачи Помещения в состоянии, позволяющем использовать Помещение по назначению с его назначением.

Арендодатель

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПНФ
недвижимости «Территория Югра»



И.В. Кирилл

Арендатор

ООО «АВАНГАРД»



А.Д. Петров

Арендодатель

Арендатор

Общество с ограниченной ответственностью
"АВАНГАРДЦЕНОС" (ИНН 8604050859; ОГРН
1118619002622)

[Среднеюжный] адрес: 628310, Россия, Ханты-Мансийский
автономный округ – Югра, г. Нефтеюганск, 16 мкр-н, д.1,
офис 3А, каб.2.

Требование (претензия)
о выплате задолженности по договору аренды
в связи с неисполнением договора

В соответствии с Договором № 010417-АВ аренды нежилого помещения от 01.04.2017 года (далее – Договор аренды) и Актом приема-передачи нежилого помещения по Договору аренды от «01» апреля 2017 года ООО «УК «ОРЕОЛ» Д.У. ЗПВФ недвижимости «Территория Югра» (Арендодатель) передал ООО "АВАНГАРДЦЕНОС" (Арендатору) во временное владение и пользование за плату нежилое помещение №№ 11 (21,8 кв.м), 25-26 (15,5 кв.м), общей площадью 37,3 (Тридцать семь целых и три десятых) кв.м, (далее – помещение), находящееся в нежилом помещении, расположенном по адресу: Россия, Ханты-Мансийский автономный округ-Югра, г. Нефтеюганск, мкр-н 16а, д.63, помещение №31, в состоянии, пригодном для использования в целях, предусмотренных Договором аренды, сроком до «31» декабря 2017 года включительно.

Последним днем аренды по Договору считается «31» декабря 2017 года.

При этом задолженность Арендатора по уплате арендных платежей по Договору аренды составила **163 580 (Сто шестьдесят три тысячи пятьсот восемьдесят) рублей 65 копеек.**

В силу ст. 309 Гражданского кодекса Российской Федерации обязательства должны исполняться надлежащим образом в соответствии с условиями обязательства и требованиями закона, иных правовых актов, а при отсутствии таких условий и требований – в соответствии с обычаями или иными обычно предъявляемыми требованиями.

Согласно п. 1 ст. 310 Гражданского кодекса Российской Федерации односторонний отказ от исполнения обязательства и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных Гражданским кодексом Российской Федерации, другим законом или иными правовыми актами.

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

В нарушение указанной нормы, а также п.п. 3.1. - 3.2. Договора аренды Арендатор не исполнил свои обязательства как арендатора по внесению арендных платежей.

Таким образом, задолженность Арендатора перед Арендодателем по арендной плате по состоянию на «31» декабря 2017 года составила **163 580 (Сто шестьдесят три тысячи пятьсот восемьдесят) рублей 65 копеек.**

На основании вышесказанного, в соответствии с п.п. 3.1. - 3.2. Договора, ст. 309, п. 1 ст. 310, п. 1 ст. 614 Гражданского кодекса Российской Федерации прошу в срок до «31» марта 2021 г. погасить задолженность по арендной плате в размере **163 580 (Сто шестьдесят три тысячи пятьсот восемьдесят) рублей 65 копеек** путем перечисления на счет **40702838938000000000/07083893800000000000/00170838938000000000**

От кого
Откуда

ООО «УК «ОРЕОЛ»
119334, г. Москва,
ул. Вавилова,
дом 5, корпус 3

Кому ООО «АвангардЦенос»

Куда г. Нефтеюганск
16 мкр-н, д. 1 оф. 3А, каб. 2

Итого всего копеек
668 310



Договор №01022017-17
аренды нежилого помещения

г. Нефтеюганск

«01» февраля 2017 года

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра», именуемое далее «Арендодатель», в лице генерального директора Жуйкова Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и
Общество с ограниченной ответственностью "ПРИНТ ЭКСПРЕСС", именуемое далее «Арендатор», в лице Генерального директора Шванниковой Юлии Сергеевны, с другой стороны, далее совместно именуемые «Старыми», заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (далее по тексту «Договор») о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель и Арендатор в соответствии с настоящим Договором передают в срочное пользование владения и пользования, а Арендатор принимает следующее нежилое помещение:

№ 17 общей площадью 17,9 (семнадцать целых девять десятых) квадратных метров (далее по тексту «Помещение»), расположенное в нежилом помещении по адресу: Россия, Тюменская обл., Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеюганск, мкр-н 16а, д. 63, помещение №31 (далее по тексту «Объект»), в состоянии, пригодном для использования в целях, предусмотренных в настоящем Договоре.

Месторасположение Помещения в Объекте определено на платочном плане действующего Тюменского паспорта на Объект, сформированного по состоянию на 04.04.2008 г.

1.2. Помещение, предоставляемое в аренду согласно п. 1.1. настоящего Договора, предназначено для использования в следующих целях: размещение офиса торговой розничной сети.

1.3. Помещение передается на основании акта приема-передачи Помещения, содержащего основные характеристики в аренду Помещения, его технические характеристики, состояние, наличие инженерно-технического оборудования, коммуникаций, а также информацию о Помещении, характеризующую его до момента сдачи в аренду (далее по тексту «Акт»). Акт является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Арендодатель отвечает только за те недостатки Помещения, которые были выявлены и зафиксированы в Акт. За иные недостатки, в том числе возникшие после подписания Акта, несет ответственность Арендатор.

1.5. Помещение принадлежит на праве собственности владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Территория Югра» на основании Свидетельства о государственной регистрации права собственности от 28 мая 2009 года, запись регистрации № 86-72-14/024/2009-135.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» осуществляет доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра» на основании принятого доверительного управления (с изменениями и дополнениями) от 13.02.2007 г., зарегистрированного ФНС РФ России за № 0731-04120262.

2. Права и обязанности Старой

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. входить в Помещение в лице своих сотрудников либо уполномоченных представителей в любое время в течение рабочего дня с целью проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, а также правильности пользования Помещением, контроля за состоянием Помещения, для проведения ремонтных работ, поднадзорная и использования всех коммуникаций и оборудования, которые находятся внутри Помещения, составляет его часть, а также для установки, проверки, ремонта, обслуживания, перестройки и обслуживания соседних помещений, мест общего пользования, и для выполнения обязательств Арендодателя по настоящему Договору. Арендатор обязуется контролировать действия своих сотрудников, чтобы они не причинили ущерб имуществу Арендатора или доставили неудобств;

2.1.2. в случае обнаружения нарушения Арендатором условий настоящего Договора Арендодатель составляет акт. На основании указанного акта Арендодателем выдвигается претензия с указанием мер и сроков ликвидации выявленных нарушений;

2.1.3. в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в порядке и на условиях настоящего Договора;

2.1.4. в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами) предоставить доступ Арендатора, его представителей, работников и иных лиц к Помещению;

2.1.5. в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами) прекратить подачу в Помещение теплоснабжения, электроснабжения, газа и водоснабжения.

2.2. Арендодатель обязан:

2.2.1. передать Арендатору указанное в п. 1.1. настоящего Договора Помещение по Акту в течение 3 (Три) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора;

2.2.2. в случае надлежащего исполнения Арендатором своих обязательств обеспечить со своей стороны бесперебойную подачу в Помещение теплоснабжения, электроснабжения, газа, водоснабжения и канализации;

2.2.3. не вмешиваться в хозяйственную и коммерческую деятельность Арендатора, если указанная деятельность не причиняет вред имуществу Арендодателя или не нарушает условия настоящего Договора;

2.2.4. сообщить Арендатору телефоны и ФНО ответственных представителей эксплуатирующей организации по решению текущих хозяйственных вопросов;

2.2.5. своевременно выставлять счета-фактуры по настоящему Договору.

