

Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда:

Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость», правила доверительного управления № 2476 зарегистрированы ФСФР России 15.11.2012г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г.

Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»:

125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102. Телефон ООО «ТрастЮнион АйЭм»: (499) 701-99-19, сайт <http://www.trustunionam.ru/>, e-mail: info@trustunionam.ru.

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ 229/25

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «ФандОценка»



/ Н.П. Ивашкова /

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 229/25

денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

Дата определения стоимости (дата оценки): 22.05.2025 г.

Дата составления отчета: 22.05.2025 г.

Заказчик:

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент», ИНН 7705794926, лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г. Адреса страниц в сети Интернет, используемые Управляющей компанией для раскрытия информации: <http://www.trustunionam.ru>.

Под управлением ООО «ТрастЮнион АйЭм» находится Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость», правила доверительного управления № 2476 зарегистрированы ФСФР России 15.11.2012г.

Получить подробную информацию о Фонде и ознакомиться с правилами доверительного управления Фондом, а также с иными документами, предусмотренными законодательством Российской Федерации, можно по адресу: 125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102 и (или) по телефону: (499) 701-99-19, а также на сайте <http://www.trustunionam.ru/> и по электронной почте: e-mail: info@trustunionam.ru.

Паи Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Региональная недвижимость» ограничены в обороте. Данная информация адресована квалифицированным инвесторам. Не допускается распространение информации о паевом инвестиционном фонде, инвестиционные паи которого ограничены в обороте, за исключением случаев ее раскрытия в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001г. №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и иными федеральными законами. Информация о паевом инвестиционном фонде, инвестиционные паи которого ограничены в обороте, может распространяться путем размещения на официальных сайтах управляющей компании и специализированного депозитария такого паевого инвестиционного фонда и на официальном сайте Банка России в сети Интернет для неограниченного круга лиц.

Исполнитель:

ООО «ФандОценка»

Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.

Москва – 2025



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

«ФАНДОЦЕНКА»

Генеральному директору
ООО «ТрастЮнион АйЭм»
Д.У. Рентным ЗПИФ «Региональная недвижимость»

Е.В. Кравченко

Уважаемый Евгений Викторович!

На основании Задания на оценку № 02/25 от 16.05.2025 г. к Договору ФО/32-2019 от 16.09.2019 года об оценке имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость», оценщик (далее – Оценщик) произвел оценку рыночной (справедливой) стоимости денежных требований к ООО «Рамвей» (ИНН 5044125824, ОГРН 1225000062836 дата присвоения 21.06.2022 г., местонахождение: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей (далее – объект оценки).

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 Приказом Министерства экономического развития Российской Федерации (Минэкономразвития России) № 200 от 14 апреля 2022 г. (общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО I - ФСО VI) и № 326 от 01.06.2015 г. (специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т. ч. ФСО № 8 «Оценка бизнеса»), и Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Согласно условиям Договора ФО/32-2019 от 16.09.2019 года об оценке имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость», 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.

Оценка объекта оценки была проведена по состоянию на 22 мая 2025 года с использованием метода дисконтирования денежных потоков доходного подхода.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная (справедливая) стоимость объекта оценки, с учетом ограничительных условий и сделанных допущений (в том числе специальных), составляет:

Объект оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Денежные требования к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей	8 532 000 (Восемь миллионов пятьсот тридцать две тысячи)

Отчет об оценке рыночной стоимости объекта оценки содержит описание оцениваемого имущества, собранную информацию, этапы проведенного исследования и сделанные выводы. Кроме того, в состав отчета включены гарантии нашей объективности и независимости, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

С уважением,
генеральный директор



Н.П. Ивашкова

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
2.1. Обоснование использования стандартов при проведении оценки объекта оценки	9
2.2. Международные стандарты	9
2.3. Федеральные стандарты оценки и законодательные акты, обязательные к применению в РФ	9
2.4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков	9
2.5. Стандарты оценки для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки	10
2.6. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия	11
3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)	27
3.1. Допущения	27
3.2. Специальные допущения	28
3.3. Ограничительные условия	28
3.4. Заявление о соответствии	28
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	30
4.1. Сведения о Заказчике	30
4.2. Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора	30
4.3. Сведения о Юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор	31
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	33
6.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	33
6.2. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	33
6.3. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	33
6.4. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	33
6.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки	34
7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
7.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, используемых оценщиком	35
7.2. Идентификация Объекта оценки	35
7.3. Краткая характеристика предприятия должника	35
7.4. Анализ финансового состояния	37
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	51
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок оцениваемого объекта	51
8.2. Анализ рынка дебиторской задолженности	60
8.3. Анализ ценообразующих факторов	80
8.4. Основные выводы относительно рынка в сегментах, необходимых для оценки	83
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ	87
9.1. Последовательность определения стоимости	87
9.2. Описание подходов и методов оценки	88
9.3. Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов	113
9.4. Определение стоимости в рамках доходного подхода	114
9.5. Определение стоимости в рамках сравнительного подхода (справочно)	117
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	118

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВании ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ	118
10.2. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	118
10.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	118
11. ПРИЛОЖЕНИЕ. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	120
11.1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ	120
11.2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ	120
11.3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ	120
12. ПРИЛОЖЕНИЕ. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ	121
13. ПРИЛОЖЕНИЕ. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ	124
14. ПРИЛОЖЕНИЕ. РАСЧЕТНЫЕ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ	131
15. ПРИЛОЖЕНИЕ. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ	132
15.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	132
15.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	133
15.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	140
15.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	141
15.5. АНАЛИЗ РОССИЙСКОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПО СОСТОЯНИЮ НА 2024 - 2025 ГОДЫ	142
15.6. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	146
15.7. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ	148
15.8. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ	150
15.9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	151
15.10. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	152
15.11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	154
15.12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	162
16. ПРИЛОЖЕНИЕ. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	171

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Копия Задания на оценку, подписанная Заказчиком и Исполнителем, содержится в Приложении 12 к настоящему Отчету.

Таблица 1-1 Задание на оценку

Объект оценки (состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей)	Денежные требования (права требования) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей») на общую сумму 13 297 500 рублей, возникшие на основании: - Договора купли продажи земельного участка № 25/12-01 от 25.12.2023 г. в сумме 11 797 200 рублей; - Договора купли-продажи земельного участка № 25/12-02 от 25.12.2023 г. в сумме 1 500 300 рублей.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку	Оценка проводится в допущении, что: - Выводы о финансовом состоянии должника, а также расчет рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки осуществляются на основании бухгалтерской отчетности должника на 31.12.2024 г., поскольку информация о существенных изменениях с даты последней отчетности до даты оценки отсутствует; - срок уплаты задолженности истек 26.12.2024 г., добровольно задолженность не оплачена, в связи с чем в адрес ООО «Рамвей» направлено Требование об исполнении обязательств (исх. № 995-24 от 27.12.2024г.) и в Арбитражный суд Московской области подано заявление о взыскании денежных средств по договорам купли-продажи земельных участков (Дело №А41-25203/2025 и №А41-12690/2025); - предполагаемые сроки погашения - период 3 года от даты оценки, как разумный для прогнозирования срок взыскания задолженности по Договору купли продажи земельного участка № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и Договору купли-продажи земельного участка № 25/12-02 от 25.12.2023 г.
Существующие имущественные права на объект оценки	Право (требование) к ООО «Рамвей», принадлежащие ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентным ЗПИФ «Региональная недвижимость», возникшие на основании: - Договора купли продажи земельного участка № 25/12-01 от 25.12.2023 г.; - Договора купли-продажи земельного участка № 25/12-02 от 25.12.2023 г.
Права, учитываемые при оценке Объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства. Согласно пункту 1 статьи 307 ГК РФ: «В силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, оказать услугу, внести вклад в совместную деятельность, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности». Согласно пункту 2 статьи 307 ГК РФ: «Обязательства возникают из договоров и других сделок, вследствие причинения вреда, вследствие неосновательного обогащения, а также из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе». Согласно статье 309 ГК РФ: «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 статье 382 ГК РФ: «Право (требование), принадлежащее на основании обязательства кредитору, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или может перейти к другому лицу на основании закона».

Цель оценки (необходимость проведения оценки¹), которая должна быть установлена однозначно для определения предпосылок стоимости, в частности цель оценки должна сопровождаться указанием ссылок на конкретные положения нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо)	Определение стоимости имущества Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Региональная недвижимость», в соответствии с требованиями ст.ст. 36, 37 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и п.п. 1.3.-1.4., 1.6.-1.7. Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки)	Сотрудники специализированного депозитария Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость», владельцы инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Региональная недвижимость», Банк России, неограниченный круг лиц, получивший доступ к Отчету об оценке на основании нормативных правовых актов РФ, в том числе нормативных актов Банка России.
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Вид стоимости	Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: – одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; – стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; – объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; – цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; – платеж за объект оценки выражен в денежной форме. (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»). В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений ...» установлено (п.9.), что «Настоящий стандарт определяет понятие «справедливая стоимость» как цену, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки». Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н) (ред. от 27.06.2016).
Предпосылки стоимости	1) предполагается гипотетическая сделка с объектом; 2) участники сделки являются неопределенными лицами; 3) дата оценки 22.05.2025 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) характер сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» подлежит установлению в соответствии с целями оценки (для целей определения стоимости имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость» в

1 С указанием ссылок на нормативные правовые акты РФ в случае применимости

	соответствии с п. 1.3. Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».).
Дата оценки	22.05.2025 г.
Дата проведения осмотра (особенности проведения осмотра) объекта оценки	Не требуется.
Период (срок) проведения работ по оценке	16.05.2025 г. - 22.05.2025 г.
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки (копии документов представлены в Приложении к Отчету)	- Договор купли продажи земельного участка № 25/12-01 от 25.12.2023 г., - Передаточный акт от 25.12.2023 г. к Договору купли продажи земельного участка № 25/12-01 от 25.12.2023 г.; - Договор купли-продажи земельного участка № 25/12-02 от 25.12.2023 г., - Передаточный акт от 25.12.2023 г. к Договору купли продажи земельного участка № 25/12-02 от 25.12.2023 г.; - Требование об исполнении обязательств (исх. № 995-24 от 27.12.2022г.). - Заявление о взыскании денежных средств по договорам купли-продажи земельных участков; - Финансовая отчетность ООО «Рамвей» на 31.12.2024 г. - Выписки ЕГРН. - Коммерческие предложения. Данные контрагентов сайта раскрытия информации «СКРИН» (https://skrin.ru/)
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов	Не привлекаются.
Форма составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется в форме электронного документа. Примечание к форме составления отчета: - Отчет об оценке в форме электронного документа (для отчета, размер которого не более 8 МБ) должен содержать отдельно: 1) Файл Отчета, 2) ЭЦП Оценщика, 3) ЭЦП Генерального директора. - Отчет об оценке в форме электронного документа (для отчета, размер которого более 8 МБ) должен содержать: Отдельные файлы (не «тома») частей Отчета размером менее 8 МБ с приложением отдельно ЭЦП Оценщика и ЭЦП Генерального директора к каждому файлу части Отчета. - Отчет об оценке предоставляется не позднее 17:00 рабочего дня и не позднее 16:00 предпраздничного дня последнего дня срока проведения работ по оценке.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке	Отчет об оценке стоимости может быть использован только в качестве единого документа и исключительно для указанных в нем целей оценки; Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предполагаемого использования результатов оценки; Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Ограничения на распространение и публикацию отчета об оценке: отсутствуют.
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

	находиться стоимость.
Иные специфические требования к отчету об оценке	Требования, установленные Указанием Банка России от 02.11.2020 г. № 5609-У «О раскрытии, распространении и предоставлении информации акционерными инвестиционными фондами и управляющими компаниями инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов, а также о требованиях к расчету доходности инвестиционной деятельности акционерного инвестиционного фонда и управляющей компании паевого инвестиционного фонда" (вместе с «Информацией, подлежащей раскрытию, порядком и сроками ее раскрытия», «Информацией, подлежащей раскрытию в виде ключевого информационного документа, а также порядком и сроками ее раскрытия»): 1) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: «Название паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации правил доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полное или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда: Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость», правила доверительного управления № 2476 зарегистрированы ФСФР России 15.11.2012г. Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г. Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номеров телефонов), в котором можно получить информацию, подлежащую раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах»: 125284, город Москва, шоссе Хорошёвское, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102. Телефон ООО «ТрастЮнион АйЭм»: (499) 701-99-19, сайт http://www.trustunionam.ru/, e-mail: info@trustunionam.ru.»; 2) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения и занимать не менее десяти процентов площади первой страницы Отчета об оценке: «Стоимость инвестиционных паев может увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом.».
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин	Не требуется.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует.

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

2.1. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере. К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Оценщик является членом СРО «Деловой Союз Оценщиков». В силу этого обстоятельства Оценщик обязан использовать Правила оценочной деятельности СРО «Деловой Союз Оценщиков».

Настоящий Отчет составлен в полном соответствии со следующими стандартами и законодательными актами:

2.2. МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 28.12.2015 № 217н (в ред. от 27.06.2016г.).

2.3. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ И ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В РФ

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.
2. Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.
3. Гражданский кодекс Российской Федерации;
4. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г.);

Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

2.4. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

В части не противоречащей указанному в разделе 2.2. при составлении данного отчета использованы: Правила оценочной деятельности СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Решением Президиума Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков», Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года):

- ОСТ ДСО 1.01 «Цели, сфера применения и организация стандартов» (утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 59 от 10 августа 2015 года)

- ОСТ ДСО 2.03 «Составление отчета об оценке» (утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011

года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 59 от 10 августа 2015 года)

- ОСТ ДСО 3.01 «Оценка стоимости недвижимого имущества» (утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 59 от 10 августа 2015 года)

- ОСТ ДСО 3.05 «Оценка бизнеса» (утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года), с изменениями и дополнениями, утверждено Решением Президиума Некоммерческого партнерства СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Протокол № 59 от 10 августа 2015 года)

Использование Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности. Применение правил оценочной деятельности СРО и отраслевых стандартов СРО «ДСО» обусловлено тем, что оценщик – является членом данного профессионального объединения.

2.5. СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Статья 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года (с изменениями и дополнениями) определяет одну из обязанностей оценщика - соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования указанного Федерального закона, а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации.

Статья 20 того же закона регулирует применение стандартов оценки: федеральные стандарты оценки, стандарты и правила оценочной деятельности. В соответствии с данной статьей, федеральные стандарты оценки должны разрабатываться Национальным советом с учетом международных стандартов оценки, и утверждаться уполномоченным федеральным органом.

Учитывая вышеуказанное, данный отчет по определению рыночной стоимости объекта оценки выполнен в соответствии с требованиями:

- Закона РФ №135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями);

- Федеральных стандартов оценки:

Таблица 2-1

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО № 8	Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)»	Приказ МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.

- Правила оценочной деятельности СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Решением Президиума Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков», Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года).

Далее приводятся основные положения стандартов, используемых при оценке.

1. При составлении отчета об оценке оценщиками использовалась информация, обеспечивающая достоверность отчета об оценке как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
2. Оценка объекта оценки проводилась оценщиком при соблюдении требования к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.
3. При заключении договора об оценке оценщик предоставил заказчику информацию о требованиях законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе о порядке лицензирования оценочной деятельности, обязанностях оценщика, требованиях к договору об оценке

и отчету об оценке, а также о стандартах оценки. Факт предоставления такой информации зафиксирован в договоре об оценке.

4. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

5. Итоговая величина стоимости объекта оценки в данном отчете выражена в рублях в виде единой величины, т.к. в договоре об оценке не предусмотрено иное.

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

2.6. Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его

аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

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

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

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- 3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- 4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- 5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предпосылках о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами.

Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением, или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

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

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

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

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

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает, как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

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

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

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

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

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

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

Дополнительные термины

Налоговый Кодекс РФ Статья 130:

К **недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость)** относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

К **недвижимым вещам** относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

К **недвижимым вещам** относятся **жилые и нежилые помещения**, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Гражданский Кодекс РФ Статья 209:

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом (статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

Гражданский Кодекс РФ Статья 606:

По договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование. Плоды, продукция и доходы, полученные арендатором в результате использования арендованного имущества в соответствии с договором, являются его собственностью.

Термины и определения в соответствии с «Методические рекомендации по применению премий и скидок за наличие или отсутствие элементов контроля при оценке пакетов акций и долей участия в уставных капиталах компаний» (СПОД РОО 03-02-2022):

Контроль - особый объект имущественных прав, возникающий вследствие наличия двух составляющих: 1) перераспределении благ от миноритарных акционеров (участников) к контролирующим акционерам (участникам); 2) возможностей комбинирования ресурсов контролируемой компании с ресурсами других компаний.

Элементы контроля - набор прав и возможностей, предоставляющих обладающим ими лицам дополнительные выгоды во владении и управлении деятельностью хозяйствующих субъектов.

Премия за контроль (премия за наличие элементов контроля) - надбавка к стоимости пакета акций (доли участия в капитале компании), определенных на пропорциональной или миноритарной основе, вследствие наличия у оцениваемого пакета акций (оцениваемой доли участия в капитале компании) полного или частичных элементов контроля над деятельностью соответствующего хозяйствующего субъекта.

Скидка за отсутствие контроля (скидка за отсутствие элементов контроля) - скидка к стоимости пакета акций или доли участия в капитале компании, определенных на пропорциональной или мажоритарной основе, вследствие отсутствия у оцениваемого пакета акций (оцениваемой доли участия в капитале компании) полного или частичных элементов контроля над деятельностью соответствующего хозяйствующего субъекта. Применяется в случаях, когда необходимо осуществить переход от стоимости акции (доли участия в капитале компании), полученной на основе методов, которые позволяют определить стоимость с учетом элементов контроля или на пропорциональной основе, к стоимости акции (доле участия в капитале компании) без учета элементов контроля.

Миноритарный пакет акций (миноритарная доля участия в капитале компании) - пакет акций (доля участия в капитале компании), не предоставляющий своему владельцу право участвовать в управлении имуществом и операционной деятельности компании (например, входить в совет директоров компании, созывать внеочередные собрания акционеров и иметь доступ ко всей внутренней информации компании) иначе, чем посредством участия в общем собрании акционеров (учредителей) компании. Как правило (но не всегда), миноритарные пакеты акций (доли участия в капитале компаний) составляют менее 25 % уставного капитала. В большинстве случаев размер миноритарных пакетов акций (долей участия в капитале компании) составляет менее 10 % уставного капитала компании.

Стратегически значимый пакет акций - пакет акций, предоставляющий своему владельцу

частичные права на участие в управлении имуществом и операционной деятельности компании (например, имеется возможность входить в совет директоров компании, созывать внеочередные собрания акционеров). Как правило, стратегически значимые пакеты акций (доли участия в капитале компаний) составляют от 10 до 25 % уставного капитала.

Блокирующий пакет акций - пакет акций (доля участия), предоставляющий своему владельцу частичные права на участие в управлении имуществом и операционной деятельности компании (например, имеется возможность входить в совет директоров компании, созывать внеочередные собрания акционеров и иметь доступ ко всей внутренней информации компании), а также блокировать решения остальных акционеров (участников).

Величина блокирующего пакета акций (доли участия в капитале компаний) больше или равна 25 % уставного капитала компании + 1 акция.

Контрольный (мажоритарный) пакет акций (контрольная/мажоритарная доля участия в капитале компании) - пакет акций (доля участия в капитале компании), предоставляющих своему владельцу право участия в управлении имуществом и операционной деятельности компании (например, позволяет входить в совет директоров компании, созывать внеочередные собрания акционеров и иметь доступ ко всей внутренней информации компании). Как правило (но не всегда), контрольные пакеты акций (доли участия в капитале компаний) составляют более 50 % общего числа голосующих акций компании. В ряде случаев (например, при сильной распыленности остальных пакетов акций/долей участия в капитале компаний) величина контрольного пакета может быть менее 50 % общего числа голосующих акций компании (менее 50 % доли участия в капитале компании).

Суперконтрольный пакет акций - пакет акций (доля участия в капитале компании), предоставляющих своему владельцу право единоличного принятия всех решений в компании. Величина суперконтрольного пакета акций (доли участия в капитале компаний) составляет более 75 % общего числа голосующих акций компании.

Понятие прав требования и оцениваемых прав

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО № 1). К объектам оценки относятся (ст. 5 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ):

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

В рамках настоящего Отчета оцениваются права требования. Согласно ст. 307 ГК РФ «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. Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в настоящем Кодексе».

Согласно ст. 819 ГК РФ «По кредитному договору банк или иная кредитная организация (кредитор) обязуются предоставить денежные средства (кредит) заемщику в размере и на условиях, предусмотренных договором, а заемщик обязуется возвратить полученную денежную сумму и уплатить проценты на нее».

Право требования ссудной задолженности как объект оценки

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.

Указанное положение подтверждается наличием в главе 24 Гражданского кодекса статей, содержащих нормы об уступке прав требования.

Основание возникновения прав (требований)

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.

Договор может содержать (и чаще всего содержит) комплекс прав и корреспондирующих им обязанностей. Так, в договоре купли-продажи можно выделить право покупателя требовать передачи товара и корреспондирующую ему обязанность продавца передать товар (первая обязательственная связь). В рамках этого договора существует право продавца требовать уплаты за товар и обязанность покупателя его оплатить (вторая обязательственная связь).

Кредитора и должника можно указать только в простом обязательственном правоотношении, а не в рамках договора в целом.

В сложном обязательственном правоотношении, каким, как правило, является договор, существуют стороны, т.е. субъекты, наделенные как правами, так и обязанностями, т.е. кредиторы и должники одновременно.

Глава 24 ГК РФ «Перемена лиц в обязательстве» предусматривает порядок замены стороны в одном обязательственном правоотношении (должника или кредитора), а не стороны в договоре (или ином обязательстве в широком смысле), каждая из которых может быть и должником, и кредитором по различным обязательствам, охватываемым конструкцией одного договора.

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.

В договоре, содержание которого составляет всего одна правовая связь, одно простое обязательство, перемена активной стороны в обязательстве (кредитора) является и заменой стороны в договоре. Примером такого обязательства является заем: передача права требования другому лицу означает замену стороны в договоре - займодавца.

Зачастую обязательственное правоотношение является сложным, т.е. каждая из его сторон обладает рядом прав и несет ряд обязанностей. Вся совокупность ряда встречных прав и обязанностей сторон следует рассматривать как одно правовое отношение. Отдельные права сторон обязательства в юридической литературе обозначают термином «правомочия». При этом указывается, что они входят в состав субъективного права, отличающегося сложным строением. При перемене лиц в обязательстве изменяется его субъектный состав, системные же связи между правомочиями и обязанностями сохраняются.

К вновь вступающему лицу по договору уступки права требования переходит не отдельное правомочие выбывающего лица (право требования), а вся совокупность его правомочий, имеющаяся

в наличии на момент перехода.

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).

Вывод: права (требования) являются самостоятельным объектом гражданских правоотношений, наряду с вещами и иными субъектами, а, следовательно, и объектами оценки, с оговоркой об обязательственно-правовом характере их возникновения и регулирования.

Согласно п.1.7. Положения Банка России от 28.06.2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» в целях определения размера расчетного резерва в связи с действием факторов кредитного риска ссуды классифицируются на основании профессионального суждения (за исключением ссуд, сгруппированных в портфель однородных ссуд) в одну из пяти категорий качества:

1. I (высшая) категория качества (стандартные ссуды);
2. II категория качества (нестандартные ссуды);
3. III категория качества (сомнительные ссуды) - значительный кредитный риск (вероятность финансовых потерь вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по ссуде обуславливает ее обесценение в размере от 21 до 50 процентов);
4. IV категория качества (проблемные ссуды) - высокий кредитный риск (вероятность финансовых потерь вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по ссуде обуславливает ее обесценение в размере от 51 процента до 100 процентов);
5. V (низшая) категория качества (безнадежные ссуды) - отсутствует вероятность возврата ссуды в силу неспособности или отказа заемщика выполнять обязательства по ссуде, что обуславливает полное (в размере 100 процентов) обесценение ссуды.

Ссуды, отнесенные ко II - V категориям качества, являются обесцененными.»

Между тем п.1.3. Положения регламентирует что «Резерв формируется кредитной организацией при обесценении ссуды (ссуд), то есть при потере ссудой стоимости вследствие неисполнения либо ненадлежащего исполнения заемщиком обязательств по ссуде перед кредитной организацией, либо существования реальной угрозы такого неисполнения (ненадлежащего исполнения) (далее - кредитный риск по ссуде)». Т.е. при надлежащем соблюдении заемщиком условий кредитного соглашения резерв не формируется.

Далее, согласно Положению «кредитная организация формирует резервы по портфелям однородных ссуд в соответствии с применяемой ею методикой оценки риска по соответствующим портфелям однородных ссуд. Кредитная организация распределяет сформированные портфели однородных ссуд

по следующим категориям качества:

- I категория качества - портфели однородных ссуд с размером сформированного резерва 0 процентов (потери по портфелю однородных ссуд отсутствуют);
- II категория качества - портфели однородных ссуд с размером сформированного резерва не более 3 процентов совокупной балансовой стоимости ссуд, объединенных в портфель;
- III категория качества - портфели однородных ссуд с размером сформированного резерва свыше 3 и до 20 процентов совокупной балансовой стоимости ссуд, объединенных в портфель;
- IV категория качества - портфели однородных ссуд с размером сформированного резерва свыше 20 и до 50 процентов совокупной балансовой стоимости ссуд, объединенных в портфель;
- V категория качества - портфели однородных ссуд с размером сформированного 50 процентов совокупной балансовой стоимости ссуд, объединенных в портфель.

Согласно сложившейся банковской практике в сфере кредитования юридических лиц, в качестве наиболее распространенных видов обеспечения исполнения обязательств по кредитным соглашениям могут выступать:

- залог товарно-материальных ценностей, земельных участков, объектов недвижимости, транспортных средств, ценных бумаг и иных активов;
- поручительство юридического лица;
- поручительство физического лица.



Рисунок 1.

На рисунке 1 приведена краткая схема, отображающий состав возможного обеспечения, примененного российскими Банками в практике делового оборота по кредитным соглашениям между Банком и юридическими лицами.

Как видно кредитное соглашение может и не иметь «твердого» обеспечения т.е. кредит может быть предоставлен в форме овердрафта, который представляет собой кредитную линию в виде лимита задолженности. При предоставлении кредитов в форме овердрафта по расчетным картам в договорах с потребителями, банки обычно устанавливают лимит овердрафта, крайние даты внесения ежемесячного платежа и размер минимального платежа.

Полученные результаты оцениваются по следующей градации совокупных рисков

- 0-15% - низкая степень риска, возможность получения залогов высокая
- 15-25% - средняя степень риска, возможность получения залогов существует
- 25-50% - высокая степень риска, возможность получения залогов существует, но связана с дополнительными расходами
- Выше 50% - высокая степень риска, не позволяющая говорить о возможности обращения взыскания на залог.

После выявления всего перечня обеспечения по кредитным соглашениям расчету совокупного риска возможности взыскания залогового обеспечения, проводится его оценка с применением доходного, затратного и сравнительного подходов для объектов, совокупный риск по которым не превышает 50%.

В случае невозможности у заемщика возратить сумму задолженности по кредиту и удовлетворить требования по иным предусмотренным договором платежам, кредитор, в зависимости от ситуации и условий договора, вправе потребовать возврата задолженности по кредиту от поручителей, обратиться взыскание на имущество заемщика (ГК РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, ст. 338, ст. 50 «Закона об ипотеке»), реализовать заложенное имущество (ГК РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, ст. 350, ст. 51, 55 «Закона об ипотеке»).

Соответственно, в процессе оценки права требования объектом оценки становится заложенное и прочее имущество должника, а в случае наличия поручителей - денежные потоки и имущество поручителей. Таким образом, стоимость обеспечения является ключевым фактором стоимости права требования.



Рисунок 2.

Распределение цены продажи заложенного имущества осуществляется в соответствии с положениями ст. 138 (ФЗ от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»). При оценке рыночной стоимости Задолженности, обеспеченной залогом, и моделировании его реализации в рамках банкротства цена продажи залога распределяется по трем веткам:

Первая ветка – 80% от цены залога. Средства направляются напрямую тому кредитору, задолженность перед которым была обеспечена залогом.

Вторая ветка - 15% от цены залога.

- сначала средства направляются на погашение задолженности кредиторов 1 и 2 очереди;
- если средства остались, они направляются кредитору, задолженность перед которым была обеспечена залогом (если средств первой ветки не хватило).

Третья ветка – от цены 5% залога. Распределение установлено ст. 134 (ФЗ от 26.10.2002 г. № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»):

- вначале средства направляются на уплату текущих расходов;
- если средства остались, они направляются на погашение задолженности кредиторов 1 и 2 очереди;
- если средства остались, они направляются на погашение задолженности 3 очереди, в состав которой входит и кредитор, задолженность перед которым была обеспечена залогом (если средств первой и второй ветки не хватило). В рамках третьей очереди средства распределяются пропорционально доле кредитора в общей сумме задолженности перед кредиторами.

Схема взыскания по требованиям, основанным на кредитных договорах

Урегулирование проблемной задолженности может осуществляться в рамках одного из следующих направлений (сценариев урегулирования).

Внесудебная реализация заложенного имущества

Возможность обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке может быть предусмотрена договором о залоге или отдельным соглашением о порядке обращения взыскания на заложенное имущество. Соглашение позволяет выставить заложенное имущество, в случае возникновения просроченной задолженности по кредиту через указанное в соглашении количество дней на торги, без обращения в суд, по обоюдному согласию сторон. Торги проводятся специальной торговой организацией. Вырученная от продажи имущества сумма идет в погашение издержек по реализации предмета залога и в погашение задолженности заемщика перед кредитором (залогодержателем), оставшаяся сумма зачисляется залогодателю.

В последнее время осуществляются попытки ввести в практику заключение соглашений о внесудебной реализации залога.

Стоимость в данном случае определяется на основании выручки от реализации заложенного имущества.

Взыскание в рамках исполнительного производства

На первом этапе целесообразно предъявить в судебном порядке все требования, имеющиеся у кредитора по отношению к компании-должнику:

- Требования **о взыскании задолженности по кредитным договорам** (включая проценты, комиссии и любые иные требования, вытекающие из кредитных договоров). Данные требования могут быть предъявлены к компаниям-заемщикам и к поручителям, как к соответчикам.

- Требования **об обращении взыскания на заложенное движимое и недвижимое имущество, акции и доли компаний** (при просрочке исполнения обязательств по кредитным договорам свыше 3 месяцев (п. 2 ст. 348. ГК РФ (часть первая) от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ).

По мере вынесения судами решений в пользу кредитора, указанные решения могут предъявляться к исполнению. **Решения о взыскании задолженности** по кредитным договорам исполняются в следующем порядке:

- В первую очередь, взыскиваются имеющиеся у заемщиков и поручителей **денежные средства**;

- При недостаточности денежных средств, производится **продажа незаложенного² имущества заемщиков и поручителей** (включая принадлежащие им акции и доли в компаниях).

Предусмотрены две формы реализации имущества должника: на торгах и без проведения процедуры торгов. На торгах может быть реализовано недвижимое имущество должников, ценные бумаги, имущественные права, дебиторская задолженность, предметы, имеющие историческую или художественную ценность, и иные вещи, стоимость которых превышает 500 тыс. руб. Прочее имущество может быть реализовано без проведения процедуры торгов специализированной организацией (ст. 87, ФЗ от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»).

Цена продажи определяется следующим образом:

При реализации имущества *на торгах*:

- начальная цена устанавливается в размере 100% рыночной стоимости реализуемого имущества, определенной независимым оценщиком;
- в случае признания торгов несостоявшимися и проведения повторных торгов начальная цена на таких торгах составляет 85% рыночной стоимости имущества;
- в случае признания повторных торгов несостоявшимися взыскатель получает право оставить имущество за собой. При этом имущество идет в счет погашения долга перед взыскателем в размере 75% от его рыночной стоимости (ст. 89, 92, 87, ФЗ от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»).

При реализации имущества *без проведения торгов*:

- в течение первого месяца со дня передачи на реализацию цена имущества составляет 100% его рыночной стоимости;
- в течение второго месяца со дня передачи на реализацию цена имущества составляет 85% его рыночной стоимости;
- по истечении 2 (двух) месяцев со дня передачи на реализацию цена имущества уменьшается до 75% его рыночной стоимости, и такое имущество передается взыскателю в счет погашения его требований (ст. 87, ФЗ от 02.10.2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»).

Налогообложение НДС

Операции по уступке (переуступке, приобретению) прав (требований) кредитора по обязательствам, вытекающим из договоров по предоставлению займов в денежной форме и (или) кредитных договоров, а также по исполнению заемщиком обязательств перед каждым новым кредитором по первоначальному договору, лежащему в основе договора уступки, не подлежат обложению НДС (подп. 26 п. 3 ст. 149 НК РФ).

Согласно изменениям, внесенным в подп. 26 п. 3 ст. 149 НК РФ пунктом 2 статьи 2 Федерального

² В рамках этой процедуры может быть также продано и заложенное имущество, но с сохранением данного обременения, что существенно снизит стоимость имущества. В связи с этим продажу заложенного имущества мы рассматриваем только в рамках процедуры обращения взыскания на заложенное имущество.

закона от 25.11.2009 N 281-ФЗ, с 01.01.2010 освобождение может применяться при переуступке прав требования, вытекающих из договора займа или кредита, а также исполнении заемщиком обязательств перед теми кредиторами, к которым в результате переуступки перешло это требование.

Следует отметить, что до внесения указанных изменений Минфин России давал разъяснения, согласно которым подлежат обложению налогом на добавленную стоимость операции по уступке прав (требований) кредитора по обязательствам, вытекающим из договоров по предоставлению займов в денежной форме и кредитных договоров.

Об этом, в частности, говорится в письме от 12.01.2009 № 03-07-11/1.

Так, до 01.01.2010, по мнению Минфина России, подпункт 26 пункта 3 статьи 149 НК РФ подлежит применению первоначальным кредитором при уступке указанных прав (требований), а также при исполнении заемщиком обязательств перед новым кредитором, к которому эти права (требования) перешли от первоначального кредитора.

При приобретении денежного требования у третьих лиц следует применять пункт 4 статьи 155 НК РФ, согласно которому при приобретении денежного требования у третьих лиц налоговая база определяется как сумма превышения суммы доходов, полученных от должника и (или) при последующей уступке, над суммой расходов на приобретение указанного требования.

Минфин России в письме от 19.09.2007 № 03-07-05/58, раскрывая порядок определения банком налоговой базы по НДС при передаче имущественных прав, делает аналогичный вывод о том, что при приобретении денежного требования у третьих лиц налоговая база по налогу на добавленную стоимость определяется на основании пункта 4 статьи 155 НК РФ.

Таким образом, операции по приобретению денежного требования у третьих лиц:

- до 01.01.2010 - облагаются налогом на добавленную стоимость;
- с 01.01.2010 - налогом на добавленную стоимость не облагаются.

В налоговом учете сумма государственной пошлины, перечисленная в бюджет, признается внереализационным расходом (подп. 10 п. 1 ст. 265 НК РФ). Моментом возникновения расходов для целей бухгалтерского и налогового учета является момент подачи иска в арбитражный суд. Налогом на добавленную стоимость сумма государственной пошлины не облагается (подп. 17 п. 2 ст. 149 НК РФ).

К судебным издержкам, связанным с рассмотрением дела в арбитражном суде, относятся суммы, выплачиваемые экспертам, свидетелям, переводчикам, расходы на оплату услуг адвокатов и иных лиц, оказывающих юридическую помощь, а также прочие затраты, понесенные лицами, участвующими в деле.

Если при подготовке иска организация воспользовалась услугами специализированной организации (например, консультационной или юридической фирмы), то в бухгалтерском и налоговом учете эти расходы принимаются к учету в момент их возникновения. В налоговом учете подобные затраты включаются во внереализационные расходы в качестве судебных (подп. 10 п. 1 ст. 265 НК РФ).

Таким образом, право требования на возмещение судебных издержек также не подлежит налогообложению НДС.

На основании статьи 57³ «Ликвидация общества»:

1. Общество может быть ликвидировано добровольно в порядке, установленном Гражданским кодексом Российской Федерации, с учетом требований настоящего Федерального закона и устава общества. Общество может быть ликвидировано также по решению суда по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом Российской Федерации.

Ликвидация общества влечет за собой его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам.

2. Решение общего собрания участников общества о добровольной ликвидации общества и назначении ликвидационной комиссии принимается по предложению совета директоров (наблюдательного совета) общества, исполнительного органа или участника общества.

Общее собрание участников добровольно ликвидируемого общества принимает решение о ликвидации общества и назначении ликвидационной комиссии.

3. С момента назначения ликвидационной комиссии к ней переходят все полномочия по управлению

³ Федеральный закон от 08.02.1998 № 14-ФЗ (ред. от 08.08.2024) «Об обществах с ограниченной ответственностью» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025), https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_17819/6e9b7a6b7910b899990458e68d9f25908809527d/#dst464

делами общества. Ликвидационная комиссия от имени ликвидируемого общества выступает в суде.

На основании статьи 58⁴ «Распределение имущества ликвидируемого общества между его участниками» оставшееся после завершения расчетов с кредиторами имущество ликвидируемого общества распределяется ликвидационной комиссией между участниками общества в следующей очередности:

в первую очередь осуществляется выплата участникам общества распределенной, но невыплаченной части прибыли;

во вторую очередь осуществляется распределение имущества ликвидируемого общества между участниками общества пропорционально их долям в уставном капитале общества.

Требования каждой очереди удовлетворяются после полного удовлетворения требований предыдущей очереди.

Если имеющегося у общества имущества недостаточно для выплаты распределенной, но невыплаченной части прибыли, имущество общества распределяется между его участниками пропорционально их долям в уставном капитале общества».

ГК РФ Статья 64⁵. Удовлетворение требований кредиторов ликвидируемого юридического лица -

1. При ликвидации юридического лица после погашения текущих расходов, необходимых для осуществления ликвидации, требования его кредиторов удовлетворяются в следующей очередности: (в ред. Федерального закона от 05.05.2014 № 99-ФЗ)

- в первую очередь удовлетворяются требования граждан, перед которыми ликвидируемое юридическое лицо несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью, путем капитализации соответствующих повременных платежей, о компенсации сверх возмещения вреда, причиненного вследствие разрушения, повреждения объекта капитального строительства, нарушения требований безопасности при строительстве объекта капитального строительства, требований к обеспечению безопасной эксплуатации здания, сооружения;

- во вторую очередь производятся расчеты по выплате выходных пособий и оплате труда лиц, работающих или работавших по трудовому договору, и по выплате вознаграждений авторам результатов интеллектуальной деятельности;

- в третью очередь производятся расчеты по обязательным платежам в бюджет и во внебюджетные фонды;

- в четвертую очередь производятся расчеты с другими кредиторами;

Требования кредиторов о возмещении убытков в виде упущенной выгоды, о взыскании неустойки (штрафа, пени), в том числе за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязанности по уплате обязательных платежей, удовлетворяются после удовлетворения требований кредиторов первой, второй, третьей и четвертой очереди.

2. Требования кредиторов каждой очереди удовлетворяются после полного удовлетворения требований кредиторов предыдущей очереди, за исключением требований кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества ликвидируемого юридического лица.

Требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества ликвидируемого юридического лица, удовлетворяются за счет средств, полученных от продажи предмета залога, преимущественно перед иными кредиторами, за исключением обязательств перед кредиторами первой и второй очереди, права требования по которым возникли до заключения соответствующего договора залога.

Не удовлетворенные за счет средств, полученных от продажи предмета залога, требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества ликвидируемого юридического лица, удовлетворяются в составе требований кредиторов четвертой очереди.

3. При недостаточности имущества ликвидируемого юридического лица, когда такое юридическое лицо в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом, не может быть признано несостоятельным (банкротом), имущество такого юридического лица распределяется между кредиторами соответствующей очереди пропорционально размеру требований, подлежащих удовлетворению, если иное не установлено законом.

5.1. Считаются погашенными при ликвидации юридического лица:

⁴ Федеральный закон от 08.02.1998 № 14-ФЗ (ред. от 08.08.2024) «Об обществах с ограниченной ответственностью» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.03.2025), https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_17819/6e9b7a6b7910b899990458e68d9f25908809527d/#dst464

⁵ «Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)» от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 08.08.2024, с изм. от 31.10.2024), https://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_5142/06a8e01f9df1874a0df040fdcae8c0b463b834bc/

- 1) требования кредиторов, не удовлетворенные по причине недостаточности имущества ликвидируемого юридического лица и не удовлетворенные за счет имущества лиц, несущих субсидиарную ответственность по таким требованиям, если ликвидируемое юридическое лицо в случаях, предусмотренных статьей 65 настоящего Кодекса, не может быть признано несостоятельным (банкротом);
- 2) требования, не признанные ликвидационной комиссией, если кредиторы по таким требованиям не обращались с иском в суд;
- 3) требования, в удовлетворении которых решением суда кредиторам отказано.

Вид оцениваемой стоимости

Исходя из цели оценки и условий Задания на оценку № 02/25 от 16.05.2025 г. к Договору ФО/32-2019 от 16.09.2019 года об оценке имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость», необходимо определить рыночную (справедливую) стоимость имущества (Объекта оценки), в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета среднегодовой стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».

На основании Указания ЦБ РФ от 25.08.2015г. № 3758-У «1.3. Стоимость активов и величина обязательств определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28.12.2015 г. № 217н.