Арендодатель выставляет Арендатору счета-фактуры и акты за каждый календарный месяц аренды в последний рабочий день соответствующего месяца.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. с письменного согласия Арендодателя установить в Помещении системы сигнализации и иные системы охраны, не нарушающие работу существующей сигнализации в системах охраны Объекта, а также обеспечить за свой счет работу Помещения;

2.3.2. с предварительного письменного согласия Арендодателя присоединять и использовать все коммуникации и оборудование, обслуживающие Объект;

2.3.3. проводить в месте общего пользования на территории Объекта и в Объекте и использовать места общего пользования для целей, для которых они предназначены;

2.3.4. за свой счет и своими силами в случае согласия Арендодателя устанавливать и демонтировать снаружи Объекта, а также внутри Объекта камины-обогреватели, балконы, информационно, плакаты, стойки, фанты и т.п., а также устанавливать свою фирменную вывеску при входе в Объект при условии, что такая информация, стиль, размеры и расположение будут соответствовать требованиям, предъявляемым соответствующими муниципальными органами и Арендодателем для такой информации;

2.3.5. проводить улучшение, модернизацию и оптимизацию Помещения при условии соблюдения правил пожарной безопасности и получения предварительного письменного согласия Арендодателя на проведение указанных работ;

2.3.6. согласие Арендодателя предоставлять Помещение или его часть в субаренду в целом, но исключая пункт п. 1.2. настоящего Договора. При этом Арендатор несет ответственность за действия субарендатора или лица, которому Помещение передано Арендатором в безвозмездное пользование, перед Арендодателем как за свои собственные, в том числе за соблюдение условий настоящего Договора;

2.3.7. самостоятельно, за свой счет привлечь специалистов на всех компетентных органах и учреждениях в отношении деятельности, порученной Арендатором и Помещением.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. обеспечивать получение в аренду Помещения в соответствии с условиями настоящего Договора по прямому назначению Помещения, указанному в пункте 1.2. настоящего Договора, с соблюдением требований безопасности эксплуатации, пожарной, санитарной и иных условий, предъявляемых к использованию нежилого помещения;

2.4.2. поддерживать Помещение и его техническое устройство в исправном состоянии, самостоятельно и за свой счет приобрести запасный инвентарь в необходимом количестве и хранить его в Помещении;

2.4.3. предоставлять Арендодателю, а также специально уполномоченным органам возможность контроля за использованием Помещения, а также соблюдения условий настоящего Договора; обеспечивать беспрепятственный доступ работников специализированных эксплуатационных и ремонтных

Арендодатель

Арендатор

служб для производства работ, имеющих аварийный характер, в любое время суток.

2.4.4. нести все расходы, связанные с содержанием Помещения;

2.4.5. в случае ухудшения качества Помещения по сравнению с первоначальным за свой счет в течение 10 (Десяти) календарных дней с момента получения требования от Арендодателя, но не позднее даты истечения срока действия настоящего Договора (продления Договора), произвести текущий ремонт Помещения, либо с согласия Арендодателя в тот же срок комплексировать необходимый объем работ по необходимому ремонту;

Не позднее чем за 3 (Три) календарных дня до начала текущего ремонта согласовать с Арендодателем время и условия его проведения;

2.4.6. не нарушать при Арендодателе и арендаторов принадлежащих помещений;

2.4.7. возмещать Арендодателю убыток, которые могут возникнуть в связи с неисполнением или ненадлежащим исполнением Арендатором условий настоящего Договора;

2.4.8. не производить внутреннюю перепланировку Помещения, не парковать электротранспорт и не осуществлять другие виды работ без письменного согласования с Арендодателем;

2.4.9. соблюдать в процессе эксплуатации Помещения нормы и правила санитарной, пожарной и экологической безопасности;

2.4.10. не загрязнять и не блокировать проезды, лестницы и коридоры в Объекте;

2.4.11. соблюдать требования Арендодателя, в том числе основные за письменных разрешения и при наличии соответствующих органов;

2.4.12. в сроки, согласованные Сторонами, вносить установленные настоящим Договором платежи по арендному, указанные в настоящем Договоре;

2.4.13. возмещать Арендодателю Помещение по Акту в течение 12 часов после прекращения действия настоящего Договора, если иной срок не согласован Сторонами при прекращении действия настоящего Договора, в надлежащем техническом состоянии, с учетом нормального износа, в порядке, определенном статьей 5 настоящего Договора;

2.4.14. не расширять Помещение (включая в установленный капитал, по договорам займа и поручительства, а также иного обеспечения по обязательствам Арендатора, образованного другими обязательствами), а также не выступать стороной по сделкам, результатом которых может являться возникновение имущественных и обязательственных прав третьих лиц на Помещение;

2.4.15. регулярно убирать Помещение, не допускать выноса и складирования мусора в проездах, на открытых площадках, а также на территории, прилегающей к Объекту, вне контейнера и бункера, специально предназначенных для хранения мусора;

2.4.16. не допускать употребления сотрудниками Арендатора спиртных напитков на рабочем месте, курения в Объекте, за исключением мест, специально предназначенных для хранения и употребления спиртных напитков;

2.4.17. обеспечить доступ в Помещение представителям Арендодателя, работников коммунальных и аварийных служб для технического обслуживания и ремонта инженерных сетей и коммуникаций Объекта, а также для устранения неисправностей, аварий, чрезвычайных ситуаций;

2.4.18. немедленно информировать представителя Арендодателя по телефону 8 (3463) 243-242 о ставках или известных любых неисправностях в инженерных системах, авариях или нарушениях в Помещении, Объекте и на прилегающей территории;

2.4.19. назначить ответственного сотрудника за соблюдением санитарно- и пожаробезопасного состояния в Помещении, сообщить его данные в контактное телефон Арендодателю в письменной форме в срок не позднее 2 (Двух) рабочих дней с даты подписания Акта;

2.4.20. по истечении срока действия настоящего Договора, а также при досрочном его прекращении передать Арендодателю все произведенные улучшения Помещения, составляющие его принадлежность и исполненные без вреда для наследия;

2.4.21. обеспечивать сохранность Помещения и за свой счет средств возмещать Арендодателю нанесенный ему ущерб как от огня так и в результате наступления страхового случая;

2.4.22. в случае внесения каких-либо изменений в учредительные документы представить Арендодателю нотариально заверенные копии изменений документов в срок не более пяти рабочих дней с даты регистрации таких изменений. При

невыполнении данной обязанности и в случае возникновения споров между Сторонами по исполнению договора Арендатор не вправе ссылаться на указанные изменения. В случае возникновения у Арендодателя убытков, вызванных невыполнением Арендатором данной обязанности, последний обязан возместить их Арендодателю в полном объеме.

3. Арендная плата по Договору и порядок расчетов

3.1. Размер арендной ставки, включающий в себя всевозможные расходы по содержанию Помещения, арендную плату за земельный участок, (далее по тексту – «Арендная плата») составляет:

• 1000 (одна тысяча) рублей 00 копеек в месяц, включая НДС (18%), за 1 квадратный метр Помещения.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором в следующем порядке:

3.2.1. первый арендный платеж за период с даты заключения Договора по последнее число (включительно) месяца, в котором Договор был заключен, вносится в течение 3 (Трех) дней с момента заключения Договора;

3.2.2. последующие арендные платежи уплачиваются ежемесячно за текущий календарный месяц и размере, установленном в 3.1. Договора, в срок не позднее 5 (Пятиго) числа каждого месяца.

Оплата осуществляется на основании настоящего Договора.

3.3. Размер арендной платы, определенный в пункте 3.1. настоящего Договора, может быть изменен Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год. Об изменении ставки арендной платы Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты ее изменения.

3.4. Арендатор обязуется исполнять свои обязанности образом своей обязанности по уплате Арендной платы с даты поступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя при условии перечисления денежных средств в полном объеме с надлежащим указанием назначения платежа и платежного поручением. Назначение платежа в платежном поручении ставится надлежащим, если верно указаны номер и дата настоящего Договора, наименование Арендатора, наименование и реквизиты Арендодателя, а также месяц, за который вносится Арендная плата.

В случае если реквизиты или иные сведения, позволяющие провести поступления от Арендатора денежных средств в счет платежей по Договору, в платежном поручении не указаны или указаны неверно, Арендодатель заявляет данные денежные средства в счет арендной платы по договору № 01022017-17 от 01.02.2017 года, заключенного между Сторонами.

В случае если все данные в назначении платежа указаны Арендатором верно, но при этом не указан период (либо неверно указан период), за который осуществляется платеж, Арендодатель вправе засчитать денежные средства, поступившие от Арендатора, в счет платежа по обязательствам Арендатора по настоящему Договору. При этом, если сумма произведенного Арендатором платежа недостаточна для исполнения всех денежных обязательств Арендатора по Договору, Арендодатель зачитывает перечисленный платеж в счет выполнения обязательств Арендатора по Договору в следующей очередности:

- 1) в первую очередь погашаются задолженности Арендатора по предоплаченным арендным платежам, начисленным в арендных платежах, срок платежа по которым наступил раньше;
- 2) во вторую очередь погашаются пени (штрафы), начисленные Арендодателем за неисполнение и ненадлежащее исполнение Арендатором обязательств, предусмотренных настоящим Договором;
- 3) в третью очередь погашаются обязательства по текущим арендным платежам.

Если сумма произведенного Арендатором платежа недостаточна только на частичное погашение обязательств, возникающих в одну очередь, Арендодатель вправе провести частичное погашение обязательств, возникающих в одну очередь.

3.5. В случае изменения режима работы Объекта по решению органов местного самоуправления и иных городских (муниципальных) органов власти и управления, включая приостановку работы Объекта в праздничные дни и дни проведения муниципальных и федеральных мероприятий, для осуществления работы правоохранительных и иных органов, перерасчет арендной платы и продление срока действия настоящего Договора не производится.