На основании п.2 Международных стандартов финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»:

«Справедливая стоимость - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

Справедливая стоимость (fair value) - это 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 (см. МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости»). Справедливая стоимость - сумма, на которую можно обменять актив при совершении сделки между хорошо осведомленными, желающими совершить такую сделку, независимыми друг от друга сторонами (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Справедливой стоимостью основных средств в большинстве случаев является рыночная стоимость при условии продолжительного сохранения способа хозяйственного использования соответствующих объектов, т.е. использование для ведения одного и того же или аналогичного вида деятельности (см. МСФО (IAS) 16 «Основные средства»).

Цена, действующая на основном (или наиболее выгодном) рынке, использованная для оценки справедливой стоимости актива или обязательства, не должна корректироваться с учетом затрат по сделке. Затраты по сделке должны отражаться в учете в соответствии с другими МСФО. Затраты по сделке не являются характеристикой актива или обязательства; они скорее являются специфическими для сделки и будут отличаться в зависимости от того, как предприятие вступает в сделку в отношении актива или обязательства.

Затраты по сделке не включают транспортные расходы. Если местонахождение является характеристикой актива (как, например, может быть в случае с товаром), цена на основном (или наиболее выгодном) рынке должна корректироваться с учетом расходов, при наличии таковых, которые были бы понесены на транспортировку актива от его текущего местонахождения до данного

рынка.

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях.

Справедливая стоимость земельных участков, зданий и помещений в них, как правило, определяется на основе рыночных индикаторов путем оценки, которая обычно производится профессиональным оценщиком.

Справедливая стоимость включает в себя понятие *Рыночной стоимости*. Тем не менее, термин «справедливая стоимость» является родовым термином, используемым в бухгалтерском учете. Понятие *Справедливой стоимости* шире, чем *Рыночная стоимость*, которая специфична для имущества.

Справедливая стоимость и *Рыночная стоимость* могут быть эквивалентными, когда *Справедливая стоимость* удовлетворяет всем требованиям определения *Рыночной стоимости*.

На основании МСО 2017, МСО 104 «Базы оценки», пункт 50 «Базы оценки по определению МСО - Справедливая стоимость (Equitable value)» -

50.1. Справедливая стоимость (Equitable value) - это расчетно-оценочная цена при передаче актива или обязательства между конкретно идентифицированными, осведомленными и заинтересованными сторонами, которая отражает соответствующие интересы данных сторон.

50.2. Определение справедливой стоимости потребует оценку такой цены, которая будет являться справедливой [в сделке] между конкретно определенными сторонами с учетом всех преимуществ или отрицательных свойств, которые каждая из сторон обретет по сделке. Напротив, при определении рыночной стоимости, как правило, нужно забыть обо всех преимуществах или отрицательных свойствах, которые не будут в целом характерны или доступны для участников рынка.

50.3. Справедливая стоимость – это более широкое понятие, чем рыночная стоимость. Хотя часто цена, которая является справедливой в сделке между двумя сторонами, будет равна цене, которую можно получить на рынке, тем не менее, могут возникнуть ситуации, когда при определении справедливой стоимости необходимо будет принять во внимание моменты, которые не должны приниматься во внимание при определении рыночной стоимости, например, некоторые аспекты синергетической стоимости, возникающие при совмещении материальной заинтересованности. 50.4. К примерам использования справедливой стоимости относятся: (а) определение цены, справедливой в контексте владения акциями в некотируемом бизнесе, когда наличие долей в совместном капитале у двух конкретных сторон может означать, что цена, справедливая для них, отличается от цены, достижимой на рынке, а также (б) определение цены, которая являлась бы справедливой как для арендодателя, так и арендатора в рамках бессрочной передачи арендованного актива или при погашении арендного обязательства.

Согласно Федеральному закону №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции:

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по

разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Установлению подлежит рыночная стоимость объекта оценки и в случае использования в нормативном правовом акте не предусмотренных Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции или стандартами оценки терминов, определяющих вид стоимости объекта оценки, в том числе терминов «действительная стоимость», «разумная стоимость», «эквивалентная стоимость», «реальная стоимость» и других (см. Статью 7. Предположение об установлении рыночной стоимости объекта оценки» ФЗ №135 от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности» в действующей редакции).

Таким образом, в настоящем Отчете справедливая стоимость Объекта оценки эквивалентна рыночной стоимости объекта оценки.

3. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ)

3.1. ДОПУЩЕНИЯ

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями.

1. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
2. Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Оцениваемые права (требование) считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. Данные, на которых основана оценка, ограничены по количеству или качеству по причине нестабильности рыночных условий в связи с ситуацией высокой неопределенности на внешнем и внутренних рынках, в связи с чем возможные границы интервала стоимости могут быть шире (+/- 50%). Поскольку открытая информация по объективным причинам не позволяет достоверно выполнить прогнозы внутренних и внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, при проведении оценки принимаются специальные допущения по ключевым факторам, использованным оценщиком при расчетах.
4. Предполагается соблюдение ООО «Рамвей» всех применимых положений, законов и нормативных актов, принятых на федеральном, региональном и местном уровнях. Предполагается, что компанией будут получены все необходимые лицензии, разрешения, либо иные законодательные или нормативные постановления любых государственных и прочих органов, на которых основывается приведенная в настоящем Отчете оценка стоимости.
5. Исполнитель не принимает на себя ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после даты проведения оценки и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость Объекта оценки, если таковые не должны были быть предвидены и учтены Оценщиком в процессе выполнения работ.
6. Исполнителю не известно о существовании каких-либо причин, по которым факты и данные, изложенные в настоящем отчете, могли бы быть признаны неверными.
7. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На ООО «ФандОценка» не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов или по рассмотрению таких факторов, если они будут раскрыты после завершения процедур по оценке.
8. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
9. Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком оценки или его представителями в ходе проведения оценки, были приняты без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.
10. Общедоступная отраслевая и статистическая информация была получена из источников, которые Оценщик считает достоверными, но, по независящим от Оценщика объективным причинам, данная информация не позволяет достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки.
11. Оценщик не гарантирует точного достижения результатов, прогнозируемых заказчиком оценки, так как события и обстоятельства часто реализуются не так, как ожидается вначале. Различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. Достижение прогнозируемых результатов зависит от действий, планов и предположений менеджмента, а также внешних условий. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий

социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии и в условиях обстоятельств после 24.02.2022). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.

12. Стоимость активов паевого инвестиционного фонда и величина обязательств, начиная с 01.01.2016 г. определяются по справедливой стоимости в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости», введенным в действие на территории Российской Федерации приказом Министерства финансов Российской Федерации от 28 декабря 2015 года № 217н (с изм. от 11.07.2016г.) «О введении Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности в действие на территории Российской Федерации и о признании утратившими силу некоторых приказов (отдельных положений приказов) Министерства финансов Российской Федерации», с учетом требований Указания Банка России от 25 августа 2015 г. №3758-У и Письма Банка России от 24.04.2018 № 54-5-2-3/868.

13. Все расчеты производились в приложении Microsoft Excel. В процессе расчетов числа не округлялись, за исключением тех случаев, когда в настоящем Отчете отдельно не сказано об использовании округленных значений. В связи с более точным вычислением десятичных знаков результаты расчетов могут отличаться от результатов, рассчитанных с помощью калькулятора.

14. Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд иначе как по его вызову, не будет требоваться от Оценщика, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

15. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

3.2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Оценка проводится в допущении, что:

- Выводы о финансовом состоянии должника, а также расчет рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки осуществляются на основании бухгалтерской отчетности должника на 31.12.2024 г., поскольку информация о существенных изменениях с даты последней отчетности до даты оценки отсутствует;

- срок уплаты задолженности истек 26.12.2024 г., добровольно задолженность не оплачена, в связи с чем в адрес ООО «Рамвей» направлено Требование об исполнении обязательств (исх. № 995-24 от 27.12.2024г.) и в Арбитражный суд Московской области подано заявление о взыскании денежных средств по договорам купли-продажи земельных участков (Дело №А41-25203/2025 и №А41-12690/2025);

- предполагаемые сроки погашения - период 3 года от даты оценки, как разумный для прогнозирования срок взыскания задолженности по Договору купли продажи земельного участка № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и Договору купли-продажи земельного участка № 25/12-02 от 25.12.2023 г.

3.3. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

1. Выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
2. Оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
3. Отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
4. Заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
5. Все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки.

3.4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Оценщик делает заявление о том, что:

- факты, представленные в отчете правильны и основываются на знаниях оценщика;
- анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
- оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
- гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик 1 категории



С.А. Воронцов

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Таблица 4-1.

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость» (ИНН 7705794926, КПП 771401001)
Место нахождения	125284, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, помещение № XIII, комн. 84-87,93,96-102
ОГРН	5077746882384
Дата присвоения ОГРН	06.06.2007 г.
Дата государственной регистрации	06.06.2007 г.

4.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ, РАБОТАЮЩЕМ НА ОСНОВАНИИ ТРУДОВОГО ДОГОВОРА

Таблица 4-2.

Фамилия Имя Отчество	Воронцов Сергей Александрович
Местонахождение оценщика	125284, г. Москва, Хорошевское ш., д.32А Тел. 8 (499) 550-15-09 Эл. адрес: sw-35@yandex.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Действительный член саморегулируемой организации НП «СРО «Деловой Союз Оценщиков» от 07.12.2012 года, рег. № 546. 119180, Москва, Большая Якиманка, 31, офис 205. Контактный телефон +7 (499) 230-04-50 Внесена в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков за рег. № 0012, 25.02.2011 г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о высшем образовании ВСГ 1365437, выдан 05.06.2008 г. Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования Вологодский государственный технический университет. Квалификация: «Инженер». Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 725400, выдан 26.02.2010 г. Вологодский государственный политехнический университет. Специальность: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». Квалификация – оценщик.
Номер, дата и направление квалификационного аттестата в области оценочной деятельности	Квалификационные аттестаты: № 040334-1 от 02.07.2024 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости», действителен до 02.07.2027 г.; № 042884-2 от 09.08.2024 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества», действителен до 09.08.2027 г.; № 043056-3 от 09.08.2024 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса», действителен до 09.08.2027 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис № TPL-2500076-96 от 10.02.2025 г. страхования ответственности оценщика ООО «АМТ Страхование», срок действия договора страхования с 01.03.2025 г. по 28.02.2026 г., страховая сумма 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности, лет	14 лет
Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Трудовой договор №1/22 от 01.12.2022 г.
Степень участия оценщика в проведении оценки объекта оценки	а) сбор информации об объекте оценки; б) анализ рынка объекта оценки; в) расчет рыночной (справедливой) стоимости объекта оценки; г) формирование отчёта об оценке.
Сведения о независимости оценщика	Настоящим Оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

	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.
--	--

4.3. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Таблица 4-3.

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственности
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственности «ФандОценка»
Место нахождения	125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А Тел. 8 (499) 550-15-09 Эл. адрес: info@fundocenka.com
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1107746432903
Дата присвоения ОГРН	26.05.2010 г.
Сведения о страховании при осуществлении оценочной деятельности	Полис к договору страхования гражданской ответственности организации, заключающей договоры на проведение оценки № 922/2711008746 от 06.11.2024 г., САО «РЕСО-Гарантия», страховая сумма в период с 01 января 2025 г. по 31 декабря 2025 г. – 100 000 000 (Сто миллионов) рублей
Информация о соответствии юридического лица (Исполнителя) условиям, установленным статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ	Имеет в штате более двух оценщиков, право осуществления оценочной деятельности которых не приостановлено; Соблюдает требования федерального закона федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов российской федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности и обеспечивать соблюдение указанных требований своими работниками.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ФандОценка» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке

5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ, И СТЕПЕНИ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Иные организации и специалисты не привлекались.

6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

6.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Денежные требования (права требования) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей») на общую сумму 13 297 500 рублей, возникшие на основании:

- Договора купли продажи земельного участка № 25/12-01 от 25.12.2023 г. в сумме 11 797 200 рублей;
- Договора купли-продажи земельного участка № 25/12-02 от 25.12.2023 г. в сумме 1 500 300 рублей.

6.2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНЩИКОМ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является Задание на оценку № 02/25 от 16.05.2025 г. к Договору ФО/32-2019 от 16.09.2019 об оценке имущества, составляющего Рентный закрытый паевой инвестиционный фонд «Региональная недвижимость», заключенным между ООО «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Региональная недвижимость», именуемым в дальнейшем «Заказчик» и ООО «ФандОценка», именуемым в дальнейшем «Исполнитель».

Порядковый номер отчета 229/25, дата оставления 22 мая 2025 года.

6.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОЙ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях в Разделе 1 Отчета. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии и обстоятельства после 24.02.2022 г.). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст. 12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности», в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета не предусматривается и может привести к искажению результатов оценки.
- Оценщик не несет ответственности за распространение заказчиком оценки данных Отчета, на использование которого были наложены соответствующие ограничения.

6.4. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В результате проведения расчетов различными подходами были получены следующие значения стоимости объекта оценки:

Таблица 6-1.

Объект оценки	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке
---------------	--

	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
Денежные требования к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей	Обоснованно не применялся	Справочно – 7 978 500	8 532 000

6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая величина стоимости объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями по состоянию на дату оценки 20 марта 2025 года составляет:

Таблица 6-2.

Объект оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Денежные требования к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей	8 532 000 (Восемь миллионов пятьсот тридцать две тысячи)

Оценщик 1 категории



С.А. Воронцов

7. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ

1. - Договор купли продажи земельного участка № 25/12-01 от 25.12.2023 г.,
2. - Передаточный акт от 25.12.2023 г. к Договору купли продажи земельного участка № 25/12-01 от 25.12.2023 г.;
3. - Договор купли-продажи земельного участка № 25/12-02 от 25.12.2023 г.,
4. - Передаточный акт от 25.12.2023 г. к Договору купли продажи земельного участка № 25/12-02 от 25.12.2023 г.;
5. - Требование об исполнении обязательств (исх. № 995-24 от 27.12.2022г.).
6. - Заявление о взыскании денежных средств по договорам купли-продажи земельных участков;
7. - Финансовая отчетность ООО «Рамвей» на 31.12.2024 г.
8. - Выписки ЕГРН.
9. - Коммерческие предложения.
10. Данные контрагентов сайта раскрытия информации «СКРИН» (<https://skrin.ru/>) и сайта ГИР БО (<https://bo.nalog.ru/>).

По мнению оценщика, вся информация, приведенная выше признается достоверной, надежной, существенной и достаточной.

7.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является:

Денежные требования (права требования) ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость» к ООО «Рамвей», на общую сумму 13 297 500 рублей, возникшие на основании:

- Договора купли продажи земельного участка № 25/12-01 от 25.12.2023 г. в сумме 11 797 200 рублей;
- Договора купли-продажи земельного участка № 25/12-02 от 25.12.2023 г. в сумме 1 500 300 рублей.

На дату оценки:

- срок уплаты задолженности истек 26.12.2024 г., добровольно задолженность не оплачена, в связи с чем в адрес ООО «Рамвей» направлено Требование об исполнении обязательств (исх. № 995-24 от 27.12.2022г.) и в Арбитражный суд Московской области подано заявление о взыскании денежных средств по договорам купли-продажи земельных участков (Дело №А41-25203/2025 и №А41-12690/2025);
- предполагаемые сроки погашения - период 3 года от даты оценки, как разумный для прогнозирования срок взыскания задолженности по Договору купли продажи земельного участка № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и Договору купли-продажи земельного участка № 25/12-02 от 25.12.2023 г.

7.3. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРЕДПРИЯТИЯ ДОЛЖНИКА⁶

Таблица 7-1 Сведения об ООО «Рамвей»

Показатель	Значение	Источник
Полное наименование Общества	Общество с ограниченной ответственностью «Рамвей»	Выписка из ЕГРЮЛ в отношении ООО «Рамвей» от 22.05.2025 г.
Краткое наименование Общества	ООО «Рамвей»	
Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью (ООО)	
Место нахождения Общества	141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б	
Государственная регистрация общества	1225000062836 от 21.06.2022 года	
ИНН	5044125824	

⁶ Составлено на основании информации, полученной от Заказчика.

Показатель	Значение	Источник
Уставный капитал	с 03.07.2023 года – 795 072 088 рублей	
Количество участников Общества	1	
Код по ОКВЭД	Основной вид деятельности по ОКВЭД: 70.10.1 Деятельность по управлению финансово-промышленными группами Дополнительных - 34	
Реестр МСП	Микропредприятие, статус присвоен 10 июль 2022 г.	
Руководитель (ликвидатор)	Лушников Валерий Евгеньевич с 21.06.2022 г.	

Источник: <https://www.rusprofile.ru/id/4445328>

Таблица 7-2 Структура уставного капитала ООО «Рамвей»

Полное фирменное наименование участника общества	Размер доли в уставном капитале, %	Номинальная стоимость доли, руб.	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ
Лушников Валерий Евгеньевич (ИНН 503204198502)	99,9996%	795 069 088	2235001483913 01.08.2023
ООО «НЕВАДА» (ИНН 5040159773)	0,0004%	3 000	2235001173053 03.07.2023
	100%	795 072 088	

Источник: составлено оценщиком на основании документов, полученных от Заказчика

Сведения об участии юридического лица в уставном (складочном) капитале юридических лиц

Данных не предоставлено.

Информация о правах, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес, в отношении владельцев обыкновенных и привилегированных акций, паев в паевом фонде производственного кооператива, долей в уставном (складочном) капитале

Данных не предоставлено.

Данные о выплаченных дивидендах

Данные о размерах выплаченных сумм – отсутствуют.

По данным из открытых источников ресурса Ресурса БФО – выплаты отсутствуют:

Наименование показателя	Код строки	За 2024 г.	За 2023 г.
1	2	3	4
Платежи - всего	4320	(-)	(-)
в том числе:			
собственникам (участникам) в связи с выкупом у них акций (долей участия) организации или их выходом из состава участников	4321	(-)	(-)
на уплату дивидендов и иных платежей по распределению прибыли в пользу собственников (участников)	4322	(-)	(-)

Источник: <https://bo.nalog.gov.ru/organizations-card/11876216>

Среднесписочная численность

Среднесписочная численность сотрудников за календарный год

Данные ЕГРЮЛ на 21.05.2025

Дата, по состоянию на которую подготовлены сведения	Среднесписочная численность работников организации за календарный год	Дата формирования сведений
31.12.2024	1	25.04.2025
31.12.2023	0	25.12.2024
31.12.2022	0	25.12.2023

Источник: <https://kontragent.skrin.ru>

Сведения о наличии и условиях корпоративного договора, в случае если такой договор определяет объем правомочий участника акционерного общества/общества с ограниченной ответственностью, отличный от объема правомочий, присущих его доле согласно законодательству

Данных не предоставлено.

7.4. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ

Основой для проведения финансового анализа⁷ стали данные бухгалтерской отчетности за период 2022 по 2024 год.

Таблица 7-3 Актив баланса

Баланс (Форма 1)				
Статья баланса	Код строки	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы	1110	0	0	0
Результаты исследований и разработок	1120	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	1130	0	0	0
Материальные поисковые активы	1140	0	70 072	14 226
Основные средства	1150	0	0	0
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0	0
Финансовые вложения	1170	0	0	0
Отложенные налоговые активы	1180	67	13	43
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0	0
Итого по разделу I	1100	67	70 085	14 269
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы	1210	0	447 110	598 003
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0	12 463	12 463
Дебиторская задолженность	1230	80 000	267 116	899 118
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0	536 405	17 440
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 001	214 998	51 651
Прочие оборотные активы	1260	3	39	49
Итого по разделу II	1200	81 004	1 478 131	1 578 724
БАЛАНС	1600	81 071	1 548 216	1 592 993

Таблица 7-4 Пассив баланса

ПАССИВ		31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	795 072	795 072
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0	0	0
Переоценка внеоборотных активов	1340	0	0	0
Добавочный капитал	1350	0	220 088	220 088
Резервный капитал	1360	0	0	0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	(267)	30 074	16 909
Итого по разделу III	1300	(257)	1 045 234	1 032 069
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1410	0	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	0	6	18
Оценочные обязательства	1430	0	0	0
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0	0	0
Итого по разделу IV	1400	0	6	18
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1510	81 328	0	0
Кредиторская задолженность	1520	0	502 976	560 906
Доходы будущих периодов	1530	0	0	0
Оценочные обязательства	1540	0	0	0
Прочие обязательства	1550	0	0	0
Итого по разделу V	1500	81 328	502 976	560 906
БАЛАНС	1700	81 071	1 548 216	1 592 993

⁷ <http://www.finanalis.ru>

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

Таблица 7-5 Отчет о финансовых результатах

Отчет о финансовых результатах (Форма №2)				
Наименование показателя	Код строки	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.
Доходы и расходы по обычным видам деятельности				
Выручка	2110	0	759 721	301 984
Себестоимость продаж	2120	(3)	(727 579)	(300 559)
Валовая прибыль (убыток)	2100	(3)	32 142	1 425
Коммерческие расходы	2210	0	0	0
Управленческие расходы	2220	0	(262)	(3 190)
Прибыль (убыток) от продаж	2200	(3)	31 880	(1 765)
Прочие доходы и расходы				
Доходы от участия в других организациях	2310	0	0	0
Проценты к получению	2320	0	14 012	34 806
Проценты к уплате	2330	(329)	(1 533)	0
Прочие доходы	2340	0	594	44
Прочие расходы	2350	(2)	(7 035)	(40 134)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(334)	37 918	(7 049)
Текущий налог на прибыль	2410	67	(7 577)	(6 116)
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	0	0	0
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	0	0	0
Изменение отложенных налоговых активов	2450	0	0	0
Прочее	2460	0	0	0
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	2400	(267)	30 341	(13 165)

В отчете рассмотрены основные подходы и направления, используемые в финансовом анализе. Выводы аргументированы и подкреплены практическими расчетами.

Структура баланса

Бухгалтерский баланс представляет собой перечень имущества предприятия и источников его приобретения на конкретную дату.

Имущество предприятия, отраженное в активе баланса, делится на внеоборотные (долгосрочного пользования) активы (I раздел актива баланса) и оборотные (краткосрочного пользования) активы (II раздел актива баланса).

К внеоборотным активам относятся основные средства, оборудование предприятия, нематериальные активы, а также долгосрочные финансовые вложения сроком использования обычно более одного года.

К оборотным активам относятся ресурсы предприятия, используемые в процессе производственного цикла, то есть производственные запасы, товары, хранящиеся на складе, текущая дебиторская задолженность и т.д.

Источники формирования имущества, находящегося в активе отражены в пассиве баланса, который в свою очередь состоит из трех разделов:

- капитал и резервы
- долгосрочные обязательства
- краткосрочные обязательства

Ликвидность и эффективность использования текущих активов определяются величиной чистого оборотного капитала, который является разницей между текущими оборотными активами и краткосрочной задолженностью предприятия.

Так как величина чистого оборотного капитала напрямую зависит от структуры баланса, рассмотрим четыре основные модели построения структуры капитала, и определим к какой из них относится структура ООО «Рамвей»:

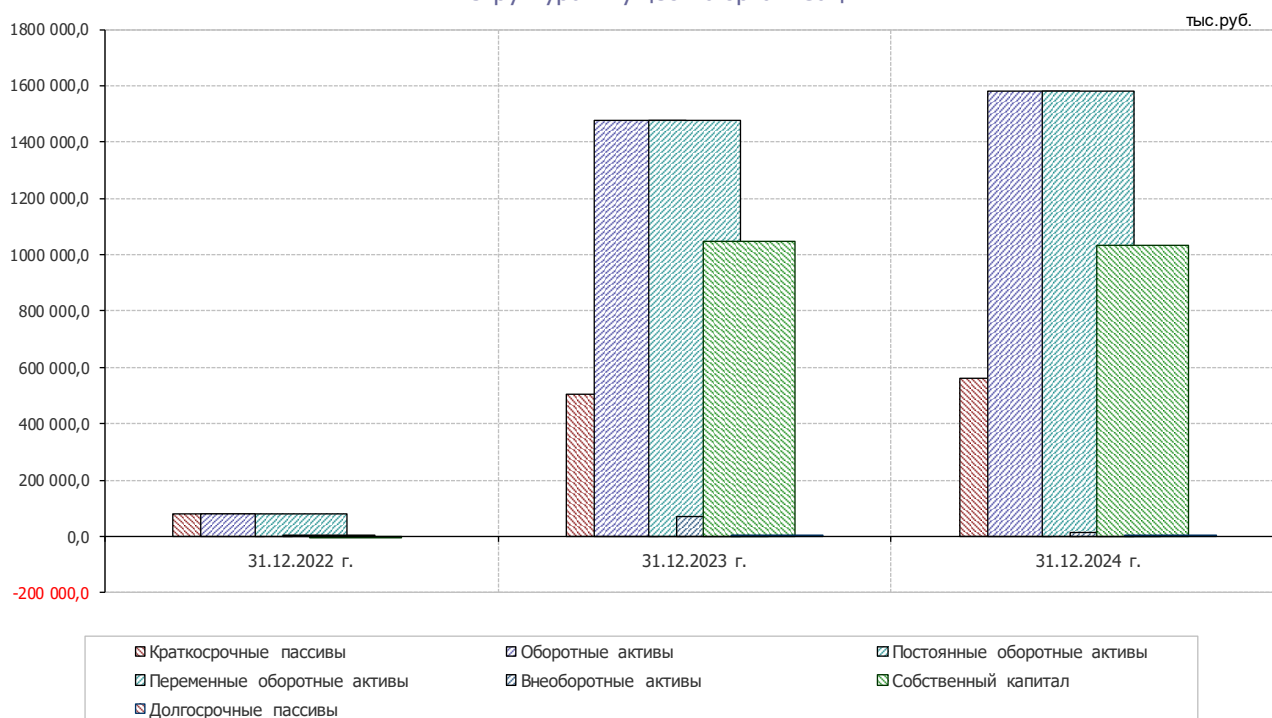
В зависимости от структуры баланса, выделяют четыре модели:

- идеальная модель;
- агрессивная модель;
- консервативная модель;
- компромиссная модель.

Представленные модели рассматриваются с учетом того, что в финансовом менеджменте понятие оборотных средств делится на постоянный оборотный капитал, который является минимумом, необходимым для осуществления производственной деятельности предприятия, и переменный оборотный капитал, который отображает величину дополнительных оборотных активов. Переменный оборотный капитал необходим в качестве страховых запасов, либо в пиковые периоды деятельности предприятия.

В графическом виде структура имущества ООО «Рамвей» на протяжении всех рассматриваемых периодов представлена на рисунке:

Структура имущества организации



Прежде всего, следует отметить, что величина чистого оборотного капитала ООО "Рамвей" на конец анализируемого периода (31.12.2024 г.) составила 1017818,0 тыс.руб. что говорит о том, что предприятие имеет чистый оборотный капитал для поддержания своей деятельности и на отчетную дату положение предприятия можно назвать достаточно стабильным. Однако все же необходимо более подробно изучить структуру имущества ООО "Рамвей".

Основываясь на рассмотренных выше моделях, структуру имущества организации на конец отчетного периода можно отнести к компромиссной модели. Краткосрочная кредиторская задолженность направлена на покрытие половины переменной части текущих активов.

Актив баланса

Структура актива баланса и изменения в анализируемом периоде.

Анализируя актив баланса видно, что общая величина активов предприятия в отчетном периоде, по сравнению с базовым, увеличилась. По сравнению с концом 31.12.2022 г. активы и валюта баланса выросли на 1864,9%, что в абсолютном выражении составило 1511922,0 тыс.руб. Таким образом, в отчетном периоде актив баланса и валюта баланса находятся на уровне 1592993,0 тыс.руб.

В более значительной степени это произошло за счет увеличения статьи 'Дебиторская задолженность'. За прошедший период рост этой статьи составил 819118,0 тыс.руб. (в процентном соотношении - 1023,9%) и на конец анализируемого периода значение статьи 'Дебиторская задолженность' достигло 899118,0 тыс.руб.

В общей структуре активов внеоборотные активы, величина которых на 31.12.2022 г. составляла 67,0 тыс.руб., возросли на 14202,0 тыс.руб. (темп прироста составил 21197,0%) и на 31.12.2024 г. их величина составила 14269,0 тыс.руб. (0,9% от общей структуры имущества).

Величина оборотных активов, составлявшая на 31.12.2022 г. 81004,0 тыс.руб. также возросла на 1497720,0 тыс.руб. (темп прироста составил 1848,9%) и на 31.12.2024 г. их величина составила 1578724,0 тыс.руб. (99,1% от общей структуры имущества).

Доля основных средств в общей структуре активов на 31.12.2024 г. составила 0,0%, что говорит о том, что предприятие имеет 'легкую' структуру активов и свидетельствует о мобильности имущества ООО "Рамвей".

Таблица 7-6 Структура актива баланса

Баланс, форма 1 (Относит. изменения структуры)				
СТАТЬЯ БАЛАНСА	Код строки	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.
АКТИВ				
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы	1110	0,0%	0,0%	0,0%
Результаты исследований и разработок	1120	0,0%	0,0%	0,0%
Нематериальные поисковые активы	1130	0,0%	0,0%	0,0%
Материальные поисковые активы	1140	0,0%	4,5%	0,9%
Основные средства	1150	0,0%	0,0%	0,0%
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0,0%	0,0%	0,0%
Финансовые вложения	1170	0,0%	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые активы	1180	0,1%	0,0%	0,0%
Прочие внеоборотные активы	1190	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу I	1100	0,1%	4,5%	0,9%
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы	1210	0,0%	28,9%	37,5%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0,0%	0,8%	0,8%
Дебиторская задолженность	1230	98,7%	17,3%	56,4%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0,0%	34,6%	1,1%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1,2%	13,9%	3,2%
Прочие оборотные активы	1260	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу II	1200	99,9%	95,5%	99,1%
БАЛАНС	1600	100,0%	100,0%	100,0%

Таблица 7-7 Изменения в активе баланса

Баланс, (Форма №1) - Изменения	Дата начала	Дата окончания	Изменения		
АКТИВ	31.12.2022 г.	31.12.2024 г.	В абс. выражении	Темп прироста	Удельного веса
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Нематериальные активы	0	0	0	0,0%	0,0%
Результаты исследований и разработок	0	0	0	0,0%	0,0%
Нематериальные поисковые активы	0	0	0	0,0%	0,0%
Материальные поисковые активы	0	14 226	14 226	0,0%	0,9%
Основные средства	0	0	0	0,0%	0,0%
Доходные вложения в материальные ценности	0	0	0	0,0%	0,0%
Финансовые вложения	0	0	0	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые активы	67	43	-24	-35,8%	-0,1%
Прочие внеоборотные активы	0	0	0	0,0%	0,0%
Итого по разделу I	67	14 269	14 202	21 197,0%	0,8%
II ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Запасы	0	598 003	598 003	0,0%	37,5%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	0	12 463	12 463	0,0%	0,8%
Дебиторская задолженность	80 000	899 118	819 118	1 023,9%	-42,2%
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	0	17 440	17 440	0,0%	1,1%
Денежные средства и денежные эквиваленты	1 001	51 651	50 650	5 059,9%	2,0%
Прочие оборотные активы	3	49	46	1 533,3%	-0,0%
Итого по разделу II	81 004	1 578 724	1 497 720	1 848,9%	-0,8%
БАЛАНС	81 071	1 592 993	1 511 922	1 864,9%	0,0%

Как видно из таблицы, на конец отчетного периода наибольший удельный вес в структуре совокупных активов приходится на оборотные активы (99,1%), что говорит о достаточно мобильной структуре активов, способствующей ускорению оборачиваемости средств предприятия. Однако наблюдается отрицательная тенденция: по сравнению с базовым анализируемым периодом, в отчетном периоде удельный вес оборотных активов в общей структуре баланса снизился на 0,8%, что в динамике может привести к снижению оборачиваемости.

В структуре внеоборотных активов наибольшее изменение было вызвано увеличением на 14226,0, по сравнению с базовым периодом, статьи 'Материальные поисковые активы'. В структуре оборотных активов наибольшее изменение было вызвано увеличением на 819118,0 тыс.руб., по сравнению с базовым периодом, статьи 'Дебиторская задолженность'.

Размер дебиторской задолженности за анализируемый период увеличился на 819118,0 тыс.руб., что является негативным изменением и может быть вызвано проблемой с оплатой продукции, либо активным предоставлением потребительского кредита покупателям, т.е. отвлечением части текущих активов и иммобилизации части оборотных средств из производственного процесса.

Рассматривая дебиторскую задолженность 'ООО "Рамвей"' следует отметить, что предприятие на 31.12.2024 г. имеет активное сальдо (дебиторская задолженность больше кредиторской), предоставляя, таким образом, своим клиентам бесплатный кредит в размере 338212,0 тыс.руб.

Пассив баланса

Структура пассива баланса и изменения в анализируемом периоде:

Таблица 7-8 Структура пассива баланса

ПАССИВ		31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	0,0%	51,4%	49,9%
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0,0%	0,0%	0,0%
Переоценка внеоборотных активов	1340	0,0%	0,0%	0,0%
Добавочный капитал	1350	0,0%	14,2%	13,8%
Резервный капитал	1360	0,0%	0,0%	0,0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-0,3%	1,9%	1,1%
Итого по разделу III	1300	-0,3%	67,5%	64,8%
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1410	0,0%	0,0%	0,0%
Отложенные налоговые обязательства	1420	0,0%	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	1430	0,0%	0,0%	0,0%
Прочие долгосрочные пассивы	1450	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу IV	1400	0,0%	0,0%	0,0%
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1510	100,3%	0,0%	0,0%
Кредиторская задолженность	1520	0,0%	32,5%	35,2%
Доходы будущих периодов	1530	0,0%	0,0%	0,0%
Оценочные обязательства	1540	0,0%	0,0%	0,0%
Прочие обязательства	1550	0,0%	0,0%	0,0%
Итого по разделу V	1500	100,3%	32,5%	35,2%
БАЛАНС	1700	100,0%	100,0%	100,0%

Таблица 7-9 Изменения пассива баланса

ПАССИВ		31.12.2022 г.	31.12.2024 г.	Изменения		
				В абс. выражении	Темп прироста	Удельного веса
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ						
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	10	795 072	795 062	7 950 620,0%	49,9%	
Собственные акции, выкупленные у акционеров	0	0	0	0,0%	0,0%	
Добавочный капитал	0	220 088	220 088	0,0%	13,8%	
Резервный капитал	0	0	0	0,0%	0,0%	
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	-267	16 909	17 176	6 433,0%	1,4%	
Итого по разделу III	-257	1 032 069	1 032 326	401 683,3%	65,1%	
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА						
Заемные средства	0	0	0	0,0%	0,0%	
Отложенные налоговые обязательства	0	18	18	0,0%	0,0%	
Оценочные обязательства	0	0	0	0,0%	0,0%	
Прочие долгосрочные пассивы	0	0	0	0,0%	0,0%	
Итого по разделу IV	0	18	18	0,0%	0,0%	
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА						
Заемные средства	81 328	0	-81 328	-100,0%	-100,3%	
Кредиторская задолженность	0	560 906	560 906	0,0%	35,2%	
Доходы будущих периодов	0	0	0	0,0%	0,0%	
Оценочные обязательства	0	0	0	0,0%	0,0%	
Прочие обязательства	0	0	0	0,0%	0,0%	
Итого по разделу V	81 328	560 906	479 578	589,7%	-65,1%	
БАЛАНС	81 071	1 592 993	1 511 922	1 864,9%	0,0%	

В части пассивов, увеличение валюты баланса в наибольшей степени произошло за счет роста статьи 'Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)'. За прошедший период рост этой статьи составил 795062,0 тыс.руб. (в процентном соотношении ее рост составил 7950620,0%) и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)' установилось на уровне 795072,0 тыс.руб. Рассматривая изменение собственного капитала ООО «Рамвей», отметим, что его значение за анализируемый период значительно увеличилось. на 31.12.2024 г. величина собственного капитала предприятия составила 1032069,0 тыс.руб. (64,8% от общей величины пассивов).

Доля заемных средств в совокупных источниках формирования активов за анализируемый период значительно увеличилась. на 31.12.2024 г. совокупная величина заемных средств предприятия составила 560924,0 тыс.руб. (35,2% от общей величины пассивов). Увеличение заемных средств предприятия ведет к увеличению степени его финансовых рисков и может отрицательно повлиять на его финансовую устойчивость.

Анализируя изменение резервов предприятия и нераспределенной прибыли, можно отметить, что за анализируемый период их общая величина возросла на 17176,0 тыс.руб. и составила 16909,0 тыс.руб. Изменение резервов составило 0,0 тыс.руб., а нераспределенной прибыли 17176,0 тыс.руб. Это в целом можно назвать положительной тенденцией так как увеличение резервов, фондов и нераспределенной прибыли может говорить о эффективной работе предприятия.

В общей структуре пассивов величина собственного капитала, которая на 31.12.2022 г. составляла - 257,0 тыс.руб., возросла на 1032326,0 тыс.руб. (темп прироста составил 401683,3%), и на 31.12.2024 г. его величина составила 1032069,0 тыс.руб. (64,8% от общей структуры имущества). В наибольшей степени это изменение произошло за счет роста статьи 'Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)' - на 795062 тыс.руб.

В общей структуре задолженности краткосрочные пассивы на 31.12.2024 г. превышают

долгосрочные на 560888,0 тыс.руб. что при существующем размере собственного капитала и резервов может и не повлиять на финансовую устойчивость предприятия, однако для улучшения структуры пассивов предпочтительно превышение долгосрочной задолженности над краткосрочной следует сопоставить вышеописанные факторы и провести более углубленный анализ.

Долгосрочная кредиторская задолженность, величина которой на 31.12.2022 г. составляла 0,0 тыс.руб., возросла на 18,0 тыс.руб. (темп прироста составил 0,0%), и на 31.12.2024 г. ее величина составила 18,0 тыс.руб. (0,0% от общей структуры имущества).

Наибольшее влияние на увеличение долгосрочных пассивов оказал рост статьи 'Отложенные налоговые обязательства'. За прошедший период рост этой статьи составил 18,0 тыс.руб. (в процентном соотношении - 0,0%) и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Отложенные налоговые обязательства' достигло 18,0 тыс.руб.

Величина краткосрочных обязательств, которая на 31.12.2022 г. составляла 81328,0 тыс.руб. также возросла на 479578,0 тыс.руб. (темп прироста составил 589,7%), и на 31.12.2024 г. ее величина составила 560906,0 тыс.руб. (35,2% от общей структуры имущества).

Наибольшее влияние на снижение краткосрочной кредиторской задолженности оказало уменьшение статьи 'Заемные средства'. За прошедший период снижение значения этой статьи составило -81328,0 тыс.руб. (в процентном соотношении снижение составило -100,0%) и уже на конец анализируемого периода значение статьи 'Заемные средства' установилось на уровне 0,0 тыс.руб.

Наибольший удельный вес в структуре краткосрочной кредиторской задолженности на 31.12.2024 г. составляет статья 'Кредиторская задолженность'. На конец анализируемого периода величина задолженности по данной статье составляет 560906,0 тыс.руб. (доля в общей величине краткосрочной дебиторской задолженности 100,0%).

Анализ финансовых результатов

Таблица 7-10 Изменение отчета о финансовых результатах в отчетном периоде по сравнению с базовым периодом

Отчет о финансовых результатах (Форма №2) (Изменения)		Изменения			
Наименование показателя	31.12.2022 г.	31.12.2024 г.	В абс.выражении	Темп прироста	Удельного веса
Доходы и расходы по обычным видам деятельности					
Выручка	0	301 984	301 984	0,0%	-
Себестоимость продаж	(3)	(300 559)	300 556	10 018 533,3%	#ДЕЛ/0!
Валовая прибыль (убыток)	(3)	1 425	1 428	47 600,0%	#ДЕЛ/0!
Коммерческие расходы	0	0	0	0,0%	#ДЕЛ/0!
Управленческие расходы	0	(3 190)	3 190	0,0%	#ДЕЛ/0!
Прибыль (убыток) от продаж	(3)	(1 765)	-1 762	-58 733,3%	#ДЕЛ/0!
Прочие доходы и расходы					
Проценты к получению	0	34 806	34 806	0,0%	#ДЕЛ/0!
Проценты к уплате	(329)	0	-329	-100,0%	#ДЕЛ/0!
Доходы от участия в других организациях	0	0	0	0,0%	#ДЕЛ/0!
Прочие доходы	0	44	44	0,0%	#ДЕЛ/0!
Прочие расходы	(2)	(40 134)	40 132	2 006 600,0%	#ДЕЛ/0!
Прибыль (убыток) до налогообложения	(334)	(7 049)	-6 715	-2 010,5%	#ДЕЛ/0!
Изменение отложенных налоговых активов	0	0	0	0,0%	#ДЕЛ/0!
Изменение отложенных налоговых обязательств	0	0	0	0,0%	#ДЕЛ/0!
Текущий налог на прибыль	67	(6 116)	6 183	9 228,4%	#ДЕЛ/0!
Чистая прибыль (убыток) отчетного периода	(267)	(13 165)	-12 898	-4 830,7%	#ДЕЛ/0!
Справочно					
Совокупный финансовый результат периода	(267)	(13 165)	-12 898	-4 830,7%	#ДЕЛ/0!
Базовая прибыль (убыток) на акцию	0	0	0	0,0%	#ДЕЛ/0!
Разводненная прибыль (убыток) на акцию	0	0	0	0,0%	#ДЕЛ/0!