Арендодатель



Арендатор

3.6. Истечение срока действия либо досрочное расторжение настоящего Договора не освобождает Стороны от обязательств по исполнению взаимных обязательств между собой.

3.7. Стороны договорились, что при наличии ограничений, предусмотренных п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора, арендная плата уплачивается Арендатором в общем порядке, предусмотренном настоящим Договором.

4. Улучшения арендованного Помещения

4.1. Произведенные Арендатором в течение срока действия настоящего Договора отнесенные улучшения являются собственностью Арендатора. Неотделимые улучшения, произведенные Арендатором, становятся собственностью Арендодателя с момента возврата Помещения Арендодателю по Акту.

4.2. Право собственности на улучшения переходит от Арендатора к Арендодателю в момент подписания Сторонами Акта, по которому Помещение возвращается Арендодателю. При этом все расходы, произведенные Арендатором на улучшения Помещения, Арендодателем не компенсируются, если иное не предусмотрено дополнительным соглашением Сторон.

5. Порядок возврата Помещения

5.1. Арендатор письменно предупреждает Арендодателя в срок не позднее чем за 60 (Шестьдесят) рабочих дней о предстоящем освобождении Помещения в связи с окончанием срока действия настоящего Договора.

5.2. По истечении срока действия Договора, а также при его досрочном расторжении в случае обнаружения ухудшения состояния Помещения, за исключением естественного износа, по сравнению с тем состоянием, в котором Помещение находилось при заключении настоящего Договора (либо после проведения согласованного Сторонами ремонта), Арендодатель направляет Арендатору претензию в письменной форме с указанием от подписания описанного акта и требованием в течение 10 (десяти) рабочих дней с момента получения претензии произвести ремонт Помещения в соответствии с требованиями, содержащимися в претензии Арендодателя, либо в этот же срок возместить Арендодателю стоимость причиненного ущерба, возникшего в результате ухудшения состояния Помещения, в сумме, указанной в претензии Арендодателя. Размер ущерба определяется на основании одностороннего заключения Арендодателя.

5.3. Арендодатель и Арендатор подписывают Акт приема-передачи Помещения, в котором описывают состояние возвращаемого Помещения, а также взаимные обязательства, связанные с расторжением или прекращением настоящего Договора.

5.4. В случае наличия у Арендатора на момент окончания доступа Арендатора к Помещению в соответствии с п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора, либо прекращения Договора, задолженности по арендной плате, нарушений в отношении внесения обеспечительного взноса, а также иных нарушений в соответствии с условиями настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами), имущество Арендатора объявляется удерживаемым в залог у Арендодателя. Арендатор утрачивает право распоряжаться имуществом, находящимся в залоге у Арендодателя. Предмет залога является все движимое имущество, находящееся в Помещении на момент ограничения доступа Арендатора к Помещению в соответствии с п.п. 2.1.4. и 2.1.5. Договора. Предмет залога передается Арендодателю. Залог обеспечивает требования Арендодателя по оплате Арендатором арендных платежей в соответствии с условиями настоящего Договора в том объеме, иной вид имеет к моменту удовлетворения, в частности, аренды, лизинга, возмещения убытков, причиненных прокравшей исполнителю, а также возмещения необходимых расходов Арендодателя на содержание залоговой вещи и расходов по ее хранению. Стороны договорились, что стоимость залогового имущества определяется Арендодателем в одностороннем порядке.

5.5. Настоящий Договор является оставленным Сторон в праве Арендодателя на обращение взыскания на имущество, указанное в п. 5.4. настоящего Договора, во внесудебном порядке. В случае неисполнения Арендатором долга в сроки, определенные настоящим Договором или соглашением Сторон, Стороны соглашались, что Арендодатель имеет право обратиться на залоговое имущество во внесудебном порядке в соответствии с Законом «О залоге» и Гражданским кодексом РФ.

6. Ответственность Сторон

6.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством РФ.

✓ 
Арендодатель

6.2. Каждая из Сторон, причинившая неисполнением или ненадлежащим исполнением своих обязательств по настоящему Договору убыток другой стороне, обязана возместить возмещение другой стороне причиненным убытком, включая упущенную выгоду.

6.3. В случае неисполнения Арендатором арендных платежей в срок, предусмотренный п. 3.2. Договора Арендодатель вправе требовать от Арендатора уплаты пени в размере 0,27% (нуль целых двадцать семь сотых процента) от суммы задолженности за каждый день просрочки, начиная со дня, следующего за днем, когда арендная плата должна быть уплачена согласно п. 3.2. Договора, по дату ее фактической выплаты.

Арендодатель имеет право в одностороннем порядке производить по своему усмотрению снижение размера пени или устанавливать период ареста, и течение которого пени не взыскивается, на основании решения Арендодателя.

Снижение размера пени или наступление периода ареста, в течение которого пени не взыскивается, вступают в силу с даты, указанной в соответствующем решении Арендодателя.

6.4. Арендодатель не несет ответственности в случае причинения вреда имущество Арендатора третьими лицами.

6.5. Уплата пени и возмещение убытков не освобождает Стороны от выполнения принятых на себя обязательств в рамках настоящего Договора.

6.6. Арендодатель не несет ответственности по обязательствам Арендатора перед третьими лицами, равно как и Арендатор не несет ответственности по обязательствам Арендодателя перед третьими лицами за исключением случаев, предусмотренных Гражданским кодексом РФ.

6.7. В случае причинения вреда Арендатором имуществу Арендодателя (Объекту, Помещению, прилегающей территории и т.д.), Арендатор по требованию Арендодателя обязуется возместить в связи с этим убытки Арендодателю в полном объеме. Арендодатель во внесудебном порядке имеет право получить возмещение своих убытков за счет движимого имущества, принадлежащего Арендатору, а при их недостатке за счет удерживаемого имущества Арендатора во внесудебном порядке.

6.8. В случае если Арендатор производит неотделимые улучшения без согласия Арендодателя, Арендатор обязуется в течение 5 (Пяти) банковских дней с момента получения требования от Арендодателя выплатить последний штраф в размере 50% от суммы арендной платы, действующей в момент получения требования от Арендодателя.

6.9. Если Помещение в результате действий Арендатора или действий им необходимых своевременных мер придет в аварийное состояние, то Арендатор восстанавливает его своими силами и за свой счет или возмещает ущерб, причиненный Арендодателю, в установленном законом порядке.

7. Форс – мажор

7.1. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора, если причиной тому являются обстоятельства непреодолимой силы (форс-мажор).

В случае наступления указанных обстоятельств установленные настоящим Договором сроки выполнения обязательств продлеваются на срок действия обстоятельств непреодолимой силы.

7.2. Стороны, подвергнутая действительности обстоятельств непреодолимой силы, обязана в письменной форме известить другую сторону о наступлении, предоставленном сроке действия не позднее 5 (Пяти) календарных дней с момента их возникновения, с предоставлением подтверждающих документов от уполномоченных органов. Невозможность порядка уведомления о возникновении обстоятельств непреодолимой силы лишает стороны право ссылаться на них как таковые.

7.3. Если обязательства непреодолимой силы будут длиться более 2 (Двух) месяцев подряд, то любая из сторон вправе отказаться от дальнейшего исполнения обязательств по настоящему Договору, и в этом случае ни одна из сторон не вправе требовать от другой стороны возмещения возможных убытков в связи с расторжением Договора. В остальных случаях не исполнена или не надлежащего исполнения условий Договора виновная сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8. Порядок разрешения споров

8.1. При решении вопроса, не находят отправления в тексте и условиях настоящего Договора, по поводу или в связи вытекающих из указанного Сторон по нему, затрагивающих


Арендатор

имущественные интересы и далее ратувано Сторон, Стороны будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

8.2. При возникновении разногласий по условиям спор разрешат рассмотрено в Арбитражном суде г. Москвы.

9. Изменение и/или допложение Договора

9.1. Изменение условий настоящего Договора возможно только по взаимному письменному согласию Сторон, если иное не предусмотрено настоящим Договором. Все изменения и допложения к настоящему Договору вступают в силу с момента подписания их представителями обеих Сторон.

9.2. Признание каких-либо из условий настоящего Договора недействительными не является основанием для прекращения настоящего Договора недействительным в целом.

9.3. С подписанием настоящего Договора все ранее внесенные деньги по настоящему Договору терять силу.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

10.2. Настоящий Договор действует до «31» декабря 2017 г. включительно.

10.3. Настоящий Договор может быть двусторонне расторгнут по соглашению Сторон.

10.4. Арендодатель имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, предупредив Арендатора в срок не позднее 1 (одного) месяца до даты расторжения настоящего Договора.

10.5. В случае нарушения Арендатором срока внесения арендной платы Арендодатель вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, направив письменное уведомление Арендатору. Договор прекращает свое действие с даты, указанной в уведомлении, но не ранее чем через 5 (пять) рабочих дней с момента отправления уведомления Арендодателем Арендатору.

10.6. С момента, указанного в предыдущем п.п. 10.4, 10.5 настоящего Договора, все обязательства Арендатора по настоящему Договору прекращаются.

Отказ Арендодателя от исполнения настоящего Договора в период, предусмотренном настоящим пунктом, не освобождает Арендатора от обязанности погасить задолженность по арендным платежам и пеням, возникшую в период действия Договора.

10.7. Настоящий Договор считается расторгнутым по окончании срока его действия, если Сторонами не принято решение о его продлении, либо с момента, указанного в п. 10.6. настоящего Договора.

11. Обеспечительный взнос

11.1. Обеспечительный взнос по настоящему Договору составляет 17 900 (семнадцать тысяч девятьсот) рублей 00 копеек, в том числе НДС (18%) (далее по тексту «Обеспечительный взнос»).

11.2. Обеспечительный взнос перечислен по настоящему Договору в обеспечение требований Арендодателя по настоящему Договору по уплате арендной платы, пеней и возмещению убытков, причиненных неисполнением или ненадлежащим исполнением условий настоящего Договора, а также расходов Арендодателя на их взыскание.

11.3. Арендатор обязуется перечислить сумму Обеспечительного взноса, указанную в п. 11.1. настоящего Договора, на расчетный счет Арендодателя в течение 3 (Три) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора.

11.4. В случае уменьшения Обеспечительного взноса по основанию, предусмотренному настоящим Договором, Арендатор обязуется возместить его первоначальный размер в течение 5 (Пять) календарных дней с момента получения уведомления от Арендодателя.

11.5. По истечении срока действия или прекращения настоящего Договора при условии выполнения Арендатором всех своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в случае, если Стороны не заключают новый договор аренды Помещения, то Обеспечительный взнос возвращается Арендатору, либо зачитывается в счет частичной оплаты последнего месяца аренды арендной платы.

Проценты на сумму Обеспечительного взноса не начисляются.

11.6. Арендодатель имеет право немедленно задержать из Обеспечительного взноса арендную плату, пеней, суммы убытков, причиненных Арендодателю, в не выплаченных им в срок и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

12. Прочие условия

12.1. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

12.2. Во всех случаях изменения реквизитов уведомительная или Стороны обязаны в 10-дневный срок уведомить об этом друг друга.

12.3. Все уведомления, направляемые Сторонами в соответствии с настоящим Договором, вручаются лично уведомительному лицу под расписку о получении либо направляются предпринимателем или иным лицом с уведомлением о вручении по реквизитам, указанным в Договоре.

Все уведомления считаются направленными с момента их вручения Сторонами.

13. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендодатель
ООО «РЕГВОН Девелопмент» Д.У. ЗИИФ независимости «Территория Югра»
Юридический адрес: 119040, Россия, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2;
Почтовый адрес: 119049, Россия, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 10, корп. 2;
инт. тел.: 8 (495) 777-20-64;
ИНН 7708227080
Р/с 40701810100000157907 в Банке ГПБ (АО) г. Москва
К/с 30101810200000000823
БИК 044525823



A.E. Жуков

Арендодатель

Арендатор
ООО «ПРИНТ ЭКСПРЕСС»
Юридический адрес: 628311, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, г. Нефтеюганск, 16А стр. 63 д., 17 офис
Почтовый адрес: 628311, Ханты-Мансийский Автономный округ - Югра АО, г. Нефтеюганск, 16А стр., 63 д., 17 офис
инт. тел.: 8(3467)51-51-05,
ИНН 6604060947 ОГРН 1168617035131



Ю.С. Щеголов

Арендатор

ВЫПИСКА
из Единого государственного реестра юридических лиц

28.05.2021

№ Ю39965-21-
152542424

дата формирования выписки

Настоящая выписка содержит сведения о юридическом лице

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭКОПРОФСЕРВИС"

полное наименование юридического лица

ОГРН 1 1 6 8 6 1 7 0 7 5 1 3 1

включенные в Единый государственный реестр юридических лиц по состоянию на

« 28 » мая 20 21 г.
число месяц (проставлять) год

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
Наименование		
1	Полное наименование на русском языке	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ЭКОПРОФСЕРВИС"
2	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617357805 13.12.2019
3	Сокращенное наименование на русском языке	ООО "ЭПС"
4	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617357805 13.12.2019
Место нахождения и адрес юридического лица		
5	Место нахождения юридического лица	ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА, Г. НЕФТЕЮГАНСК
6	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2188617072026 15.02.2018
7	Адрес юридического лица	628305, ХАНТЫ-МАНСИЙСКИЙ АВТОНОМНЫЙ ОКРУГ - ЮГРА, Г. НЕФТЕЮГАНСК, МКР 11, Д. 72, КВ. 11
8	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2188617072026 15.02.2018
Сведения о регистрации		
9	Способ образования	Создание юридического лица

10	ОГРН	1168617075131
11	Дата регистрации	27.12.2016
12	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1168617075131 27.12.2016
Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица		
13	Наименование регистрирующего органа	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
14	Адрес регистрирующего органа	628408, Ханты-Мансийский - Югра АО, Сургут г., Республики ул, д 73, корп 1,
15	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1168617075131 27.12.2016
Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица		
16	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	1168617075131 27.12.2016
17	Фамилия Имя Отчество	ЩИННИКОВА ЮЛИЯ СЕРГЕЕВНА
18	ИНН	720692191035
19	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1168617075131 27.12.2016
20	Должность	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
21	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1168617075131 27.12.2016
Сведения об уставном капитале / складочном капитале / уставном фонде / паевом фонде		
22	Вид	УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ
23	Размер (в рублях)	10000
24	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1168617075131 27.12.2016
Сведения об участниках / учредителях юридического лица		
25	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	1168617075131 27.12.2016
26	Фамилия Имя Отчество	ЩИННИКОВА ЮЛИЯ СЕРГЕЕВНА
27	ИНН	720692191035
28	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1168617075131 27.12.2016
29	Номинальная стоимость доли (в рублях)	10000
30	Размер доли (в процентах)	100

31	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617379794 31.12.2019
Сведения о доле в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью, принадлежащей обществу		
32	Номинальная стоимость доли (в рублях)	2500
33	Размер доли (в процентах)	25
34	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617379794 31.12.2019
Сведения об учете в налоговом органе		
35	ИНН юридического лица	8604066947
36	КПП юридического лица	860401001
37	Дата постановки на учет в налоговом органе	27.12.2016
38	Сведения о налоговом органе, в котором юридическое лицо состоит (для юридических лиц, прекративших деятельность - состояло) на учете	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы № 7 по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре
39	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2168617729377 27.12.2016
Сведения о регистрации в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации		
40	Регистрационный номер	027005063921
41	Дата регистрации в качестве страхователя	09.01.2017
42	Наименование территориального органа Пенсионного фонда Российской Федерации	Государственное учреждение - Управление Пенсионного фонда Российской Федерации в городе Нефтеюганске Ханты-Мансийского автономного округа-Югры
43	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2178617041315 14.01.2017
Сведения о регистрации в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации		
44	Регистрационный номер	860311354286001
45	Дата регистрации в качестве страхователя	09.12.2020
46	Наименование исполнительного органа Фонда социального страхования Российской Федерации	Государственное учреждение - региональное отделение Фонда социального страхования Российской Федерации по Ханты-Мансийскому автономному округу - Югре
47	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2208600652995 10.12.2020

Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности		
Сведения об основном виде деятельности		
<i>(ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2))</i>		
48	Код и наименование вида деятельности	68.32.2 Управление эксплуатацией нежилого фонда за вознаграждение или на договорной основе
49	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617357772 13.12.2019
Сведения о дополнительных видах деятельности		
<i>(ОКВЭД ОК 029-2014 (КДЕС Ред. 2))</i>		
1		
50	Код и наименование вида деятельности	18.12 Прочие виды полиграфической деятельности
51	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617357772 13.12.2019
2		
52	Код и наименование вида деятельности	18.13 Изготовление печатных форм и подготовительная деятельность
53	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1168617075131 27.12.2016
3		
54	Код и наименование вида деятельности	18.14 Деятельность брошпоровочно-переплетная и отделочная и сопутствующие услуги
55	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1168617075131 27.12.2016
4		
56	Код и наименование вида деятельности	33.14 Ремонт электрического оборудования
57	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617357772 13.12.2019
5		
58	Код и наименование вида деятельности	33.20 Монтаж промышленных машин и оборудования
59	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617357772 13.12.2019
6		
60	Код и наименование вида деятельности	35.30 Производство, передача и распределение пара и горячей воды; кондиционирование воздуха
61	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617357772 13.12.2019