Таблица 7-11 Изменение показателей финансово - хозяйственной деятельности в отчетном периоде по сравнению с базовым периодом

Оценка показателей ФХД - Изменения		Изменения		
Наименование показателя	31.12.2022 г.	31.12.2024 г.	В абс.выражении	Темп прироста
1. Объем продаж	0,0	301 984,0	301 984,0	0,0%
2. Прибыль от продаж	-3,0	-1 765,0	-1 762,0	-58 733,3%
3. Амортизация	0,0	0,0	0,0	0,0%
4. ЕВГДА	-3,0	-1 765,0	-1 762,0	-58 733,3%
5. Чистая прибыль	-267,0	-13 165,0	-12 898,0	-4 830,7%
6. Рентабельность продаж, %	0,0%	-0,6%	-0,6%	0,0%
7. Чистые активы	-257,0	1 017 843,0	1 018 100,0	396 147,9%
8. Оборачиваемость чистых активов, %	0,00%	29,67%	29,7%	0,0%
9. Рентабельность чистых активов, %	1,17%	-0,17%	-1,3%	-114,9%
10. Собственный капитал	-257,0	1 032 069,0	1 032 326,0	401 683,3%
11. Рентабельность собственного капитала, %	-207,78%	-1,27%	206,5%	99,4%
12. Кредиты и займы	81 328,0	0,0	-81 328,0	-100,0%
13. Финансовый рычаг	-316,5	0,5	317,0	100,2%
14. Реинвестированная прибыль	0,0	0,0	0,0	0,0%
15. Коэффициент реинвестирования	0,0	0,0	0,0	0,0%
16. Экономический рост предприятия	0,0	0,0	0,0	0,0%
17. Сумма процентов за кредиты	0,0	0,0	0,0	0,0%
18. Средневзвешенная стоимость капитала	12,0%	0,0%	-12,0%	-100,0%

Из таблицы №10 видно, что выручка от реализации компании по сравнению с базовым периодом

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

незначительно увеличилась (с 0,0 тыс.руб. на 31.12.2022 г. до 301984,0 тыс.руб. на 31.12.2024 г.). За анализируемый период изменение объема продаж составило 301984,0 тыс.руб. Тем прироста составил 0,0%

Валовая прибыль на 31.12.2022 г. составляла -3,0 тыс.руб. За анализируемый период она возросла на 1428,0 тыс.руб., что следует рассматривать как положительный момент и на 31.12.2024 г. составила 1425,0 тыс.руб.

Прибыль от продаж на 31.12.2022 г. составляла -3,0 тыс.руб. За анализируемый период она, также как и валовая прибыль, снизилась на -1762,0 тыс.руб., что следует рассматривать как отрицательный момент. На 31.12.2024 г. составила -1765,0 тыс.руб.

Отрицательным моментом являются убытки по прочим доходам и расходам - на 31.12.2024 г. сальдо по ним установилось на уровне -4953,0 тыс.руб. К тому же наблюдается отрицательная тенденция – за период с 31.12.2022 г. по 31.12.2024 г. сальдо по прочим доходам и расходам снизилось на -4953,0 тыс.руб.

Как видно из таблицы, чистая прибыль за анализируемый период сократилась на -12898,0 тыс.руб., и наконец 31.12.2024 г. она установилась на уровне -13165,0 тыс.руб. (темпа падения чистой прибыли составил 4830,7%).

Рассматривая динамику показателей финансово - хозяйственной деятельности ООО "Рамвей" особое внимание следует обратить на рентабельность чистых активов и средневзвешенную стоимость капитала.

Для успешного развития деятельности необходимо, чтобы рентабельность чистых активов была выше средневзвешенной стоимости капитала, тогда предприятие способно выплатить не только проценты по кредитам и объявленные дивиденды, но и реинвестировать часть чистой прибыли в производство.

В рассматриваемом в таблице случае, на конец анализируемого периода рентабельность собственного капитала равна -1,27%, что ниже показателя средневзвешенной стоимости капитала, значение которого составило в соответствующем периоде - 0,00%. Это говорит о том, что у предприятия могут возникнуть сложности с привлечением нового капитала.

Рассматривая динамику доходов и расходов ООО «Рамвей», можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать негативной.

Анализ финансовой устойчивости

Таблица 7-12 Анализ изменения показателей финансовой устойчивости в абсолютном выражении за весь рассматриваемый период

Анализ фин. устойчивости по абс.показателям - Изменения		Изменения		
показатели	31.12.2022 г.	31.12.2024 г.	В абс.выражении	Темп прироста
1. Источники собственных средств	-257	1 032 069	1 032 326	401 683,3%
2. Внеоборотные активы	67	14 269	14 202	21 197,0%
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	-324	1 017 800	1 018 124	314 235,8%
4. Долгосрочные кредиты и займы	0	18	18	0,0%
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	-324	1 017 818	1 018 142	314 241,4%
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства	81 328	0	-81 328	-100,0%
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств	81 004	1 017 818	936 814	1 156,5%
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	0	610 466	610 466	0,0%
9. Излишек источников собственных оборотных средств	-324	407 334	407 658	125 820,4%
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	-324	407 352	407 676	125 825,9%
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	81 004	407 352	326 348	402,9%
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации	0	1	1,0	
12.2.	0	1	1,0	
12.3.	1	1	0,0	
финансовая устойчивость предприятия				
	Допустимо неустойчивое состояние предприятия	Абсолютная финансовая устойчивость		

Финансовые результаты

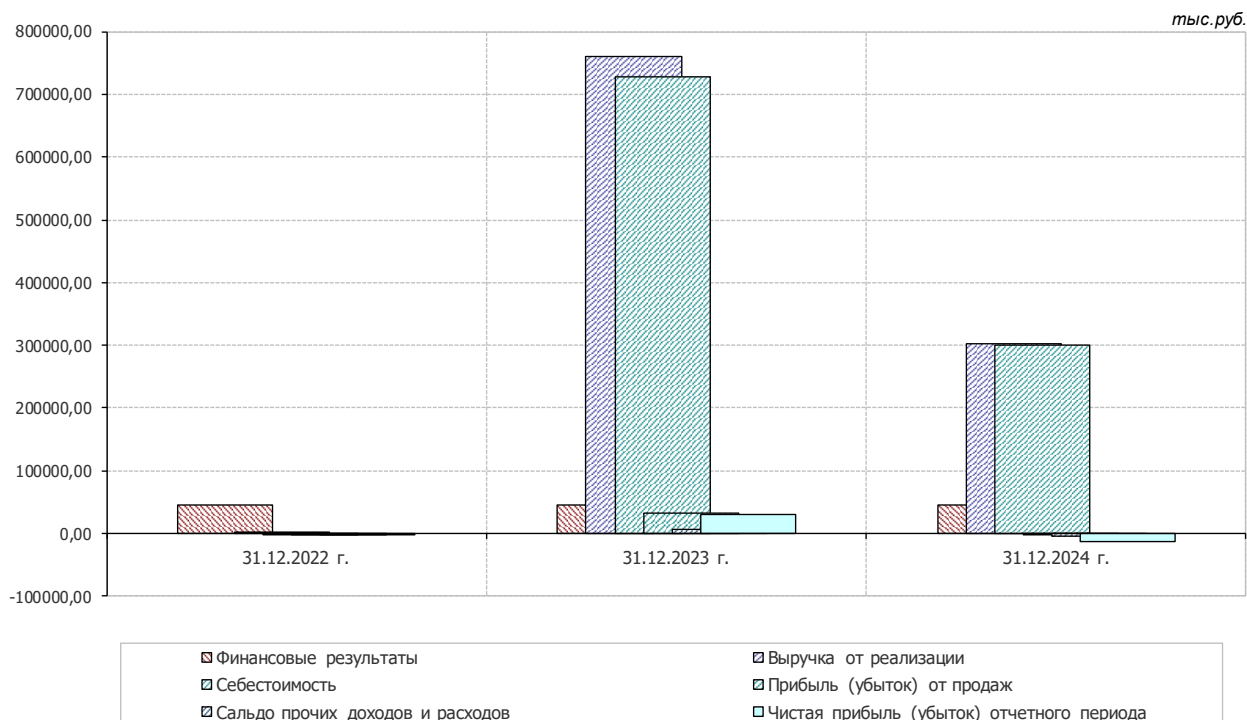


Таблица 7-13 Анализ показателей финансовой устойчивости за весь рассматриваемый период

Анализ финансовой устойчивости по абсолютным показателям			
показатели	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.
1. Источники собственных средств	-257	1045234	1032069
2. Внеоборотные активы	67	70085	14269
3. Источники собственных оборотных средств для формирования запасов и затрат	-324	975149	1017800
4. Долгосрочные кредиты и займы	0	6	18
5. Источники собственных средств, скорректированные на величину долгосрочных заемных средств	-324	975155	1017818
6. Краткосрочные кредитные и заемные средства	81328	0	0
7. Общая величина источников средств с учетом долгосрочных и краткосрочных заемных средств	81004	975155	1017818
8. Величина запасов и затрат, обращающихся в активе баланса	0	459573	610466
9. Излишек источников собственных оборотных средств	-324	515576	407334
10. Излишек источников собственных средств и долгосрочных заемных источников	-324	515582	407352
11. Излишек общей величины всех источников для формирования запасов и затрат	81004	515582	407352
12.1. 3-х комплексный показатель (S) финансовой ситуации	0	1	1
12.2.	0	1	1
12.3.	1	1	1
финансовая устойчивость предприятия	Допустимо неустойчивое состояние предприятия	Абсолютная финансовая устойчивость	Абсолютная финансовая устойчивость

Проводя анализ типа финансовой устойчивости предприятия по абсолютным показателям, основываясь на трехкомплексном показателе финансовой устойчивости, в динамике заметно улучшение финансовой устойчивости предприятия.

Как видно из таблицы, на начало анализируемого периода для финансирования запасов и затрат предприятие использует собственные, а также долгосрочные и краткосрочные заемные средства., а на конец периода у предприятия достаточно собственных средств для формирования запасов и затрат.

Анализ финансовой устойчивости по относительным показателям, представленный в таблице №15а, говорит о том, что, по представленным в таблице показателям, по сравнению с базовым периодом (31.12.2022 г.) ситуация на ООО "Рамвей" незначительно улучшилась.

Показатель 'Коэффициент автономии', за анализируемый период увеличился на 0,65 и на 31.12.2024 г. составил 0,65. Это выше нормативного значения (0,5), при котором заемный капитал может быть компенсирован собственностью предприятия.

Показатель 'Коэффициент отношения заемных и собственных средств (финансовый рычаг)', за

анализируемый период увеличился на 316,99 и на 31.12.2024 г. составил 0,54. Чем больше этот коэффициент превышает 1, тем больше зависимость предприятия от заемных средств. Допустимый уровень часто определяется условиями работы каждого предприятия, в первую очередь, скоростью оборота оборотных средств. Поэтому дополнительно необходимо определить скорость оборота материальных оборотных средств и дебиторской задолженности за анализируемый период. Если дебиторская задолженность оборачивается быстрее оборотных средств, что означает довольно высокую интенсивность поступления на предприятие денежных средств, т.е. в итоге - увеличение собственных средств. Поэтому при высокой оборачиваемости материальных оборотных средств и еще более высокой оборачиваемости дебиторской задолженности коэффициент соотношения собственных и заемных средств может намного превышать 1.

Показатель 'Коэффициент соотношения мобильных и иммобилизованных средств', за анализируемый период снизился на -1098,37 и на 31.12.2024 г. составил 110,64. Коэффициент определяется как отношение мобильных средств (итог по второму разделу) и долгосрочной дебиторской задолженности к иммобилизованным средствам (внеоборотные активы, скорректированным на дебиторскую задолженность долгосрочного характера). Нормативное значение специфично для каждой отдельной отрасли, но при прочих равных условиях увеличение коэффициента является положительной тенденцией.

Показатель 'Коэффициент маневренности', за анализируемый период снизился на -0,27 и на 31.12.2024 г. составил 0,99. Это выше нормативного значения (0,5). Коэффициент маневренности характеризует, какая доля источников собственных средств находится в мобильной форме. Нормативное значение показателя зависит от характера деятельности предприятия: в фондоемких производствах его нормальный уровень должен быть ниже, чем в материалоемких. На конец анализируемого периода ООО "Рамвей" обладает легкой структурой активов. Доля основных средств в валюте баланса менее 40,0%. Таким образом, предприятие нельзя причислить к фондоемким производствам.

Показатель 'Коэффициент обеспеченности запасов и затрат собственными средствами', за анализируемый период увеличился на 1,67 и на 31.12.2024 г. составил 1,67. Это выше нормативного значения (0,6-0,8). Таким образом, предприятие имеет излишек собственных средств для формирования запасов и затрат, что показал и анализ показателей финансовой устойчивости в абсолютном выражении. Коэффициент равен отношению разности между суммой источников собственных оборотных средств, долгосрочных кредитов и займов и внеоборотных активов к величине запасов и затрат.

Платежеспособность предприятия (организации) – это способность субъекта экономической деятельности полностью и срок погашать свою кредиторскую задолженность. Платежеспособность является одним из ключевых признаков нормального (устойчивого) финансового положений предприятия.

Платежеспособность предприятия складывается из двух факторов:

1. Наличие активов (имущества и денежных средства), достаточных для погашения всех имеющих у организации обязательств.
2. Степень ликвидности имеющих активов достаточная для того, чтобы при необходимости реализовать их, привести в деньги в сумме достаточной для погашения обязательств.

При анализе первого изучают наличие у организации *чистых активов (собственного капитала)*. Если у организации отрицательные чистые активы, т.е. отсутствует собственный капитал, то она в принципе не может расплатиться по всем своим обязательствам ввиду превышения суммы обязательств суммой на всех имеющих активов. Такая организация может быть платежеспособной в короткой перспективе, рассчитывать по текущим долгам, но в долгосрочной перспективе велика вероятность банкротства.

Более жестким показателем платежеспособности организации, чем наличие собственного капитала, является коэффициент обеспеченности собственными средствами, утвержденный Федеральным управлением по делам о несостоятельности (банкротстве) (распоряжение № 31-р от 12.08.1994). Коэффициент обеспеченности собственными средствами рассчитывается по формуле:

$$\text{Коэффициент} = \frac{\text{Собственный капитал} - \text{Внеоборотные активы}}{\text{Оборотные активы}}$$

и должен равняться не менее 0,1 (что часто недостижимо в российских и не только условиях).

Если у организации положительные чистые активы, это еще не говорит о ее хорошей платежеспособности. Необходимо проанализировать второй из указанных выше факторов – ликвидность активов. Может сложиться ситуация, когда существует несоответствие между

ликвидностью активов и предстоящим срокам погашения обязательства. Например, у предприятия, с одной стороны, большая доля внеоборотных активов, которые сложнее реализовать (низколиквидные активы), с другой – большая доля краткосрочных обязательства. При таком раскладе может наступить момент, когда у организации не хватит средств для погашения, текущих обязательства.

Платежеспособность предприятия с позиции ликвидности активов анализируется посредством специальных финансовых коэффициентов – коэффициентов ликвидности:

- коэффициент текущей ликвидности
- коэффициент быстрой ликвидности
- коэффициент абсолютной ликвидности

Все три коэффициент рассчитывают по балансу предприятия по одному принципу – отношение оборотных активов разной степени ликвидности к текущим обязательствам. При этом коэффициент текущей ликвидности рассчитывается исходя из всех оборотных активов; быстрой ликвидности – используя ликвидные оборотные активы; абсолютной ликвидности – используя только высоколиквидные активы (денежные средства и краткосрочные финансовые активы).

Также на практике можно встретить коэффициент общей платежеспособности. Коэффициент общей платежеспособности А.Д. Шеремет предлагает рассчитывать последующей формуле:

все активы предприятия (кроме задолженности учредителей) делить на обязательства предприятия (долгосрочные и краткосрочные).

Предприятие, коэффициенты ликвидности которого укладываются в принятые нормативы, можно считать платежеспособным.

Для предприятий с неудовлетворительными коэффициентами ликвидности и обеспеченности собственными средствами рассчитывают коэффициент восстановления платежеспособности, утвержденный указанным выше Распоряжением № 31-р от 12.08.1994.

Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов

Таблица 7-14 Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов за весь рассматриваемый период

Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов			
	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.
Активы, принимающие участие в расчете			
1. Нематериальные активы	0	0	0
2. Основные средства	0	0	0
3. Результаты исследований и разработок	0	0	0
4. Доходные вложения в материальные ценности	0	0	0
5. Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения	0	536 405	17 440
6. Прочие внеоборотные активы	67	13	43
7. Запасы.	0	447 110	598 003
8. НДС по приобретенным ценностям	0	12 463	12 463
9. Дебиторская задолженность	80 000	267 116	899 118
10. Денежные средства	1 001	214 998	51 651
11. Прочие оборотные активы	3	39	49
12. Итого активов (1-11)	81 071	1 478 144	1 578 767
Пассивы, принимающие участие в расчете			
13. Долгосрочные обязательства по займам и кредитам	0	0	0
14. Прочие долгосрочные обязательства	0	6	18
15. Краткосрочные обязательства по займам и кредитам	81 328	0	0
16. Кредиторская задолженность	0	502 976	560 906
17. Резервы предстоящих расходов и платежей	0	0	0
18. Прочие краткосрочные пассивы	0	0	0
19. Итого пассивов (13-18)	81 328	502 982	560 924
20. Стоимость чистых активов (12-19)	-257	975 162	1 017 843

Анализ платежеспособности на базе расчета чистых активов проводится в соответствии с Приказом Минфина России от 28.08.2014 № 84н «Об утверждении Порядка определения стоимости чистых активов» (Зарегистрировано в Минюсте России 14.10.2014 № 34299).

Стоимость чистых активов определяется как разность между величиной принимаемых к расчету активов организации и величиной принимаемых к расчету обязательств организации. Объекты бухгалтерского учета, учитываемые организацией на забалансовых счетах, при определении стоимости чистых активов к расчету не принимаются.

Стоимость чистых активов определяется по данным бухгалтерского учета. При этом активы и обязательства принимаются к расчету по стоимости, подлежащей отражению в бухгалтерском балансе организации (в нетто-оценке за вычетом регулирующих величин) исходя из правил оценки соответствующих статей бухгалтерского баланса.

За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2022 г. -257,0 тыс.руб.

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

возросла на 1018100,0 тыс.руб. (темп прироста составил 396147,9%), и на 31.12.2024 г. их величина составила 1017843,0 тыс.руб.

Анализ ликвидности и расчет показателей ликвидности

Ликвидность - способность активов превращаться в деньги быстро и легко, сохраняя фиксированной свою номинальную стоимость. Анализ ликвидности предприятия – анализ возможности для предприятия покрыть все его финансовые обязательства. Коэффициент ликвидности - показатель способности компании вовремя выполнять свои краткосрочные финансовые обязательства.

Таблица 7-15 Анализ ликвидности баланса по относительным показателям за анализируемый период

Анализ ликвидн. баланса по относит. Показателям - Изменения			Изменения	
Наименование коэффициента	31.12.2022 г.	31.12.2024 г.	В абс. выражении	Темп прироста
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,01	0,12	0,11	900,8%
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	1,00	1,73	0,73	73,3%
Коэффициент текущей ликвидности	1,00	2,81	1,82	182,6%
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	0,00	0,64	0,65	16218,5%
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности	-	1,63	-	-

Таблица 7-16 Анализ ликвидности баланса по относительным показателям за весь рассматриваемый период

Анализ ликвидности баланса по относительным показателям				
Наименование коэффициента	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.	
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,01	1,49	0,12	
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	1,00	2,02	1,73	
Коэффициент текущей ликвидности	1,00	2,94	2,81	
Коэффициент покрытия оборотных средств собственными источниками формирования	0,00	0,66	0,64	
Коэффициент восстановления (утраты) платежеспособности	0,75	1,71	1,39	

Коэффициент абсолютной ликвидности и на начало и на конец анализируемого периода (31.12.2022 г.-31.12.2024 г.) находится ниже нормативного значения (0,2), что говорит о том, что предприятие не в полной мере обеспечено средствами для своевременного погашения наиболее срочных обязательств за счет наиболее ликвидных активов. На начало анализируемого периода - на 31.12.2022 г. значение показателя абсолютной ликвидности составило 0,01. На конец анализируемого периода значение показателя возросло, и составило 0,12.

Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности показывает, какая часть краткосрочной задолженности может быть погашена за счет наиболее ликвидных и быстро реализуемых активов. Нормативное значение показателя - 0,6-0,8, означающее, что текущие обязательства должны покрываться на 60-80% за счет быстрореализуемых активов. На начало анализируемого периода - на 31.12.2022 г. значение показателя быстрой (промежуточной) ликвидности составило 1,00. на 31.12.2024 г. значение показателя возросло, что можно рассматривать как положительную тенденцию и составило 1,73.

На начало анализируемого периода - на 31.12.2022 г. значение показателя текущей ликвидности составило 1,00. на 31.12.2024 г. значение показателя возросло, что можно рассматривать как положительную тенденцию и составило 2,81. На конец периода показатель находится выше нормативного значения (2,0), что говорит о том, что предприятие в полной мере обеспечено собственными средствами для ведения хозяйственной деятельности и своевременного погашения срочных обязательств.

Показатель утраты платежеспособности говорит о том, сможет ли в ближайшие шесть месяцев предприятие утратить свою платежеспособность при существующей динамике изменения показателя текущей ликвидности. На конец периода значение показателя установилось на уровне 1,63, что говорит о том, что предприятие не утратит свою платежеспособность, так как показатель больше единицы.

Анализ вероятности банкротства

Z-счет Лиса

В 1972 году экономист Лис (Великобритания) получил следующую формулу:

$$Z=0,063*K1+0,092*K2+0,057*K3+0,1*K4, \text{ где:}$$

K1 - Соотношение оборотного капитала с активами (валютой баланса)

K2 - Соотношение прибыли от реализации с активами (валютой баланса)

K3 - Соотношение нераспределенной прибыли с активами (валютой баланса)

K4 - Соотношение собственного и заемного капитала

Критическое значение показателя составляет <0,037

Таблица 7-17 Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Лиса) за весь рассматриваемый период

4-х факторная модель Лиса			
Наименование показателя	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.
Значение коэффициента	0,063	0,065	0,064
Вероятность банкротства	положение предприятия устойчиво	положение предприятия устойчиво	положение предприятия устойчиво

На конец анализируемого периода (31.12.2024 г.) значение показателя Лиса составило 0,06 что говорит о том, что положение предприятия устойчиво.

Анализ кредитоспособности

Анализ кредитоспособности (рейтинговая оценка) и расчет классности заемщика по методике Сбербанка РФ произведен ниже:

Таблица 7-18 Рейтинговая оценка

Коэффициенты	Вес пок-ля	Первый класс	Второй класс	Третий класс
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,2	0,2 и выше	0,15 – 0,20	Менее 0,15
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	0,3	1,0 и выше	0,5 – 1,0	Менее 0,5
Коэффициент текущей ликвидности	0,3	2,0 и выше	1,0 – 2,0	Менее 1,0
Коэффициент автономии	0,2	0,7 и выше	0,5 – 0,7	Менее 0,5

Таблица 7-19 Описание классов

Классы	Описание	Баллы
1 класс	Первоклассным по кредитоспособности заемщикам коммерческие банки могут открывать кредитную линию, выдавать в разовом порядке бланковые (без обеспечения) ссуды с установлением более низкой процентной ставки, чем для остальных заемщиков.	100 - 150
2 класс	Кредитование второклассных ссудозаемщиков осуществляется банками в обычном порядке, т. е. при наличии соответствующих обеспечительских обязательств (гарантий, залога и т.д.). Процентная ставка зависит от вида обеспечения.	150 - 230
3 класс	Предоставление кредитов клиентам третьего класса связано для банка с серьезным риском. Таким клиентам в большинстве случаев банки кредитов не выдают, а если выдают, то размер предоставляемой ссуды не должен превышать размер уставного фонда. Процентная ставка за кредит устанавливается на высоком уровне.	230 - 300

Таблица 7-20 Анализ кредитоспособности (рейтинговая оценка) за все периоды

Анализ кредитоспособности	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Класс коэффициента абсолютной ликвидности	3	1	3
Класс коэффициента (быстрой) ликвидности	2	1	1
Класс коэффициента текущей ликвидности	3	1	1
Класс коэффициента автономии	3	2	2
Рейтинг предприятия (баллов)	280	120	180
Класс предприятия	3	1	2

Таблица 7-21 Методика Сбербанка

Коэффициенты	Вес показателя	1 категория	2 категория	3 категория
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,11	0,2 и выше	0,15-0,2	менее 0,15
Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности	0,05	0,8 и выше	0,5-0,8	менее 0,5
Коэффициент текущей ликвидности	0,42	2,0 и выше	1,0-2,0	менее 1,0
Коэффициент соотношения собственных и заемных средств	0,21			
кроме торговли		1,0 и выше	0,7-1,0	менее 0,7
для торговли		0,6 и выше	0,4-0,6	менее 0,4
Рентабельность основной деятельности	0,21	0,15 и выше	менее 0,15	нерентаб.

Таблица 7-22 Описание классов

Классы	Описание	Баллы
1 класс	Первоклассные заемщики кредитуются на льготных условиях	1-1,05
2 класс	Выдача кредитов на обычных условиях	1,05-2,42
3 класс	Выдача кредитов связанна с риском	> 2,42

Таблица 7-23 Класс предприятия за все периоды по методика Сбербанка

Методика Сбербанка	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Класс коэффициента абсолютной ликвидности	3	1	3
Класс промежуточного коэффициента покрытия (быстрой ликвидности)	2	1	1
Класс коэффициента покрытия	3	1	1
Класс коэффициента соотношения собственных и заемных средств	3	1	1

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

Методика Сбербанка	31.12.2022	31.12.2023	31.12.2024
Рентабельность основной деятельности	2	2	2
Рейтинг предприятия (баллов)	2,74	1,21	1,43
Класс предприятия	3	2	2

Таблица 7-24 Рейтинг заемщика по методике оценки

Рейтинг заемщика	Неудовлетворительный	Низкий	Удовлетворительный	Надежный	Высокий
Сумма баллов	менее 7	7 – 16	17 – 27	28 – 39	более 40
Группа риска	3 – 4	2 – 3	1 – 2	1	1

Таблица 7-25 Методика оценки кредитоспособности в коммерческом банке

Методика оценки кредитоспособности в коммерческом банке	31.12.2024
Сумма баллов	15
Группа риска (1-4)	2-3
Рейтинг заемщика	низкий

Согласно приведенной методике, класс предприятия (рейтинговая оценка) – «2-3». Кредитование второклассных ссудозаемщиков осуществляется банками в обычном порядке, т. е. при наличии соответствующих обеспечительских обязательств (гарантий, залога и т.д.). Процентная ставка зависит от вида обеспечения.

Резюме

Подводя итог, следует отметить, что за анализируемый период (с 31.12.2022 г. по 31.12.2024 г.) ключевыми стали следующие моменты:

1. На основании проведенного анализа динамику изменения активов баланса в целом можно назвать положительной.
2. Изменение за анализируемый период структуры пассивов следует признать в подавляющей части негативным.
3. Рассматривая динамику доходов и расходов ООО «Рамвей», можно сказать, что в целом за анализируемый период ее можно назвать негативной.
4. Анализ типа финансовой устойчивости предприятия в динамике, показывает улучшение финансовой устойчивости предприятия, предприятие не утратит свою платежеспособность.
5. За анализируемый период величина чистых активов, составлявшая на 31.12.2022 г. -257,0 тыс.руб. возросла на 1018100,0 тыс.руб. (темп прироста составил 396147,9%), и на 31.12.2024 г. их величина составила 1017843,0 тыс.руб.
6. Класс предприятия (рейтинговая оценка) – «2-3». Кредитование второклассных ссудозаемщиков осуществляется банками в обычном порядке.

Выводы по разделу:

Таблица 7-26 Типичные существенные ценообразующие параметры оцениваемых денежных требований

№ п/п	Параметр	Комментарий
1	Сумма задолженности	13 297 500 рублей, возникшие на основании: - Договора купли продажи земельного участка № 25/12-01 от 25.12.2023 г. в сумме 11 797 200 рублей; - Договора купли-продажи земельного участка № 25/12-02 от 25.12.2023 г. в сумме 1 500 300 рублей.
<i>Параметры, характеризующие вероятность возврата</i>		
2	Качество правоустанавливающих/правоподтверждающих документов	Все права оформлены должным образом
3	Финансовое состояние должника	За анализируемый период состояние оценивается как «абсолютная финансовая устойчивость»
4	Наличие просроченных платежей	Срок уплаты задолженности истек 26.12.2024 г., добровольно задолженность не оплачена, в связи с чем в адрес ООО «Рамвей» направлено Требование об исполнении обязательств (исх. № 995-24 от 27.12.2024г.) и в Арбитражный суд Московской области подано заявление о взыскании денежных средств по договорам купли-продажи земельных участков (Дело №А41-25203/2025 и №А41-12690/2025)
5	Наличие и характеристики обеспечения оцениваемых денежных требований в виде	нет

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

№ п/п	Параметр	Комментарий
	поручительства	
6	Наличие и характеристики обеспечения задолженности в виде залога	нет
7	Истечение срока исковой давности	-

По мнению оценщика, вся информация, приведенная выше признается достоверной, надежной, существенной и достаточной.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Согласно ФСО VI в отчете об оценке должен быть приведен анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, влияющих на его стоимость. В разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов. На стоимость существенное влияние оказывают общая макроэкономическая ситуация в стране и локальная ситуация, сложившаяся в регионе расположения объекта.

В данном разделе приводится, по возможности, наиболее актуальная информация в соответствии с имеющимися в открытых источниках информации обзорами, публикуемыми профессиональными аналитиками. При этом учитывается, что обзоры, максимально приближенные к дате, зачастую еще не сформированы, а имеющиеся обзоры охватывают не все сегменты рынка, поэтому часть сведений, приводимых в данном разделе, относится к более ранним датам.

8.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Инфляция⁸ в России в декабре 2024 года составила 1,32% после 1,43% в ноябре, 0,75% в октябре, 0,48% в сентябре, 0,20% в августе, 1,14% в июле (в июле была индексация тарифов ЖКХ), 0,64% в июне, 0,74% в мае, 0,50% в апреле, 0,39% в марте, 0,68% в феврале и 0,86% в январе, сообщил в среду Росстат.

Инфляция в декабре 2024 года оказалась ниже ожиданий аналитиков - консенсус-прогноз опрошенных «Интерфаксом» экономистов на месяц равнялся 1,57%, а также меньше показателя, складывавшегося исходя из набранной за первые три недели месяца динамики (рост с 1 по 23 декабря на 1,30%). Отдельно за последнюю неделю года показатель инфляции Росстат не публикует.

В целом за 2024 год инфляция, по данным Росстата, составила 9,52% после 7,42% в 2023 году, 11,94% в 2022 году, 8,39% в 2021 году, 4,9% в 2020 году и 3,0% в 2019 году.

Рост цен по итогам 2024 года оказался выше официальных прогнозов. Прогноз ЦБ от октября по инфляции на 2024 год равнялся 8,0-8,5%, сентябрьский прогноз Минэкономразвития - 7,3%. Консенсус-прогноз экономистов, опрошенных «Интерфаксом» в конце декабря, по инфляции в 2024 году равнялся 9,8%.

О текущей ценовой ситуации⁹

На неделе с 6 по 12 мая 2025 года инфляция составила 0,06% н/н. На продовольственные товары динамика цен составила 0,12% н/н. Ускорило удешевление плодоовощной продукции (-0,65% н/н). На остальные продукты питания темпы роста цен составили 0,19% н/н. В сегменте непродовольственных товаров снижение цен продолжилось (-0,02% н/н). В секторе наблюдаемых услуг¹ рост цен замедлился до 0,08% н/н.

Потребительская инфляция с 6 по 12 мая 2025 года

1. На неделе с 6 по 12 мая 2025 года инфляция составила 0,06% н/н.

2. В сегменте продовольственных товаров темпы роста цен составили 0,12% н/н. Ускорило удешевление плодоовощной продукции (-0,7% н/н). Увеличились темпы снижения цен на огурцы (до -9,6% н/н) и помидоры (до -5,9% н/н), замедлился рост цен на капусту и лук. Ускорило удешевление бананов (до -1,3% н/н). На продукты питания за исключением плодоовощной продукции темпы роста цен составили 0,2% н/н. Снизились темпы роста цен на молоко и молочную продукцию (до 0,1% н/н), хлеб (до 0,2% н/н). На баранину, сахар и масло подсолнечное на отчетной неделе цены не изменились (0,0% н/н). Продолжили снижаться цены на макаронные и крупяные изделия (-0,2% н/н), масло сливочное (-0,2% н/н) и яйца (-1,3% н/н).

3. В сегменте непродовольственных товаров цены продолжили снижаться (-0,02% н/н). На легковые автомобили цены на отчетной неделе не изменились (0,0% н/н). Продолжили дешеветь электро- и бытовые приборы (-0,4% н/н), одежда и обувь, возобновилось снижение цен на моющие и чистящие средства. Замедлился рост цен на медикаменты (до 0,1% н/н). На бензин темпы роста цен сохранились на уровне предыдущей недели (0,1% н/н), на дизельное топливо цены не изменились (0,0% н/н).

⁸ <https://www.interfax.ru/business/1003113>

⁹ https://www.economy.gov.ru/material/file/000d9246fc6f178cf1a574770bdd6570/o_tekushchey_cenovoy_situacii_14_maya_2025_goda.pdf

4. В сегменте наблюдаемых услуг за неделю с 6 по 12 мая темпы роста цен составили 0,08% н/н. Замедлился рост цен на услуги гостиниц (до 0,1% н/н), санаторно-оздоровительные услуги (до 0,6% н/н) и бытовые услуги (до 0,1% н/н). На услуги восстановления зуба пломбой темпы роста цен составили 0,2% н/н.

Мировые рынки

1. В апреле индекс продовольственных цен ФАО увеличился на 1,0% относительно марта, а в годовом выражении вырос на 7,6% (в марте +0,4% м/м 1 Включают туристические, регулируемые и бытовые услуги. РЕЗЮМЕ 2 14 мая 2025 года и +6,8% г/г), что было обусловлено положительной динамикой индексов мяса (+3,2% м/м), молочной продукции (+2,4% м/м) и зерновых (+1,2% м/м). В то же время отмечается сокращение индекса растительных масел (-2,3% м/м) и сахара (-3,5% м/м).

В период с 6 по 12 мая на мировых рынках продовольствия цены изменялись в диапазоне от -4,0% до +3,2% (от -3,4% до +1,1% недель ранее). В годовом выражении в мае стоимость продовольственных товаров снизилась на 2,0% г/г. После снижения на прошлой неделе выросли цены на сахар-сырец (+1,5%), соевые бобы (+2,7%), соевое масло (+3,2%), при этом стоимость белого сахара стабилизировалась. Сохраняется тренд на снижение цен на кукурузу (-1,6%), пшеницу во Франции (-1,1%), пальмовое масло (-0,9%) и свинину (-0,9%). Продолжила расти стоимость говядины (+2,4%), в то время как пшеница в США, напротив, подешевела (-4,0%).

2. На мировом рынке удобрений цены изменялись разнонаправленно. Так, снизились цены на азотные удобрения (-3,1%), при этом цена на смешанные удобрения незначительно выросла (+0,4%). В годовом выражении в мае цены на удобрения увеличились на 48,7% г/г.

3. На мировом рынке черных металлов цены выросли на 0,4% (-2,1% недель ранее) в основном за счет удорожания металлолома (+1,5%) и арматуры (+0,5%). Стоимость металлопроката продолжила снижаться (-0,7%), а цены на железную руду не изменились по сравнению с прошлой неделей. В годовом выражении в мае цены на черные металлы сократились на 12,0% г/г.

4. На мировом рынке цветных металлов цены изменялись в диапазоне от -0,6% до +1,9% (от -1,1% до -0,3% недель ранее). Сохраняется тренд на снижение цен на медь (-0,6%) и никель (-0,5%). После удешевления недель ранее подорожал алюминий (+1,9%). В годовом выражении в мае цены на цветные металлы снизились на 12,4% г/г.

Таблица 8-1 Основные показатели развития экономики (в процентах нарастающим итогом с начала года к соответствующему периоду предыдущего года)¹⁰

Показатель	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
ВВП (индекс физического объема), %	100,7	98,0	100,2	101,8	102,8	102,0	97,0	104,7	98,8	103,6	104,1**
Индекс потребительских цен за период, к концу предыдущего периода	111,4	112,9	105,4	102,5	104,3	103,0	104,9	108,4	111,9	107,4	109,5
Индекс промышленного производства	102,0	100,2	101,8	103,7	103,5	103,4	97,9	106,3	100,7	103,5	104,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,1	102,1	104,8	102,9	99,8	104,3	101,3	99,6	111,3	99,7	96,8
Индекс инвестиций в основной капитал	98,5	89,9	99,8	104,8	105,4	102,1	98,6	107,7	104,6	109,8	108,6***
Реальные располагаемые денежные доходы населения	98,8	97,6	95,5	99,5	100,1	101,0	98,0	103,1	99,0	105,4	107,3****
Оборот розничной торговли	102,7	90,0	95,2	101,3	102,8	101,9	96,8	107,8	93,5	106,4	107,2
Экспорт товаров, млрд долл. США	497,8	341,5	285,8	357,8	449,6	424,6	338,6	493,1	592,5	425,1	417,2
Импорт товаров, млрд долл. США	308,0	193,0	182,3	227,5	238,5	247,4	234,0	293,5	255,3	285,1	294,5

Диапазоны¹¹ представленных аналитиками прогнозов на предстоящие годы (см. закрашенные области на графиках) по большинству показателей сузились, по экспорту, импорту, торговому балансу и цене нефти – расширились. При этом диапазоны прогнозов ВВП, экспорта, импорта, торгового баланса и курса рубля к доллару расширяются к концу прогнозного периода.

• **Инфляция:** без существенных изменений. Прогноз на 2025 год повышен до 7,1% (+0,1 п.п. к мартовскому опросу). Прогнозы на 2026–2027 годы остались неизменными. Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2027 году.

¹⁰ Социально-экономическое положение России № 12 (2024 г.), <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-12-2024.pdf>,
<https://limited.customs.gov.ru/statistic>, <https://rosstat.gov.ru/statistics/accounts>, https://rosstat.gov.ru/enterprise_industrial,
<https://rosstat.gov.ru/folder/13397>, <https://www.rbc.ru/economics/31/01/2025/679b31e29a794709bd165fdf>,
https://www.alta.ru/external_news/116648/

¹¹ https://cbr.ru/statistics/ddkp/mo_br/

- **Ключевая ставка:** Без существенных изменений – небольшое снижение ожиданий по средней ключевой ставке в 2025 и 2027 годах. Медианный прогноз на 2025 год – 20,0% годовых (-0,1 п.п.), на 2026 год – 14,3% годовых. Прогноз на конец горизонта – 9,7% годовых (-0,3 п.п.). Это по-прежнему выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков – 12,6% (-0,2 п.п.) в 2025 году, 9,1% в 2026 году и 5,4% (-0,3 п.п.) в 2027 году.

Результаты опроса: апрель 2025 года¹

		2021 (факт)	2022 (факт)	2023 (факт)	2024 (факт)	2025	2026	2027
ИПЦ (к % дек. пред. года)		8,4	11,9	7,4	9,5	7,1	4,8	4,0
ИПЦ (% к пред. году, в среднем за год)		6,7	13,6	5,9	8,4	9,5	5,6	4,3
Ключевая ставка (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)		5,7	10,8	9,9	17,5	20,0	14,3	9,7
ВВП (%, г/г)		5,9	-1,4	4,1	4,3	1,6	1,7	2,0
Уровень безработицы ² (%, в среднем за год)		4,8	3,9	3,2	2,5	2,5	2,8	2,9
Номинальная заработная плата (%, г/г, в среднем за год)		11,5	14,1	14,6	18,3	12,3	7,9	7,0
Баланс консолидированного бюджета (% ВВП за соответствующий год)		0,8	-1,4	-2,3	-1,6	-1,5	-1,1	-1,0
Экспорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)		550	641	465	475	453	460	472
Импорт товаров и услуг (млрд долл. США в год)		377	347	380	381	380	388	399
Курс USD/RUB (руб. за долл., в среднем за год)		73,6	67,5	84,7	92,4	95,2	102,4	106,7
Цена нефти для налогообложения ³ (долл. США за баррель, в среднем за год)		68	76	63	68	60	60	60
Показатели, рассчитанные на основе полученных ответов:								
Реальная ключевая ставка ⁴ (в % годовых, в среднем за год, с учетом выходных дней)		-2,7	-1,3	2,5	8,0	12,6	9,1	5,4
ВВП (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)		100,0	98,6	102,6	107,1	108,7	110,6	112,5
Реальная заработная плата ⁵ (%, г/г, в среднем за год)		4,5	0,3	8,2	9,1	2,9	2,3	2,4
Реальная заработная плата (кумулятивный уровень, 2021 г. = 100)		100,0	100,3	108,3	118,4	121,9	124,8	127,3
Торговый баланс (млрд долл. США в год)		173	293	86	94	76	70	73
Нейтральная ключевая ставка (% годовых)	Медиана	8,0	Уровень ключевой ставки, при котором денежно-кредитная политика поддерживает в долгосрочном периоде инфляцию и инфляционные ожидания на цели и ВВП на потенциальном уровне.					
	—							
	Центр. тенденция 10-90%	7,0-9,8						
Долгосрочный рост ВВП (%, г/г)	Медиана	1,8	Ожидаемые средние темпы роста потенциального ВВП на горизонте 2028 – 2032 годов.					
	—							
	Центр. тенденция 10-90%	1,2-2,4						

- **ВВП:** Прогнозы роста в 2025 и 2026 годах снижены на 0,1 п.п., прогноз на 2027 год без изменений: 1,6%, 1,7% и 2,0% соответственно. Медианная оценка долгосрочных темпов роста не изменилась – 1,8%. Согласно прогнозам аналитиков, прирост ВВП в 2027 году к 2021 году составит +12,5%.
- **Уровень безработицы:** Без существенных изменений. Аналитики ожидают, что в 2025 году средняя безработица останется на уровне 2,5%, вырастет до 2,8% (+0,1 п.п.) в 2026 году и до 2,9% к концу горизонта.
- **Номинальная зарплата:** Аналитики немного понизили прогноз роста номинальной заработной платы в 2025–2026 годах. Они ожидают роста на 12,3% (-0,3 п.п.) в 2025 году с замедлением до 7,9% (-0,2 п.п.) в 2026 году и до 7,0% к концу горизонта. Расчеты на основе прогнозов аналитиков по номинальной заработной плате и средней инфляции предполагают, что реальная зарплата вырастет на 2,9% в 2025 году, на 2,3% в 2026 году и на 2,4% в 2027 году. К концу прогнозного горизонта реальная заработная плата будет на 27,3% выше, чем в 2021 году.
- **Баланс консолидированного бюджета:** Аналитики ожидают большой дефицит консолидированного бюджета в 2025–2026 годах — 1,5% ВВП в 2025 году (больше на 0,3 п.п.) и 1,1% ВВП (больше на 0,1 п.п.) в 2026 году. Прогноз на 2027 год не изменился – 1,0% ВВП.
- **Экспорт товаров и услуг:** Прогнозы немного понижены – 453 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2025 году, 460 млрд долл. (-4 млрд долл.) в 2026 году, 472 млрд долл. (-3 млрд долл.) в 2027 году. Это на 14% (78 млрд долл.) ниже, чем экспорт в 2021 году.