7		
62	Код и наименование вида деятельности	37.00 Сбор и обработка сточных вод
63	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2208600606707 10.11.2020
8		
64	Код и наименование вида деятельности	38.11 Сбор неопасных отходов
65	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617357772 13.12.2019
9		
66	Код и наименование вида деятельности	38.12 Сбор опасных отходов
67	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2218600121067 17.05.2021
10		
68	Код и наименование вида деятельности	38.21 Обработка и утилизация неопасных отходов
69	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617357772 13.12.2019
11		
70	Код и наименование вида деятельности	41.20 Строительство жилых и нежилых зданий
71	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617357772 13.12.2019
12		
72	Код и наименование вида деятельности	43.22 Производство санитарно-технических работ, монтаж отопительных систем и систем кондиционирования воздуха
73	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617357772 13.12.2019
13		
74	Код и наименование вида деятельности	43.39 Производство прочих отделочных и завершающих работ
75	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617357772 13.12.2019
14		
76	Код и наименование вида деятельности	45.20.1 Техническое обслуживание и ремонт легковых автомобилей и легких грузовых автотранспортных средств
77	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617357772 13.12.2019

15		
78	Код и наименование вида деятельности	45.20.2 Техническое обслуживание и ремонт прочих автотранспортных средств
79	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617357772 13.12.2019
16		
80	Код и наименование вида деятельности	47.99 Торговля розничная прочая вне магазинов, палаток, рынков
81	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2208600453532 03.07.2020
17		
82	Код и наименование вида деятельности	49.31 Деятельность сухопутного пассажирского транспорта: перевозки пассажиров в городском и пригородном сообщении
83	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617357772 13.12.2019
18		
84	Код и наименование вида деятельности	52.24 Транспортная обработка грузов
85	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617357772 13.12.2019
19		
86	Код и наименование вида деятельности	52.29 Деятельность вспомогательная прочая, связанная с перевозками
87	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617357772 13.12.2019
20		
88	Код и наименование вида деятельности	55.10 Деятельность гостиниц и прочих мест для временного проживания
89	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617357772 13.12.2019
21		
90	Код и наименование вида деятельности	55.20 Деятельность по предоставлению мест для краткосрочного проживания
91	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617357772 13.12.2019
22		
92	Код и наименование вида деятельности	58.11.1 Издание книг, брошюр, рекламных буклетов и аналогичных изданий, включая издание словарей и энциклопедий, в том числе для слепых, в печатном виде

93	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1168617075131 27.12.2016
23		
94	Код и наименование вида деятельности	58.11.2 Издание книг, брошюр, рекламных буклетов и аналогичных изданий, включая издание словарей и энциклопедий на электронных носителях
95	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1168617075131 27.12.2016
24		
96	Код и наименование вида деятельности	58.19 Виды издательской деятельности прочие
97	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1168617075131 27.12.2016
25		
98	Код и наименование вида деятельности	68.32.1 Управление эксплуатацией жилого фонда за вознаграждение или на договорной основе
99	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617357772 13.12.2019
26		
100	Код и наименование вида деятельности	95.11 Ремонт компьютеров и периферийного компьютерного оборудования
101	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2198617357772 13.12.2019
Сведения о лицензиях		
102	Серия и номер лицензии	(66) - 9094 - Т
103	Дата лицензии	02.04.2020
104	Дата начала действия лицензии	02.04.2020
105	Наименование лицензируемого вида деятельности, на который выдана лицензия	Деятельность по сбору, транспортированию, обработке, утилизации, обезвреживанию, размещению отходов I - IV классов опасности
106	Наименование лицензирующего органа	Уральское межрегиональное управление Федеральной службы по надзору в сфере природопользования
107	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2208600482430 05.08.2020
Сведения о записях, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц		
1		
108	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	1168617075131 27.12.2016
109	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Создание юридического лица

110	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
111	Наименование документа	Р11001 ЗАЯВЛЕНИЕ О СОЗДАНИИ ЮЛ
112	Дата документа	22.12.2016
113	Наименование документа	ПРОТОКОЛ ОБ УЧРЕЖДЕНИИ ЮЛ
114	Дата документа	22.12.2016
115	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
116	Номер документа	283758
117	Дата документа	22.12.2016
118	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
119	Номер документа	1
120	Дата документа	22.12.2016
121	Наименование документа	ГАРАНТИЙНОЕ ПИСЬМО
122	Дата документа	20.12.2016
123	Наименование документа	КОПИЯ СВ-ВА О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА
124	Дата документа	22.12.2016
Сведения о свидетельстве, подтверждающем факт внесения записи в ЕГРЮЛ		
125	Серия, номер и дата выдачи свидетельства	24 006625528 27.12.2016
2		
126	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2168617729377 27.12.2016
127	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений об учете юридического лица в налоговом органе
128	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
3		
129	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2178617040281 14.01.2017
130	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации
131	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры

4		
132	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2178617041315 14.01.2017
133	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации
134	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
5		
135	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2178617376232 02.07.2017
136	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Внесение изменений в сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре юридических лиц, в связи с переименованием (переподчинением) адресных объектов
137	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
6		
138	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2188617072026 15.02.2018
139	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительный документ юридического лица, и внесение изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ
140	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
141	Наименование документа	Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД. ДОКУМЕНТЫ
142	Дата документа	08.02.2018
143	Наименование документа	ПРОТОКОЛ 3
144	Дата документа	08.02.2018
145	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ В НОВОЙ РЕДАКЦИИ
146	Дата документа	08.02.2018
147	Наименование документа	ДОКУМЕНТ ОБ ОПЛАТЕ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ПОШЛИНЫ
148	Номер документа	496148
149	Дата документа	08.02.2018
150	Наименование документа	СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

151	Дата документа	26.06.2015
7		
152	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2198617357772 13.12.2019
153	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
154	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
155	Наименование документа	ПРОТОКОЛ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ УЧАСТНИКОВ ЮЛ
156	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ ПО ФОРМЕ Р14001
8		
157	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2198617357805 13.12.2019
158	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Государственная регистрация изменений, внесенных в учредительный документ юридического лица, и внесение изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ
159	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
160	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
161	Наименование документа	ПРОТОКОЛ № 4
162	Наименование документа	Р13001 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИЯХ, ВНОСИМЫХ В УЧРЕД. ДОКУМЕНТЫ
9		
163	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2198617379794 31.12.2019
164	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
165	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
166	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
167	Дата документа	24.12.2019
168	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ ПО ФОРМЕ Р14001

169	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
10		
170	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2208600453532 03.07.2020
171	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
172	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
173	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ ПО ФОРМЕ Р14001
174	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
175	Наименование документа	ИНОЙ ДОКУМ. В СООТВ.С ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВОМ РФ
11		
176	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2208600482430 05.08.2020
177	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление лицензирующим органом сведений о предоставлении лицензии
178	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
12		
179	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2208600606707 10.11.2020
180	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
181	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
182	Наименование документа	ЗАЯВЛЕНИЕ ПО ФОРМЕ Р14001
183	Дата документа	02.11.2020
13		
184	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2208600652995 10.12.2020
185	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в исполнительном органе Фонда социального страхования Российской Федерации

186	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
14		
187	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2218600121067 17.05.2021
188	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
189	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Инспекция Федеральной налоговой службы по Сургутскому району Ханты-Мансийского автономного округа - Югры
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
190	Наименование документа	РЕШЕНИЕ
191	Дата документа	06.05.2021
192	Наименование документа	P13014 Заявление об изменении учр. документа и/или нных сведений о ЮЛ
193	Дата документа	07.05.2021

Выписка сформирована с использованием сервиса «Предоставление сведений из ЕГРЮЛ/ЕГРИП», размещенного на официальном сайте ФНС России в сети Интернет по адресу: <https://egrul.nalog.ru>



АКТ
приема-передачи нежилого помещения
по договору №01022017-17 от 01.02.2017 г.

г. Нефтеголавк

«01» февраля 2017 г.

Общество с ограниченной ответственностью «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра», именуемое далее «Арендодатель», в лице генерального директора Жувайко Андрея Евгеньевича, действующего на основании Устава с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью "ПРИНТ ЭКСПРЕСС", именуемое далее «Арендатор», в лице Генерального директора Щанниковой Юлии Сергеевны, с другой стороны, далее совместно именуемые «Стороны», составили настоящий акт приема-передачи по договору аренды нежилого помещения №01022017-17 от «01» февраля 2017 года о нижеследующем:

Арендодатель передает, а Арендатор принимает нежилое помещение №17 общей площадью 17,9 (семнадцать целых девять десятых) квадратных метров, расположенное в нежилом помещении по адресу: Тюменская обл., Ханты-Мансийский автономный округ - Югра, г. Нефтеголавк, мкр-н 16а, д. 61, помещение №21 (далее по тексту - «Помещение»).