- **Импорт товаров и услуг:** Прогнозы также немного понижены – 380 млрд долл. (-2 млрд долл.) в 2025 году, 388 млрд долл. (-5 млрд долл.) в 2026 году, 399 млрд долл. (-3 млрд долл.) в 2027 году. Это на 6% (22 млрд долл.) выше, чем импорт в 2021 году.
- **Курс USD/RUB:** Аналитики ожидают более крепкий рубль на всем прогнозном горизонте. Прогноз на 2025 год – 95,2 рублей за долл., на 2026 год – 102,4 рублей за долл., на 2027 год – 106,7 рублей за долл. (в 2025–2027 годах рубль крепче на 0,3–3,4% по сравнению с мартовским опросом).
- **Цена на нефть марки Brent:** Прогнозы понижены – в 2025–2027 годах среднегодовая цена российской нефти для налогообложения будет находиться на уровне 60 долл. за баррель (-5 долл. за баррель мартовскому опросу).

Вывод: Анализ основных показателей ситуации в российской экономике не указывает на рецессионные явления, способные негативно повлиять на рыночную стоимость объекта оценки.

Положение России в мире¹²

Россия – самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км², примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ - около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% - морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой.

Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со странами Европы, Азии, Африки и Латинской Америки, реализации различных совместных глобальных проектов. Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия – важнейший участник международных отношений.

Таблица 8-2 Основные экономические показатели России¹³

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№	Показатели	21/20	22/21	23/22	Янв-дек 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
1.	Валовой внутренний продукт (2024 г – 200,0 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+4,1	+4,1
2.	Инвестиции в осн. капитал (39,534 трлн. руб.)	+8,6	+6,7	+9,8	+7,4
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом инфляции и выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+6,1	+7,3

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№	Показатели	23/22	24/23	Янв-февр 25/24
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- %
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,7	+4,8	+1,7
5.	Промышленное производство	+4,3	+4,6	+1,2
6.	Продукция сельского хозяйства	+0,2	-3,2	+1,7
7.	Строительство (объём СМР)	+9,0	+2,1	+9,8
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий			
	- в том числе, жилых зданий и помещений – 21,4 млн.кв.м.	+7,5	+0,7	+3,8
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 73,0 млрд. пасс-км.	+12,8	+6,3	+0,6
10.	Грузооборот транспорта – 926,5 млрд. т-км.	-0,6	+0,4	-0,7
11.	Оборот розничной торговли – 9,1 трлн. руб.	+6,4	+7,2	+3,8
12.	Оборот общественного питания – 0,589 трлн. руб.	+13,9	+9,0	+9,0
13.	Объём платных услуг населению – 3,054 трлн. руб.	+6,9	+3,3	+2,3
14.	Инфляция, %			
	- промышленная	+4,0	+12,1	9,7
	- потребительская	+5,9	+9,5	10,1

(изменение в рублях в текущих ценах)

№	Показатели	23/22г., %	декабрь 24/23г., %
15.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.02.25	+23,4	+4,0
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 53%)	+30,1	+5,2
16.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.02.25	+23,9	+16,9
17.	Международные резервы (ЗВР), на 21.03.25г: 650,4 млрд. долл. США	-1,7	+10,2
18.	Фонд национального благосостояния на 01.11.24г.: 12,726 трлн. руб. (6,6 % от ВВП) или 131,13 млрд. долл. США	-11,8	-6,0
19.	Государственный внешний долг, на 01.03.25г. 52,6 млрд. долл. США	0,0	-1,1

¹² <https://statrliet.ru/downloads/2025-2.pdf>

¹³ по данным Росстата) **зеленый** – положительные показатели или динамика, **красный** - отрицательные показатели или динамика

	Другие показатели	01.01.2020	01.07.2024	10.02.2025
20.	Ключевая ставка ЦБР с 28.10.24г., %	6,25	7,5	21,0
21.	Курс рубля к доллару США по данным Московской биржи на 03.04.2025	61,91	85,75	84,55
22.	Нефть Brent на 10.03.2025 (Urals ~ Brent *0,89)	68,36	87,0	72,74

Кредитный рейтинг России

В апреле 2017 г. Банк России внес в реестр филиалов и представительств иностранных кредитных рейтинговых агентств сведения о филиалах S&P, Moody's и Fitch.

Таблица 8-3 Присвоенные России кредитные рейтинги¹⁴, действующие в 2024 году

Агентство	Дата присвоения рейтинга	В иностранной валюте	В национальной валюте
Standard & Poor's	08.04.2022 г.	SD- (негативный) преддефолтное состояние	СС (негативный) очень высокая подверженность рискам, дефолт пока не произошел, но более чем вероятен
Moody's Investors Service	06.03.2022	Ca (Negative) (долговые обязательства с рейтингом Ca являются высоко спекулятивными и, вероятно, находятся в состоянии дефолта либо близки к дефолту. При этом существует некоторая вероятность выплаты основной суммы долга и процентов по нему)	н/д
Fitch Ratings	08.03.2022	С (начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют)	С (начался дефолт или процесс, подобный дефолту, возможности для внешнего финансирования эмитента отсутствуют)

Ключевая ставка Банка России

Ключевая (базовая) процентная ставка - это минимальный процент, под который Банк России выдает кредиты коммерческим банкам. Получив кредит у Банка России, коммерческие банки дают кредиты компаниям и розничным потребителям уже под собственный процент, который выше значения ключевой ставки.

Изменения ключевой ставки Банка России в 2023-февраль 2025 гг.:

- С 24.07.2023 г. - Совет директоров Банка России от 21.07.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 8,50%.
- С 15.08. 2023 г. - Совет директоров Банка России принял решение повысить ключевую ставку на 350 б.п. до 12,00%.
- С 18.09.2023 г. - Совет директоров Банка России от 15.09.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 13,00%.
- С 30.10.2023 г. - Совет директоров Банка России от 27.10.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 15,00%.
- С 18.12.2023 г. Совет директоров Банка России от 15.12.2023 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 16,00%;
- С 29.07.2024 г. - Совет директоров Банка России от 26.07.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 18,00%;
- С 16.09.2024 г. - Совет директоров Банка России от 13.09.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 100 б.п. до 19,00%;
- С 28.10.2024 г. - Совет директоров Банка России от 25.10.2024 г. принял решение повысить ключевую ставку на 200 б.п. до 21,00%;
- С 29.10.2024 по 22.05.2025 гг. - изменений не происходило.

Основные причины повышения ключевой ставки в 2023-2024 гг.:

- Темпы прироста цен, включая широкий набор устойчивых показателей, превысили 4% в пересчете на год и продолжают расти;
 - увеличение внутреннего спроса превышает возможности расширения производства, в том числе в силу ограниченности свободных трудовых ресурсов, что усиливает устойчивое инфляционное давление в экономике;
 - увеличение инфляционных ожиданий;
- увеличение проинфляционных рисков из-за динамики внутреннего спроса и произошедшего с начала 2023 г. ослабление рубля.

¹⁴ Fitch, Moody's, Standard&Poor's, <http://global-finances.ru/suverennyie-kreditnyie-reytingi-rossii/>, <https://countryeconomy.com/ratings/russia>

Прогнозы развития экономики России

Прогноз социально-экономического развития российской федерации на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов¹⁵

В рамках прогноза социально-экономического развития на 2025–2027 годы Минэкономразвития России был скорректирован ряд ключевых макропараметров по сравнению со сценарными условиями функционирования экономики Российской Федерации и основными параметрами прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов, подготовленными в апреле 2024 года.

В прогнозе учтены следующие тенденции:

- более высокий уровень мировых цен на нефть, по сравнению с уровнем, прогнозируемым весной 2024 года;
- ослабление рубля по отношению к иностранным валютам;
- конкуренция за кадры на рынке труда и связанный с этим рост заработных плат и денежных доходов населения;
- сохранение высокой инвестиционной активности;
- опережающий рост выпуска обрабатывающей промышленности, в основном за счет отраслей, ориентированных на внутренний спрос (как потребительский, так и инвестиционный).

Как следствие, были улучшены оценки роста ВВП и ряда его компонентов на прогнозный период. При этом оценки накопленного роста ВВП за 2024–2027 годы выросли до 12,5 % (10,3 % в сценарных условиях).

В 2025 г. с учетом жестких денежно-кредитных условий 2024 года темпы инфляции ожидаются на уровне 4,5 % г/г (на конец 2025 года). С 2026 года инфляция выйдет на целевой уровень 4,0 процента. Основным драйвером роста выступит внутренний спрос, как потребительский, так и инвестиционный, удовлетворение которого будет реализовываться за счет развития экономики предложения и последовательного достижения показателей Указа № 309.

На период 2025–2027 годов прогнозируется рост инвестиций в основной капитал в среднем на уровне 2,1-3,3 % в год после высокой базы 2021-2024 годов. Основным источником роста выступит частная предпринимательская инициатива при одновременном сохранении поддержки со стороны бюджетных источников. Рост инвестиций позволит нарастить объемы предложения отечественных товаров для удовлетворения спроса.

Инвестиционная активность обеспечит рост объемов предложения отечественных товаров и позволит в среднесрочном периоде удовлетворять растущий потребительский спрос.

Поддержку потребительскому спросу на среднесрочном горизонте окажет рост реальных располагаемых денежных доходов населения средним темпом 4,7 % в год в 2025-2027 годах. Увеличение реальных денежных доходов населения продолжится со средним темпом 4,8 % в год. Рост доходов будет обеспечен, прежде всего, за счет трудовых и предпринимательских доходов при реализации в полном объеме всех принятых мер социальной поддержки.

В 2025–2027 годах ожидается увеличение номинальных заработных плат 10,6 % в год, а также рост реальной заработной платы на 5,6 %. Росту заработной платы будет способствовать ежегодное повышение минимального размера оплаты труда (МРОТ). С 1 января 2025 года в совокупности МРОТ увеличится на 16,6 % и составит 22 440 рубля.

Риски прогноза

Со стороны внешних условий ключевым риском остается замедление мировой экономики, что может негативно сказаться на спросе на традиционные товары российского экспорта, выразиться в снижении экспортных цен. Это создает риски для развития отраслей, ориентированных на экспорт, а также для бюджета (прежде всего, в части нефтегазовых доходов).

Внутренние риски связаны, прежде всего, с дефицитом кадров на рынке труда. Поэтому ключевой задачей является повышение производительности труда, а также обеспечение максимальной гибкости рынка труда, подготовка и переподготовка кадров.

Несвоевременный возврат к смягчению денежно-кредитной политики может негативно сказаться на инвестиционной активности, а также на дополнительных расходах бюджета по накопленным обязательствам по субсидируемым кредитным программам.

¹⁵ Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2025 год и на плановый период 2026 и 2027 годов, https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2025_god_i_na_planovyy_period_2026_i_2027_godov.html, дата публикации 30.09.2024 г.

Реализация соответствующих рисков заложена в консервативном варианте прогноза.

Таблица 8-4 Основные показатели прогноза социально-экономического развития Российской Федерации

		2023	2024	2025	2026	2027
Цена на нефть марки «Бrent» (мировая), долл. США за баррель						
базовый	82,6	83,5	81,7	77,0	74,5	
консервативный		83,5	78,5	74,5	71,0	
Курс доллара среднегодовой, руб. за долл. США						
базовый	84,7	91,2	96,5	100,0	103,2	
консервативный		91,2	95,2	98,3	104,2	
Индекс потребительских цен на конец года, в % к декабрю						
базовый	7,4	7,3	4,5	4,0	4,0	
консервативный		7,3	3,7	4,4	5,4	
Валовой внутренний продукт, %						
базовый	3,6	3,9	2,5	2,6	2,8	
консервативный		3,9	1,7	1,0	2,6	
Инвестиции в основной капитал, %						
базовый	9,8	7,8	2,1	3,0	3,3	
консервативный		7,8	0,6	-1,8	3,0	
Промышленное производство, %						
базовый	4,1	4,0	2,0	2,4	2,6	
консервативный		4,0	0,4	0,9	1,5	
Реальные располагаемые денежные доходы населения, %						
базовый	5,8	7,1	6,1	4,6	3,4	
консервативный		7,1	4,6	3,7	2,2	
Реальная заработная плата работников организаций, %						
базовый	8,2	9,2	7,0	5,7	4,1	
консервативный		9,2	5,3	4,6	2,8	
Оборот розничной торговли, %						
базовый	8,0	8,6	7,6	6,1	4,1	
консервативный		8,6	6,0	4,8	3,8	
Экспорт товаров, млрд долл. США						
базовый	424,5	427,6	445,0	455,2	476,2	
консервативный		427,6	417,3	418,1	425,2	
Импорт товаров, млрд долл. США						
базовый	302,9	294,9	321,9	342,6	357,4	
консервативный		294,9	291,3	299,5	316,1	

Выводы по прогнозу –

Таблица 8-5 Прогноз основных макроэкономических показателей¹⁶

Показатель	Источник	2025	2026	2027
Темп роста ВВП, в % к пред. году	Консенсус-прогноз Института «Центр развития» (ВШУ, февраль 2025 г.)	101,5	101,5	101,6
	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (1 кв. 2025 г.)	102,5	102,4	102,8
	Макроэкономический опрос Банка России (март 2025 г.)	101,6	101,7	102,0
	Прогноз социально-экономического развития России на 2025-2028 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, март 2025 г.)	101,0-101,3	101,5-101,9	101,5-102,0
Индекс потребительских цен на середину года, %	Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»	9,4%	5,4%	4,1%
	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (1 кв. 2025 г.)	9,3%	5,4%	4,0%
	Макроэкономический опрос Банка России (март 2025 г.)	9,5%	5,6%	4,3%
	Среднесрочный прогноз Банка России (1 кв. 2025 г.)	9,3%	5,2%	4,0%
Реальные располагаемые денежные доходы населения, в % к пред. году	Прогноз социально-экономического развития России на 2025-2028 гг. (Центр макроэкономического анализа и краткосрочного прогнозирования, март 2025 г.)	102,5-102,8	102,0-102,3	102,2-102,5
	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (1 кв. 2025 г.)	105,9	104,6	103,4
Курс доллара США, руб./долл. США	Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»	94,75	101,30	105,10
	Макроэкономический опрос Банка России (март 2025 г.)	95,20	102,40	106,70
	Основные макроэкономические параметры среднесрочного прогноза социально-экономического развития Российской Федерации до 2028 г. (1 кв. 2025 г.)	94,30	100,20	103,50
Курс евро, руб./евро	Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт» *	102,05	110,56	115,76
Ключевая ставка Банка	Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт»	20,3%	13,9%	8,9%

¹⁶ <https://euroexpert.ru/analytics>

Показатель	Источник	2025	2026	2027
России, %	Макроэкономический опрос Банка России (март 2025 г.)	20,0%	14,3%	9,7%
	Среднесрочный прогноз Банка России (1 кв. 2025 г.)	20,5%	13,5%	8,0%

Консенсус-прогноз НАО «Евроэксперт» рассчитывается на основе соответствующих приведенных источников

Социально-экономическая обстановка в г. Москве¹⁷

Численность постоянного населения г. Москвы на 1 января 2025 года составила 13 258 262 человека. Миграционный прирост в январе-декабре 2024 года – 119 709 человек. (Справочно: в январе-декабре 2023 год миграционный прирост – 41 006 человек).

Численность рабочей силы по предварительным итогам выборочного обследования рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в среднем за ноябрь 2024 г. - январь 2025 г. составила 7 208,3 тыс. человек, в их числе 7 141,0 тыс. человек или 99,1 % были заняты в экономике и 67,3 тыс. человек (0,9%) не имели занятия, но активно его искали (в соответствии с методологией Международной Организации Труда они классифицируются как безработные).

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости населения, к концу января 2025 г. составила 18 388 человек, из них 12 660 человек имели статус безработного, из них 9 215 человек получали пособие по безработице. На конец января 2025 г. уровень зарегистрированной безработицы составил 0,2% от численности рабочей силы. В январе 2025 г. признано безработными 1 490 человек (численность безработных уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 941 человека). Численность трудоустроенных безработных в январе 2025 г. уменьшилась по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 735 человек и составила 1 228 человек. Индекс промышленного производства в январе 2025 г. по сравнению с январем 2024 г. составил 107,5%, в январе 2025 г. по сравнению с декабрем 2024 г. – 63,2%.

В январе 2025 г. по сравнению с январем 2024 г. индекс потребительских цен составил 109,9%, в том числе на продовольственные товары – 109,1%, непродовольственные товары – 105,5%, услуги – 114,4%.

Стоимость минимального набора продуктов питания, условно отражающая межрегиональную дифференциацию уровня потребительских цен на основные продукты питания, в январе 2025 г. составила 8 628,56 рубля в расчете на месяц и увеличилась по сравнению с декабрем 2024 г. на 0,5%. Величина прожиточного минимума, установленная на 2025 год Постановлением Правительства Москвы от 5 ноября 2024 г. № 2482-ПП, составила в расчете на душу населения – 23 908 рублей, для трудоспособного населения – 27302 рубля, для пенсионеров – 17 897 рублей, для детей – 20 663 рубля. Соглашением о минимальной заработной плате в городе Москве на 2025 год между Правительством Москвы, московскими объединениями профсоюзов и московскими объединениями работодателей установлен размер минимальной заработной платы с 1 января 2025 г. в размере 32 916 рублей. Среднемесячная номинальная заработная плата работников организаций, начисленная в декабре 2024 г. составила 281 778,3 рубля и увеличилась по сравнению с декабрем 2023 г. на 24,8%. Реальная заработная плата, рассчитанная с учетом индекса потребительских цен, в декабре 2024 г. составила 113,4% к уровню декабря 2023 г. На 1 января 2025 г. число учтенных в Статистическом регистре хозяйствующих субъектов (Статрегистр) по Москве составило 1 104 597 единиц.

В январе 2025 года зарегистрировано 3,9 тыс. организаций (в январе 2024 г. – 10,0 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 4,4 тыс. (в январе 2024 г. – 6,0 тыс. организаций).

В январе-декабре 2024 г. сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций составил 8 314,6 млрд рублей (10,7 тыс. организаций получили прибыль в размере 11 200,1 млрд рублей, 4,1 тыс. организаций – убыток на сумму 2 885,5 млрд рублей).

На 1 января 2025 г. суммарная задолженность по обязательствам организаций составила 107 355,0 млрд рублей, из неё просроченная – 2 300,2 млрд рублей или 2,1% от общей суммы задолженности (на 1 января 2024 г. – 2,1%, на 1 декабря 2024 года – 2,1%).

Кредиторская задолженность на 1 января 2025 г. составила 52 860,2 млрд рублей, из неё просроченная – 2 125,9 млрд рублей или 4,0% от общей суммы кредиторской задолженности (на 1 января 2024 г. – 3,9%, на 1 декабря 2024 г. – 4,0%).

Дебиторская задолженность на 1 января 2025 г. составила 46 925,3 млрд рублей, из неё просроченная – 2 357,9 млрд рублей или 5,0% от общей суммы дебиторской задолженности (на 1 января 2024 г. – 4,4%, на 1 декабря 2024 г. – 5,4%).

¹⁷ <https://mtuf.ru/upload/iblock/05b/05bd292438244ced9be27b2903b0ebf0.pdf>

Суммарная задолженность по заработной плате на конец января 2025 г. составила 79,4 млн рублей и по сравнению с предыдущим периодом снизилась на 293,2 млн рублей (на 78,7%).

На конец января 2025 г. просроченная задолженность по заработной плате из-за несвоевременного получения денежных средств из бюджетов всех уровней отсутствовала.

Основные экономические и социальные показатели Москвы в январе-декабре 2024 года

Таблица 8-6 Основные показатели¹⁸

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
Индекс промышленного производства ¹⁹		
декабрь 2024 года в % к ноябрю 2024 года	х	117,6
декабрь 2024 года в % к декабрю 2023 года	х	126,3
январь-декабрь 2024 года в % к январю-декабрю 2023 года	х	116,4
Оборот организаций, миллионов рублей	89 707 296,4	119,2 ²⁰
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам экономической деятельности, миллионов рублей:		
добыча полезных ископаемых	270 054,3	104,8 ²
обрабатывающие производства	11 738 543,0	112,2 ²
обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха	1 131 258,1	110,3 ²
водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений	280 437,2	111,2 ²
Производство продукции животноводства в хозяйствах всех категорий:		
скот и птица в живом весе, тонн	451,4	102,1
молоко, тонн	1 957,3	51,0
яйца, тыс. штук	488,6	88,6
Индекс потребительских цен и тарифов на товары и услуги населению		
декабрь 2024 года в % к ноябрю 2024 года	х	101,25
декабрь 2024 года в % к декабрю 2023 года	х	110,09
январь-декабрь 2024 года в % к январю-декабрю 2023 года	х	109,07
Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания, в декабре 2024 года, рублей	8 556,44	103,1 ²¹
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, рублей		
за ноябрь 2024 года	150 390,7	115,7
ноябрь 2024 года в % октябрю 2024 года	х	99,2
за январь-ноябрь 2024 года	151 184,2	115,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, рублей		
за ноябрь 2024 года	180 012,6	113,3
ноябрь 2024 года в % к октябрю 2024 года	х	98,7
за январь-ноябрь 2024 года	181 798,7	114,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец декабря 2024 года, человек	13 142	101,3 ³
Уровень зарегистрированной безработицы на конец декабря 2024 года, в процентах	0,2	х
Грузооборот автомобильного транспорта организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, миллионов тонно-километров	13 676,6	119,2
Пассажирооборот автобусов (по маршрутам регулярных перевозок), миллионов пассажиро-километров		
за декабрь 2024 года	420,7	95,8
декабрь 2024 в % ноябрю 2024 года	х	101,8
за январь-декабрь 2024 года	4 944,7	101,0
Оборот розничной торговли, миллионов рублей		
за декабрь 2024 года	837 478,8	100,3 ⁴
декабрь 2024 года в % к ноябрю 2024 года	х	121,7 ⁴
за январь-декабрь 2024 года	7 493 596,9	104,9 ²²
Товарные запасы в организациях розничной торговли на 1 января 2025 года		
миллионов рублей	564 359,5	104,9 ^{3,4}
уровень запасов, дней торговли	28	90,3 ³
Оборот оптовой торговли, миллионов рублей		
за декабрь 2024 года	5 540 350,3	105,2 ⁴

¹⁸ <https://77.rosstat.gov.ru/folder/64645>

¹⁹ Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности «Обрабатывающие производства», «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха», «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном и стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2018 базового года.

²⁰ Темп роста в фактических ценах.

²¹ К предыдущему месяцу.

²² В сопоставимых ценах.

	Фактически	К соответствующему периоду предыдущего года, %
декабрь 2024 года в % к ноябрю 2024 года	х	115,7 ⁴
за январь-декабрь 2024 года	55 392 876,1	109,2 ⁴
Оборот общественного питания, миллионов рублей		
за декабрь 2024 года	69 322,3	108,5 ⁴
декабрь 2024 года в % к ноябрю 2024 года	х	118,7 ⁴
за январь-декабрь 2024 года	665 943,3	109,2 ⁴
Объем платных услуг, оказанных населению, миллионов рублей		
за декабрь 2024 года	360 639,4	100,4 ⁴
декабрь 2024 года в % к ноябрю 2024 года	х	102,4 ⁴
за январь-декабрь 2024 года	4 067 546,2	104,7 ⁴
Выполнено работ и услуг собственными силами организаций по виду деятельности «Строительство», миллионов рублей	1 975 923,2	96,5 ⁴
Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования, тыс. кв. м. общей площади	6 547,7	89,2
Строительство объектов социально-культурного назначения:		
дошкольные образовательные организации, мест	6 537	68,4
общеобразовательные организации, ученических мест	13 128	70,5
больничные организации, коек	301	18,1
амбулаторно-поликлинические организации, посещений в смену	1 565	19,3
медицинский центр, кв. м	859,0	178,6
плавательные бассейны (с длиной дорожек 25 и 50 м), единиц	6	85,7
зеркало воды плавательных бассейнов (с длиной дорожек 25 и 50 м), кв. м.	1 132,0	39,1
спортивные сооружения с искусственным льдом, единиц	1	25,0
кв. м	5 321,0	11,7
физкультурно-оздоровительный комплекс, единиц	15	115,4
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, за январь-ноябрь 2024 года, миллионов рублей в фактических ценах	6 904 612,7	66,2
Задолженность организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, на конец ноября 2024 года, миллионов рублей		
дебиторская	47 157 869,6	103,7 ³
кредиторская	51 843 199,2	104,4 ³
из неё:		
просроченная	2 051 936,3	89,1 ³
задолженность по платежам в бюджет	1 859 521,3	117,1 ³
из неё просроченная	110 519,6	100,3 ³

Выводы о степени влияния макроэкономических факторов на рынок объекта оценки

Влияние факторов социально-экономического развития страны, области и непосредственно населенного пункта, где находится объект оценки, безусловно, отражается на его стоимости. Соответственно, данные факторы необходимо учитывать при проведении оценки объектов, привязанных к той или иной местности и подверженных влиянию характерных особенностей для данного региона на дату оценки.

8.2. АНАЛИЗ РЫНКА ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

Обзор рынка корпоративной задолженности и динамика его развития²³.

Дебиторская задолженность (далее - ДЗ) образуется в рамках договорной отсрочки платежа, просроченная - когда сроки оплаты наступили, а денег от партнеров нет (далее - ПДЗ).

В результате пандемии в 2020г. компании столкнулись с разрушением производственных цепочек и снижением спроса на товары и услуги. Это привело к сокращению операционных денежных потоков и возникновению кассовых разрывов, в связи с чем у компаний возросла потребность в заемных средствах на пополнение оборотных средств, заработную плату работникам и прочие нужды. Задолженность юридических лиц по кредитам в II–III кварталах 2020 г. увеличилась на 11,7% в годовом выражении. Поддержку компаниям оказали государственные меры поддержки (за II–III кварталы было предоставлено кредитов на 580 млрд руб.), программа Банка России по рефинансированию кредитов малым и средним предприятиям (МСП) (задолженность по рефинансированным кредитам – 449 млрд руб. на 27 октября 2020 г.), переход к мягкой денежно-кредитной политике (снижение ключевой ставки с 6 до 4,25%), регуляторные послабления.

Масштабное государственное стимулирование, а также мораторий на банкротство компаний в некоторых странах помогли избежать массовых банкротств в корпоративном секторе в текущем году.

²³ https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/31582/OFS_20-2.pdf

Вместе с тем более благоприятные условия заимствования привели к росту долговой нагрузки компаний, многие из которых еще до пандемии имели высокую задолженность. Поэтому риск роста числа банкротств по окончании действия мер поддержки остается высоким. Меры поддержки компаний в России, включающие льготное кредитование, налоговую поддержку и отсрочки по арендным платежам на сумму более 800 млрд рублей, по окончании действия также значимо увеличат нагрузку на корпоративный сектор.

В результате пандемии произошел рост долговой нагрузки корпоративного сектора (в абсолютном выражении – на 14%, относительно ВВП – на 9,3 п.п. с начала года) как за счет падения прибыли предприятий, так и за счет переоценки валютной составляющей долга из-за ослабления рубля. Это повышает риски несвоевременного обслуживания долга компаниями. Наибольшие трудности с восстановлением финансового положения будут испытывать компании, занимающиеся авиаперевозками, торговой и офисной недвижимостью, туризмом, гостиничным бизнесом и общественным питанием. В условиях роста долговой нагрузки авиаперевозчиков и увеличения расходов на меры, связанные с эпидемической безопасностью, отрасли может быть необходима дальнейшая государственная помощь для поддержания устойчивого финансового состояния. Такие отрасли, как туризм, гостиничный бизнес и общественное питание, не создают значимых рисков для банковской системы за счет их небольшой доли в общем корпоративном портфеле (1,1%). Негативное влияние пандемия оказала на нефтегазовые компании, которые столкнулись со снижением выручки из-за падения цен на нефть и вынужденного сокращения добычи нефти в рамках сделки ОПЕК+, однако большинство компаний отрасли сохраняют умеренную долговую нагрузку и устойчивое финансовое положение.

С 2016 по 2019 г. долговая нагрузка нефинансовых компаний постепенно снижалась (уровень долга относительно ВВП за данный период снизился на 16 п.п.), однако по итогам шести месяцев 2020 г. наблюдается рост долга нефинансового сектора как в абсолютном выражении, так и относительно ВВП (на 14% и на 9,3 п.п. с начала года соответственно).

По данным Росстата, по итогам первого полугодия 2020 г. прибыль от продаж российских нефинансовых организаций сократилась на 34% г/г. Основной вклад в снижение этого показателя внесли предприятия, относящиеся к гостиничному бизнесу и общественному питанию, которые зафиксировали убытки от продаж по итогам рассматриваемого периода, а также предприятия, занимающиеся транспортировкой и хранением (снижение прибыли от продаж на 69% г/г), и предприятия из отрасли добычи полезных ископаемых (снижение прибыли от продаж на 54% г/г). Несмотря на то что общая долговая нагрузка нефинансового сектора существенно не выделяется относительно других стран с формирующимися рынками², высокая концентрация корпоративного долга на небольшом количестве крупнейших заемщиков (порядка 37% совокупного долга нефинансового сектора приходится на 92 крупнейших компании, рост на 4 п.п. с конца 2016 г.) может являться источником системного риска. При этом долговая нагрузка вышеуказанных крупнейших компаний, оцениваемая по показателю «Чистый долг/EBITDA», растет с 2019 г., а в результате пандемии в первом полугодии 2020 г. этот рост ускорился, и показатель достиг значения 1,8х (рис. 18, у 12% компаний долговая нагрузка выросла в диапазоне от 5 до 25%, у 16% компаний – в диапазоне от 26 до 100%, у 8% компаний – более чем на 100%). В совокупности это говорит об увеличении рисков для российского банковского сектора.

Система управления дебиторской задолженностью

В настоящее время для взыскания доступен всего 21% дебиторской задолженности.

Основными проблемами взыскания эксперт назвал:

- отсутствие источников погашения долга - 40%
- прекращение деятельности организации - 37%
- прекращение исполнительного производства за отсутствием имущества - 15%
- признание банкротства должника - 6%
- срок предъявления исполнительного листа истек - 2%

При этом при отсутствии комплексной системы управления проблемными активами 79% дебиторской задолженности становится токсичной (невозвратной).

Важными инструментами управления, по мнению эксперта, считаются:

1. аудит;
2. рейтингование, согласно которому подбирается наиболее оптимальный инструмент для работы:
 - реализация ДЗ;
 - взыскание;

- списание;
- исполнительное производство или
- банкротство и привлечение к субсидиарной ответственности.

Последний инструмент на практике является самым эффективным.

Возврат дебиторской задолженности представлен следующим алгоритмом:

- разработка сценариев цивилизованного урегулирования проблемной задолженности;
- проведение переговоров с должником с целью выработки механизма разрешения дефолта;
- контроль выполнения должником “дорожной карты” финансовой реструктуризации;
- судебное взыскание и сопровождение исполнительного производства.

Если же инструментом избирают банкротство и привлечение к субсидиарной ответственности, то порядок действий меняется:

- поиск реальных владельцев должника и их открытых активов;
- возврат выведенных активов в процедурах банкротства;
- взыскание долга за счет средств бенефициара и аффилированных компаний.

Статистика эффективности взысканий и состоянием дел в арбитражных судах РФ

Виды дебиторской задолженности и эффективность ее возврата собственными силами/силами коллекторов:

- Текущая (срок неисполнения не превышает 90 дней) - 80%/95%
- Проблемная (от 90 дней до 1 года) - 50%/75%
- Хроническая (от 1 года до 3 лет) - 20%/45%
- Безнадёжная (от 3 лет) - 1-3%/10-20%

Как объект учета дебиторская задолженность по сроку платежа классифицируется на:

- отсроченную (срок исполнения обязательств по которой еще не наступил);
- просроченную (срок исполнения обязательств по которой уже наступил).

Дебиторская задолженность в своей сути имеет два существенных признака:

- с одной стороны для дебитора - она источник бесплатных средств;
- с другой стороны для кредитора - это возможность увеличения ареала распространения его продукции, увеличение рынка распространения работ и услуг.

Третий аспект, который обычно не афишируется - это способ отсрочки налоговых платежей по схеме «взаимных долгов».

Проблемы управления дебиторской задолженностью, с которыми сталкиваются предприятия, достаточно типичны:

- нет достоверной информации о сроках погашения обязательств компаниями-дебиторами;
- не регламентирована работа с просроченной дебиторской задолженностью;
- отсутствуют данные о росте затрат, связанных с увеличением размера дебиторской задолженности и времени ее оборачиваемости;
- не проводится оценка кредитоспособности покупателей и эффективности коммерческого кредитования;
- функции сбора денежных средств, анализа дебиторской задолженности и принятия решения о предоставлении кредита распределены между разными подразделениями. При этом не существует регламентов взаимодействия и, как следствие, отсутствуют ответственные за каждый этап.

Дебиторская задолженность является неотъемлемым элементом сбытовой деятельности любого предприятия. Довольно большая ее часть в общей структуре активов снижает ликвидность и финансовую стойкость предприятия и повышает риск финансовых потерь компании.

Современные условия развития экономики нашей страны предусматривают динамизм развития взаиморасчетов между контрагентами. В таких условиях особое внимание необходимо уделять дебиторской задолженности.

Работа с дебиторской задолженностью, то есть процесс управления ею, является важным моментом в деятельности любого предприятия и требует пристального внимания руководителей и менеджеров. Определение подходов к управлению дебиторской задолженностью, этапов и методов - проблема, которая не имеет однозначного решения, зависит от специфики деятельности предприятия и личных качеств руководства.

Российские специалисты выделяют четыре основных направления работы по управлению дебиторской задолженностью:

- планирование размера дебиторской задолженности по компании в целом;

- управление кредитными лимитами покупателей;
- контроль дебиторской задолженности;
- мотивация сотрудников.

Сегодня помимо традиционного торгового финансирования рынка предложен факторинг (комплекс услуг, сопровождающий переуступку дебиторской задолженности), страхование торговых кредитов, а также возврат накопившейся задолженности и ее реструктуризация. Каждая из этих услуг может избавить предприятия от многих неприятностей, минимизировать расходы, увеличить объем свободных средств.

Статистические данные возможных дисконтов по всем видам торгов представлены в таблице.

Таблица 8-7 Статистические данные возможных дисконтов²⁴

Показатель	Открытый аукцион	Публичное предложение	Обобщенные данные
Среднее	87,41%	92,32%	89,18%
Стандартная ошибка	2,24%	1,5%	1,54%
Стандартное отклонение	19,12%	9,6%	16,46%
Медиана	95,05%	97,31%	95,40%
Минимум	16,83%	60,83%	16,83%
Максимум	100,00%	99,92%	100,00%
Количество наблюдений	73	41	114

Корреляции размера дисконта и должников: физических и юридических лиц, не выявлена. То есть размер дисконта к номинальной величине дебиторской задолженности не зависит от того, кто является должником.

Российский²⁵ Аукционный Дом (РАД) фиксирует возросший интерес инвесторов к приобретению прав требований кредиторов - как к физическим лицам, так и компаниям.

Только за ноябрь 2022 года объем продаж прав требований вырос по отношению к тому же периоду прошлого года в 2 раза. Общая сумма проданных прав требований на торгах РАД за ноябрь 2022 года составила 3,9 млрд рублей. Всего же на торгах РАД с начала года по состоянию на начало декабря было реализовано прав требований на сумму 24,5 млрд из которых 92% - права требования к юрлицам.

Как отмечают в РАД, особенно интересен сейчас рынок корпоративных долгов – их обеспечением зачастую являются полноценные предприятия в различных секторах рынка, которые инвестор получает возможность купить за 2 - 4 EBITDA.

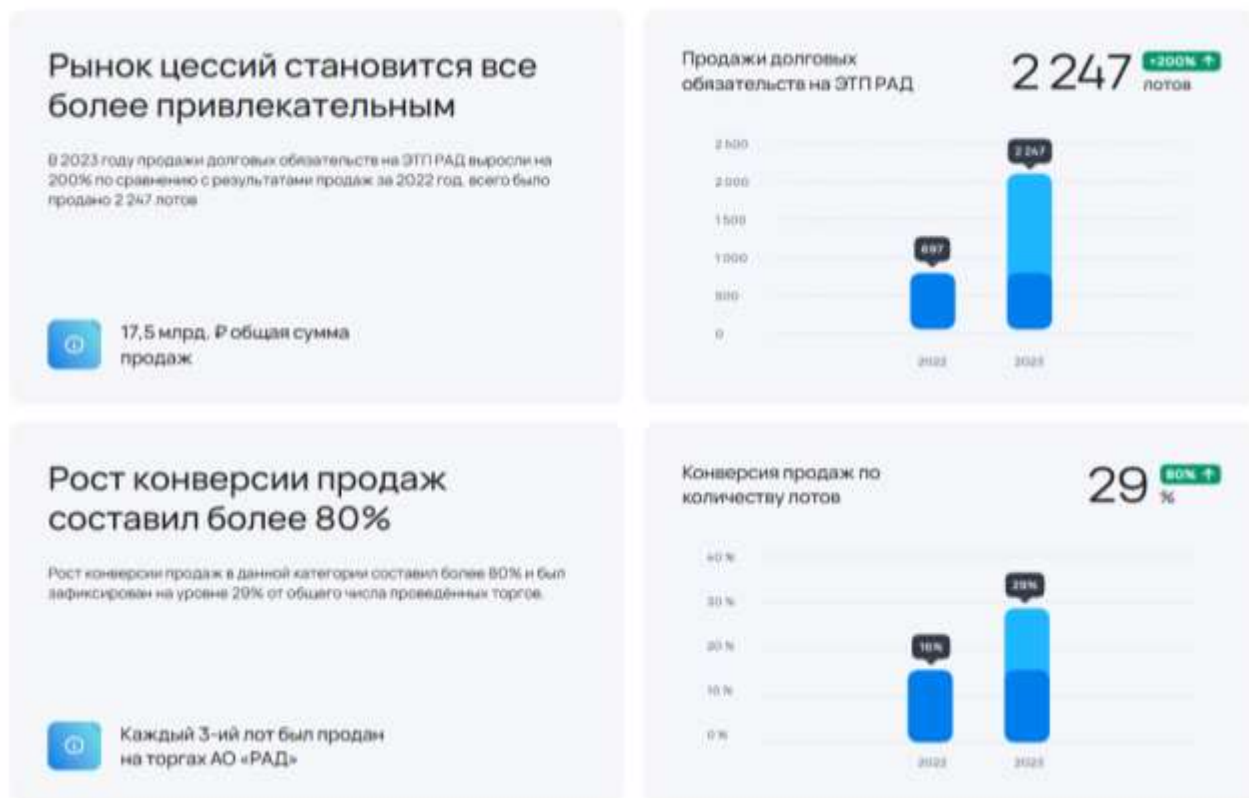
«Такие лоты, как правило, не проходят незамеченными отраслевыми игроками – для чего мы, как брокер и организатор торгов, прилагаем максимум усилий, информируя рынок и целевых покупателей о благоприятной возможности. И несмотря на цену таких активов, измеряемую миллиардами руб., мы видим в торгах по нескольким участникам на каждый лот. Также, мы можем констатировать, что при продаже корпоративных цессий абсолютная величина сделки практически не влияет на ликвидность лота – на каждый качественный актив с обеспечением мы найдем инвестора, если качество актива и доходность операции будет соответствовать аппетиту рынка. Рынок оценивает именно обеспечение, выступающее фактическим предметом сделки - то есть стоящей за цессией бизнес, ведь продажа прав требований – это просто форма передачи права владения активом. Если мы выставаем на торги предприятие или портфель имущественных прав с положительным денежным потоком, у которого номинал лота соотносится с EBITDA с коэффициентом не более 5, мы готовы гарантировать его успешную продажу. Таким образом, инвесторы в такие активы обращают внимание на два ключевых параметра: отношение цены продажи лота к сумме долга (оно должно быть меньше 1, желательно в коридоре значений 0,2–0,5), и финансово-хозяйственное состояние бизнесов, выступающих обеспечением (о требованиях к данному показателю говорилось выше)», - рассказала Наталья Круглова, руководитель департамента продаж РАД, советник генерального директора.

Показатели РАД за 2023 год²⁶

²⁴ Реестр сделок в ЕФРСБ представлен в <https://al-cg.com/news/analiz-torgov-debitorskoj-zadolzennostu-na-efrsb-za-iun-2018-goda>

²⁵ <https://auction-house.ru/news/novyy-trend-na-rynke-aukcionnyh-prodazh-investory-skupayut-prava-trebovaniya/>

²⁶ <https://auction-house.ru/sell-debt/>



АКРА²⁷ обеспокоено растущей долговой нагрузкой корпоративного сегмента в России. Об этом говорится в исследовании агентства, автором которого выступил управляющий директор - руководитель группы рейтингов финансовых институтов АКРА Валерий Пивень.

«В настоящее время долговая нагрузка корпоративного сегмента, растущая в условиях высоких ставок, начинает вызывать все большее беспокойство. Связанное с этим снижение аппетита банков к риску, по мнению АКРА, становится ключевым каналом влияния ужесточения ДКП на темпы роста кредитного портфеля. Кредитование сдерживается не столько дороговизной новых кредитов для корпоративных заемщиков, сколько возрастающими рисками ухудшения качества текущего портфеля из-за повышения процентных ставок по ранее выданным кредитам», - говорится в материале.

На фоне ограниченной чувствительности темпов роста кредитного портфеля к повышению ключевой процентной ставки АКРА отмечает, что Банк России все более активно прибегает к мерам, не связанным с ДКП, и расширяет использование доступных ему инструментов макропруденциального регулирования в целях снижения кредитной активности банков.

К подобным мерам относятся повышение надбавок к риск-весам по отдельным категориям кредитов, введение антициклической надбавки к нормативам достаточности капитала, а также изменение подходов к отдельным операциям, связанным с предоставлением ликвидности. Следствием ряда таких мер станет усиление давления на капитализацию кредитных организаций, многие из которых (почти все ключевые представители отрасли) уже показали снижение нормативов достаточности капитала в 2024 году из-за быстрого роста активов.

Именно макропруденциальные меры и уменьшение риск-аппетита банков в корпоративном кредитовании будут способствовать замедлению темпов роста кредитного портфеля, который в большинстве сегментов в 2025 году не превысит 10%, полагает агентство.

При этом, как отмечает АКРА, специфика задач государственного развития, обуславливающая увеличение выпуска продукции в ряде отраслей, влияет и на перераспределение трудовых ресурсов. Отчасти связанный с этим высокий спрос на кредитные ресурсы и низкий уровень безработицы (в котором ЦБ видит признак возможного перегрева экономики) определяются данным перераспределением и могут не иметь чувствительности к ужесточению ДКП. Вероятно, Банку России придется решать задачу по ограничению роста кредитного портфеля в одних отраслях и соглашаться на сохранение высоких темпов наращивания долга в других. Влияние такой ситуации на общие показатели банковской системы пока предсказать невозможно.

²⁷ <https://www.finam.ru/publications/item/akra-obespoeno-rastushchey-dolgovoy-nagruzkoy-korporativnogo-segmenta-v-rossii-20241227-0001/>

Несмотря на различные меры, принятые Банком России по ужесточению ДКП, корпоративное кредитование пока сохраняет высокие темпы роста, добавляется в исследовании. Так, в ноябре объем корпоративного портфеля кредитов составил около 87 трлн руб., увеличившись на 22,5% год к году.



Рисунок 4. Выдачи кредитов юридическим лицам продолжают расти, млрд руб.

Источник: Банк России, расчеты АКРА

Источник - исследование АКРА

По итогам десяти месяцев объем выдач достиг рекордной отметки 72,8 трлн руб., что на 22% превышает показатель за тот же период 2023 года. Вместе с тем, портфель кредитов нефинансовым компаниям в январе-ноябре 2024-го вырос на 21,4% без учета валютной переоценки, что соответствует результату за аналогичный период 2023 года.

Агентство также отмечает, что с января по октябрь прошлого года прирост портфеля составил 20,6% всех выдач, тогда как за тот же период 2024-го показатель опустился ниже 16,5%. По мнению АКРА, это говорит о тенденции к досрочному погашению задолженности, которое заемщики осуществляли для недопущения роста выплат по процентам.

Характер изменений ДКП повлиял на срочную структуру ставок, следовательно, и на срочность выдаваемых кредитов. Если ставка по кредитам нефинансовым компаниям на срок до 12 месяцев в 2024 году выросла в среднем с 16,1 до 20,9%, то по более длинным кредитам — с 14,1 до 15,8%. В результате в первом квартале 2024 года на кредиты, выданные на срок более года, в среднем приходилось 40,8% портфеля, тогда как во втором полугодии этот показатель не опускался ниже 50%.

«Относительно медленный рост ставок по длинным кредитам может быть следствием того, что большой объем кредитов предоставляется нефинансовым компаниям на инвестиционные цели с использованием государственных субсидий. Ограниченное влияние ужесточения ДКП на процентные расходы таких компаний и сохраняющаяся способность более широкого круга корпоративных заемщиков перекладывать до определенной степени рост ставок на потребителей их продукции (высокий спрос может быть связан, с одной стороны, с ростом государственных расходов, а с другой — с высокой склонностью населения к потреблению), позволяют говорить о том, что устойчивый спрос на кредиты вполне закономерен», - отмечается в исследовании.

Быстрый рост корпоративного портфеля стал поводом для беспокойства относительно допустимого увеличения долговой нагрузки заемщиков, добавляет АКРА. Хотя метрики долговой нагрузки (отношение чистого долга к EBITDA и отношение EBITDA к процентным расходам) подтверждают рост закредитованности нефинансовых компаний, динамика не является однородной и зависит от отраслевых характеристик заемщиков и причин, способствующих развитию этого процесса. Так, если в 2023 году совокупный корпоративный долг рос преимущественно за счет новых заимствований, то в 2024 году основным фактором стало снижение отношения EBITDA к процентным расходам, что связано с повышением процентных ставок. При этом отношение чистого долга к EBITDA показывало относительно медленный рост.

Банкротства в России: 1 квартал 2025 года. Статистический релиз Федресурса²⁸

Количество новых процедур в отношении компаний – на рекордно низком уровне. В первом квартале 2025 года число новых процедур банкротства, введенных в отношении компаний, достигло

²⁸ <https://download.fedresurs.ru/newsБанкротства%20статрелиз%201%20кв%2025.pdf>

предельно низких значений, следует из статданных Федресурса (fedresurs.ru) собранных на основе сообщений арбитражных управляющих.

Число наблюдений составило 1184 – это абсолютный минимум, если рассматривать первые кварталы всего периода сбора информации с апреля 2011 года, и при этом на 31,6% меньше, чем в январе-марте 2024 года.

Количество новых ликвидационных процедур - открытых конкурсных производств - снизилось на 22,1% до 1629, а намерений кредиторов обратиться в суд с заявлениями о банкротстве компаний упало на 39,1% до 4205 в те же периоды.

«Кредиторы все менее активно банкротят своих должников, предпочитая механизмы внесудебной реструктуризации, в том числе из-за удорожания ликвидационных процедур после повышения судебных пошлин», – прокомментировал руководитель Федресурса Алексей Юхнин.

«Количество новых процедур банкротств юридических лиц находится сейчас на минимальном уровне. Если стороны готовы договариваться для сокращения расходов на процедуру банкротства, то это позитивный тренд, создаются стимулы для реструктуризации долга. Минэкономразвития внимательно следит за статистическими показателями, учитывая, что правильное функционирование института банкротства имеет важное значение для экономики», — подчеркнул первый заместитель министра экономического развития Максим Колесников.

В начале года вдвое выросла доля должников, инициирующих собственное банкротство, в общем числе заявителей, а именно с 7,1% до 14,8% в первых кварталах 2024 и 2025 года. На этом фоне вклад Федеральной налоговой службы в качестве заявителя снизился с 26,0% до 18,1%. Тем не менее, основную часть процедур по-прежнему начинают конкурсные кредиторы – 66,6% и 66,9% в те же периоды. Доля работников минимальна, соответственно, 0,2% и 0,3%. Судебные реабилитационные процедуры – внешнее управление и финансовое оздоровление – непопулярны. В январе-марте 2025 года их оказалось всего 12, а было 14 в таком же периоде 2024 года, при этом доля таких процедур составила 0,7% в оба периода.

Темпы роста числа банкротств граждан в начале года стабилизировались. В январе-марте 2025 года стартовали 120,99 тысяч судебных банкротств граждан, что на 34,8% больше, чем в таком же периоде 2024 года. Кроме этого, в первом квартале 2025 года были возбуждены 15,65 тысяч внесудебных процедур, что на 24,0% больше, чем в первом квартале 2024 года. Отметим, что год назад, в январе-марте 2024 года был всплеск числа внесудебных банкротств, тогда наблюдался рост их количества в 5 раз к первому кварталу 2023 года на фоне расширения критериев доступа к процедуре. «Спрос как на судебные, так и внесудебные процедуры продолжает расти, но уже умеренными темпами, что говорит об определенной зрелости механизмов», - прокомментировал руководитель Федресурса Алексей Юхнин.

Граждане, как правило, сами инициируют собственное судебное банкротство: в 97,1% случаев в первом квартале 2025 года (96,7% в 1 кв. 2024). Доля конкурсных кредиторов в качестве заявителей составила 2,3% (была 2,9%), ФНС России – 0,6% (была 0,4%). «Рост поданных гражданами в МФЦ заявлений для прохождения внесудебного банкротства, вызван позитивными изменениями в законодательстве, которые сделали эту процедуру намного удобнее для граждан. Процедура бесплатна, ее можно оформить в МФЦ, соответствие заявителя критериям процедуры внесудебного банкротства подтверждается в электронном виде», — отметил первый заместитель министра экономического развития Максим Колесников.

Итоги за 2024 год. Статистический релиз Федресурса²⁹

²⁹ <https://download.fedresurs.ru/news/Статбюллетень%202024.pdf>



Рисунок 3. Количество процедур: компании



Рисунок 4. Количество реабилитационных процедур: компании



Рисунок 5. Компании: средняя длительность процедур в днях



Рисунок 6. Компании: инициаторы дел о банкротстве



Рисунок 7. Возврат средств кредиторов: компании

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Включено требований всего, млрд руб.	2 489,2	2 084,9	4 460,1	3 552,3	2 958,5	3 305,7
Удовлетворено требований всего, млрд руб.	130,0	93,9	158,3	241,9	292,0	261,9
Доля удовлетворенных всего (во включенных), %	5,2	4,5	3,5	6,8	9,9	7,9
Включено 1 очереди, млрд руб.	0,7	2,6	1,2	0,7	1,0	1,9
Удовлетворено 1 очереди, млрд руб.	0,2	0,1	0,2	0,1	0,1	0,1
Доля удовлетворенных 1 очереди (во включенных 1-ой), %	30,4	3,5	13,7	19,8	10,3	6,1
Включено 2 очереди, млрд руб.	8,3	14,4	37,2	12,4	25,6	13,3
Удовлетворено 2 очереди, млрд руб.	1,7	2,3	2,6	3,1	3,4	3,8
Доля удовлетворенных 2 очереди (во включенных 2-ой), %	20,0	15,8	6,9	25,3	13,3	28,8
Включено 3 и 4 очереди всего, млрд руб.	2 480,3	2 067,9	4 421,7	3 539,2	2 932,0	3 290,5
Удовлетворено 3 и 4 очереди всего, млрд руб.	128,1	91,5	155,6	238,6	288,5	258,0
Доля удовлетворенных 3 и 4 очереди (во включенных 3 и 4), %	5,2	4,4	3,5	6,7	9,8	7,8
Включено 3 и 4 очереди, обеспеченных залогом, млрд руб.	255,3	229,1	386,6	483,7	328,4	343,5
Удовлетворено 3 и 4 очереди, обеспеченных залогом, млрд руб.	74,7	49,0	85,4	110,1	88,1	81,7
Доля удовлетворенных 3 и 4 очереди, обеспеченных залогом (во включенных 3 и 4 очереди, обеспеченных залогом), %	29,3	21,4	22,1	22,8	26,8	23,8
Включено 3 и 4 очереди, не обеспеченных залогом, млрд руб.	2 224,9	1 838,9	4 035,1	3 055,6	2 603,6	2 947,0
Удовлетворено 3 и 4 очереди, не обеспеченных залогом, млрд руб.	53,4	42,5	70,2	128,5	200,4	176,3
Доля удовлетворенных 3 и 4 очереди, не обеспеченных залогом (во включенных 3 и 4 очереди, не обеспеченных залогом), %	2,4	2,3	1,7	4,2	7,7	6,0

Рисунок 8. Компании: результаты процедур

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей



Рисунок 9. Количество судебных процедур граждан



Рисунок 10. Количество внесудебных процедур граждан



Рисунок 11. Граждане: структура заявителей



Рисунок 12. Граждане: длительность процедур



Рисунок 13. Возврат средств кредиторов: граждане

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Включено требований всего, млрд руб.	272,0	297,2	460,2	582,9	779,5	1021,4
Удовлетворено требований всего, млрд руб.	9,6	12,1	23,3	32,5	47,8	56,1
Доля удовлетворенных всего (во включенных), %	3,5	4,1	5,1	5,6	6,1	5,5
Включено 1 очереди, млрд руб.	0,1	0,6	0,3	1,0	1,0	3,2
Удовлетворено 1 очереди, млрд руб.	0,1	0,1	0,1	0,1	0,2	0,2
Доля удовлетворенных 1 очереди (во включенных 1-ой), %	100,0	9,6	19,1	6,6	17,1	4,7
Включено 2 очереди, млрд руб.	0,3	2,2	1,5	1,3	1,6	2,3
Удовлетворено 2 очереди, млрд руб.	0,1	0,1	0,2	0,2	0,3	0,3
Доля удовлетворенных 2 очереди (во включенных 2-ой), %	18,0	3,6	12,9	16,4	17,0	14,7
Включено 3 очереди всего, млрд руб.	271,6	294,4	458,4	580,5	776,9	1015,9
Удовлетворено 3 очереди всего, млрд руб.	9,4	12,0	23,0	32,2	47,3	55,6
Доля удовлетворенных 3 очереди (во включенных 3 и 4), %	3,5	4,1	5,0	5,5	6,1	5,5
Включено 3 очереди, обеспеченных залогом, млрд руб.	26,5	31,0	43,2	48,8	56,8	63,8
Удовлетворено 3 очереди, обеспеченных залогом, млрд руб.	4,5	6,1	11,7	13,5	15,1	22,1
Доля удовлетворенных 3 очереди, обеспеченных залогом (во включенных 3 очереди, обеспеченных залогом), %	17,0	19,8	27,1	27,6	26,5	34,7
Включено 3 очереди, не обеспеченных залогом	245,1	263,5	415,2	531,7	720,1	952,1
Удовлетворено 3 очереди, не обеспеченных залогом, млрд руб.	4,9	5,9	11,3	18,8	32,2	33,5
Доля удовлетворенных 3 очереди, не обеспеченных залогом (во включенных 3 очереди, не обеспеченных залогом), %	2,0	2,2	2,7	3,5	4,5	3,5

Рисунок 14. Граждане: результаты процедур

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

	2020	2021	2022	2023	2024
Подано заявлений	6610	6790	7236	6475	6248
Акты о привлечении	1915	2304	2609	2806	3229
Соотношение	29%	34%	36%	43%	52%
Размер ответственности, млрд. руб.	352,01	384,17	491,29	380,54	432,84
Количество привлеченных лиц	2587	3338	3824	4173	5331

Рисунок 15. Количество заявлений о субсидиарной ответственности

Из отчетов о конкурсном производстве в отношении юрлиц и КФХ					
	2020	2021	2022	2023	2024
Принято, шт.	8 450	11 578	13 663	15 248	17 567
Рассмотрено, шт.	7 112	10 180	12 316	14 035	15 631
Удовлетворено, шт.	3 330	4 786	6 030	6 216	6 982
Из отчетов о реализации имущества в отношении физлиц и ИП					
	2020	2021	2022	2023	2024
Принято, шт.	2 027	3 766	4 441	6 361	7 166
Рассмотрено, шт.	1 829	3 280	3 928	5 831	6 422
Удовлетворено, шт.	716	1 304	1 596	2 466	2 582

Рисунок 16. Оспаривание сделок

Выводы:

В четвертом³⁰ квартале 2024 года количество корпоративных банкротств снизилось на 6,4% к последнему кварталу 2023 года, число наблюдений сократилось на 23,5% в те же периоды, следует из сообщений арбитражных управляющих в Федресурсе (fedresurs.ru). В целом за 2024 год абсолютное количество банкротств, 8570, оказалось меньше, чем во все годы наблюдений, за исключением 2023 года, когда сказалось действие моратория предыдущего года. Число наблюдений в минувшем 2024 году сократилось на 17,5% к 2023 году до 6212, а количество намерений кредиторов обратиться в суд с заявлениями о банкротстве компаний упало на четверть (-25,0%) до 23268 в те же периоды.

«Сокращение количества банкротств в последнем квартале года, а также сильное снижение числа наблюдений и намерений кредиторов по итогам года указывают на охлаждение спроса кредиторов на ликвидационные процедуры», - прокомментировал руководитель Федресурса Алексей Юхнин.

Более половины процедур в отношении компаний инициируют кредиторы, хотя их доля в качестве заявителей снизилась до 66,1% в 2024 году с 76,9% в 2023. Процент дел, начатых по инициативе ФНС России, напротив, вырос до 24,3% с 14,3% годом ранее. Должники выступили заявителями в 9,5% дел (было 8,4%), работники – в 0,2% дел (было 0,3%). Суммарное количество процедур внешнего управления и финансового оздоровления в 2024 году снизилось до 81 с 97 в 2023 году, а их доля ко всем процедурам, кроме наблюдения, упала до 0,9% с 1,3%. Количество реабилитационных процедур сокращается год от года, и значения 2024 года, как абсолютные, так и относительные, минимальны за всю историю наблюдений с 2011 года.

Отраслевая структура банкротств компаний мало меняется год от года. Как и прежде, больше половины всех банкротств в 2024 году зафиксированы в трех отраслях: строительстве (2171 шт.; +19,1% к 2023 году), торговле (2022; +11,5%) и операциях с недвижимым имуществом (870; +18,7%).

³⁰ <https://download.fedresurs.ru/news/Статрелиз%202024.pdf>

Количество **судебных банкротств** граждан в 2024 году выросло на 23,6% к 2023 году до 431 942, что сопоставимо с аналогичными показателями 2023 года. При этом темпы роста замедлились, в 2023 году зафиксирован рост на 25,7% к 2022 году.

«Темпы роста числа судебных банкротств граждан замедлились, в том числе в связи с развитием бесплатной внесудебной процедуры», - прокомментировал Алексей Юхнин, руководитель Федресурса. В 2024 году опубликованы 55 652 сообщения о возбуждении процедур **внесудебного банкротства** граждан, процент начатых дел к числу поданных заявлений вырос с 78,6% до 90,4%. Всего за период существования внесудебного банкротства с сентября 2020 по конец 2024 стартовали 85 099 процедур с суммой долга 39,8 млрд рублей, из них завершены 54 411 процедур с долгом 23,8 млрд рублей, доля начатых дел к числу заявлений составила 78,2%. «В 2024 году внесудебная процедура модифицировалась, вносились существенные изменения, связанные с освобождением граждан от необходимости приносить бумажные справки для подтверждения соответствия условиям. Сейчас это необязательно, а сведения подтверждаются госорганами и организациями с использованием системы межведомственного электронного взаимодействия. Со временем внесудебная процедура банкротства стала удобнее, доступнее. Это помогает гражданам избавиться от непосильных долгов», - отметил первый заместитель министра экономического развития Максим Колесников. За период существования процедуры потребительского банкротства, с октября 2015 года по конец 2024 года, число банкротств граждан превысило 1,5 млн (1 534 617).

Граждане, как правило, сами инициируют собственное банкротство: в 96,7% случаев в 2024 году (96,6% в 2023). Доля конкурсных кредиторов в качестве заявителей составила 2,9% (была 3,1%), ФНС России – 0,5% (была 0,4%). В 2024 году опубликованы 55 652 сообщения о возбуждении процедур внесудебного банкротства граждан, процент начатых дел к числу поданных заявлений вырос с 78,6% до 90,4%. Всего за период существования внесудебного банкротства с сентября 2020 по конец 2024 стартовали 85 099 процедур с суммой долга 39,8 млрд рублей, из них завершены 54 411 процедур с долгом 23,8 млрд рублей, доля начатых дел к числу заявлений составила 78,2%.

Обзор залоговых правоотношений

Как правило в качестве залогодателя (залогодатель - лицо, которому предмет залога принадлежит н праве собственности или полного хозяйственного ведения) имущества выступает должник по обеспеченному залогом (залог - это способ обеспечения обязательства, при котором кредитор-залогодержатель, кредитор по обеспеченному залогом обязательству, на имя которого оформлен залог имущества, приобретает право в случае неисполнения должником обязательства получить удовлетворение за счет заложенного имущества преимущественно перед другими кредиторами за изъятиями, предусмотренными законом) обязательству.

Закон не исключает возможности установления залога для обеспечения обязательства и третьим лицом. Однако независимо от того, кто является залогодателем (сам должник или третье лицо), вещь, передаваемая в залог, должна принадлежать ему на праве собственности.

В определенных случаях допускается участие в этих отношениях не собственника вещи, а субъектов права хозяйственного ведения, к которым, как известно, относятся государственные и муниципальные предприятия. Вместе с тем необходимо учитывать, что передача имущества в залог означает распоряжение этим имуществом.

Поэтому установленные в ГК РФ (ст. 295) ограничения в распоряжении недвижимостью в отношении государственных и муниципальных предприятий в полной мере относятся и к залогоу. Следовательно, залогодателем по договору ипотеки указанные унитарные предприятия могут стать лишь с согласия собственника.

Предмет залога

Предметом залога может служить всякое имущество (ст. 336 ГК). Вместе с тем в состав имущества (в гражданско-правовом смысле) входят не только вещи, то есть имущество в натуре, но и имущественные права (ст. 128 ГК).

Однако далеко не всякое право может отчуждаться или передаваться другому лицу в иной форме. В частности, не допускается переход к другому лицу прав, неразрывно связанных с личностью кредитора, например, требований об алиментах и о возмещении вреда жизни или здоровью. Поэтому Закон в отношении таких прав исключает возможность передачи их в залог (п. 1 ст. 336 ГК). В тех же случаях, когда предметом залога выступают иные имущественные права, их залогодателем может быть лишь лицо, которому принадлежит закладываемое право.

Что касается иных видов имущества (неимущественных прав), то они могут беспрепятственно

служить предметом залога. Исключение могут составить лишь отдельные виды имущества, в отношении которых законом установлены различного рода запреты и ограничения. Например, имущество граждан, на которое не допускается взыскание в силу норм гражданского процессуального законодательства.

Размер обеспечения обязательства передаваемым в залог имуществом должен определяться договором. Если же договор залога соответствующего условия не содержит, считается, что залог обеспечивает требование залогодержателя в том объеме, какой оно имеет к моменту удовлетворения (ст. 337 ГК).

Таким образом, в объем требований кредитора, погашаемых за счет выручки от продажи заложенного имущества, помимо собственно суммы долга должны включаться суммы, составляющие проценты, неустойку (штраф, пени), возмещение убытков, образовавшихся в связи с неисполнением должником своего обязательства, а также дополнительные расходы залогодержателя, понесенные им в связи с обращением взыскания на заложенное имущество.

Одна из основных целей залога заключается в том, чтобы к моменту, когда должник не исполнит свое обязательство, кредитор располагал реальной возможностью обратить взыскание на заложенное имущество. Из этого следует, что имущество залогодателя к этому моменту должно, как минимум, сохраниться в натуре.

Этой цели служат некоторые нормы, содержащиеся в ГК, которые устанавливают возможность передачи залогодержателю заложенного имущества либо предусматривают иные способы обеспечения сохранности этого имущества. К примеру, в случае, если предмет залога является имущественное право, удостоверенное ценной бумагой, указанная ценная бумага должна быть передана залогодержателю либо в депозит нотариуса, если залогодатель и залогодержатель не договорились по-иному.

Для взыскания проблемной задолженности требуется привлечение специалистов-коллекторов, что приводит к высоким материальным и временным затратам.

Размеры судебных издержек рассчитываются на основании размеров государственной пошлины по делам, рассматриваемым в арбитражных судах (ст. 333.21 НК РФ)).

Данные о размерах вознаграждений коллекторским агентствам по взысканию задолженности:

- Агентское вознаграждение составляет от 10% до 40% от сумм возвращенных задолженностей, поступивших на счет Заказчика от Должников, в зависимости от срока просроченной задолженности, её обеспеченности (наличия залогов, поручительств и др.), размера просроченной задолженности, поручаемого объема работ по взысканию (досудебное или судебное и исполнительное);
- Сумма комиссионного вознаграждения зависит от типа и суммы долга, а также срока просроченной задолженности. В среднем коллекторские агенты получают 23%.
- Вознаграждение рассчитывается от суммы, поступившей в результате работы агентства на счета Заказчика (включая сумму основного долга, срочные проценты, просроченные проценты, штрафы и пени, а также суммы, внесенные для досрочного погашения) и составляет от 5 до 33%.
- В большинстве случаев удается погасить от 50 до 80% от общей суммы долга, из которых не менее половины составляют комиссионные вознаграждения агентств.
- Как правило, при покупке долгов компании-кредитору выплачивается от 50 до 70 процентов суммы задолженности.

Данные о сроках возврата просроченной задолженности:

- Средний срок досудебной работы составляет 3 месяца, судебной – до 6 месяцев, исполнительной – 3-6 месяцев.
- Рассмотрение иска об обращении взыскания на залог в арбитражных судах варьируется от 4 месяцев до 1,5 года, а в судах общей юрисдикции - от полугода до 2 лет. Средний же срок исполнительного производства, в рамках которого осуществляется реализация недвижимости должника, составляет 8 месяцев – 12 месяцев.

Величина ставки, применяемая для дисконтирования скорректированной на риск величины дебиторской задолженности, лежит в диапазоне от депозитной ставки (или ставки доходности по государственным облигациям) до ставки, под которую оцениваемое предприятие способно брать кредиты в банках³¹.

31 Ю.В.Козырь, Председатель Экспертного Совета Российского Общества Оценщиков, Член Правления Российского Общества Оценщиков, генеральный директор компании КОПАРТ, партнер Бюро оценки LABRATE.RU, преподаватель кафедры Экономика Интеллектуальной собственности Факультета инноваций и высоких технологий МФТИ, Оценка дебиторской задолженности, <http://www.inbico.ru/metodologiya/42-debitorskayazadolgnost/103-debitormetodkozir.html>

Далее представлена информация о прогнозируемой длительности процедур по взысканию долга данным исследованием мнений 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, сложившейся в конце 2014-го – начале 2015-го годов» (документ утвержден 25.03.2015 г.; авторская группа: Котов Д.И., Вовк А.С., Кузнецов Д.Д., Кудайметов Ш.Р.).

Таблица 8-8 Прогнозируемая длительность процедур по взысканию долга

Параметр	Значение		Основание
	диапазон	число (для значения из диапазона принималось среднее арифметическое значение)	
Прогнозируемая длительность процедур по взысканию долга (для целей операции дисконтирования, без учета сроков для процедур банкротства – см.ниже), лет	-	-	1
			При прогнозировании сроков погашения задолженности с целью определения периода дисконтирования мы исходим из предположения о высокой вероятности судебного разбирательства, связанного с взысканием долга. Данное предположение является оправданным с точки зрения разумного покупателя задолженности, поскольку в противном случае при возникновении такого разбирательства у него возникнут непокрытые вмененные издержки. Отсюда возможность совершения сделки с задолженностью устойчиво связана с необходимостью учета настоящего фактора. Продолжительность рассмотрения дела в суде напрямую зависит от суммы заявленных исковых требований: чем выше сумма иска, тем дольше, при прочих равных, рассматривается дело в арбитражном суде (Исследование работы российских арбитражных судов методами статистического анализа/под ред. К.Титаева. – СПб.: Институт проблем правоприменения при Европейском университете в СПб, 2012. – Стр.34). Как следует из практики рассмотрения дел в арбитражных судах (там же, стр.32-34) если сумма иска превышает 1-1,5млн.р., то в 75% случаев вынесение судом решения может занять более 1 года (учитывая стадию подготовки дела к судебному разбирательству и стадию рассмотрения дела и принятия судебного решения). Учитывая возможность дальнейшего обжалования судебного решения, сложно прогнозировать окончательный период рассмотрения конкретных споров, который может растянуться на несколько лет. Таким образом, при спорах с высокими суммами исковых требований в условиях заинтересованности сторон (т.е. обе стороны являются на судебное заседание, активно используют методы судебной защиты своих прав и т.д.) минимальный прогнозный срок судебного разбирательства может быть определен в 1 год. С другой стороны, в случае отсутствия проявления ответчиком заинтересованности в защите своих прав срок судебного разбирательства будет меньшим. Например, можно указать на медианное время от подачи иска до вынесения решения арбитражным судом в Москве равное 108 дням (см. «Исследование работы российских арбитражных судов методами статистического анализа», стр.38). Однако не является очевидным срок исполнения судебного решения. Таким образом, даже в условиях скорого рассмотрения спора судом, сложно прогнозировать окончательный период исполнения судебного решения. В данном случае также можно рассматривать период в 1 год как разумный для прогнозирования срок погашения задолженности. Применение для прогнозирования более продолжительного чем 1 год периода может свидетельствовать о наличии существенного риска невозврата денежных средств (а значит, бессмысленности дисконтирования нереальной к погашению суммы). В то время как менее 1 года - свидетельствует о неучете фактора действительных сроков рассмотрения споров российскими судами и фактического исполнения судебных решений. Последнее может быть связано с дополнительными временными затратами кредитора на проведение исполнительных действий, организацию и проведение торгов в отношении имущества должника, включая подписание договора с покупателем такого имущества и перечисление денежных средств.
Актуальные сроки процедуры банкротства в зависимости от лояльности арбитражного управляющего, доли долга в реестре требований кредиторов, наличия активных недружественных	15	52	34
			Данные сроки определены с учетом норм Федерального закона РФ о несостоятельности (банкротстве) и практики их применения, а также справедливы в отношении процедур банкротств, по которым процедура конкурсного производства введена после 29.01.2015г. (без учета банкротств, предусмотренных главами IX-XI Федерального закона РФ о несостоятельности (банкротстве)). Для более ранних банкротств сроки могут незначительно отличаться от приведенных значений с допустимыми для целей дисконтирования погрешностями, что делает возможным использовать указанные сроки для всех

Параметр	Значение			Основание
кредиторов, мес.				процедур банкротств независимо от сроков их введения. Более детально настоящие показатели будут рассмотрены в разделе, раскрывающем используемые нами методы оценки долгов банкротов

Финансовый кризис поставил в сложные условия многие российские компании, а также и физических лиц. В частности, у многих из них образовались задолженности перед партнерами и кредиторами.

В сфере расчетов между предприятиями на сегодняшний день возникли значительные проблемы. Самая основная из них связана с тем, что финансовый кризис привел к серьезному сокращению объема ликвидности у многих предприятий. В результате такие компании потеряли возможность рассчитываться со своими контрагентами.

По данным³² «Обзора рынка права требования (цессии) РФ (выпуск №12-ПТ-РФ-2024)» (подготовленный специалистами ООО «ПФК»):

Общая динамика изменения рынка цессии РФ с 2013 по 2024 гг. характеризуется следующим образом:

- Общее количество лотов, выставленных на продажу в 2024 году по РФ, составляет 101 шт. общей номинальной стоимостью 14 502,816 млн. руб.
- По сравнению с предыдущим 2023 годом в 2024 году произошло уменьшение, предлагаемых на продажу лотов на (135) шт. и уменьшение номинальной стоимости задолженности на (2 156,204) млн. руб.

По данным Обзора можно выделить следующие основные ценообразующие параметры права требования долга, влияющие на стоимость продажи или величину дисконта, которые необходимо рассматривать в совокупности:

- Юридический статус должника:
 - физическое лицо;
 - юридическое лицо;
 - индивидуальный предприниматель.
- Финансовый статус должника:
 - действующий;
 - действующий, имеется определение о введении наблюдения;
 - признан банкротом и открыто конкурсное производство.
- Период просрочки платежа (платежей) по обязательствам:
 - нет;
 - до полугода;
 - от полугода до 1 года;
 - от 1 года до 3 лет;
 - более 3 лет.
- Документы основания требования погашения задолженности:
 - первичный договор, из которого образуются права требования (вексель, договор поставки товара (услуг), расписка и т.п.);
 - первичный договор и решение суда о признании задолженности с последующим исполнением данного решения.
- Наличие обеспечения (залог):
 - есть;
 - нет.
- Отношение суммы продажи (предложение) к сумме номинала характеризуется следующим образом (данное отношение отображает скидку (дисконт) между суммой задолженности по договору и суммой продажи (переуступки) права требования данного долга третьим лицам) – в среднем:

³² <https://pfagroup.ru/upload/iblock/dc7/0ygcdw8xq2z2v5blw7x4kypg3mz14298.pdf>

Таблица 8-9 Скидка (дисконт) по регионам РФ и в целом по РФ

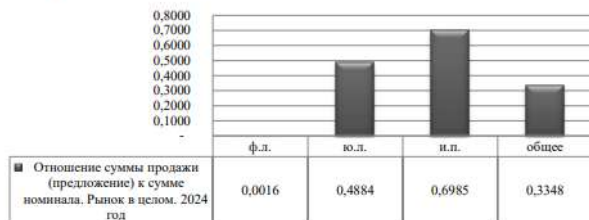
2024 год

Группа	Отношение суммы продажи к сумме номинала*			
	ф.л.	ю.л.	и.п.	всего
МСК и МО	0,0021	0,5292	1,0000	0,3365
Регионы РФ	0,0005	0,4485	0,1472	0,3326
Итого (по сумме):	0,0016	0,4884	0,6985	0,3348

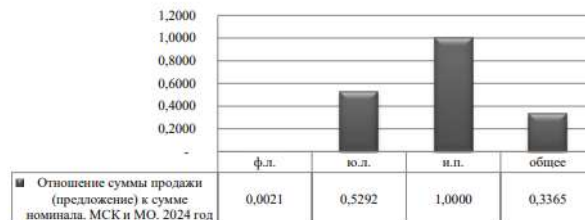
Отношение суммы продажи к сумме номинала

Группа	2013 г.	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.	2024 г.
ф.л.	0,430	0,739	0,425	0,256	0,089	0,190	0,043	0,0050	0,0013	0,0043	0,0072	0,0016
ю.л.	0,481	0,469	0,240	0,421	0,148	0,288	0,009	0,0476	0,0479	0,0095	0,0061	0,4884
и.п.	0,926	0,736	0,368	0,130	0,364	0,167	0,045	0,0717	0,0426	0,0310	0,0612	0,6985
Всего:	0,510	0,306	0,326	0,130	0,114	0,167	0,016	0,0167	0,0086	0,0052	0,0068	0,3348

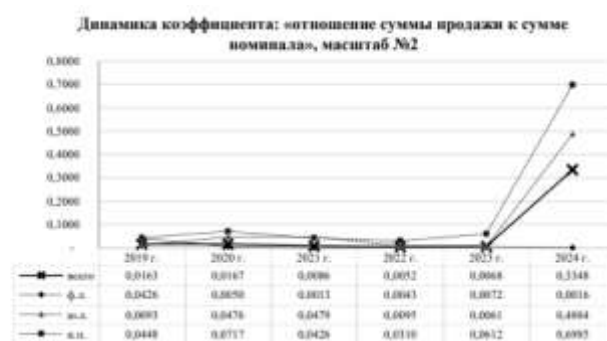
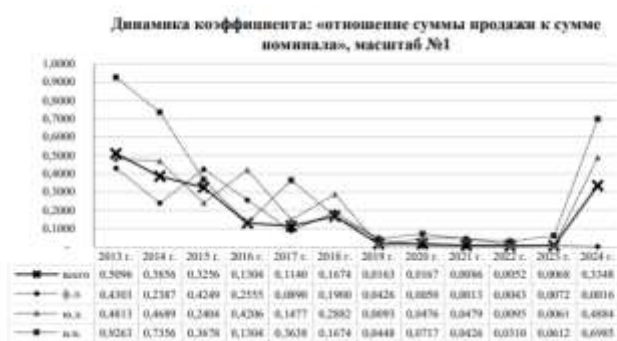
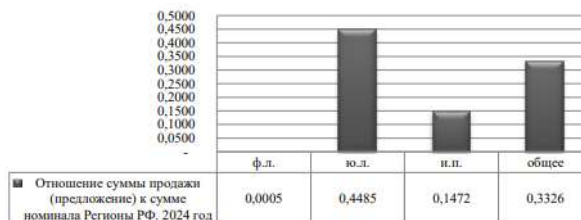
Рынок в целом



МСК и МО



Регионы РФ



Далее представлена выборка по продаже текущих прав требований. Анализ выборки с точки зрения отнесения дебиторской задолженности к нормальной / просроченной, а также к сомнительной / безнадежной, отдельным образом не проводился. Так же не проводился анализ отраслевой и регионально принадлежности предприятий-должников.