Помещение предназначается для размещения офиса продаж регионального агента.

Санитарное состояние Помещения соответствует установленным санитарным нормам.

Техническое состояние Помещения соответствует условиям Договора, каких-либо дефектов и недостатков не имеется.

Претензии у Арендатора к состоянию Помещения отсутствуют.

Стороны подтверждают факт передачи Помещения в состоянии, позволяющем использовать Помещение в соответствии с его назначением.

Арендодатель

ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПНФ
недвижимости «Территория Югра»

✓

А.Е. Жувайко



Арендатор

ООО "ПРИНТ ЭКСПРЕСС"

Ю.С. Щанникова



Договор № 010417-001
аренды нежилого помещения

«01» апреля 2017 года

г. Истринское

Общество с ограниченной ответственностью «ИГЭВОН Девелопмент Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра», именуемое далее «Арендодатель», в лице Ксении Иллы Павловны, действующего на основании Доверенности от 17 февраля 2017 года, зарегистрированной в реестре № 9-542, выданной Юристы/Юридическая фирма Павловны, адресованной города Москвы, с одной стороны,

Индивидуальный предприниматель Давлет Аметович Амарзиев, паспорт гр. РФ 6711 03767, адрес: Стрелки УФСБ России по ХМАО-Югре в г. Истринское 20.04.2011 г., зарегистрированный по адресу: ХМАО-Югра, г. Истринское, мкр. II кв. II ст. ОБИТО и К. д. I, кв. II, ОГРН 345860417100011, ИНН 8604024123, именуемый далее «Арендатор», с другой стороны,
далее совместно именуемые «Стороны», заключили настоящий договор аренды нежилого помещения (далее по тексту «Договор») в следующей редакции:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель в соответствии с условиями Договора передает в аренду нежилое помещение и принадлежности, а Арендатор принимает указанное нежилое помещение:

№ 8 общей площадью 13,5 (тринадцать) кв.м. и/или десятидводецать кв.м. (далее по тексту «Помещение»), расположенное в нежилом помещении по адресу: Россия, Тюменская обл., Истринское муниципальное образование - Югра, г. Истринское, мкр-н I кв. д. 63, площадью №11 (далее по тексту «Объект»), в соответствии с кадастровым номером в кадастр, предусмотренный в условиях Договора.

Месторасположение Помещения в Объекте указано на прилагаемом плане действующего Технического паспорта на Объект, расположенного по адресу: г. Истра 04.04.2008 г.

Помещение обременено ипотекой в пользу Понимашев в соответствии с Приложением 1 к настоящему Договору Аренд.

1.2. Помещение, предоставляемое в аренду согласно п. 1.1. настоящего Договора, предназначено для использования в следующих целях: размещение офиса.

1.3. Помещение передано на основании акта приема-передачи Помещения, содержащего описание передаваемого в аренду Помещения, его технических характеристик, состояния, наличие необходимого оборудования, инвентаризаций, и всеми необходимыми с Помещением, предусмотренные его до момента сдачи в аренду (далее по тексту «Акт»). Акт является неотъемлемой частью настоящего Договора.

1.4. Арендодатель отвечает только за то состояние Помещения, которое было зафиксировано в Акте. За все остальное, в том числе состояние после подписания Акта, несет ответственность Арендатор.

1.5. Помещение принадлежит на праве собственности нежилому инвестиционному фонду недвижимости «Территория Югра» на основании Единого государственного реестра недвижимости от 28 мая 2008 года, запись реестра № 86-73-14/024/2009-125.

Объекты с ограниченной ответственностью «ИГЭВОН Девелопмент» осуществляет доверительное управление Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Территория Югра» на основании права доверительного управления (с изменениями и дополнениями) от 13.02.2007 г., зарегистрированного ФНС России № 0751-04126262.

2. Права и обязанности Сторон

2.1. Арендодатель имеет право:

2.1.1. вносить в Помещение в любое время сотрудников либо уполномоченных представителей в любое время в течение рабочего дня с целью проверки соблюдения Арендатором условий настоящего Договора, с тем же правом посещения Помещения, ввезти на территорию Помещения, для проведения ремонтных работ, инвентаризации и осмотра/заказа всех коммунальных и инженерных сетей, которые находятся внутри Помещения, составляют его часть, в том числе для установки, проверки, ремонта, обслуживания, настройки и обслуживания систем вентиляции, мест общего пользования, и для выполнения обязательств Арендодателя по настоящему Договору. Арендодатель обязуется контролировать действия своих сотрудников, чтобы они не причиняли ущерб имуществу Арендатора или доставляли неудобств.

2.1.2. в случае обнаружения нарушения Арендатором условий настоящего Договора Арендодатель составляет акт. На

основании указанного акта Арендодателем выносятся предписания с указанием мер и сроков ликвидации выявленных нарушений;

2.1.3. в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора в случае и на условиях настоящего Договора;

2.1.4. в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами) прекратить доступ Арендатора, его представителей, работников и иных лиц в Помещение;

2.1.5. в случае нарушения Арендатором условий настоящего Договора (либо иных договоров, заключенных между Сторонами) прекратить подачу в Помещение электричества, электроснабжения, связи и водоотведения.

2.2. Арендодатель обязан:

2.2.1. передать Арендатору помещения в п. 1.1. настоящего Договора Помещение по Акту в течение 3 (трех) рабочих дней с момента подписания Сторонами настоящего Договора;

2.2.2. в случае нарушения исполнения Арендатором своих обязательств обеспечивать в своей собственности беспрепятственный доступ в Помещение электричества, электроснабжения, связи, водоотведения и канализации;

2.2.3. не вмешиваться в хозяйственную и коммерческую деятельность Арендатора, если указанная деятельность не причиняет вреда имуществу Арендодателя или не нарушает условий настоящего Договора;

2.2.4. сообщать Арендатору телефоны и факсы ответственных представителей эксплуатационной организации по решению технических специалистов подрядчиков;

2.2.5. своевременно исполнять обязательства по настоящему Договору.

Арендодатель гарантирует Арендатору оплату фактур и актов за услуги коммунальной инфраструктуры в соответствии с действующими тарифами.

2.3. Арендатор имеет право:

2.3.1. с письменного согласия Арендодателя установить в Помещении системы вентиляции и иные системы вентиляции, не нарушающие работу существующей вентиляции и систем охраны Объекта, в том числе обеспечить за свой счет установку Помещением;

2.3.2. с предварительного письменного согласия Арендодателя использовать все оборудование и оборудование Объекта;

2.3.3. проводить в любое время посещения на территории Объекта и в Объекте и использовать место общего пользования для целей, для которых они предназначены;

2.3.4. за свой счет и своими силами в случае согласия Арендодателя устанавливать на территории Объекта, а также внутри Объекта любые объекты, системы, инженерные, газовые, газовые, факты в т.ч., в том числе устанавливать свою фирменную вывеску при входе в Объект при условии, что любые такие вывески, знаки, размеры и расположение будут соответствовать требованиям, предъявляемым соответствующими муниципальными органами в Арендодателе для таких вывесок;

2.3.5. привлекать работников, персонал/аренду и оплату Помещением при условии соблюдения правил пожарной безопасности и получения предварительного письменного согласия Арендодателя на привлечение указанных работ;

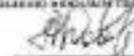
2.3.6. в течение Арендодателем предоставить Помещением или его часть в субаренду в целом, не противоречащую п. 1.2. настоящего Договора. При этом Арендатор несет ответственность за действия субарендатора как лица, которому Помещением передано Арендатором в безвозмездное пользование, если Арендодателем она не была объявлена, в том числе по соблюдению условий настоящего Договора;

2.3.7. самостоятельно, за свой счет проводить обслуживание по всем коммунальным сетям и услугам в отношении объектов, предоставленной Арендатором в Помещение.