Таблица 8-10 Продажа прав требования задолженности юридических лиц по данным Федресурса (<https://old.bankrot.fedresurs.ru/>)

№ п/п	Права требования на краткосрочные долговые обязательства (дебиторская задолженность)	Балансовая стоимость долга, руб.	Начальная цена продажи, руб.	Текущая цена продажи, руб.	Изменение цены, %	Коэффициент возврата долгов	Источник
1	Права требования к ООО «Бизнес Фуд Сфера» (ИНН 3123427599) в размере 383 916 860,01 рублей.	383 916 860,01	383 916 860,01	3 263 000,00	-99%	1%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=1dd085a5-37ec-4d9c-aa60-7c0b8c000b89
2	ООО ТОРГОВЫЙ ДОМ «ДОН-АГРО» Размер права требования (сумма задолженности), выставяемого на торги, равен сумме задолженности, непогашенной в рамках исполнительного производства № 302291/21/61083-ИП от 09.12.2021 г. (сайт УФССП по РО: http://fssp.gov.ru/iss/ip) на момент публикации сообщения о торгах в газете «Коммерсантъ».	1 228 654,21	1 228 654,21	301 900,00	-75%	24,57%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=1c3f8099-c45f-473c-ab3a-1600f5658efb
3	Права требования (дебиторская задолженность) к ООО «АЛЕКС ТРЕЙД» (ИНН 2630047668) в размере 21 738 623,29 руб., права, обеспечивающие исполнение обязательств: Решение Арбитражного суда от 03.11.2021 г. (Резолютивная часть решения объявлена 28 октября 2021 г.) по делу № А53-28735/21	21 738 623,29	19 554 760,96	8 063 000,00	-63%	37,09%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=2ef02321-4170-472e-8880-6039280d3cda
4	Право требования к ООО «Донские Биотехнологии» ИНН 7704771034 (подтверждено Определением АС Ростовской области от 14.06.2022 по делу № А53-3302-65/2019) в размере 21 877 740,35 руб.	21 877 740,35	19 689 966,32	200 000,00	-99%	0,91%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=a280ce7a-ffa-f4067-befa-f4e1bbdbec8d
5	Право требования к ООО «Ростовский электрометаллургический завод» ИНН 6155054289 (подтверждено Постановлением 15ААС от 31.07.2020 по делу № А53-32531/2016) в размере 1 175 226,30 руб.	1 175 226,30	1 057 703,67	112 999,00	-90%	9,62%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=da823ad4-df54-44a9-be4d-35c21fecdc38
6	ООО «РЕАЛ ЭСТЕЙТ» находится в стадии банкротства. Данный долг является текущим и гасится перед реестром требований кредиторов, о чем имеется соответствующее определение суда. (о включении в РТК 10 172 049,83 руб.)	21 588 811,86	16 000 000,00	60 000,00	-99,72%	0,28%	https://debbet.ru/content/16-000-000-dolg-ooo-real-esteyt
7	ООО «Южное Богатство», задолженность по кредитному договору, есть исполнительный лист	250 000 000,00	250 000 000,00	650 000,00	-99,74%	0,26%	https://debbet.ru/content/prodam-debitorskuyu-zadolzhennost-s-deystvuyushchim-ispolnitelnym-listom-uvlichenie-usta-14
8	ООО «Русагро-Дон», основание - договор займа. Долг просужен. Есть решение Арбитражного суда Ростовской области по делу № А53-18328/2019 от 13.08.2019 г. Выдан исполнительный лист.	4 812 000,00	4 812 000,00	120 000,00	-98%	2,49%	https://debbet.ru/content/pravo-trebovaniya-denezhnyh-sredstv-k-ooo-rusagro-don
9	Право требования номиналом 34416139,75 руб. к ООО «КОВОСВИТ» (ИНН 6140032821).	34 416 139,75	309 745,24	62 000,00	-99,82%	0,18%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=ee7f16cc-40ed-4eb5-a42c-342d7720194e&attempt=1
10	Право требования к ООО «Энерджи» ИНН 6163151913 (подтверждено Определением АС Ростовской области от 01.06.2022 по делу № А53-26905-25/2020) в размере 3 706 000 руб	3 706 000,00	3 335 400,00	166 700,00	-95,5%	4,50%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=ceca2719-f2c4-4cfa-aae2-2d2ea2229155
11	Право требования к ООО «Донские Биотехнологии» ИНН 7704771034 (подтверждено Определением АС Ростовской области от	21 877 740,35	19 689 966,32	984 498,00	-95,5%	4,50%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=297aad

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

№ п/п	Права требования на краткосрочные долговые обязательства (дебиторская задолженность)	Балансовая стоимость долга, руб.	Начальная цена продажи, руб.	Текущая цена продажи, руб.	Изменение цены, %	Коэффициент возврата долгов	Источник
	14.06.2022 по делу № А53-3302-65/2019) в размере 21 877 740,35 руб.						04-3050-4797-a925-cc0e08cd74ef
12	Право требования к ООО «Ломпром Подмоскowie» ИНН 5022084910 (подтверждено Определением АС Ростовской области от 19.01.2022 по делу № А53-26905-24/2020) в размере 13 987 163,64 руб.	13 987 163,64	12 588 447,28	629 422,00	-95,5%	4,50%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=0eabcdce-93fb-43f8-8bcf-84cd06affe8a
13	Дебиторская задолженность (права требования) к: (1) ООО «Родина» на сумму 14 627 017,12 руб.; (2) ООО «Транс Логистик» на сумму 7 017 150,00 руб.	21 644 167,12	21 644 167,12	5 601 111,00	-74,1%	25,88%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=e73cac6e-f9ea-4e75-942a-e24f97cc9792
14	Права требования (дебиторская задолженность) к ООО «Бизнес Фуд Сфера» (ИНН 3123427599) в размере 4 580 760,04 рублей.	4 580 760,04	39 000,00	355 000,00	-92,3%	7,75%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=571e6f8d-62fc-4768-a7ab-36dd64ffcb04
15	Дебиторская задолженность (права требования к) ООО «БСП» (ИНН 2311208189) в размере 7 045 897,46 рублей.	7 045 897,46	7 045 897,46	1 409 179,46	-80%	20,00%	https://old.bankrot.fedresurs.ru/TradeCard.aspx?ID=24fec18b-518d-4f72-9e60-f20c294ba7fd
	среднее значение				-90,4%	10%	
	минимальное значение				-99,8%	0,18%	
	максимальное значение				-63,0%	37%	

Таблица 8-11 Диапазон дисконта

Характеристика	В % от суммы задолженности	Период данных	Источник информации
банковские просроченные долги	6,99%	в 1 кв 2023	https://frankmedia.ru/144345?ysclid=lv27gutiv0441718409
банковские просроченные долги	9,08%	в 2 кв 2023	https://frankmedia.ru/144345?ysclid=lv27gutiv0441718409
банковские просроченные долги	7,40%	в 3 кв 2023	https://frankmedia.ru/144345?ysclid=lv27gutiv0441718409
банковская просроченная задолженность	7,90%	в 2 кв 2023	https://www.finmarket.ru/main/article/6044854?ysclid=lv277f6t6a756465162
по долгам МФО	9,90%	в 2 кв 2023	https://www.finmarket.ru/main/article/6044854?ysclid=lv277f6t6a756465162
банковская просроченная задолженность	11,30%	в 3 кв 2023	https://www.finmarket.ru/main/article/6044854?ysclid=lv277f6t6a756465162
по долгам МФО	14,40%	в 3 кв 2023	https://www.finmarket.ru/main/article/6044854?ysclid=lv277f6t6a756465162
зadолженности, прошедшей судебное рассмотрение	7,60%	в 4 кв 2023	https://rvzrus.ru/news/2502
досудебная задолженность МФО	19,20%	в 4 кв 2023	https://rvzrus.ru/news/2502
средняя цена цессии переуступки прав требования 3му лицу	13,60%	в 1 кв 2023	https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2023/11/03/1004017-stoimost-prosrochennih-dolgov-grazhdan-pered-mfo-dostigla-maksimuma
средняя цена цессии переуступки прав требования 3му лицу	15,10%	в 2 кв 2023	https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2023/11/03/1004017-stoimost-prosrochennih-dolgov-grazhdan-pered-mfo-dostigla-maksimuma
средняя цена цессии переуступки прав требования 3му лицу	18,30%	в 3 кв 2023	https://www.vedomosti.ru/finance/articles/2023/11/03/1004017-stoimost-prosrochennih-dolgov-grazhdan-pered-mfo-dostigla-maksimuma
средняя стоимость портфеля банка	8,50%	с ноября 2022 года по октябрь 2023 года	https://rvzrus.ru/news/2502
МФО средняя стоимость портфеля	10,20%	с ноября 2022 года по октябрь 2023 года	https://rvzrus.ru/news/2502
долги перед банками, свежая задолженность	15%	в 2023 году	https://rvzrus.ru/news/2502

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

Характеристика	В % от суммы задолженности	Период данных	Источник информации
задолженность перед банками застарелая	5-6% в среднем 8%	в 2023 году	https://rvzrus.ru/news/2502
ценник на среднюю задолженность	8,30%	в 2022 году	https://rvzrus.ru/news/2502
ценник на среднюю задолженность	8,00%	в 2023 году	https://rvzrus.ru/news/2502
ценник на среднюю задолженность	8,40%	прогноз в 2024 году	https://rvzrus.ru/news/2502
цены на досудебные портфели просрочки в последние 12 месяцев	13,3% - 15,7%	в 1 кв 2024	https://probankrotstvo.ru/news/obieem-prodannyx-v-pervom-kvartale-2024-goda-prosrocennyx-dolgov-silno-snizilsia-5419
цена просуженной просрочки	6,52%	в 1 кв 2024	https://probankrotstvo.ru/news/obieem-prodannyx-v-pervom-kvartale-2024-goda-prosrocennyx-dolgov-silno-snizilsia-5419
первичная просроченная задолженность	10% - 15%	в 3 кв 2023	https://probankrotstvo.ru/news/kollektory-pereprodali-v-tretem-kvartale-pocti-9-mlrd-rublei-dolgov-3848?ysclid=lv27cqybs1393688681
вторичная (просроченная) задолженность (возраст 5,5 лет)	1,81%	в 2 кв 2022	https://probankrotstvo.ru/news/kollektory-pereprodali-v-tretem-kvartale-pocti-9-mlrd-rublei-dolgov-3848?ysclid=lv27cqybs1393688681
вторичная (просроченная) задолженность (возраст 6,5 лет)	2,20%	в 3 кв 2023	https://probankrotstvo.ru/news/kollektory-pereprodali-v-tretem-kvartale-pocti-9-mlrd-rublei-dolgov-3848?ysclid=lv27cqybs1393688681

8.3. АНАЛИЗ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Можно выделить основные ценообразующие факторы, которые определяют стоимость права требования:

- размер задолженности;
- предполагаемая дата возврата;
- качество правоустанавливающих/правоподтверждающих документов;
- наличие и продолжительность просрочки;
- согласие должника с фактом наличия задолженности и принятые должником меры по ее погашению;
- финансовое состояние должника;
- наличие и характер обеспечения;
- доля оцениваемой задолженности в общей сумме кредиторской задолженности должника, очередь погашения требований, к которой относится объект оценки, величину конкурсной массы.

Существенные ценообразующие параметры задолженности представлены в таблице:

Таблица 8-12 Существенные ценообразующие факторы

№ п/п	Параметр
1	Сумма задолженности
2	Предполагаемая дата возврата
3	Качество правоустанавливающих / правоподтверждающих документов
4	Наличие и продолжительность просрочки
5	Согласие должника с фактом наличия задолженности и принятые должником меры по ее погашению
6	Финансовое состояние должника
7	Наличие и характеристики обеспечения Задолженности в виде залога
8	Наличие и характеристики обеспечения Задолженности в виде поручительства
9	Проделанная кредитором претензионная работа и ее результаты
10	Доля оцениваемой задолженности в общей сумме кредиторской задолженности должника, очередь погашения требований, к которой относится объект оценки
11	Истечение срока исковой давности

Значения типовых ценообразующих параметров, свидетельствующих о наличии признаков проблемной задолженности, представлены в таблице:

Таблица 8-13 Типовые ценообразующие факторы

Параметр	Значение, свидетельствующее о наличии признака проблемной задолженности	Дисконт к номиналу	Комментарий
Истечение срока исковой давности	Срок исковой давности истек	100%	После истечения срока исковой давности заинтересованное лицо утрачивает возможность требовать в судебном порядке принудительной защиты нарушенного права.
Сумма задолженности	< 1/4 месячной заработной платы юриста	→ 100%	При незначительной величине задолженности работа по его взысканию экономически нецелесообразна. Средняя трудоемкость взыскания задолженности может быть оценена на уровне 1/4 месяца работы юриста. Данная трудоемкость включает знакомство с документами, подготовку позиции, участие в судебных заседаниях, других мероприятиях и пр. Информация о величине заработной платы в конкретном регионе может быть получена из профильных источников, например, hh.ru. Дисконт указан для ситуации, когда положительное для кредитора судебное решение отсутствует.

Состав и качество право-устанавливающих / право-подтверждающих документов	Документы отсутствуют либо оформлены ненадлежащим образом	→ 100%	Эффективность претензионной работы снижается при: - отсутствии документов, подтверждающих наличие задолженности; - ненадлежащем оформлении указанных документов (например, у подписантов отсутствовали необходимые полномочия, не получены корпоративные одобрения).
Наличие судебного решения	Наличие отрицательного для кредитора судебного решения, вступившего в законную силу	> 90%	Отрицательные для кредитора судебные решения делают возможным погашение долга только при условии их пересмотра вышестоящими судебными инстанциями либо в добровольном со стороны должника порядке.
Финансовое состояние должника	1. Должник является банкротом. Задолженность отнесена к третьей реестровой очереди. Требования кредитора не обеспечены залогом или поручительством. 2. Актуальные данные о финансовом состоянии должника отсутствуют.	> 90%	Обычно отсутствие информации о финансовом состоянии должника свидетельствует о том, что он не имеет возможности выполнить обязательства по долгу или намерен их избежать и имеет соответствующие возможности.

Таблица 8-14 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%
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 приведения в соответствии с действующим законодательством	Документы отсутствуют либо оформлены ненадлежащим для хозяйственной операции образом	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	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%
Наличие информации о финансовом состоянии должника	Финансовое состояние должника характеризует уровень его платежеспособности, что позволяет определить вероятность погашения долга. При этом допущение о невозможности получения оценщиком актуальных данных о финансовом состоянии должника требует дополнительного обоснования в отчете об оценке	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	Более 90% (в зависимости от показателя средней эффективности процедур банкротства и соответствующего ему фактора дисконтирования)
		Данные о финансовом состоянии должника (кроме банкротств) отсутствуют либо неактуальны	Более 90% (в зависимости от средних значений вероятностей для перспектив судебных процедур взыскания и соответствующего

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
			им фактора дисконтирования)

Таблица 8-15 Стандартный график урегулирования задолженности в рамках процедуры конкурсного производства, Кредитор - кредитная организация

Стадия урегулирования задолженности	Длительность стадии урегулирования задолженности, дней	Примечание	Ссылка
Срок для возникновения признаков банкротства	90	п. 2 ст. 3 ФЗ о банкротстве	
Публикация уведомления о намерении обратиться в суд с заявлением о признании должника банкротом	15	п. 2.1. ст. 7 ФЗ о банкротстве	
Рассмотрение дела и принятие решения Арбитражным судом	180	6 месяцев со дня поступления заявления в арбитражный суд, включая срок на подготовку дела к судебному разбирательству и на принятие решения по делу (ст. 152 АПК РФ)	http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37800/dfdd26ff57ccab3a2888677270285845164e27a/c/
Продление срока рассмотрения дела	90	продление до 9 месяцев, включая срок на подготовку дела к судебному разбирательству и на принятие решения по делу (ст. 152 АПК РФ)	http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37800/dfdd26ff57ccab3a2888677270285845164e27a/c/
Отложение судебного разбирательства ответчиком	30	По инициативе ответчика - 1 месяц По соглашению обеих сторон - 2 месяца	http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37800/380d877ba9561429e19baf364151d83cdb39867b/
Апелляционное обжалование решения Арбитражного суда, рассмотрение апелляционной жалобы	95	Подача апелляционной жалобы - 1 месяц (ст. 259 АПК РФ) Принятие к производству - 5 дней (ст. 261 АПК РФ) Рассмотрение апелляционной жалобы - 2 месяца (ст. 267 АПК РФ)	http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37800/84522cb6113697a98c7bd4a3b4370f2ba52c85b3/ http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37800/2c81e79ea3b18d74fc103550f7b60981b90a3b54/ http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37800/e25ae58e207be36a920e01dc495f6e30dfbccdf0/
Кассационное обжалование решения Арбитражного суда, подача кассационной жалобы, передача дела в арбитражный суд кассационной инстанции, рассмотрение кассационной жалобы	125	Подача жалобы - 2 месяца (ст. 276 АПК РФ) Принятие к производству - 5 дней (ст. 278 АПК РФ) Рассмотрение кассационной жалобы - 2 месяца (ст. 285 АПК РФ)	http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37800/c58935eb276927ac549a4defdc336a31f92127b/ http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37800/81cd677d03d413d94d00cd030363a2686450d4cf/ http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_37800/6b295b2cc9bcc5ef9a9c13179123e6399a141c25/
Процедура наблюдения	210	Ст. 51, 62 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)»	http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/4c9766f63824ac9121b5b3edc98e2a63a0b01f90/ http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/9c19791c7c5a1a2398a562720f5580c7e7029905/
Процедура конкурсного производства	360	Конкурсное производство вводится на срок 6 месяцев и может продлеваться по ходатайству лица, участвующего в деле, не более чем на 6 месяцев (ст. 124 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 г. «О несостоятельности (банкротстве)»)	http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_39331/6f0b81d07377437d1dbc751d0d082594e394df3/
Итого, дней	1 195 или ≈3 года		

Наличие залога не дает стопроцентной гарантии того, что за счет его реализации банк сможет полностью покрыть свои расходы. Риск обеспечения кредита подразделяется на:

1) риск обесценивания залога — уменьшение рыночной стоимости залога в течение срока действия кредита;

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

2) риск утраты или повреждения предмета залога — полная потеря предмета залога или потеря им части своих свойств;

3) риск неликвидности - невозможность реализации залога.

Статистические данные показывают, что с вероятностью 95% значение дисконта при реализации дебиторской задолженности будет находиться в интервале от 87,41% до 92,23% от номинальной величины долга.

При реализации дебиторской задолженности предприятий-банкротов дисконт составлял 45,0-99,9%, в зависимости от суммы долга, обеспеченности и т.д.

Был проанализирован рынок продажи прав требования дебиторской задолженности юридических лиц-банкротов.

По результатам состоявшихся аукционных торгов по продаже просроченной дебиторской задолженности предприятий-банкротов размер дисконта к балансовой стоимости составляет 97-100%.

8.4. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ

Инфляция³³ в России в декабре 2024 года составила 1,32% после 1,43% в ноябре, 0,75% в октябре, 0,48% в сентябре, 0,20% в августе, 1,14% в июле (в июле была индексация тарифов ЖКХ), 0,64% в июне, 0,74% в мае, 0,50% в апреле, 0,39% в марте, 0,68% в феврале и 0,86% в январе, сообщил в среду Росстат.

Инфляция в декабре 2024 года оказалась ниже ожиданий аналитиков - консенсус-прогноз опрошенных «Интерфаксом» экономистов на месяц равнялся 1,57%, а также меньше показателя, складывавшегося исходя из набранной за первые три недели месяца динамики (рост с 1 по 23 декабря на 1,30%). Отдельно за последнюю неделю года показатель инфляции Росстат не публикует.

В целом за 2024 год инфляция, по данным Росстата, составила 9,52% после 7,42% в 2023 году, 11,94% в 2022 году, 8,39% в 2021 году, 4,9% в 2020 году и 3,0% в 2019 году.

Рост цен по итогам 2024 года оказался выше официальных прогнозов. Прогноз ЦБ от октября по инфляции на 2024 год равнялся 8,0-8,5%, сентябрьский прогноз Минэкономразвития - 7,3%. Консенсус-прогноз экономистов, опрошенных «Интерфаксом» в конце декабря, по инфляции в 2024 году равнялся 9,8%.

На неделе с 6 по 12 мая 2025 года инфляция составила 0,06% н/н. На продовольственные товары динамика цен составила 0,12% н/н. Ускори́лось удешевление плодоовощной продукции (-0,65% н/н). На остальные продукты питания темпы роста цен составили 0,19% н/н. В сегменте непродовольственных товаров снижение цен продолжилось (-0,02% н/н). В секторе наблюдаемых услуг рост цен замедлился до 0,08% н/н.

• **Инфляция:** без существенных изменений. Прогноз на 2025 год повышен до 7,1% (+0,1 п.п. к мартовскому опросу). Прогнозы на 2026–2027 годы остались неизменными. Аналитики ожидают, что инфляция вернется к цели в 2027 году.

• **Ключевая ставка:** Без существенных изменений – небольшое снижение ожиданий по средней ключевой ставке в 2025 и 2027 годах. Медианный прогноз на 2025 год – 20,0% годовых (-0,1 п.п.), на 2026 год – 14,3% годовых. Прогноз на конец горизонта – 9,7% годовых (-0,3 п.п.). Это по-прежнему выше медианной оценки нейтральной ключевой ставки (8,0% годовых). Реальная ключевая ставка, рассчитанная из прогнозов аналитиков – 12,6% (-0,2 п.п.) в 2025 году, 9,1% в 2026 году и 5,4% (-0,3 п.п.) в 2027 году.

Оцениваемый объект относится к рынку дебиторской задолженности.

Дисконт к цене покупки дебиторской задолженности составил:

- для долгов предприятий-банкротов и долгов практически нереальных ко взысканию – 100-90%%;
- для реальных ко взысканию необеспеченных долгов действующих предприятий – 47-90 %%%³⁴;
- для реальных ко взысканию обеспеченных долгов действующих предприятий – 0-50 %%%.

Статистические данные показывают, что с вероятностью 95% значение дисконта при реализации дебиторской задолженности будет находиться в интервале от 70% до 99% от номинальной величины долга по данным Федресурса и в интервале от 63% до 99% по данным Российской торговой площадки.

³³ <https://www.interfax.ru/business/1003113>

³⁴ Таблица 8.2.- 4 Отчета

По анализу продаж прав требований (задолженности) юридических лиц на 2024 год по данным Федресурса диапазон дисконта от 0,18% до 37%.

По данным³⁵ «Обзора рынка права требования (цессии) РФ (выпуск №12-ПТ-РФ-2024)» (подготовленный специалистами ООО «ПФК»):

Таблица 8-16 Скидка (дисконт)

	Рынок в целом	МСК и МО	Регионы РФ	Среднее
Физлица	0,0016	0,0021	0,0005	0,0014
Юр лица	0,4884	0,5292	0,4485	0,4887
ИП	0,6985	1,000	0,1472	0,6152
Общее	0,3348	0,3365	0,3326	0,3346

Диаграмма 6. Динамика коэффициента: «отношение суммы продажи к сумме номинала»



Источник: [https://www.pacioliconsult.ru/press-tsenter/analitica/Рынок%20цессии%20\(юр%20лица\).pdf](https://www.pacioliconsult.ru/press-tsenter/analitica/Рынок%20цессии%20(юр%20лица).pdf)

На основании анализа 188 лотов по продаже проблемной задолженности с датой проведения процедур с 31.03.2022 г. по 31.03.2023 г. было выявлено, что большинство лотов по правам требования займов выставляется на продажу с дисконтом до 10%. На втором месте по популярности находится дисконт в диапазоне 70-100%. Конечный дисконт в 80% случаях составляет 70-100% (см. Диаграмма 7, Диаграмма 8).

Диаграмма 7. Диапазоны начальной величины дисконта по ценам прав требования займов

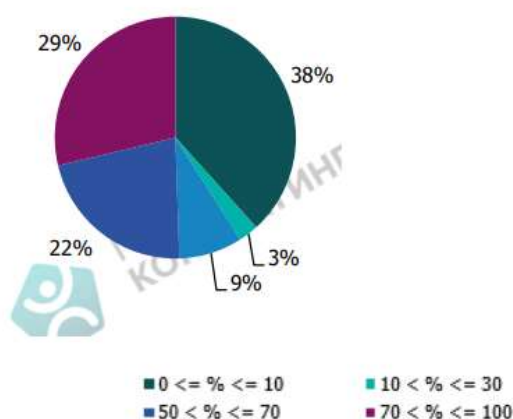
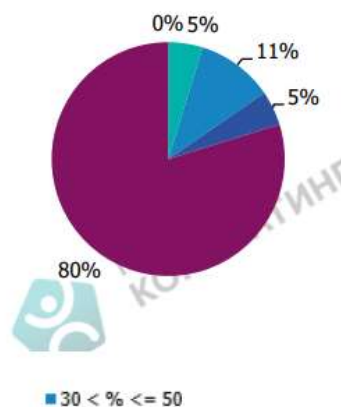


Диаграмма 8. Диапазоны конечной величины дисконта по ценам прав требования займов



Источник: Российский аукционный дом

В России более 50% суммы всех корпоративных кредитов выдано на срок более 3-х лет. Просроченная задолженность в большей мере характерна для обрабатывающих производств, а также для организаций по операциям с недвижимым имуществом, арендой и предоставлением услуг.

³⁵ <https://pfagroup.ru/analiticheskiy-tsentr/cession/>

Просроченные долги могут быть выставлены на ЭТП с целью продажи права требования долга.

По результатам анализа ЭТП, права требования займов выставляются и реализовываются по следующим дисконтам:

- 0-99,7% - диапазон дисконта, рассчитанного по первоначальной цене предложения;
- 14,5-99,9% - диапазон дисконта, рассчитанный по итоговой/текущей цене. В 80% случаях конечный дисконт составляет 70-100%, при этом, ежегодно отношение суммы продажи к сумме номинала снижается.

Основными ценообразующими факторами являются:

- размер задолженности;
- предполагаемая дата возврата;
- качество правоустанавливающих/правоподтверждающих документов;
- наличие и продолжительность просрочки;
- согласие должника с фактом наличия задолженности и принятые должником меры по ее погашению;
- финансовое состояние должника;
- наличие и характер обеспечения;
- доля оцениваемой задолженности в общей сумме кредиторской задолженности должника, очередь погашения требований, к которой относится объект оценки, величину конкурсной массы.

По данным исследования мнений 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, сложившейся в конце 2014-го – начале 2015-го годов» (документ утвержден 25.03.2015 г.; авторская группа: Котов Д.И., Вовк А.С., Кузнецов Д.Д., Кудайметов Ш.Р.) длительность процедуры по взысканию (в т.ч. фактическому погашению) долга (без учета банкротств) – от 1 года. Возможные сроки процедур банкротства составляют от 15 до 52 месяцев. **Возможные сроки процедур банкротства составляют от 15 до 52 месяцев (в среднем 33,5 месяца или 2,8 года).**

Согласно данным Федресурса средний срок процедуры банкротства для компаний составил:

Таблица 8-17 Средняя продолжительность процедуры банкротства компаний, дней (статистика)

Год	Наблюдение	Конкурсное производство
2015	182	568
2016	186	642
2017	192	671
2018	196	682
2019	191	752
2020	215	842
2021	216	954
2022	223	1034
2023	229	1124
2024	226	1179

Стандартный график (Таблица 8-15) урегулирования задолженности в рамках процедуры конкурсного производства, если Кредитор - кредитная организация – 1195 дней (≈ 3 года).

Данные о сроках возврата просроченной задолженности:

- Средний срок досудебной работы составляет 3 месяца, судебной – до 6 месяцев, исполнительской – 3-6 месяцев.
- Рассмотрение иска об обращении взыскания на залог в арбитражных судах варьируется от 4 месяцев до 1,5 года, а в судах общей юрисдикции — от полугода до 2 лет. Средний же срок исполнительного производства, *в рамках которого осуществляется реализация недвижимости должника, составляет 8 месяцев – 12 месяцев (в среднем 10 месяцев).*

Реализация прав (требования) в срок 12 месяцев не означает взыскание задолженности в 100% размере, речь идет о прекращении обязательства должника перед кредитором любым возможным в установленном законом порядке в указанные сроки (например, путем переуступки долга).

В случае обеспечения долга в виде поручительства вероятность погашения долга увеличивается исходя из платежеспособности поручителя. В текущей практике оценка рыночной стоимости поручительства проводится с существенным дисконтом, который может составлять от 50% до 100% к

номинальной стоимости поручительства, так как практика взыскания обязательств с поручителей, скорее, сомнительная, но есть случаи 100% погашения задолженности за счет поручителей, у которых финансовое состояние устойчивое.

В результате проведенного анализа было установлено следующее:

1. Наблюдается значимая зависимость цены продажи от номинальной стоимости дебиторской задолженности, что можно считать необходимым условием применимости коэффициентов методик в условиях российской оценочной практики. При этом отношение цены продажи к номинальной стоимости по мере увеличения номинальной стоимости уменьшается.
2. Значения понижающих коэффициентов не являются однородными ни для одной из размерных групп исследований, при повышении номинальной стоимости дебиторской задолженности наблюдается понижение среднего значения понижающих коэффициентов, что может свидетельствовать о наличии зависимости понижающего коэффициента от номинальной стоимости дебиторской задолженности и цены продажи от номинальной стоимости дебиторской задолженности.
3. Исследование показало, что, цены продажи задолженности действующих дебиторов в общем (ожидаемо) демонстрируют более сильную связь с номинальной стоимостью дебиторской задолженности. При равной номинальной стоимости цена продажи задолженности действующих дебиторов (ожидаемо) выше цены продажи задолженности недействующих дебиторов.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ

9.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процесс оценки включал следующие действия:

- 1) согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, № 31, ст. 3813; 2021, № 27, ст. 5179) (далее - Федеральный закон);
- 2) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- 3) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- 4) согласование промежуточных результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- 5) составление отчета об оценке объекта оценки (далее - отчет об оценке).

Процесс оценки не включал финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки были соблюдены требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Согласно ФСО V, при проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценки оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Сравнительный подход

В соответствии с разделом II ФСО V, сравнительный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения сравнительного подхода, оценщику необходимо учитывать объем и качество информации о сделках с объектами, аналогичными объекту оценки, в частности:

- 1) активность рынка (значимость сравнительного подхода тем выше, чем больше сделок с аналогами

осуществляется на рынке);

2) доступность информации о сделках (значимость сравнительного подхода тем выше, чем надежнее информация о сделках с аналогами);

3) актуальность рыночной ценовой информации (значимость сравнительного подхода тем выше, чем меньше удалены во времени сделки с аналогами от даты оценки и чем стабильнее рыночные условия были в этом интервале времени);

4) степень сопоставимости аналогов с объектом оценки (значимость сравнительного подхода тем выше, чем ближе аналоги по своим существенным характеристикам к объекту оценки и чем меньше корректировок требуется вносить в цены аналогов).

Доходный подход

В соответствии с разделом III ФСО V, доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

1) способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);

2) степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

Затратный подход

В соответствии с разделом IV ФСО V затратный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

1) возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

2) надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан).

9.2. ОПИСАНИЕ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Выбор того или иного подхода в оценке осуществляется, исходя из специфики оцениваемого объекта, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в представленной информации. В общем случае, при наличии достаточного количества рыночной информации для оценки необходимо применять все три подхода.

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Выбор подхода (или подходов) для каждого случая определяется характером активов и назначением оценки.

Оценка дебиторской задолженности является процедурой, представляющей собой определение справедливой стоимости дебиторской задолженности на дату оценки. Она проводится с учетом сроков её появления, формирования, погашения, а также юридических оснований и прав, на основе которых данная задолженность образовалась, и обремененности задолженности штрафами и пеней в различных случаях.

Дебиторская задолженность считается активом предприятия – и, как и любой другой актив, дебиторская задолженность может обладать стоимостью, которая будет играть существенную роль в осуществлении производственной и предпринимательской деятельности компании. По своей сути дебиторская задолженность очень похожа на векселя или долговые расписки, которые находятся в свободном хождении на открытом рынке.

Согласно нашей практике ведения оценки дебиторской задолженности в российских условиях, необходимость в ней возникает при переуступке прав требования и анализа финансового состояния компании, а также при судебном урегулировании конфликтов или взаимных претензий компаний.

Важным вопросом при управлении дебиторской задолженностью является ее классификация. В зависимости от того, какой признак положен в основу ее классификации, можно использовать разнообразные методы управления дебиторской задолженностью.

Традиционная классификация дебиторской задолженности предусматривает ее распределение по правовому критерию **на срочную или просроченную**. К срочной относится дебиторская задолженность, срок погашения которой еще не наступил или составляет меньше одного месяца и которая связана с нормальными сроками расчетов, определенными в соглашениях.

Просроченная - это задолженность с нарушением договорных сроков. Далее важно разобрать понятие сомнительный долг, который понимается как текущая дебиторская задолженность, относительно которой существует неуверенность ее погашения должником. Понятно, что долги такого вида продолжают значиться на балансе кредитора, пока есть хоть незначительная уверенность в их погашении. Списываться же с баланса они будут только когда станут безнадежными. Поэтому отдельно будем выделять безнадежную дебиторскую задолженность, к которой относим текущую дебиторскую задолженность, относительно которой существует уверенность в ее невозвращении должником или по которой истек срок исковой давности.

Следует отметить, что на международном рынке погашение дебиторской задолженности является основой предпринимательской деятельности, и требует немедленного исполнения в случаях, которые регламентированы в договоре. Связано это с тем, что в противном случае деловая репутация дебитора резко ухудшается, и в результате этого упущенная выгода будет намного больше по величине, чем сумма непогашенной задолженности. Именно данный принцип предполагает высокую ликвидность дебиторской задолженности в международном бизнесе. Это находит свое подтверждение и в коэффициентах ликвидности, которые применяются при финансовом анализе деятельности компании. Таким образом, величина дебиторской задолженности на балансе предприятия напрямую зависит от платежеспособности – чем выше ликвидность, тем больше платежеспособность.

Однако российские реалии говорят о том, что также существует прямо противоположная тенденция. Именно оно является свидетельством того, что анализ платежеспособности по таким коэффициентам не может быть достоверным и объективным.

Дебиторская задолженность позволяет дебитору получить бесплатный кредит, а кредитору не только обеспечить реализацию его продукции, но и в ряде случаев отсрочить выплату налоговых платежей, т.е. применить схему «взаимных долгов».

Вместе с тем с развитием рыночных отношений дебиторская задолженность все в большей мере выступает как самостоятельный объект купли-продажи на открытом рынке.

При оценке стоимости дебиторской задолженности важно проанализировать способы ее образования.

Дебиторская задолженность - комплексная статья, включающая расчеты:

- с покупателями и заказчиками;
- с дочерними и зависимыми обществами;
- с участниками (учредителями) по взносам в уставный капитал;
- с прочими дебиторами.

На возникновение и увеличение дебиторской задолженности влияют следующие факторы:

- 1) стремление к максимизации денежных потоков предприятия;
- 2) желание снизить издержки фирмы;
- 3) получение дебитором неявного дохода.

Если дебиторская задолженность рассчитана на погашение в течении 12 месяцев, то она считается

нормальной, в случае превышения указанного срока она является ненормальной, или просроченной.

Объем дебиторской задолженности зависит от многих факторов:

- вида продукции
- емкости рынка
- степени его наполняемости данной продукцией
- системы расчета с покупателями и т.д.

В настоящее время не существует общепринятой методики оценки стоимости дебиторской задолженности.

Использование при оценке стоимости дебиторской задолженности зарубежного опыта практически невозможно, в силу различия правил ведения бухгалтерского учета, составления отчетности, а также потому, что залоговые обязательства иностранных компаний существуют, как правило, в форме векселей, облигаций и других ценных бумаг, свободно обращающихся на биржевом или внебиржевом рынке. Таким образом, проблема оценки стоимости дебиторской задолженности стоит для российских оценщиков особенно остро.

Анализ существующих методик оценки дебиторской задолженности

Нельзя сказать, что до сих пор в теории и практике российской оценочной деятельности не предпринималось никаких попыток разработать методику оценки «дебиторки». На сегодняшний день можно насчитать примерно 10 российских методик и методических рекомендаций по оценке дебиторской задолженности, среди которых есть разработки государственных структур, таких как Российский фонд федерального имущества; саморегулирующихся общественных организаций: Российского общества оценщиков, Национальной коллегии оценщиков; есть и авторские методики; бартерная методика Круглова М.В., сценарная методика Юдинцева С.П., методика альтернативных сценариев Прудникова В.И., методика оценки рискованных долговых обязательств, разработанная авторским коллективом специалистов Центра профессиональной оценки под руководством проф. Федотовой М.А., методика оценки ликвидационной стоимости дебиторской задолженности при реализации в рамках конкурсного производства, разработанная экспертами-оценщиками ООО «Центр экспертизы собственности».

Все известные методики можно подразделить на ведомственные (часто существующие в форме проекта и поэтому имеющие многочисленные недостатки) и авторские, разработанные практикующими экспертами-оценщиками. Общей чертой всех методик является то, что оценка дебиторской задолженности предполагает проведение финансового анализа, позволяющего «очистить» обязательства от безнадёжных, агрегировать их по различным критериям и, применив определённые понижающие коэффициенты разной степени сложности, привести исходную величину долговых обязательств к рыночной или ликвидационной стоимости. При этом все ведомственные методики стремятся к унификации расчётов стоимости долговых обязательств и направлены на массовую, зачастую экспресс-оценку. Это приводит к «усреднённой 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 расчётах и могут использоваться ограниченно.

Оценка дебиторской задолженности методом дисконтированных денежных потоков

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

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

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 определённому 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:

$$PV = \frac{F}{(1+R)^N} \quad (2)$$

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

$$PV = \frac{I}{R} \quad (3)$$

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 удаётся достаточно редко.

Методика РОО (проект)

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 стоимости дебиторской задолженности в соответствии с данной методикой состоит из следующих этапов: Проведение инвентаризации дебиторской задолженности предприятия с выделением из общей суммы задолженности, дебиторской задолженности безнадёжной для взыскания и дебиторской задолженности длительностью более 3-х месяцев.

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 неплатёжеспособности дебитора.

Определение стоимости дебиторской задолженности, для чего должен быть рассчитан дисконт (D) по формуле:

$$D = \frac{\text{Текущая стоимость}}{\text{Сумма задолженности}} * 100\% \quad (4)$$

где:

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

Сумма задолженности – дебиторская задолженность в соответствии с бухгалтерским учетом и актом сверки расчётов.

Текущая стоимость задолженности определяется по формуле:

$$TC = \frac{BC}{(1+i)^n} \quad (5)$$

где:

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

БС - 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 (предлагалось использовать доходность рублёвых векселей Сбербанка РФ) надбавок за риски (риски, учитывающие отраслевые и региональные особенности предприятия-дебитора, и риски с учетом финансового состояния предприятия-дебитора). Последний пункт проекта методики был посвящён 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 х балансовая стоимость задолженности (6)

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), остаётся 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 Национальной коллегии оценщиков

Особенностью данной методики является использование при определении стоимости дебиторской задолженности трёх основных подходов к оценке: затратного, доходного и сравнительного.

Основными этапами применения данной методики являются:

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 г.).

Применение трёх подходов к оценке: доходного, затратного и сравнительного.

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:

$$Cз = K1 * NC \quad (7)$$

где:

Cз - стоимость дебиторской задолженности согласно затратному подходу;

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

$$K1 = \begin{cases} 1, t \leq 4; \\ 0, t > 4. \end{cases} \quad (8)$$

Критическое значение параметра t устанавливается авторами методики равной 4 месяцам, т.к. суммы неистребованной кредитором задолженности по обязательствам, связанным с расчётами за поставленные по договору товары (выполненные работы, оказанные услуги), подлежат списанию по истечении четырёх 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.

Доходный подход

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

Для определения 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 определялся 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.

Тогда, коэффициент дисконтирования (K) определяется по формуле:

Коэффициент дисконтирования определяется с учетом вероятности платёжеспособности или неплатёжеспособности дебитора, за которую авторами методики предлагается принимать коэффициент восстановления платёжеспособности ($K_{вп}$).

Коэффициент восстановления платёжеспособности в соответствии с Распоряжением ФУДН № 31 от 12.08.1994 г. определяется по формуле:

$$K_{вп} = \frac{K_{1ф} + \frac{6}{T} * (K_{1ф} - K_{1н})}{2} \quad (9)$$

где:

$K_{1ф}$ - фактическое значение (в конце отчетного периода) коэффициента текущей ликвидности;

$K_{1н}$ - значение коэффициента текущей ликвидности в начале отчетного периода;

$K_{1норм}$ - нормативное значение коэффициента текущей ликвидности, $K_{1норм} = 2$;

6 - период восстановления платёжеспособности в месяцах;

T - отчетный период в месяцах.

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

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

$$K2 = \begin{cases} \frac{1}{(1+R)^M} \cdot K_{вп} \\ 0, K_{вп} < 1 \end{cases} \quad (10)$$

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, RBC и др. агентства).

Если нет котировок на обязательства данного дебитора, то необходимо найти аналоги, причём 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.

Ещё один вариант расчета представлен в источнике: Воданюк С.А. Практика применения сравнительного подхода к оценке прав требования (дебиторской задолженности)/ С.А Воданюк Имущественные отношения в РФ. – 2013. - №6 (141). – с. 42-53.1

В соответствии с указанным источником, наиболее подходящим методом для оценки прав требования в рамках сравнительного подхода представляется метод сравнения продаж. Его суть – выбор дебиторов, права требования погашения задолженности к которым были реализованы (предложены к реализации) на открытом публичном рынке. При применении метода возникает вопрос о выборе параметра сравнения оцениваемой задолженности и аналогичных дебиторских задолженностей для проведения сравнительного анализа. С учётом особенностей формирования и реализации дебиторской задолженности, состава информации о торгах представляется наиболее оптимальным в качестве базы для сравнения использовать своеобразный мультипликатор – коэффициент возврата задолженности K_v – показатель отношения цены реализации (C_{ryn}) задолженности к её номинальной (балансовой) стоимости ($C_{ном}$):

$$K_v = C_{ryn} / C_{ном} \quad (11)$$

Далее, итоговый расчётный коэффициент возврата задолженности, определённый по рыночным данным, умножают на номинальную (балансовую) стоимость оцениваемой задолженности. Полученный результат определяет стоимость оцениваемой задолженности. При этом, используется допущение о том, что коэффициент возврата задолженности, определённый по данным сделок на открытом долговом рынке (сектор дебиторской задолженности), отражает типичную рыночную ситуацию, сложившуюся в результате взаимодействия факторов спроса-предложения на аналогичные долговые обязательства.

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 C_z , C_d , C_c - стоимость задолженности, полученная соответственно, затратным, доходным и сравнительным подходом. Итоговую величину стоимости дебиторской задолженности определяют по формуле:

$$C = C_i \quad (12)$$

где i^* - номер сегмента, вероятность попадания в который является наибольшей.

Таким образом, за оценку 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. Причём 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 расчётах используются параметры, установленные законодательными и нормативными актами.

Преимуществом методики НКО является заложенный в ней принцип использования трёх подходов, что соответствует требованиям Стандартов оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности. 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 платёжеспособности, равное единице). Применение данных критериев при оценке дебиторской задолженности большинства российских предприятий приведёт только к списанию дебиторской задолженности, что не отражает ее реальную стоимость.

Таким образом, рассмотренная методика требует дальнейшего существенного совершенствования.

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 стоимости дебиторской задолженности предполагает следующие этапы расчётов:

1. Сбор и анализ информации в отношении должника. Описание процесса сбора информации, необходимой для оценки дебиторской задолженности, приведено в параграфе.
2. Определение суммы оцениваемой дебиторской задолженности по состоянию на дату проведения 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 стоимость дебиторской задолженности:

1. Финансовое положение дебитора.
2. Обеспечение по задолженности (анализ проводится, главным образом, при оценке дебиторской задолженности коммерческих банков).
3. Влияние деловой репутации дебитора на стоимость прав требования.
4. 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 стоимости оцениваемой дебиторской задолженности.

Дополнительные поправки, применяемые для корректировки кумулятивного коэффициента уменьшения (ф).

К таким поправкам относят поправку на перспективность региона предприятия-должника и поправку на вынужденную продажу. 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 рискованными 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 отчуждён 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, мы получили 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 определения стоимости дебиторской задолженности

Сущность данного способа состоит в том, что стоимость дебиторской задолженности уменьшается на определённый 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 безнадёжной 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 9-1 Шкала коэффициентов дисконтирования согласно СТО ФДЦ 13-05-98.

Срок неплатежа свыше 3-х месяцев (в месяцах)	1	2	3	4	5	6 и более
Коэффициент дисконтирования (К)	0,8	0,6	0,4	0,2	0,1	0,01

Таблица 9-2 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	0,65	0,35	0,25	0,1	0,05	0

Таблица 9-3 Шкала коэффициентов дисконтирования, составленная на основе вероятности безнадёжности долгов.

Срок существования дебиторской задолженности	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	0,025	0,05	0,075	0,1	0,15	0,3	0,5	0,75	0,95
Коэффициент дисконтирования	0,975	0,95	0,925	0,9	0,85	0,7	0,5	0,25	0,05

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:

$$R = 1 - \% \text{ резерва (13)}$$

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.

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.

Бартерная методика Круглова М.В.

Данная методика основана на анализе инвестиционного проекта, при котором потенциальный покупатель, приобретая дебиторскую задолженность, получает в счет долга у предприятий-дебиторов продукцию и реализует ее по рыночной (ликвидационной) стоимости. При применении данной методики исходят из следующих предположений:

1. Предприятие-дебитор погашает свою задолженность бартерной продукцией за разумный период времени t после предъявления уведомления об оплате.
2. Бывший кредитор не востребовал задолженность в основном по причине неудовлетворения условиями бартерного расчета.

В этом случае сумма, которую потенциальный покупатель заплатит за переуступку долга, будет зависеть от величины ожидаемой прибыли от операции; от процента превышения отпускных цен на бартерную продукцию над рыночными ценами (при денежном расчете); от предполагаемой величины затрат на реализацию бартерной продукции (транспорт, хранение, оплату труда персонала и т.д.); от времени, необходимого на получение и реализацию бартерной продукции; от суммы налогов, которые уплачивает потенциальный покупатель при совершении операции.

В общем виде зависимость может быть выражена следующим образом:

$$\underbrace{\frac{СП \times (1+i)^t}{\text{сумма покупки задолженности + прибыль потенциального покупателя}}}_{\text{сумма покупки задолженности + прибыль потенциального покупателя}} = \underbrace{\frac{СЗ \times (1-D)}{\text{сумма задолженности - дисконт на реализацию}}}_{\text{сумма задолженности - дисконт на реализацию}} - \underbrace{\frac{ЗР}{\text{затраты на реализацию}}}_{\text{затраты на реализацию}} - \underbrace{\frac{СЗ \times (1-D) \times НА}{1+НДС}}_{\text{сумма налога на пользователей автодорог}} - \underbrace{\left(СЗ - СП - \left[\frac{СЗ \times (1-D) \times НА}{1+НДС} \right] - ЗР - \frac{СЗ}{1+НДС} \right) \times НП}_{\text{сумма налога на прибыль}} \quad (14)$$

Сумма покупки задолженности + Прибыль потенциального покупателя от операции = Сумма задолженности - Дисконт на реализацию за денежный расчет - Налоги - Затраты на реализацию. Математически формула представляет собой следующее выражение:

После проведения необходимых преобразований получается выражение:

$$СП = \frac{СЗ \times \left((1 - Д) \times \left(1 - \frac{НА}{1 + НДС} \right) \times (1 - НП) - НП + \frac{Д \times НП}{1 + НДС} \right) - ЗР \times (1 - НП)}{(1 + i)^t - НП} \quad (15)$$

где:

СП - возможная цена покупки долга;

СЗ - сумма задолженности, определяемая на основе информации кредитора;

i - ставка дисконта. В ставке дисконтирования, по мнению автора, учитываются только безрисковая ставка и ставка за риск операции. Все остальные риски учтены в формуле: так, риск на ликвидность учтен в формуле с помощью t (время на реализацию) и Д (процент дисконта). Безрисковая ставка и ставка за риск операции выражаются в номинальном выражении, то есть с учетом инфляционных ожиданий, так как сумма дебиторской задолженности не корректируется на темп инфляции;

ЗР - затраты на реализацию;

НП - ставка налога на прибыль, равная 24%;

НА - ставка налога на пользователей автодорог, равная 1%;

НДС - ставка налога на добавленную стоимость, равная 20% (10% для льготных категорий товаров);

t - период операции от даты оценки до момента получения «живых» денег.

При этом $t = t_1 + t_2$, где t_1 - период от момента покупки долга до получения товара от предприятия-дебитора; t_2 - период от момента получения товара до получения денег;

Д - дисконт на реализацию товара в долях, отражает доли превышения отпускных цен на товары и материалы предприятий-дебиторов в счет долга над ценами, сложившимися на рынке.

Д = 0 - если есть возможность получить сумму задолженности денежными средствами.

Дисконт определяется по формуле:

$$Д = 1 - \frac{К_{рц}}{К_{вз}} \quad (16)$$

где:

К_{рц} - коэффициент снижения стоимости при реализации товара по ликвидационной стоимости по отношению к рыночной стоимости;

К_{вз} - коэффициент превышения взаимозачетных цен над отпускными ценами при денежном расчете (обычно больше 1).

Отсюда следует, что данная формула может быть применена и в том случае, когда предприятие-дебитор готово расплатиться денежными средствами. При этом варианте дисконт, затраты на реализацию, налоги на прибыль и налог на пользователей автодорог равны нулю, т. к. не происходит факта перепродажи продукции, и формула принимает вид:

$$СП = \frac{СЗ}{(1 - i)^t} \quad (17)$$

Таким образом, рассмотренная методика может быть применена в том случае, когда предприятие-дебитор может расплатиться только по бартерной схеме. Бартерные схемы до сих пор широко распространены в РФ, так что сфера применения данной методики достаточно широка. В случае расплаты дебитора «живыми» деньгами, основная расчётная формула сводится к формуле дисконтированных денежных потоков.

Основным преимуществом данной методики являются ее логическая законченность и соответствие современным требованиям законодательных актов в сфере налогообложения.

Среди недостатков методики можно отметить отсутствие чётких критериев расчета ставки дисконта, что влечёт за собой субъективизм ее расчётов и, соответственно, снижает достоверность расчета стоимости дебиторской задолженности.

Методика Юдинцева С.П.

Методика, предлагаемая арбитражным управляющим С.П. Юдинцевым, базируется на доходном подходе к оценке стоимости дебиторской задолженности, базирующемся на исчислении текущей стоимости спрогнозированного тем или иным способом будущего потока платежей, которые могут

быть сгенерированы, если правообладатель избирает тот или иной способ получения долга. В частности, могут быть исследованы следующие альтернативные сценарии.

Сценарий № 1. Следование «естественному» ходу событий, без инициирования дальнейших арбитражных судов, целью которых было бы увеличение суммы долга за счет начисления процентов за использование средств.

Модель будущего потока платежей по данному сценарию основана на равномерном непрерывном потоке платежей, в результате которого долг гасится в зафиксированной сумме за период, равный величине оборота кредиторской задолженности должника. Расчет стоимости дебиторской задолженности проводится по формуле:

$$S = S_0 * \frac{\text{Exp}(RT) - 1}{RT * \text{Exp}(RT)} \quad (18)$$

где S - сегодняшняя стоимость будущего потока платежей, S_0 - фиксированная сумма долга, R - ставка дисконтирования, T - период оборачиваемости кредиторской задолженности должника (лет).

Сценарий № 2. Использование для оценки дебиторской задолженности модели ценообразования опционов (OPM - Option Pricing Model). В том случае, если рассматривать собственный капитал фирмы как колл-опцион, который акционеры, возвращая долг, будут выкупать у своих кредиторов, если деятельность компании будет успешной, то может быть применена известная модель Блэка-Шоулза, из которой берется только одна часть, описывающая цену исполнения опциона. Цена исполнения опциона может быть интерпретирована как сегодняшняя стоимость долга E_x , срок возвращения которого наступит через некоторое время t . Модель будет выглядеть следующим образом:

$$E_x = E * \text{Exp}(-Rt) * [N(d_2)], \quad (19)$$

$$d_2 = \frac{\ln\left(\frac{P}{E}\right) + \left[R + \left(\frac{\sigma^2}{2}\right)\right] * t}{\sigma\sqrt{t}} - \sigma\sqrt{t}, \quad (20)$$

где:

P - активы фирмы за минусом убытков и с минусом корректировок по безнадежным долгам и переоценкам некоторых активов; E - балансовая стоимость кредиторской задолженности (в балансе оцениваемого дебитора) на момент необходимости ее возврата; R - безрисковая процентная ставка; Σ - вариация стоимости активов фирмы.

Сценарий № 3. Инициирование процедуры арбитражного управления (конкурсное производство). В этом случае расчет текущей стоимости долга, выплачиваемого в форме разового платежа в будущем, проводится по формуле:

$$S = \frac{S_0}{\left(1 + \frac{r}{j}\right)^{nj}} \quad (21)$$

j - количество периодов начисления % в году,

n - срок дисконтирования (лет).

Сценарий № 4. Инициирование арбитражного управления в виде конкурсного производства, но в результате суд принимает решение о введении процедуры внешнего управления. В этом случае расчеты проводятся по формуле, приведенной в сценарии № 3, только срок дисконтирования в этих двух сценариях будет различаться.

После этого автор предлагает назначить веса сценариев и применить стандартную процедуру согласования результатов. Кроме того, он отмечает, что количество возможных сценариев развития событий может меняться и дополняться.

Рассмотренная выше методика, разработанная ее автором в процессе его работы в ликвидационной комиссии ОАО «Архангельск Промстройбанк», может успешно применяться при оценке стоимости дебиторской задолженности, собственник которой ещё не определился в своих намерениях по способу взыскания данной задолженности, т. е. когда возможны альтернативные варианты развития событий.

Преимуществом рассмотренной методики является использованный в ней принцип альтернативных сценариев, что позволяет учесть максимальное количество факторов, влияющих на оцениваемую дебиторскую задолженность. Представляет особый интерес и использование при оценке дебиторской задолженности модели ценообразования опционов.

К недостаткам данной методики следует отнести достаточно схематичный характер описания используемых оценочных процедур. Таким образом, при оценке дебиторской задолженности эксперт-оценщик имеет возможность выбрать ту или иную методику в зависимости от целей, информационной базы, временного периода и специфических характеристик оцениваемого объекта.

Методика Козыря Ю.В. предполагает дисконтирование номинальной стоимости дебиторской задолженности.

Определение ставки дисконтирования.

Если факторы риска учтены в сумме, ожидаемой к получению дебиторской задолженности, дальнейшие корректировки дебиторской задолженности, отражающие фактор времени (отсрочка оплаты), следует осуществлять посредством приведения (дисконтирования) ожидаемой к получению суммы задолженности по безрисковой ставке.

Если факторы риска не учтены в сумме, ожидаемой к получению дебиторской задолженности, дальнейшие корректировки дебиторской задолженности, отражающие как фактор времени, так и риски получения задолженности, следует осуществлять посредством приведения (дисконтирования) ожидаемой к получению суммы задолженности по ставке, учитывающей риски неполучения к возврату дебиторской задолженности.

Величина безрисковой ставки, применяемая для дисконтирования скорректированной на риск величины дебиторской задолженности, лежит в диапазоне от депозитной ставки (или ставки доходности по государственным облигациям) до ставки, под которую оцениваемое предприятие способно брать кредиты в банках. Последнее обосновывается следующим образом. Всего возможны четыре ситуации:

- предприятие не имеет возможностей расширения;
- возможности расширения имеются, при этом ожидаемая рентабельность инвестиций в расширение ниже или равна величине депозитной ставки в банке.
- возможности расширения имеются, при этом ожидаемая рентабельность инвестиций в расширение выше величины депозитной ставки, но ниже кредитной ставки.
- возможности расширения имеются, при этом ожидаемая рентабельность инвестиций в расширение выше или равна величине кредитной ставки.

В ситуациях 1-2, очевидно, подходящей ставкой дисконтирования будет депозитная ставка банка (или доходность гособлигаций). В ситуации 3 подходящей ставкой дисконтирования будет ожидаемая рентабельность инвестиций в расширение (выше депозитной ставки, но ниже кредитной). В ситуации 4 подходящей ставкой дисконтирования будет кредитная ставка, поскольку, если, к примеру, рентабельность инвестиций в расширение ожидается на уровне 25%, а кредитная ставка равна 14%, то при задержке оплаты дебиторской задолженности, предприятие может взять под 14% кредит в банке и продолжать свои инвестиции в расширение. В этом случае ее издержки, обусловленные задержкой оплаты дебиторской задолженности, будут фиксированы на уровне ставки кредитования (14%).

Соответственно, резюмируя, делаем вывод, что величина подходящей ставки дисконтирования дебиторской задолженности, применяемой к задолженности, не вызывающей сомнений в полноте и своевременности оплаты, находится в диапазоне значений от депозитной до кредитной ставки.

Что касается ставки дисконтирования проблемной задолженности или задолженности, вызывающей сомнения относительно полноты и своевременности ее оплаты, для ее оценки иногда может применяться следующее выражение:

$$r = \frac{r_f + k p_d}{1 - p_d k} \quad (22)$$

где:

r_f – безрисковая ставка, значение которой применительно к оценке дебиторской задолженности, как ранее указано, находится в диапазоне от депозитной ставки до кредитной ставки,

p_d - вероятность дефолта (неоплаты задолженности) в размере k , $0 < k \leq 1$,
 $k p_d$ - мат. ожидание уровня возможных потерь (средние потери при наступлении дефолта).

Согласно методике³⁶ Ю.В.Козыря (уточненная монография от 2019 года) значение « $k p_d$ » и « $p_d k$ » обозначаются – как « M » - математическое ожидание относительной величины потерь (недосбора платежей, дефолта, банкротства) в периоде ($0 < M < 1$), и равны - *вероятность неблагоприятного исхода x возможная сумма потерь при наступлении неблагоприятного исхода.*

Это выражение неявно предполагает равную вероятность дефолта в ситуациях роста и снижения рынка. Если данное предположение не выполняется, следует руководствоваться более сложной зависимостью:

$$i = \frac{i_f + k p_d - \frac{i_M}{\delta^2} \times \text{cov}(k p_d, i_E)}{1 - k p_d - \frac{i_M}{\delta^2} \times \text{cov}(k p_d, i_E)} \quad (23)$$

где: i_f – безрисковая ставка дисконтирования, доли ед.;

i_M – премия за рыночный риск, доли ед.;

i_E – текущая доходность рынка, доли ед.;

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

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

В случае если один или несколько **дебиторов находятся в состоянии банкротства**, следует определить величину конкурсной массы кредиторов каждого из таких дебиторов, определить возможности погашения этой конкурсной массы, а также номер очереди кредиторов, к которому относится оцениваемое предприятие (компания, дебиторская задолженность которой оценивается). Обычно, если дебиторская задолженность юридического лица представляет собой хозяйственную дебиторскую задолженность, предприятие попадает в пятую (последнюю) очередь кредиторов.

Погашение кредиторской задолженности компаниями-банкротами в соответствии с Законом о банкротстве осуществляется в порядке приоритетности: сначала удовлетворяются кредиторы первой очереди, потом второй и т.д. до тех пор, пока хватит средств на погашение. При этом очередники первых очередей могут получить возмещение задолженности в полном объеме, очередники средней приоритетности (например, третьей очереди) получить частичное возмещение, а очередники последних групп (например, четвертой и пятой) не получить ничего. Если после полного удовлетворения кредиторов более приоритетной очереди на погашение следующей очереди в полном объеме средств не хватает, погашение происходит по принципу пропорциональности. Например, суммарные долговые претензии кредиторов четвертой очереди составляют 10 млн. руб., в то время как для удовлетворения их требований у компании-банкрота имеется лишь 4 млн. руб. (40% от величины требований в рамках этой очереди кредиторов), каждый из кредиторов этой очереди получит 40% от суммы своих требований.

При оценке дебиторской задолженности в рамках процедур метода скорректированных чистых активов **следует осуществлять адекватные корректировки** по отношению к кредиторской задолженности, равно как и ко всем иным обязательствам компании. Здесь следует не забывать, как минимум, о таких моментах:

- к обязательствам компании по отношению к ее кредиторам применим такой же принцип корпоративных финансов, какой применим по отношению к собственной дебиторской задолженности: деньги, полученные или уплаченные завтра, стоят дешевле денег, полученных или уплаченных сегодня;
- просроченная свыше 3 лет кредиторская задолженность списывается в доход организации, что при прочих равных условиях обуславливает увеличение налога на прибыль;
- стоимость обязательств компании не может превосходить стоимость ее активов.

Последнее замечание нередко игнорируется, что в ряде случаев (при оценке компаний, рыночная

³⁶ Ссылка на монографию 2019 года -

<https://kopart.ru/monitoring/shop/%D0%AD%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%BD%D0%BD%D0%B0%D1%8F-%D0%BA%D0%BD%D0%B8%D0%B3%D0%B0-%D0%AD%D0%BB%D0%B5%D0%BC%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%8B-%D1%81%D1%82%D0%BE%D0%B8%D0%BC%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%BD%D0%BE%D0%B9-%D0%BE%D1%86%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%B8-%D0%B1%D0%B8%D0%B7%D0%BD%D0%B5%D1%81%D0%B0-2019-p141424253>

стоимость активов которой ниже балансовой стоимости активов) может приводить к неадекватным результатам оценки в рамках метода скорректированных чистых активов.

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.

В качестве дополнительной проблемы зачастую Оценщик не располагает информацией, необходимой для реализации сложных расчетных моделей, поскольку, например, оценка дебиторской задолженности выполняется в рамках оценки бизнеса. Таким образом, в соответствии с законом Парето и принципом существенности (п.4 ФСО №3), нецелесообразно (да и на практике невозможно) проводить глубокий анализ финансового состояния дебитора, анализ соответствующих суб-сегментов рынка и выполнять аналогичные комплексные расчеты – например, анализ влияния деловой репутации дебитора на обесценивание дебиторской задолженности.

Методика Лазарева П.Ю.³⁷

Сферой применения методики является анализ и оценка дебиторской задолженности коммерческих банков при ее реализации в рамках антикризисного управления в банке, в т. ч. конкурсного производства. Данная методика была применена в 2001-2004гг. для анализа и оценки задолженности более 200 дебиторов, по заказу лиц, осуществляющих ликвидацию таких банков как ОАО «Межкомбанк», ОАО «Инкомбанк», ОАО «Промстройбанк», и продолжает использоваться в настоящее время.

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

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

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

$$P_m = (P \times N - C) \times \left[\frac{1}{\left(1 + \frac{R}{12}\right)^{te-t}} \right], \text{ где} \quad (24)$$

P_m – текущая ликвидационная стоимость дебиторской задолженности;

N – сумма требований к погашению на дату проведения оценки;

P – вероятность возврата долга;

C – уровень затрат, связанных с возвратом долга;

R – ставка дисконтирования, % годовых;

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

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

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

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

Сумма требований к погашению на дату проведения оценки, определяется по формуле:

$$N = (\text{Основная сумма долга} + \text{проценты по кредитному договору} + \text{штрафные санкции (за просроченную основную сумму и несвоевременную уплату процентов)}) - \text{выплаченная часть основного долга} - \text{выплаченные проценты} \quad (25)$$

³⁷ http://www.ll-consult.ru/articles/article_debit

В качестве ставки дисконтирования экспертом используется безрисковая ставка доходности. Безрисковое вложение средств подразумевает то, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств. Следует отметить, что, говоря о безрисковости вложений, имеется в виду лишь относительное отсутствие риска, а не абсолютное. Таким образом, в качестве безрискового должен быть выбран инструмент с наименьшим риском среди имеющихся на текущую дату.

Выбор ставки дисконта на безрисковом уровне обусловлен тем, что риски, характерные для оцениваемой дебиторской задолженности, учитываются при определении вероятности возврата долга. В качестве безрисковой ставки доходности можно использовать:

- Доходность к погашению валютных облигаций (еврооблигаций) РФ, в том случае если задолженность сформирована в иностранной валюте.
- Доходность к погашению рублевых облигаций (ОФЗ, ОВВЗ, ГКО и др.), в том случае если задолженность сформирована в рублях.
- Ставки по депозитам в банках высшей категории надежности. В данном случае следует учитывать, во-первых, валюту депозита, а также максимальную и минимальную сумму денежных средств, которые можно на нем разместить под данную процентную ставку.

Срок погашения указанных инструментов должен максимально совпадать со временем нормальной экспозицией реализуемого объекта.

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

Срок вынужденной продажи дебиторской задолженности определяется из плана ликвидации активов кредитной организации. В случае отсутствия детального плана реализации активов прогнозный срок реализации дебиторской задолженности определяется экспертно на основе личного опыта аналитика, сформированного в результате оценки аналогичных объектов и дальнейшего отслеживания средних сроков их продажи. В качестве ориентировочного срока можно порекомендовать использовать в расчетах срок, равный 2 месяцам, как средний срок реализации дебиторской задолженности коммерческих банков в рамках конкурсного производства.

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

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

При этом при расчете данного параметра должны учитываться, только расходы, которые будет нести потенциальный покупатель задолженности по ее получению от дебитора. Средний уровень таких затрат составляет от 1% до 10% от балансовой стоимости задолженности.

Под вероятностью возврата долга понимается величина, учитывающая степень платежеспособности и заемщика и другие факторы, характеризующие особенности конкретной задолженности. Вероятность возврата долга представляет собой скидку, которая возникает в момент уступки права требования долга, с номинальной (балансовой) суммы задолженности и выражается в долях от этой суммы.

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

Этапами определения вероятности возврата долга дебитором являются:

1. Принятие исходных допущений, на основе которых будут проводиться дальнейшие расчеты.
2. Определение перечня факторов, влияющих на вероятность возврата долга.
3. Проверка статистической зависимости между факторами и уровнем возврата долга.
4. Интерпретация полученной статистической зависимости и определения алгоритма расчета вероятности возврата долга.

Как и любая другая экономическая модель, предлагаемая методика имеет в своей основе определенные допущения, которыми являются:

1. Вероятность возврата долга определяется рядом факторов, на основе анализа которых возможно составить мнение о желании и возможности заемщика погасить долг.
2. Значения, которые может принимать каждый фактор, ограничиваются рядом наиболее существенных, т.е. каждый фактор может принимать 3-5 значений.
3. Значения факторов ранжируются по степени положительного влияния на вероятность возврата долга. Например, вероятность возврата задолженности, обеспеченной высоколиквидным залогом, выше, чем необеспеченной задолженности.

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

Таблица 9-4 Соотношение между факторами риска возврата выданного кредита и его удельными весами в итоговой вероятности.

№ п/п	Факторы риска	Значения факторов	Величина риска, %
1	Решения судебных органов	Иск в апелляционной инстанции отклонен, кредитором подана жалоба в кассационную инстанцию	99
		Иск отклонен, кредитором подана жалоба в апелляционную инстанцию	75
		Иск к заемщику не подавался	50
		Иск удовлетворен, заемщиком выдана жалоба в вышестоящий судебный орган	25
		Иск удовлетворен, решение суда вступило в законную силу	0
2	Тип заемщика	Физическое лицо	99
		Юридическое лицо с неопределенной кредитной историей	75
		Муниципальный орган власти	50
		Государственный орган власти	25
		Юридическое лицо с безупречной кредитной историей	0
3	Финансовое состояние заемщика	Крайне неудовлетворительное финансовое состояние, состояние в банкротстве	99
		Неудовлетворительное финансовое состояние	75
		Удовлетворительное финансовое состояние	50
		Хорошее финансовое состояние	25
		Стабильно устойчивое финансовое состояние	0
4	Наличие залога	Нет залога	99
		Неликвидный залог	75
		Среднеликвидный залог	50
		Высоколиквидный залог	25
		Абсолютно-ликвидный залог	0
5	Наличие поручительства	Нет поручительства	99
		Поручительство физических лиц	75
		Поручительство юридических лиц, муниципальных органов	50
		Поручительство крупных, финансово-устойчивых юридических лиц	25
		Поручительство государственных органов	0
6	Тип задолженности	Просроченная более 24 месяцев	99
		Просроченная от 12 до 24 месяцев	75
		Просроченная от 6 до 12 месяцев	50
		Просроченная до 6 месяцев	25
		Текущая	0
7	Стабильность дохода заемщика	Нестабильный	99
		Сезонный	50

№ п/п	Факторы риска	Значения факторов	Величина риска, %
		Стабильный	0
8	Вид процентных ставок	Изменяемые в одностороннем порядке кредиторами	99
		Индексируемые	50
		Фиксированные	0

Исходя из вышеизложенного вероятность возврата долга предлагается рассчитывать по следующей формуле:

$$p = 1 - \sum Ri \times fi, где \quad (25)$$

p – вероятность возврата долга;

Ri – риск по i-му фактору;

fi – вес i-го фактора.

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

Таблица 9-5 Вес факторов

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

Предлагаемая методика может также применяться для анализа и оценки дебиторской задолженности не кредитных организаций с учетом внесения в нее определенных изменений. Например, при оценке дебиторской задолженности не кредитных организаций отсутствует, как правило, необходимость в анализе качества обеспечения долга, т.к. сложившаяся практика заключения коммерческих сделок по продаже товаров, оказанию услуг, выполнению работ не предусматривает обеспечения по принятым на себя обязательствам.

Методика Ильина М.О.³⁸ (консолидированный подход к оценке дебиторской задолженности)

Предлагаемая методика основывается на следующих исходных положениях.

1. Существующее состояние рынка дебиторской задолженности, и его недостаточная информационная прозрачность в абсолютном большинстве случаев не позволяют реализовать сравнительный подход к оценке стоимости дебиторской задолженности. Таким образом, полноценное (неиндикативное) применение сравнительного подхода следует признать редким исключением. При наличии достаточной и достоверной информации целесообразность применения сравнительного подхода к оценке под сомнение не ставится.

2. Дебиторская задолженность является активом с уменьшающейся полезностью: при прочих равных условиях чем дальше от даты оценки отстоит дата погашения задолженности, тем меньше ее стоимость. Возможны ситуации, когда дебиторская задолженность приобретает третьей стороной для оказания давления на дебитора. Следовательно, теоретически, «рыночная стоимость» дебиторской задолженности может быть выше балансовой (вид стоимости написан в кавычках, поскольку в описанном примере не соблюдаются все условия, предъявляемые к рыночной стоимости). Указанные уникальные ситуации в настоящей методике не рассматриваются.

3. По определению (ст.3 Федеральный закон Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ) при оценке рыночной стоимости моделируется поведение типичного покупателя на соответствующем сегменте рынка.

Данная методика применяется как для оценки дебиторской задолженности со 100% вероятностью погашения точно в установленный срок, так и дебиторская задолженность с вероятностью погашения, отличной от 100%.

Первая ситуация представляет собой простую оценочную задачу по дисконтированию денежного потока, вызванного возвратом дебиторской задолженности (определение текущей стоимости будущих денежных потоков). Предполагается, что дебиторской задолженности будет погашена единым платежом, при возврате дебиторской задолженности несколькими платежами следует выполнить дисконтирование каждого из потоков.

Как было отмечено выше, настоящая методика предназначена для использования в условиях дефицита информации, когда у Оценщика отсутствуют данные, необходимые для полноценного анализа предприятий дебитора и кредитора, а значит и для обоснования ставки дисконтирования, соответствующей их финансово-хозяйственной деятельности.

Таким образом, реальными для анализа вариантами являются два – размещение на банковском депозите и погашение имеющихся обязательств.

В данном случае наиболее логичной является позиция Козыря Ю.В., состоящая в том, что величина ставки дисконтирования дебиторской задолженности находится в диапазоне от доходности банковских депозитов до стоимости привлечения заемных средств (с соответствующими сроками размещения/привлечения). Упрощенный вид формулы расчета ставки дисконтирования:

$$i = \frac{i_D + i_K}{2} \quad (24)$$

где: i_D – доходность по депозитам с сопоставимым сроком и объемом, доли ед.;

i_K – стоимость привлечения кредитов с сопоставимым сроком и объемом, доли ед.

При прочих равных условиях, рост доли заемного капитала предприятия приводит к повышению вероятности направления свободных денежных средств (упущенная выгода от дебиторской задолженности) на обслуживание заемного финансирования. В формуле целесообразно учесть структуру капитала предприятия:

$$i = i_D \times d_C + i_K \times d_3 \quad (25)$$

где: d_C – доля собственных средств, доли ед.;

d_3 – доля заемных средств, доли ед.

При оценке рыночной стоимости моделируется поведение типичного субъекта на рынке – расчеты должна основываться на «типичной для рынка структуре капитала». Определение указанной величины на практике затруднено, поскольку доля заемного капитала у различных предприятий может находиться в диапазоне от нуля и до единицы (стремиться к единице). Следовательно, выражение (24) при соответствующих допущениях будет вырождаться в выражение (23). С другой

³⁸ <https://srossovet.ru/content/files/00/18/2d.pdf>

стороны, при оценке стоимости дебиторской задолженности в рамках оценки действующего бизнеса можно говорить о том, что определяется полезность дебиторской задолженности для конкретного предприятия. В данной ситуации применение выражения (24) может быть оправдано.

Вторая ситуация включает первую с дополнительным учетом вероятности возврата дебиторской задолженности. Она непосредственно связана с состоянием всей общественно-экономической системы.

Для характеристики состояния (совокупности показателей) общественно-экономических систем *вынужденно используются экспертные характеристики вероятностной природы*. Таким образом, обоснование вероятности возврата дебиторской задолженности без использования экспертных оценок невозможно в принципе (рис. 2):

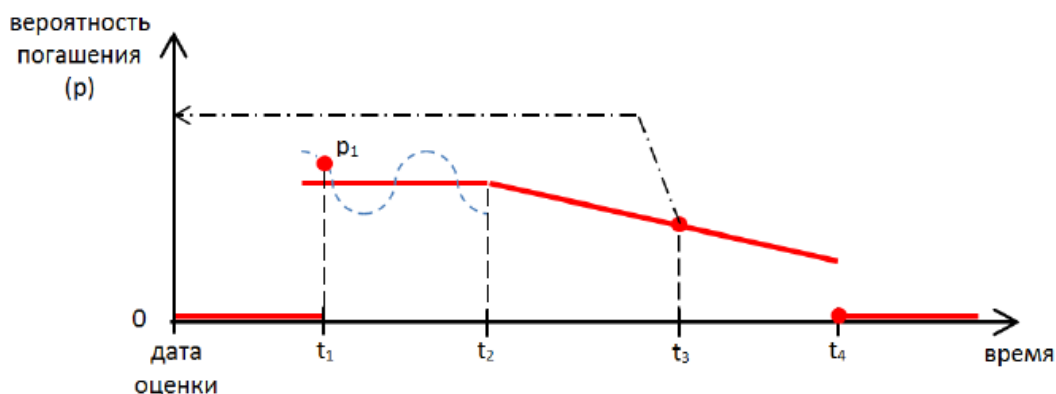


Рисунок 17. Схематичная графическая модель вероятности возврата задолженности

В соответствии с условиями договора погашение дебиторской задолженности ожидается на дату t_1 . В период времени $0 - t_1$ *вероятность возврата задолженности v равна нулю*, поскольку, действуя, прежде всего, в собственных интересах, дебитор не заинтересован в возврате задолженности ранее установленного срока, до которого соответствующие денежные средства могут быть использованы в его интересах. В момент времени t_1 вероятность погашения равна p_1 . В период времени $t_1 - t_2$ вероятность изменяется (на рис.2 данное изменение схематично показано в виде синусоиды). Период $t_1 - t_2$ соответствует разумному интервалу времени, в течение которого возврату дебиторской задолженности препятствуют различные *технические факторы несистемного характера* (например, необходимость выставления счета на оплату, ошибка в реквизитах при совершении платежа), за которыми не стоит финансовая несостоятельность дебитора или его принципиальное решение о затягивании сроков возврата. В интервале времени $t_2 - t_4$ начинают действовать описанные выше системные факторы, что приводит к поступательному снижению вероятности возврата. В момент времени t_4 , который соответствует истечению срока исковой давности (3 года в соответствии со ст. 196 Гражданского Кодекса) наблюдается скачкообразное снижение вероятности до нулевого уровня. Обратим внимание, что известны единичные случаи возврата дебиторской задолженности даже после истечения срока исковой давности – можно говорить, что в момент времени t_4 вероятность снижается до *около нулевого* значения с тенденцией к дальнейшему уменьшению. Однако, исходя из фундаментального принципа существенности, этими бесконечно малыми величинами можно пренебречь.

Отметим, что если в какой-то из моментов времени вероятность возврата составляет 100%, то это приводит к ситуации первой. В случае, если в момент времени t_3 кредитор обращается в суд за взысканием задолженности, и суд принимает решение в его пользу, график возвращается в начальное состояние (на рисунке данная ситуация отражена штрихпунктирной линией). Отметим, что на рисунке всему судебному процессу соответствует точка на оси времени t_3 , при том, что фактически судебный процесс может быть достаточно растянут во времени. Происходит соответствующая пролонгация периода $t_3 - t_4$.

При создании максимально точных экономико-математических методов (ЭММ) количество периодов времени будет *стремиться к бесконечности* (в реальной оценочной практике период дисконтирования округляется до кварталов-месяцев или, реже, до дней):

$$C = \sum_{j=1}^{\infty} \frac{C_B}{(1+i)^{t_j}} \times p_j \quad (26)$$

В соответствии с положениями теории вероятности при увеличении горизонта прогнозирования точность прогнозирования неминуемо снижается. Кроме того, исходя из принципа существенности, можно пренебречь значениями функции на значительном горизонте прогнозирования.

Обоснуем данный аналитический тезис с помощью следующего выражения:

$$\lim_{j \rightarrow \infty} \frac{C_5}{(1+i)^j} \times p_j \quad (27)$$

При $j \rightarrow \infty$ данная дробь является бесконечно малой функцией. p_j является локально ограниченной функцией, поскольку отражает вероятность, и ее область значений лежит в диапазоне $[0;1]$. По свойству бесконечно малых функций произведение бесконечно малой функции на локально ограниченную также является бесконечно малой функцией, а, следовательно, ее предел при заданном стремлении j равен нулю.

Таким образом, практическая реализация выражения (26) не только затруднена, но и нецелесообразна. Возможно выполнить следующее «огрубление» ЭММ:

$$C = \frac{C_5}{(1+i)^T} \times p \quad (28)$$

Следует согласиться с позицией Национальной коллегии оценщиков о необходимости учета штрафов и пеней, связанных с задержкой возврата дебиторской задолженности, суммарная величина которых в ряде случаев может быть весьма существенна. Законодательными основаниями для учета штрафов и пеней являются положения ст. 295 Гражданского Кодекса, а также положения договора, в соответствии с которым возникла дебиторская задолженность. Начисленные штрафы и пени с позиции экономической сущности представляют собой $+\Delta$ дебиторской задолженности и могут рассматриваться в качестве самостоятельной дебиторской задолженности (потока в погашение дебиторской задолженности) – их рыночная стоимость также определяется по выражению (27).

Для характеристики интегрального показателя вероятности возврата предлагается использовать модифицированную шкалу Харрингтона. Данное решение обусловлено следующими причинами:

- во-первых, данная шкала является общепризнанным инструментом перевода качественных характеристик вероятностного свойства в количественные;
- во-вторых, градация шкалы (пять делений) позволяет соблюсти равновесие между точностью оценки параметров и обоснованностью данной оценки (при увеличении числа делений растет сложность описания и обоснования различий между ними);
- в-третьих, существует давняя практика применения шкалы Харрингтона в оценочной деятельности, например, для обоснования величины отдельных премий за риск в составе рисковей составляющей ставки дисконтирования, определяемой методом кумулятивного построения.

Таблица 9-6 Шкала Харрингтона

Качественная характеристика вероятности	Количественная характеристика вероятности, %
Очень высокая	80-100
Высокая	63-80
Средняя	37-63
Низкая	20-37
Очень низкая	0-20

Для характеристики интегрального коэффициента вероятности возврата выполним модификацию шкалы Харрингтона. Модификация включала следующие шаги:

- добавление характеристики дебиторской задолженности в общепринятой терминологии (согласно Положение ЦБР от 28.06.2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности»);
- «огрубление» (усреднение и округление) диапазонов количественных оценок и их перевод в доли единицы;
- добавление вероятностей-экстремумов в размере 0% и 100%.

Таблица 9-7 Модифицированная шкала Харрингтона

Характеристика задолженности	Качественная характеристика вероятности возврата	Интегральный показатель вероятности возврата, доли ед.
Абсолютно надежная	Абсолютная	1
Сомнительная	Очень высокая	0,9
	Высокая	0,7
Проблемная	Средняя	0,5
	Низкая	0,3
	Очень низкая	0,1
Безнадежная	Нулевая	0

Видно, что предлагаемая модель расчета базируется на фундаменте существующих методик Козыря Ю.В. и Национальной коллегии оценщиков, опирается на теоретические основы и описывается выражением (28) совместно с выше представленной таблицей:

$$C = \frac{C_B}{(1 + [i_D \times d_C + i_K \times d_3])^T} \times p \quad (29)$$

С теоретической точки зрения, в условиях стабильного рынка при наличии всей необходимой для проведения расчетов информации сравнительный подход к оценке дебиторской задолженности способен обеспечить большую достоверность результатов, а также проверяемость самих расчетов. С этой позиции можно говорить, что предложенная выше модель расчета является своеобразной «эрзац-методикой» (от нем. Ersatz – неполноценный заменитель чего-либо), предназначенной для ситуаций, когда невозможно корректное применение более точных моделей.

Основные факторы, влияющие на вероятность возврата дебиторской задолженности, указаны в следующей таблице (использованы положения существующих методик оценки дебиторской задолженности с выполнением укрупнения/группировки факторов):

Таблица 9-8 Группы факторов, влияющих на возврат дебиторской задолженности

Группа факторов	Комментарий
Наличие и корректность оформления документов, подтверждающих факт дебиторской задолженности	Возможны ситуации, когда: • наличие задолженности вообще не признается дебитором; • имеются разночтения в параметрах задолженности (в сумме, графике возврата); При оценке существенной по величине дебиторской задолженности целесообразно использовать информацию из актов бухгалтерской сверки на дату, максимально приближенную к дате оценки. По возможности, в данных актах должны быть отражены не только факт наличия задолженности и ее сумма, но и график погашения.
Финансовое состояние дебитора	Ухудшение финансового состояния дебитора (например, падение ликвидности баланса или рост доли заемных средств) снижает вероятность возврата дебиторской задолженности.
Состояние рынка, на котором ведет свою деятельность дебитор	Состояние и прогнозная динамика рынка самым непосредственным образом влияют на финансовое состояние дебитора, а значит и на вероятность возврата задолженности.
Субъективная воля дебитора	Один из наиболее сложных для прогнозов параметров, предполагающий, что дебитор может принимать решения о возврате дебиторской задолженности, основываясь на своих субъективных, а не объективных предположениях. Например, хорошие человеческие отношения между руководством компании кредитора и дебитора при прочих равных условиях повышают вероятность возврата дебиторской задолженности.
Прочие, обычно менее существенные факторы	Совокупность значительного числа факторов, влияние которых в реальной практике на вероятность возврата меньше влияния приведенных выше факторов. В качестве примера можно привести репутацию дебитора и кредитора. Обратим внимание, что на вероятность возврата дебиторской задолженности оказывает влияние не только репутация дебитора, но и репутация кредитора – в ситуации, когда на рынке присутствует информация о жестком поведении кредитора при задержке платежей (разъяснительная работа службы экономической безопасности, подача судебных исков), при прочих равных условиях, вероятность возврата

Группа факторов	Комментарий
	выше.

На практике, невозможно привести универсальное обоснование делений шкалы, которое будет соответствовать параметрам любой дебиторской задолженности, по следующим основным причинам:

- во-первых, каждый из факторов может «обнулить» стоимость дебиторской задолженности, например, вне зависимости от финансового состояния дебитора или состояния рынка при отсутствии документов, подтверждающих наличие задолженности (и невозможности их восстановления), стоимость дебиторской задолженности будет равна нулю;
- во-вторых, может иметь место как разрозненное, так и совокупное влияние факторов (аддитивная или мультипликативная модели расчета интегрального показателя вероятности возврата).

В таблице представлен один из вариантов обоснования делений шкалы.

Таблица 9-9 Вариант обоснований делений модифицированной шкалы Харрингтона

Качественная характеристика вероятности возврата	Описание
Абсолютная	К невозврату задолженности может привести только форс-мажор. Основания для прогноза невозврата отсутствуют.
Очень высокая	• документы оформлены должным образом; • финансовое состояние дебитора стабильное, позволяющее вернуть дебиторскую задолженность; • состояние и перспективы развития рынка, не вызывают опасения относительно снижения платежеспособности дебитора до даты возврата задолженности. В целом, существует незначительная вероятность негативного развития событий (невозврата задолженности).
Высокая	Промежуточные значения
Средняя	
Низкая	
Очень низкая	Дебитор не признает наличия задолженности. Имеющиеся документы позволяют прогнозировать вероятность признания наличия задолженности через суд как низкую. или Финансовое состояние дебитора не позволяет прогнозировать погашение задолженности даже в условиях процедуры банкротства. или Рынок, на котором осуществляет свою деятельность дебитор, находится в кризисном состоянии. На предполагаемую дату погашения задолженности прогнозируется существенное ухудшение финансового состояния дебитора.
Нулевая	Компания-дебитор: ликвидирована, не выходит на связь, не значится по месту государственной регистрации. Отсутствуют документы, подтверждающие наличие дебиторской задолженности, вероятность восстановления данных документов отсутствует.

Методические рекомендации по оценке рыночной стоимости прав требования задолженности СРОО «ЭС» (МР–1/24 от 25.03.2024 г.)³⁹

Основные виды поступлений средств в счет погашения Задолженности:

- возврат основной суммы,
- оплата процентов,
- штрафов и пеней.

Основные источники поступления средств в счет погашения Задолженности:

- 1) Свободные денежные средства должника;
- 2) Денежные средства от продажи заложенного обеспечения либо другого имущества должника (по решению суда);
- 3) Денежные средства от будущей деятельности должника. Решение об использовании данного

³⁹ https://srosovet.ru/Metod/metodicheskie_recommenrazn123/

источника обычно принимается кредитором совместно с должником, фиксируется в соглашении о реструктуризации задолженности и встречается в случаях, когда продажа залогового обеспечения затруднена, например:

- залоговое обеспечение представлено узкоспециализированным имуществом, продажа которого обычно происходит совместно с прочими элементами имущественного комплекса, которые не входят в состав залогового обеспечения;
- должником является градообразующее предприятие либо другое предприятие, прекращение деятельности которого маловероятно.

Обычно пункты 2) и 3) являются взаимоисключающими.

Денежные средства от поручителей (варианты – аналогично пунктам 1) и 2)).

Основные виды расходов, связанные с взысканием Задолженности: оплата услуг юристов, судебные издержки.