2.4. Арендатор обязан:

2.4.1. исполнять требования в акте Помещением в соответствии с условиями настоящего Договора по графику указанного Помещением, указанному в пункте 1.2. настоящего Договора, с соблюдением требований безопасности эксплуатации, технически, санитарии, а также условий, предъявляемых к содержанию помещений Помещением;


Арендодатель


Арендатор

2.4.2. поддерживать Помещение и его техническое устройство в исправном состоянии, своевременно и за свой счет проводить текущий ремонт и в необходимых количествах и сроки его в Помещении;

2.4.3. предоставлять Арендодателю, а также специально уполномоченным органам возможность контроля за использованием Помещения, а также соблюдение условий настоящего Договора, объяснять безраздельный доступ работников специализированных эксплуатационных и ремонтных служб для проведения работ, имеющих аварийный характер, в любое время суток;

2.4.4. нести все расходы, связанные с содержанием Помещения;

2.4.5. в случае ухудшения качества Помещения по сравнению с первоначально за свой счет в течение 30 (Тридцати) календарных дней с момента получения требования от Арендодателя, на не позднее даты истечения срока действия настоящего Договора (продления Договора), произвести текущий ремонт Помещения, либо с согласия Арендодателя в тот же срок ликвидировать техническую неисправность необходимого ремонта;

На период чем не 1 (Три) календарных дня до начала текущего ремонта приостановить Арендодателем время и условия его проведения;

2.4.6. не возмущать при Арендодателе и арендаторов принадлежащих помещений;

2.4.7. возмещать Арендодателю убытки, которые могут возникнуть в связи с неисполнением или неисполнением полностью Арендатором условий настоящего Договора;

2.4.8. не проводить внутрипомещенную реконструкцию Помещения, не проводить реконструкцию и не осуществлять другие виды работ без письменного согласия с Арендодателем;

2.4.9. соблюдать в процессе эксплуатации Помещения нормы и правила пожарной, электро и пожарной безопасности, техники безопасности;

2.4.10. не загрязнять и не блокировать проезды, лестницы и коридоры в Обществе;

2.4.11. соблюдать требования Арендодателя, в том числе касающиеся на письменных договоренности и производящих контролируемых действий;

2.4.12. в случае, согласованном Сторонами, возмещать установленные настоящим Договором платежи за аренду, указанные в настоящем Договоре;

2.4.13. возмещать Арендодателю Помещению по Акту в течение 12 месов после прекращения действия настоящего Договора, если какой срок не согласован Сторонами при прекращении действия настоящего Договора, и исключенном техническом состоянии, с учетом нормального износа, в период, определенном статьей 5 настоящего Договора;

2.4.14. не использовать Помещение (часть в субаренду, включая в уставной капитал, по договору займа и поручительства, в качестве залога, обеспечения по обязательствам Арендатора, обременения другим обязательствам), а также не выступать стороной по сделкам, результатом которых может являться возмещение убытков и/или обязательств при третьих лиц на Помещении;

2.4.15. регулярно убирать Помещение, не допускать мусора и санитарно-гигиенического мусора в пределах, не достигая количества, а также на территории, прилегающей к Обществу, вне контейнерных и бункеров, специально предназначенных для хранения мусора;

2.4.16. не допускать использования территории Арендатора для размещения объектов на рабочем месте, кроме в Обществе, за исключением мест, предназначенных для хранения и размещения специализированных грузов;

2.4.17. обеспечить доступ в Помещение представителям Арендодателя, работников коммунально и аварийных служб для технического обслуживания и ремонта инженерных сетей в многоквартирном Обществе, а также для устранения неисправностей, аварий, чрезвычайных ситуаций;

2.4.18. немедленно информировать кредиторов Арендодателя по телефону 8 (495) 243-242 и в случае при наличии любых неисправностей в коммунальных сетях, коммуникациях или расположенных в Помещении, Обществе и на прилегающей территории;

2.4.19. назначить ответственного сотрудника за соблюдение электро- и пожаробезопасного состояния в Помещении, обеспечить его наличие и контактные телефоны Арендодателю в письменной форме в срок не позднее 2 (Двух) рабочих дней с даты подписания Акта;

2.4.20. по истечении срока действия настоящего Договора, в случае при сохранении его прекращении передать Арендодателю все

предоставляемые улучшения Помещения, составляющие его принадлежность в соответствии с условиями Договора;

2.4.21. обеспечивать сохранность Помещения и за счет своих средств возмещать Арендодателю понесенный им ущерб как от пожара так и от других причин, так и в результате наступления страхового случая;

2.4.22. в случае взыскания каких-либо взносов и удерживаемых платежей предоставлять Арендодателю надлежащим образом оформленные документы в срок не более пяти рабочих дней с даты регистрации таких платежей. При невыполнении данной обязанности и в случае возникновения спора между Сторонами по исполнению договора Арендатор не несет ответственности за указанные взыскания. В случае взыскания у Арендодателя убытков, взыскание исполняется Арендатором данной обязанности, подлежащий обязан возместить их Арендодателю в полном объеме.

3. Арендная плата по Договору и порядок расчетов

3.1. Размер арендной платы, начисляемой в себе арендодателем расчетом по состоянию Помещения, арендную плату за земельный участок (далее по тексту - «Арендная плата») составляет:

- 1489 (одна тысяча четыреста) рублей 00 копеек в месяц, включая НДС (19%), за 1 календарный месяц Помещения.

3.2. Арендная плата вносится Арендатором в следующем порядке:

3.2.1. первой арендной платой за период с даты подписания Договора по последнему числу (включительно) месяца, в котором Договор был заключен, вносится в течение 3 (Три) дней с момента заключения Договора;

3.2.2. последующие арендные платежи вносятся ежемесячно за каждый календарный месяц в размере, установленном п. 3.1. Договора, в срок не позднее 5 (Пяти) числа каждого месяца.

Платеж осуществляется на основании выписки Договора.

3.3. Размер арендной платы, перечисляемой в пункт 3.1. настоящего Договора, может быть уменьшен Арендодателем в одностороннем порядке, но не чаще одного раза в год. Об уменьшении суммы арендной платы Арендодатель обязан письменно уведомить Арендатора не позднее, чем за 30 (Тридцать) календарных дней до даты ее изменения.

3.4. Арендатор обязан возместить Арендодателю образам свои обязательства по уплате Арендной платы в даты наступления денежных средств на расчетный счет Арендодателя при условии перечисления денежной суммы в полном объеме с надлежащим указанием назначения платежа в платежном поручении. Назначение платежа в платежном поручении является обязательным, если ранее указанным в дата настоящего Договора, наименованием Арендатора, наименованием и реквизитами Арендодателя, в том числе номер, за который вносится Арендная плата.

В случае если реквизиты для перечисления, предоставленные Арендатором не соответствуют действительности, Арендодатель оставляет за собой право удержать или списать денежные средства с счета арендной платы по договору №016417-III от 01.04.2017 года, заключенного между Сторонами.

В случае если в течение 10 (десяти) рабочих дней с даты уведомления Арендатора, он не при этом не указал период (либо внесено указание периода), за который осуществляются платежи, Арендодатель вправе удержать денежные средства, поступающие от Арендатора, в счет уплаты обязательств Арендатора по настоящему Договору. При этом, если сумма перечисленного Арендатором является недостаточной для исполнения всех денежных обязательств Арендатора по Договору, Арендодатель выполняет перечисленной суммой в счет уплаты обязательств Арендатора по Договору в следующей очередности:

1) в первую очередь погашается задолженность Арендатора по предыдущим арендным платежам, включая с арендных платежей, срок уплаты по которым наступил раньше;

2) во вторую очередь погашается плата (арифм.) начисленная Арендодателем за неисполнение обязательств Арендатора по обязательствам, предусмотренным настоящим Договором;

3) в третью очередь погашаются обязательства по текущим арендным платежам.

Если суммы перечисляемые Арендатором платятся достаточные только на частичное погашение обязательств,


Арендодатель


Арендатор

убытка в связи с расторжением Договора. В остальных случаях по извлечению или на основании исполнения условий Договора выходящая сторона несет ответственность в соответствии с действующим законодательством.

8. Порядок разрешения споров

8.1. При решении вопросов, не выходящих за пределы в тексте и условиях настоящего Договора, на грани или за пределами выходящих из компетенции Сторон по иному, затрагивающих взаимосторонние интересы в деловую репутацию Сторон, Стороны будут руководствоваться нормами и положениями действующего законодательства Российской Федерации.

8.2. При наличии каких-либо разногласий спор подлежит рассмотрению в Арбитражном суде г. Москвы.

9. Изменение условий настоящего Договора

9.1. Изменение условий настоящего Договора возможно только по взаимному письменному согласию Сторон, если иное не предусмотрено настоящим Договором. Все изменения и дополнения к настоящему Договору вступают в силу с момента подписания их представителями обеих Сторон.

9.2. Претензии взаимно-либо из сторонней стороны настоящего Договора удовлетворяются на условиях, определенных для времени настоящего Договора законодательством в целом.

9.3. С подписанием настоящего Договора все ранее введенные обязательства договорности по настоящему Договору терпят окончание.

10. Срок действия Договора

10.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента подписания его Сторонами.

10.2. Действие Договора действует до «28» февраля 2014 г. включительно.

10.3. Настоящий Договор может быть досрочно расторгнут по согласию Сторон.

10.4. Арбитражный имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, предупредив Арбитражного в срок не менее 1 (один) месяца до даты расторжения настоящего Договора.

10.5. В случае нарушения Арбитражным сроков возврата арендной платы Арбитражный вправе в одностороннем порядке отказаться от исполнения настоящего Договора, направив письменное уведомление Арбитражному. Договор прекращает свое действие с даты, указанной в уведомлении, но не ранее чем через 2 (два) рабочих дня с момента получения уведомления Арбитражным Арбитражного.

10.6. С момента уведомления в письменном виде, предусмотренном п.к. 10.4, 10.5 настоящего Договора, все обязательства Арбитражного по настоящему Договору прекращаются.

10.7. Отказ Арбитражного от исполнения настоящего Договора в порядке, предусмотренном настоящим пунктом, не освобождает Арбитражного от обязанности возместить убытки, понесенные в связи с исполнением и/или неисполнением настоящего Договора.

10.8. Настоящий Договор считается расторгнутым по окончании срока его действия, если Стороны не приняли решение о

его продлении, либо с момента, указанного в п. 10.8. настоящего Договора.

11. Обязательный взнос

11.1. Обязательный взнос по настоящему Договору составляет 18 900 (восемнадцать тысяч девятьсот) рублей 00 копеек, в том числе НДС (18%) (далее по тексту «Обязательный взнос»).

11.2. Обязательный взнос перечисляется на указанный Договору в обязательном порядке Арбитражным по настоящему Договору по указу арендной платы, пока в соответствии с условиями, предусмотренными настоящим или предыдущими исполнениями условий настоящего Договора, в таком размере Арбитражный не их выписывает.

11.3. Арбитражный обязуется перечислить сумму Обязательного взноса, указанного в п. 11.1. настоящего Договора, на расчетный счет Арбитражного в течение 2 (двух) рабочих дней с момента получения настоящего Договора.

11.4. В случае невыплаты Обязательного взноса по условиям, предусмотренным настоящим Договором, Арбитражный обязуется возместить его первоначальный размер в течение 2 (двух) календарных дней с момента получения уведомления от Арбитражного.

11.5. По истечении срока действия или прекращения настоящего Договора при условии выполнения Арбитражным всех своих обязательств, предусмотренных настоящим Договором, в случае если Стороны не заключают новый договор аренды Помещения, то Обязательный взнос возвращается Арбитражному, либо зачисляются в счет арендной платы последнего месяца исполнения аренды Помещения.

11.6. Претензии по сумме Обязательного взноса не начисляются.

11.7. Арбитражный имеет право в одностороннем порядке изъять Обязательный взнос Арбитражного, если сумма убытков, понесенных Арбитражным, не погашается им в срок и на условиях, предусмотренных настоящим Договором.

12. Прочие условия

12.1. Настоящий Договор составлен в 2-х экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

12.2. Во всех случаях письменная реализация уведомительных или иных обязанностей в 10-дневный срок уведомляет об этом друг друга.

12.3. Все уведомления, направляемые Сторонами в соответствии с настоящим Договором, направляются лично уведомительному лицу под расписку с получением копии извещения о приеме или по почте заказным письмом с уведомлением о вручении по адресам, указанным в Договоре.

Все уведомления считаются подписанными образом получателями с момента их получения Сторонами.

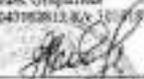
13. Юридические адреса, реквизиты и подписи Сторон

Арендаторы
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. МПНФ «Территория Югра»
Юридический адрес: 119049, Россия, г. Москва, ул. Шолоховская, д. 10, корп. 2;
Почтовый адрес: 119049, Россия, г. Москва, ул. Шолоховская, д. 10, корп. 2;
инт. тел.: 8 495/ 777-29-64;
МФН 7708227000
Р/с 40701810100000157907 в ГПБ (АО) г. Москва
И/с 30803510200000000000
БИК 044525823



Арендаторы

Арендатор
ИП Денисов А.А.
Адрес: 428304, ЧМАО-Югра, р.Знаменская, 11 А мкр. ОМТРОфК, д. 1, кв. 21
инт. тел.: 8 (9463) 23-67-44, 51-68-05, 0-450-515880; 8-920-2629680; 8-920-4371959
ИНН/КПП 899-00452128
ОКВТО 71874683
ОГРН 303886417100011 от 20.07.2011
ОКНО 0145734331
Р/с 40802810900670000176 в Ф-ас Запад-Северный ПАО Банк «ФК Открытие»
БИК 047090812, И/с 30803510165777100812

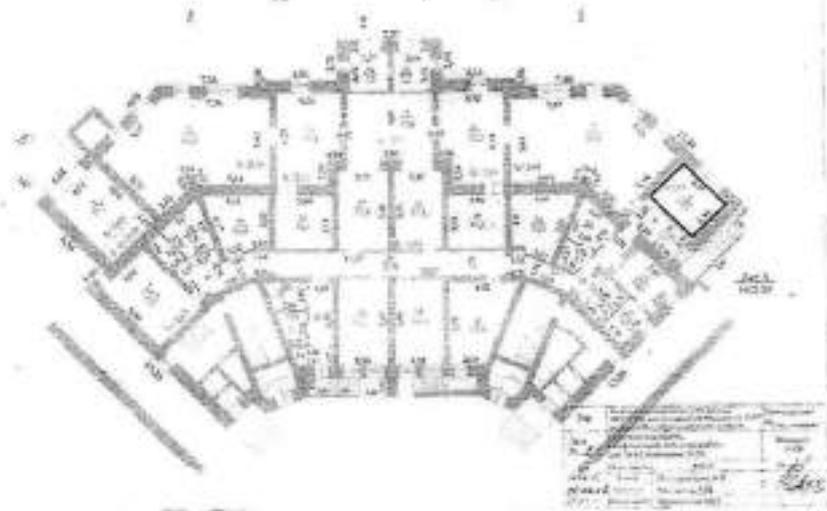


Арендатор

Приложение 1
к Договору аренды нежилого помещения
№ 010417-ИП от 01.04.2017г.

План помещений

Лит. С.1404



Арендодатель:
ООО «РЕГИОН Девелопмент» Д.У. ЗПНФ
индивидуальность «Территория Юг»


А.Н. Костиков


Арендатор:
ИП Давтян Анастасия Андреевна



А.А. Давтян

Арендодатель







001152 - КАЗ

Страховая Акционерная Компания
ЭНЕРГОГАРАНТ

**ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 200005-035-000171 от 30.11.2020 г.**

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор или Договор страхования) заключается на основании устного заявления Страхователя и на основании «Правил страхования ответственности юридического лица, утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 апреля 2019 г. (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика и информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.ennergogrant.ru.

Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	<p>ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» 115035, г. Москва, Садовнический наб., 23. ИНН/КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк, г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225</p>
2. Страхователь	<p>ООО «Центр оценки инвестиций» Адрес: 141090, Московская обл., г. Королев, мкр. Юбилейный, ул. Ленинская, д. 12, помеще- ние 019 ИНН 5054011713 р/с 40702810400500000184 в АО «Банк ДОМ.РФ» г. Москва к/с 30101810345250000266 БИК 044583266, ОКПО 73058527 Генеральный директор Р.С. Луценко</p>
3. Объект страхования	<p>3.1. Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>
4. Страховой случай	<p>4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, определенных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает:</p> <p>4.2.1. убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки;</p> <p>4.2.2. имущественный вред, причиненный третьими лицами вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками;</p> <p>4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p> <p>4.3. Событие, являющее признаком страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	<p>5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: 500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.</p> <p>5.2. Страховая премия в размере 82 250,00 (восемьдесят две тысячи двести пятьдесят) рублей 00 коп. уплачивается Страхователем одновременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 января 2021 г.</p> <p>5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается прекратившимся.</p> <p>5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых нача-</p>

	доля после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выдаются по окончании действия настоящего Договора.
6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора с 01 января 2021 г. по 31 декабря 2021 г. 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателю, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвел или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость понесенных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождения условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.Н.Блиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщика, утвержденные Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Начальник отдела продаж
Департамента
страхования ответственности и обязательств
и бизнес-критических рисков



Д.В.Пятовкин

На основании Договора № 02-13/160/20-1 от 01.06.2020 г.



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д.26 +7 (495) 987-18-38 ИИН 7728176895
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-006105/20
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-006105/20 от 25.12.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Белова Елена Николаевна
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	198097, г. Санкт-Петербург, пр. Стачек, д. 34, корп. 1, кв. 4
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «01» января 2021 г. по «31» декабря 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действительными (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействия) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействиями) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерении и расчетам, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причинного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Лицензия на осуществление страхования на
основании Договора №417/20 от 29.05.2020г.
(Милорадова Т.М.)
25 декабря 2020г.
Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

Страхователь:
Белова Елена Николаевна

(Белова Е.Н.)
«25» декабря 2020г.

В настоящем Отчете пронумеровано, прошнуровано, скреплено печатью и подписью 144 (Сто сорок четыре) страницы.

Генеральный директор

ООО «Центр оценки инвестиций»

Луценко Р.С.