В общем виде по доходному подходу к оценке рыночная стоимость прав требования задолженности определяется по следующей формуле:

$$C_P = \sum_{n=1}^N \frac{Dx_n - Расх_n}{(1+i)^{t_n}},$$

- где:
- Dx_n – поступление от погашения Задолженности в момент времени n , ден.ед.;
 - $Расх_n$ – расходы по взысканию Задолженности в момент времени n , ден.ед.;
 - t_n – период времени до соответствующего дохода / расхода (период дисконтирования), лет;
 - i – ставка дисконтирования годовая, доли ед.

При альтернативных вариантах расчета рисков, вышеуказанное выражение принимает следующий вид:

$$C_P = \sum_{n=1}^N \frac{Dx_n \times P_n - Расх_n}{(1+i_{БРВ})^{t_n}},$$

- где:
- P_n – вероятность возникновения денежного потока n , доли ед.
 - i_o – безрисковая ставка дисконтирования, доли ед.

Основные источники поступления средств в счет погашения Задолженности (сценарии взыскания Задолженности):

1. Свободные денежные средства Должника;
2. Продажа залогового обеспечения.
3. Конкурсная масса Должника, включая возврат средств от оспоренных сделок и субсидиарной ответственности (при наличии).
4. Поручители и контролирующие должника лица (варианты аналогично п.п. 2, 3, 5), гарантии.
5. Будущая деятельность Должника.
6. Комбинация источников, указанных в п. 1–5. При этом как правило источники, указанные в п. 2 – 4 и 5, являются взаимоисключающими

Определение источника погашения Задолженности (сценарий погашения) определяется с учетом анализа платежеспособности Должника – его возможности/вероятности совершить предполагаемый платеж для погашения Прав требования за счет конкретного источника.

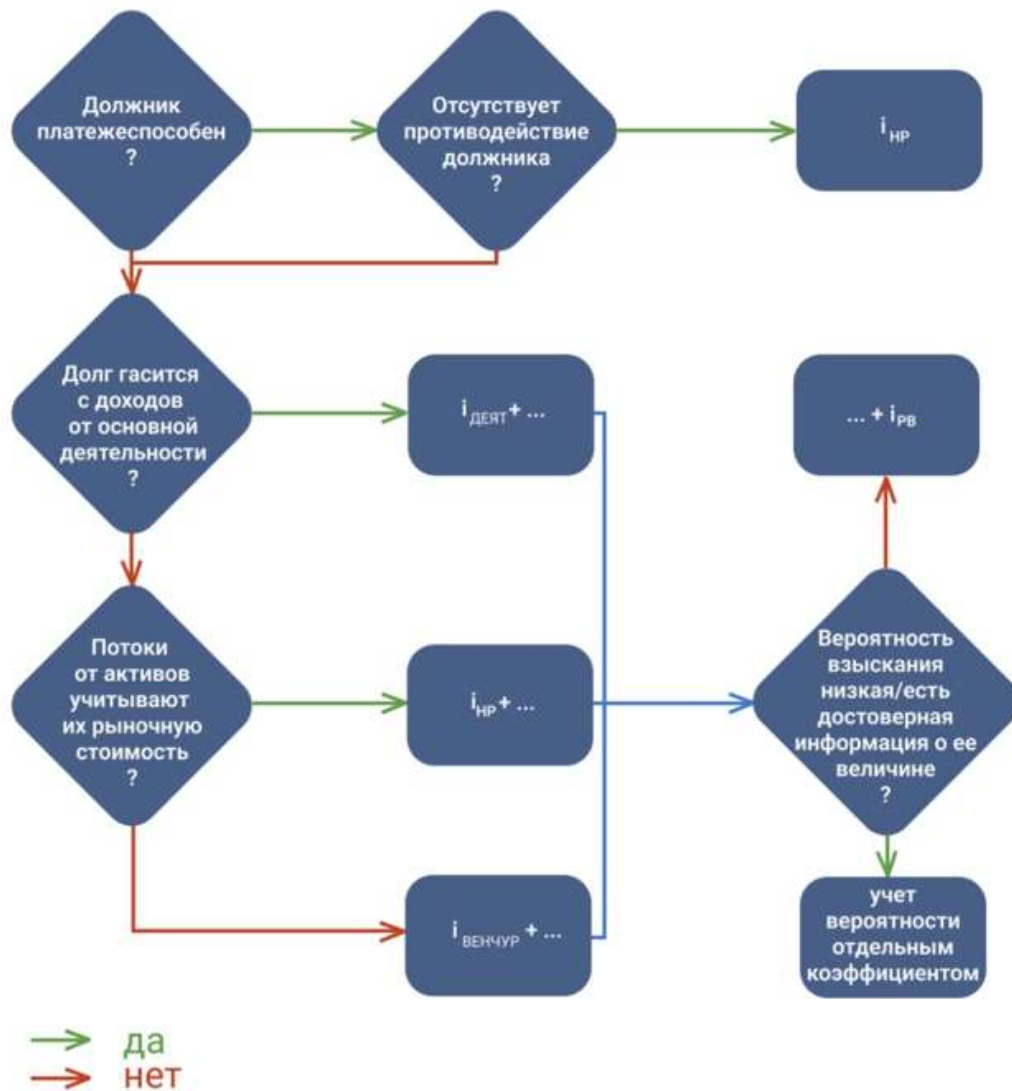


Рисунок 18. Алгоритм определения ставки дисконтирования

Алгоритм определения периода дисконтирования:

- Типичные сроки различных процедур по взысканию Задолженности,
- При моделировании внесудебного порядка можно ориентироваться на срок погашения, установленный договором (в т.ч. соглашением о реструктуризации), при одновременном выполнении следующих условий:
 - отсутствуют основания ставить под сомнение добросовестность Должника;
 - у Должника имеются необходимые денежные средства / имеется возможность их получить на момент совершения соответствующего платежа.
- При моделировании судебного порядка можно ориентироваться на рыночные сроки соответствующих процедур.
- При моделировании реализации имущества можно ориентироваться на рыночный срок экспозиции. Данный срок следует анализировать как в судебном, так и досудебном порядке; например, общие сроки процедуры банкротства не могут быть меньше срока экспозиции основного актива.
- При моделировании поступлений от будущей деятельности Должника / Поручителя учитываются: фактическая периодичность поступления средств Должнику / Поручителю, сложившиеся правила делового оборота в соответствующей сфере (как правило, ежемесячные платежи).

Модель расчета величины ставки дисконтирования определяется принятым сценарием погашения Задолженности и способом учета рисков (в денежном потоке или в ставке дисконтирования). Пунктом 23 ФСО V установлено, что необходимо не допускать двойного учета рисков, связанных с получением денежных потоков, и в будущих денежных потоках, и в ставке дисконтирования (капитализации) одновременно.

- В зависимости от выбранного сценария, величина ставки дисконтирования может включать

следующие составляющие, характеризующие изменение стоимости денег во времени за счет ключевых факторов:

- доходность альтернативных низкорискованных вложений ($i_{НР}$);
- риски будущей деятельности Должника ($i_{ДЕЯТ}$);
- юридический риск взыскания ($i_{РВ}$);
- риска учета стоимости имущества Должника ($i_{СИ}$).

Юридический риск взыскания ($i_{РВ}$)

Характеризует специфику взыскания в конкретном судебном деле и определяется: составом документов, подтверждающих наличие Задолженности, а также стадией процесса взыскания.

Юридический риск взыскания может быть учтен:

- в ставке дисконтирования;
- путем введения коэффициента вероятности возврата.

Выбор варианта учета риска зависит от наличия информации о вероятности взыскания. При низкой вероятности (например, наличии решения суда об отказе во взыскании) рекомендуется проводить учет риска через коэффициент вероятности возврата.

Сравнительный подход - общие формулы расчета:

$$C_P = C_H \times (1 - d),$$

где: C_P – рыночная стоимость Прав требования, ден. ед.;
 C_H – номинальная стоимость Долга, ден. ед.;
 d – дисконт, доли ед.

$$d = \sum_{i=1}^n d_i \times p_i,$$

где: d_i – дисконт для i -ого аналога (прав требования), доли ед.;
 p_i – вес i -ого аналога (прав требования), доли ед.
 n – число аналогов

$$d_i = \frac{C_{Hi} - C_{CDi}}{C_{Hi}},$$

где: C_{CDi} – цена сделки для i -ого аналога (прав требования), ден. ед.;
 C_{Hi} – номинальная стоимость i -ого аналога (прав требования), ден. ед.

Применение сравнительного подхода к оценке Прав требования носит ограниченный, в основном в основном индикативный характер.

9.3. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ И МЕТОДОВ В РАМКАХ КАЖДОГО ИЗ ПРИМЕНЯЕМЫХ ПОДХОДОВ

В зависимости от значений ценообразующих параметров Задолженности обычно применяют следующие подходы к оценке:

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

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

Учитывая все преимущества и недостатки представленных методик, наличие и полноту информации об оцениваемой дебиторской задолженности, оценщик принял решение произвести расчет рыночной (справедливой) стоимости дебиторской задолженности в рамках настоящего отчета доходным подходом с применением метода дисконтирования денежных потоков. Из существующих методик выбраны методики Ильина М.О. и Козыря Ю.В. в части определения интегрального показателя

вероятности возврата.

9.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Текущая стоимость задолженности определяется по формуле:

$$TC = \frac{BC}{(1+i)^n} \quad (5)$$

где:

TC - 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.

Текущая стоимость дебиторской задолженности определяется путем дисконтирования будущей (номинальной) ее стоимости по ставке дисконта, с учетом интегрального показателя возврата задолженности, определенной по модифицированной шкале Харрингтона:

$$C = \frac{C_B}{(1+i)^T} \times p \quad (28),$$

где:

i – ставка дисконтирования

T – период времени с даты оценки до наиболее вероятной даты возврата ДЗ;

p – интегральный показатель вероятности возврата, доли ед.

Оценка в данном случае основывается на следующих этапах:

- определение ставки дисконтирования;
- определение интегрального показателя возврата задолженности;
- дисконтирование суммы дебиторской задолженности, исходя из вышеперечисленных значений.

Определение ставки дисконтирования

Величина ставки, применяемая для дисконтирования величины дебиторской задолженности, лежит в диапазоне от депозитной ставки (или ставки доходности по государственным облигациям) до ставки, под которую оцениваемое предприятие способно брать кредиты в банках⁴⁰. Таким образом, в качестве ставки принято среднее значение кредитной и депозитной ставок, согласно данным представленным на сайте Центрального Банка Российской Федерации (Банка России)⁴¹, в разделе Статистика⁴²

Данные по ставкам представлены в следующих таблицах:

Таблица 9-10 Значение средневзвешенной процентной ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам), физических лиц и нефинансовых организаций в рублях

Период	Значение средневзвешенной процентной ставки (%) по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) нефинансовых организаций в рублях сроком:						
	до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая «до востребования»	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет
2024 год	16,50%	17,83%	18,23%	19,51%	16,59%	17,24%	13,72%

⁴⁰ Ю.В.Козырь, Председатель Экспертного Совета Российского Общества Оценщиков, Член Правления Российского Общества Оценщиков, генеральный директор компании КОПАРТ, партнер Бюро оценки LABRATE.RU, преподаватель кафедры Экономика Интеллектуальной собственности Факультета инноваций и высоких технологий МФТИ, Оценка дебиторской задолженности, <http://www.inbico.ru/metodologiya/42-debitorskayazadolgenost/103-debitormetodkozir.html>

⁴¹ https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/,

⁴² https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/

Таблица 9-11 Значение средневзвешенной процентной ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях

Период	Значение средневзвешенной процентной ставки (%) по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях сроком:						
	до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая «до востребования»	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет
2024 год	19,24%	19,51%	19,41%	18,02%	18,92%	14,64%	15,53%

Таблица 9-12 Значение средней процентной ставки по кредитам и по депозитам

до 30 дней	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая «до востребования»	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет
17,87%	18,67%	18,82%	18,77%	17,76%	15,94%	14,63%

Исходя из следующих специальных допущений, указанных в разделе 3.2. Отчета:

- Выводы о финансовом состоянии должника, а также расчет рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки осуществляются на основании бухгалтерской отчетности должника на 31.12.2024 г., поскольку информация о существенных изменениях с даты последней отчетности до даты оценки отсутствует;

- срок уплаты задолженности истек 26.12.2024 г., добровольно задолженность не оплачена, в связи с чем в адрес ООО «Рамвей» направлено Требование об исполнении обязательств (исх. № 995-24 от 27.12.2024г.) и в Арбитражный суд Московской области подано заявление о взыскании денежных средств по договорам купли-продажи земельных участков (Дело №А41-25203/2025 и №А41-12690/2025);

- предполагаемые сроки погашения - период 3 года от даты оценки, как разумный для прогнозирования срок взыскания задолженности по Договору купли продажи земельного участка № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и Договору купли-продажи земельного участка № 25/12-02 от 25.12.2023 г.

Таким образом, ставка дисконтирования для расчета принималась как средняя ставка по кредитам и депозитам, исходя из срока дисконтирования, т.е. срока исчисляемого с даты оценки до предполагаемой даты оплаты (погашения) денежных требований – до 3 лет и составляет 15,94%

Определение интегрального показателя возврата задолженности

Для характеристики интегрального показателя вероятности возврата предлагается использовать модифицированную шкалу Харрингтона. Данное решение обусловлено следующими причинами:

- во-первых, данная шкала является общепризнанным инструментом перевода качественных характеристик вероятностного свойства в количественные;
- во-вторых, градация шкалы (пять делений) позволяет соблюсти равновесие между точностью оценки параметров и обоснованностью данной оценки (при увеличении числа делений растет сложность описания и обоснования различий между ними);
- в-третьих, существует давняя практика применения шкалы Харрингтона в оценочной деятельности, например, для обоснования величины отдельных премий за риск в составе рисковей составляющей ставки дисконтирования, определяемой методом кумулятивного построения.

Таблица 9-13 Шкала Харрингтона

Качественная характеристика вероятности	Количественная характеристика вероятности, %
Очень высокая	80-100
Высокая	63-80
Средняя	37-63
Низкая	20-37
Очень низкая	0-20

Для характеристики интегрального коэффициента вероятности возврата выполним модификацию шкалы Харрингтона. Модификация включала следующие шаги:

- добавление характеристики ДЗ в общепринятой терминологии (согласно Положению ЦБР от 28 июня 2017 г. № 590-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности»);
- «огрубление» (усреднение и округление) диапазонов количественных оценок и их перевод в доли единицы;
- добавление вероятностей-экстремумов в размере 0% и 100%.

Таблица 9-14 Модифицированная шкала Харрингтона

Характеристика задолженности	Качественная характеристика вероятности возврата	Интегральный показатель вероятности возврата, доли ед.
Абсолютно надежная	Абсолютная	1
Сомнительная	Очень высокая	0,9
	Высокая	0,7
Проблемная	Средняя	0,5
	Низкая	0,3
	Очень низкая	0,1
Безнадежная	Нулевая	0

Видно, что предлагаемая модель расчета базируется на фундаменте существующих методик Козыря Ю.В. и Национальной коллегии оценщиков, опирается на теоретические основы и описывается выражением (28) совместно с выше представленной таблицей:

$$C = \frac{C_Б}{(1+i)^T} \times p \quad (28),$$

С теоретической точки зрения, в условиях стабильного рынка при наличии всей необходимой для проведения расчетов информации сравнительный подход к оценке ДЗ способен обеспечить большую достоверность результатов, а также проверяемость самих расчетов. С этой позиции можно говорить, что предложенная выше модель расчета является своеобразной <<эрзац-методикой>> (от нем. Ersatz – неполноценный заменитель чего-либо), предназначенной для ситуаций, когда невозможно корректное применение более точных моделей.

Для определения интегрального показателя вероятности возврата оценщиком было проанализировано финансовое состояние заемщика ООО «Рамвей» по состоянию на 31.12.2024 г. На основании раздела 7.4 Отчета (Таблица 7-13) состояние заемщика - можно охарактеризовать как 'абсолютная финансовая устойчивость'.

Таблица 9-15 Рейтинговая экспресс-оценка финансового состояния

Наименование показателя	31.12.2022 г.	31.12.2023 г.	31.12.2024 г.
Коэффициент обеспеченности (норма больше 0,1)	0,00	0,66	0,64
Коэффициент текущей ликвидности (норма 2-2,5)	1,00	2,94	2,81

Исходя из следующих специальных допущений, указанных в разделе 3.2. Отчета:

- Выводы о финансовом состоянии должника, а также расчет рыночной стоимости объекта оценки на дату оценки осуществляются на основании бухгалтерской отчетности должника на 31.12.2024 г., поскольку информация о существенных изменениях с даты последней отчетности до даты оценки отсутствует;

- срок уплаты задолженности истек 26.12.2024 г., добровольно задолженность не оплачена, в связи с чем в адрес ООО «Рамвей» направлено Требование об исполнении обязательств (исх. № 995-24 от 27.12.2024г.) и в Арбитражный суд Московской области подано заявление о взыскании денежных средств по договорам купли-продажи земельных участков (Дело №А41-25203/2025 и №А41-12690/2025);

- предполагаемые сроки погашения - период 3 года от даты оценки, как разумный для прогнозирования срок взыскания задолженности по Договору купли продажи земельного участка № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и Договору купли-продажи земельного участка № 25/12-02 от 25.12.2023 г.

поэтому оцениваемые денежные требования можно охарактеризовать как «абсолютно надежные» и «сомнительные» с вероятностью погашения «высокая» (согласно данным шкалы Харрингтона, (Таблица 9-13). Оценщик считает корректным интегральный показатель вероятности возврата установить в размере фактической вероятности погашения = 1, рассчитанной на основании анализа финансовой отчетности (Приложение 14, Таблица 14-1 Расчет коэффициента возврата). Данный показатель находится в диапазоне 100%-70% для качественной характеристики «абсолютная/высокая» (Таблица 9-13 и Таблица 9-14).

Расчет стоимости Объекта оценки в рамках доходного подхода

Расчет стоимости объекта оценки произведен по следующей формуле:

$$C = \frac{C_5}{(1+i)^T} \times p \quad (28) \text{ или } TC = \frac{BC}{(1+i)^n} \quad (5)$$

где:

i – ставка дисконтирования

T – период времени с даты оценки до наиболее вероятной даты возврата ДЗ;

p – интегральный показатель вероятности возврата, доли ед.;

TC – 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;

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

Таблица 9-16 Расчет стоимости Объекта оценки

Договор	Сумма требований, руб.	Дата предполагаемого погашения	Период от даты оценки до даты погашения, год	Ставка дисконтирования, %	Вероятность возврата	Рыночная (справедливая) стоимость ДЗ, округленно, руб.
Договора купли продажи земельного участка № 25/12-01 от 25.12.2023 г. в сумме 11 797 200 рублей	11 797 200	22.05.2028	3	15,94%	1,00	7 569 000
Договора купли-продажи земельного участка № 25/12-02 от 25.12.2023 г. в сумме 1 500 300 рублей	1 500 300	22.05.2028	3	15,94%	1,00	963 000
	13 297 500					8 532 000

Таким образом, рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки, определенная по состоянию на дату оценки с учетом округления, составляет:

Таблица 9-17 Рыночная (справедливая) стоимость Объекта оценки

Объект оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Денежные требования к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей	8 532 000

9.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА (СПРАВОЧНО)

На дату оценки заказчиком представлены следующие коммерческие предложения о покупке данной задолженности:

Таблица 9-18 Коммерческие предложения

Организация	Источник	Предлагаемый дисконт к номинальной стоимости	Предлагаемая выкупная цена, руб.
ООО "Кономика"	Коммерческое предложение № 545 от 25.02.2025 г.	65%	8 643 375
АНО "ЦКПКИ "ПОЛИС"	Письмо от 20.05.2025 г.	50%	6 648 750
Афанасьев А.Н.	Письмо от 21.03.2025 г.	65%	8 643 375
ООО "Ваш консультант"	Письмо от 20.05.2025 г.	50%	6 648 750
Среднее значение			7 978 500

Средняя стоимость покупки составляет 7 978,5 тыс. рублей что сопоставима со стоимостью полученной в рамках доходного подхода 8 532 тыс. руб. (дисконт к номиналу 0,64)

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

10.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ

Согласно п. 3 ФСО V, при применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 ФСО V. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

В рамках настоящего Отчета Оценщиком для определения стоимости объекта оценки был использован доходный подход, согласование не требуется.

10.2. ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая нами итоговая стоимость объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

Таблица 10-1 Итоговая стоимость объекта оценки

Объект оценки	Рыночная (справедливая) стоимость, руб.
Денежные требования к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей	8 532 000 (Восемь миллионов пятьсот тридцать две тысячи)

10.3. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ограничений:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях в Разделе 1 Отчета. Иное использование результатов оценки не предусматривается. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий. Общедоступная информация и методический инструментарий по независящим от Оценщика объективным причинам не позволяют достоверно спрогнозировать влияние пандемии на ценообразование рынка объекта оценки. Условия, для которых выполнены расчеты являются корректными (сценарий социально-экономического и отраслевого развития в условиях пандемии и обстоятельства после 24.02.2022 г.). При развитии внешней и внутренней ситуации на рынках по иному сценарию результат оценки может существенно отличаться от определенного в отчете об оценке.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет отчужден по указанной стоимости.
- После даты оценки определенная в отчете об оценке итоговая величина стоимости может значительно измениться. Поэтому определенную в отчете об оценке величину стоимости предпочтительно рассматривать в качестве рекомендуемой для целей, указанных в ст.12 Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 «Об оценочной деятельности», в течение срока, меньшего, чем 6 месяцев.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета не предусматривается и может привести к искажению результатов оценки.
- Оценщик не несет ответственности за распространение заказчиком оценки данных Отчета, на использование которого были наложены соответствующие ограничения.

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

Суждение Оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость

В соответствии с Заданием на оценку от Оценщика не требуется приводить своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться итоговая стоимость.

Оценщик 1 категории



С.А. Воронцов

11. ПРИЛОЖЕНИЕ. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. ПРАВОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России № 200 от 14 апреля 2022 г.)
3. Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.
4. Правила оценочной деятельности СРО «Деловой Союз Оценщиков» (Решением Президиума Некоммерческого партнерства «Деловой союз оценщиков», Протокол № 8.1 от 03 марта 2011 года).

11.2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ

1. Болотских В.В. Методика расчета рыночной стоимости прав требования дебиторской задолженности – журнал «Имущественные отношения в РФ» 2004 г. № 2.
2. Зимин В.С. Оценка дебиторской задолженности // Журнал «Московский оценщик» №6 (19), декабрь 2002.
3. Круглов М.В. Методика оценки стоимости дебиторской задолженности - Вопросы оценки. 2000, №4.
4. Прудников В.И. Оценка стоимости дебиторской задолженности. – Челябинск: Челяб.Дом печати, 2000.
5. Райзберг Б. А., Лозовский Л. Ш., Стародубцева Е. Б. Современный экономический словарь. 5-е изд., перераб. и доп. - М.: ИНФРА-М, 2007.
6. Федотова М., Малышев О., Раева И. Оценка рискованных долговых обязательств на российских предприятиях. – М.: Финансовая академия при Правительстве РФ, 2001.
7. Ильин М.О. «Методические проблемы оценки стоимости прав требования дебиторской задолженности» [Электронный ресурс] // сайт <https://srosovet.ru/content/files/00/18/2d.pdf>;
8. Козырь Ю.В. Оценка дебиторской задолженности [Электронный ресурс] // сайт Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков». http://www.srooo.ru/download.php?get_file=18C3E56D-C93B-4987-A37F-59739A16880E;
9. Коэффициентная методика оценки дебиторской задолженности [Электронный ресурс]// сайт ООО «Инновации Бизнес Консалтинг». URL: <http://www.inbico.ru/metodologiya/42-debitorskayazadolgnost/83-koefficientnayametodikaocenkiddebitorskoizadolgnosti.html>;
10. Методика Финансовой академии [Электронный ресурс] // сайт ООО «Инновации Бизнес Консалтинг». URL: <http://www.inbico.ru/metodologiya/42-debitorskayazadolgnost/82-2010-11-01-20-35-10.html>;
11. Национальная коллегия оценщиков. Методика оценки дебиторской задолженности [Электронный ресурс] // сайт ООО «Инновации Бизнес Консалтинг». URL: <http://www.inbico.ru/metodologiya/42-debitorskayazadolgnost/81-metodikaocenkiddebitorskoizadolgnostinko.htm>
12. Сергеева Л.Л. Методы анализа и оценки дебиторской задолженности [Электронный ресурс] // сайт «Репетитор оценщика». http://dom-khv.ucoz.ru/sergeeva_l.ldebitorka.rar
13. Юдинцев С.П. Методика оценки дебиторской задолженности [Электронный ресурс] //сайт ООО «Инновации Бизнес Консалтинг». <http://www.inbico.ru/metodologiya/42-debitorskayazadolgnost/84-ocenkaddebitorskoizadolgnostimetodyoudinceva.html3>.

11.3. РЫНОЧНАЯ ИНФОРМАЦИЯ

Интернет-сайты:

<https://cbr.ru>, <https://srooo.ru>, <https://gks.ru>, <https://economy.gov.ru>, <https://srosovet.ru>,
<https://www.testfirm.ru>, <https://www.fabrikant.ru/>, <https://debbet.ru/>, <https://долг.pdf/>, <https://pfagroup.ru/>

12. ПРИЛОЖЕНИЕ. КОПИЯ ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

иных правых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с общими или иными общими предписаниями. Согласно статье 382 ГК РФ: «Примо (требование), принадлежащее на основании обязательства кредитору, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или может перейти к другому лицу на основании закона. Определение стоимости имущества Ретного закрытого паевого инвестиционного фонда «Ретно-Пай» (Ретно-Пай) недвижимостью», в соответствии с требованиями ст. 36, 37 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и п. 1.3.1. 1.4. 1.6-1.7. Указания ЦБ РФ от 23.08.2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета средней рыночной стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».		иных правых актов, а при отсутствии таких условий и требований - в соответствии с общими или иными общими предписаниями. Согласно статье 382 ГК РФ: «Примо (требование), принадлежащее на основании обязательства кредитору, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или может перейти к другому лицу на основании закона. Определение стоимости имущества Ретного закрытого паевого инвестиционного фонда «Ретно-Пай» (Ретно-Пай) недвижимостью», в соответствии с требованиями ст. 36, 37 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» и п. 1.3.1. 1.4. 1.6-1.7. Указания ЦБ РФ от 23.08.2015 г. № 3758-У «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета средней рыночной стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев».	
Цель оценки (необходимость, производная от нее, которая должна быть учтена для определения стоимости, и частности цель оценки должна соотноситься с конкретными положениями нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо))	Сведения о предлагаемых пользователях результатов оценки и о том, кто об оценке (попытки заключения оценки)	Сотрудники специализированного депозитария Ретного ЭПИФ «Ретно-Пай» (недвижимость), владельцы инвестиционных паев Ретного ЭПИФ «Ретно-Пай» (недвижимость), Банк России, неограниченный круг лиц, пользующийся доступом к Отчету об оценке на основании нормативных правовых актов РФ, в том числе нормативных актов Банка России.	Сотрудники специализированного депозитария Ретного ЭПИФ «Ретно-Пай» (недвижимость), владельцы инвестиционных паев Ретного ЭПИФ «Ретно-Пай» (недвижимость), Банк России, неограниченный круг лиц, пользующийся доступом к Отчету об оценке на основании нормативных правовых актов РФ, в том числе нормативных актов Банка России.
Соблюдение требований законодательства России	Выход стоимости	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
Цель оценки (необходимость, производная от нее, которая должна быть учтена для определения стоимости, и частности цель оценки должна соотноситься с конкретными положениями нормативных правовых актов Российской Федерации, в связи с которыми возникла необходимость проведения оценки (если применимо))	Сведения о предлагаемых пользователях результатов оценки и о том, кто об оценке (попытки заключения оценки)	Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величину цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:	Рыночная стоимость - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величину цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
Соблюдение требований законодательства России	Выход стоимости	Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;	Одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
Соблюдение требований законодательства России	Выход стоимости	Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;	Стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
Соблюдение требований законодательства России	Выход стоимости	Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;	Объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
Соблюдение требований законодательства России	Выход стоимости	Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;	Цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
Соблюдение требований законодательства России	Выход стоимости	Платить за объект оценки выражены в денежной форме (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»);	Платить за объект оценки выражены в денежной форме (ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»);
Соблюдение требований законодательства России	Выход стоимости	В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности в Разъяснений ...» установлен (п.9), что «Исторический стандарт определяет понятие справедливой стоимости как цену, которая была бы получена при продаже актива или уступке актива при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки».	В приложении 40 к Приказу Минфина России от 28.12.2015 № 217н «О введении Международных стандартов финансовой отчетности в Разъяснений ...» установлен (п.9), что «Исторический стандарт определяет понятие справедливой стоимости как цену, которая была бы получена при продаже актива или уступке актива при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки».
Соблюдение требований законодательства России	Выход стоимости	Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уступке актива при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» введен в действие на дату оценки).	Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уступке актива при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» введен в действие на дату оценки).

1. С указанием ссылки на нормативные правовые акты РФ в случае применения

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

внешних организаций Формы составления отчета об оценке	Отчет об оценке составляется в форме электронного документа. Приложение к форме составления отчета. - Отчет об оценке в форме электронного документа (для отчета, размер которого не более 8 МБ) должен содержать следующие сведения: 1) Файл: Отчета, 2) ЭЦП Оценщика, 3) ЭЦП Генерального директора. - Отчет об оценке в форме электронного документа (для отчета, размер которого более 8 МБ) должен содержать: Отдельные файлы (не «отомы») частей Отчета размером менее 8 МБ с приложением отдаленно ЭЦП Оценщика и ЭЦП Генерального Директора к каждому файлу части Отчета. - Отчет об оценке предоставляется не позднее 17:00 рабочего дня и не позднее 16:00 предпоследнего дня последнего дня срока проведения работ по оценке. Отчет об оценке стоимости может быть использован только в качестве единого документа и исключительно для указанных в нем целей оценки; Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных Отчета об оценке, выходящее за рамки предоставленного использования результатов оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть принята рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Отражения на распространение и публикацию отчета об оценке: отсутствуют. Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величин/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость. Требования, установленные Указанием Банка России от 02.11.2020 г. № 5699-У «О раскрытии, распространении и предоставлении информации акционерными инвестиционными фондами и управляющими компаниями инвестиционных фондов, паевых инвестиционных фондов и негосударственных пенсионных фондов, в том числе о требованиях к расчету доходности инвестиционной деятельности акционерного инвестиционного фонда и управляющей компании паевого инвестиционного фонда» (вместе с «Информацией, подлежащей раскрытию, порядку и сроками ее раскрытия», «Информацией, подлежащей раскрытию в виде ключевой информационной документа, а также порадком и сроками ее раскрытия»); 1) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения: «Наименование паевого инвестиционного фонда, номер и дата регистрации, правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом, полные или сокращенное фирменное наименование управляющей компании этого фонда, номер лицензии управляющей компании этого фонда; Рейтинг завершенный паевым инвестиционным фондом «Регистрация, информация, правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом» № 2476 зарегистрированы ФСФР России 15.11.2012г; Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮним Эксет Менеджмент». Лицензия на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами. № 21-000-1-00915, предоставлена ФСФР России 09.11.2012 г. Сведения о месте (с указанием адреса помещения, адреса сайта управляющей компании паевого инвестиционного фонда и номером телефона), в котором можно получить информацию, подпадающую
Формы представления итоговой стоимости	
Иные специфические требования к отчету об оценке	

4

Предпосылки стоимости	территории Российской Федерации Принятием Конституции России от 28.12.2015 № 217-п) (ред. от 27.06.2016). 1) предоставляется гипотетическая сделка с объектом; 2) участники сделки являются непрофессиональными лицами; 3) дата оценки 22.05.2025 г.; 4) предполагаемое использование объекта – наиболее эффективное использование; 5) задаток сделки – добровольная сделка в типичных условиях. Основания для установления предпосылок: вид стоимости «справедливая» позволяет устанавливать в соответствии с целями оценки (для целей определения стоимости имущества, составляющего Реальный закрытый паевой инвестиционный фонд «Регистрация, информация, правила доверительного управления паевым инвестиционным фондом» № 2476 зарегистрированы ФСФР России 15.11.2012г); «Об определении стоимости чистых активов инвестиционных фондов, в том числе о порядке расчета средневзвешенной стоимости чистых активов паевого инвестиционного фонда, фонда и чистых активов акционерного инвестиционного фонда, расчетной стоимости инвестиционных паев паевых инвестиционных фондов, стоимости имущества, переданного в оплату инвестиционных паев»). 22.05.2025 г. Не требуется. Дата оценки Дата проведения осмотра (особенности осмотра) объекта оценки Период (сроки) проведения работ по оценке Состав и объем документов и материалов, представленных заказчиком (включая документацию, относящуюся к Договору) 25.12.2023 г. - Договор купли продажи земельного участка № 25/12-01 от 25.12.2023 г.; - Передачный акт от 25.12.2023 г. к Договору купли продажи земельного участка № 25/12-01 от 25.12.2023 г.; - Договор купли-продажи земельного участка № 25/12-02 от 25.12.2023 г. - Передачный акт от 25.12.2023 г. к Договору купли продажи земельного участка № 25/12-02 от 25.12.2023 г.; - Требование об исполнении обязательства (всх. № 995-24 от 27.12.2022г.); - Заявление о взыскании денежных средств по договорам купли-продажи земельных участков; - Определение Арбитражного суда Московской области о принятии искового заявления (заявления) к производству и подготовке дела к судебному разбирательству и о вынесении требований в отдаленное производство по делу № А41-12690/2025 от 28.03.2025 г. - Определение Арбитражного суда Московской области о принятии искового заявления (заявления) к производству и подготовке дела к судебному разбирательству по делу № А41-25203/2025 от 02.04.2025 г. - Определение Арбитражного суда Московской области о назначении дела к судебному разбирательству на 08.07.2025 г. по делу № А41-25203/2025 от 14.05.2025 г. - Определение Арбитражного суда Московской области о назначении дела к судебному разбирательству на 08.07.2025 г. по делу № А41-12690/2025 от 14.05.2025 г. - Финансовая отчетность ООО «Рамвей» на 31.12.2024 г. - Выписки из ЕГРН. - Коммерческие предложения. - Данные конкурентов сайта раскрытия информации «СЭРИН» (https://sarin.ru/). Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки. Не предоставляется.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации	
Необходимость привлечения	

3

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

Приложение 1
к Договору № 02/25 от 16.05.2025 г.
к Договору № 02/25-2019 от 16.05.2019 г.
об оценке имущества, составляющего Реентный
закрытый паевой инвестиционный фонд
«Региональная недвижимость»

Состав объекта оценки на дату оценки 22.05.2025 г.

Наименование	Документ основания	Дата возникновения и требования	Сумма, руб.	Дата погашения/ дата прекращения выплаты	Характеристики а задолженности*
ООО «Рамвей»					
Основной долг	Договор купли-продажи земельного участка № 25/12-01 от 25.12.2023 г.	26.12.2024 г.	11 797 200	26.12.2024 г./ в течение 3 лет	Вероятна
Основной долг	Договор купли-продажи земельного участка № 25/12-02 от 25.12.2023 г.	26.12.2024 г.	1 500 300	26.12.2024 г./ в течение 3 лет	Вероятна
Итого			13 297 500		

*Характеристика задолженности (вероятности возврата) задолженности согласно данным следующей таблицы:

№ п/п	Наименование	Характеристика задолженности
1	Абсолютно ликвидная	Платежи осуществляются день в день в момент возникновения задолженности по договору, не было ни одного сбоя
2	Ликвидная	Надежный контрагент, практически не было сбоев по срокам платежей и несответствия сумм по актам сверки
3	Весьма вероятная	Задолженность платится полностью, регулярно осуществляют текущие платежи, бывают сбои по актам сверки и срокам оплаты
4	Вероятная	Периодически возникают некоторые несоответствия по срокам задолженности, достаточно значительные (более 3 мес.) сроки задержек платежей, которые осуществляются нерегулярно. Задолженность, однако, платится и гасится
5	Сомнительная взысканию	Долго (0,5-1 год задержка) не платят задолженность, но ее признают и обещают оплатить
6	Весьма сомнительная взысканию	Должник долгое время не платит задолженность, признает ее не в полном размере, существует необходимость обращения в суд для взыскания задолженности
7	Внезапная	Долго (более 1 года) не оплачивается, долгина отсутствует, либо не признает задолженности, перспективны несутся, затраты по взысканию скорее всего превысят величину задолженности

Заказчик:
ООО «ТрастЮниверс АИЭ» Д.У. Рентным
ЗПИФ «Региональная недвижимость»

Исполнитель:
ООО «ФинтОценка»



раскрытию и предоставлению в соответствии с Федеральным законом от 29.11.2001 №156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» 125284, город Москва, шоссе Хорошево, дом 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 91, 96-102. Телефон ООО «ТрастЮниверс АИЭ»: (499) 701-99-19, сайт: http://www.trastuniversal.ru, e-mail: info@trastuniversal.ru;	2) В Отчете об оценке должны содержаться следующие сведения и занимать не менее десяти процентов площади первой страницы Отчета об оценке: «Стороны инвестиционных паев могут увеличиваться и уменьшаться, результаты инвестирования в прошлом не определяют доходов в будущем, государство не гарантирует доходности инвестиций в инвестиционные фонды, перед приобретением инвестиционных паев необходимо внимательно ознакомиться с правилами доверительного управления паевым инвестиционным фондом».
Необходимость проведения дополнительных исследований и определении иных расчетных величин	Не требуется.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки для отражения в задании на оценку	Отсутствует.

Заказчик:
ООО «ТрастЮниверс АИЭ» Д.У. Рентным
ЗПИФ «Региональная недвижимость»

Исполнитель:
ООО «ФинтОценка»

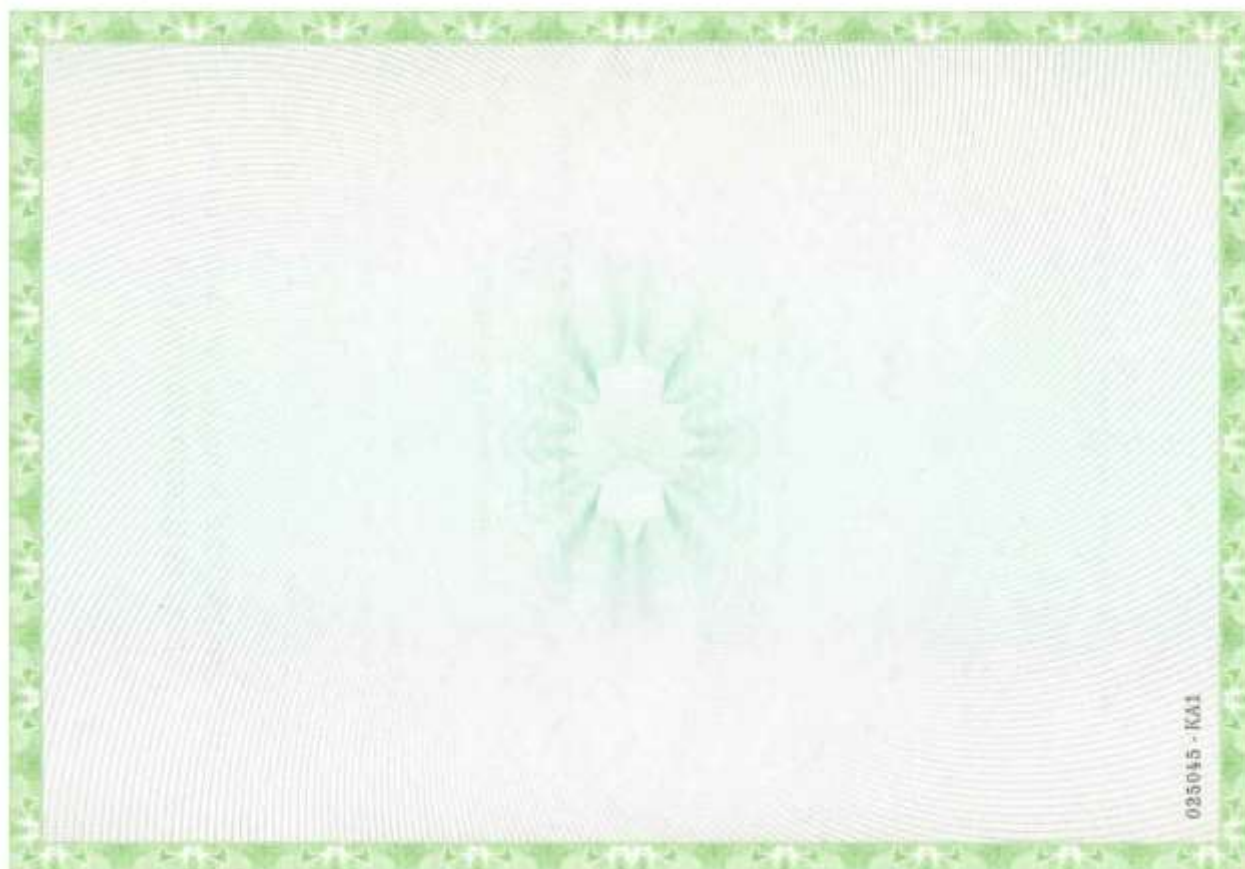


13. ПРИЛОЖЕНИЕ. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, ПОДТВЕРЖДАЮЩИХ ПРАВОМОЧНОСТЬ ОЦЕНКИ





Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей



Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей



Россах, 125124, Москва
3-й ян. Космос Плещ, дом 2
МНН 631.021041
ven: +7 495 837 86 43
факс: +7 495 837 86 48
www.mnnpublishing.com
info@mnnpublishing.com

ПОЛИС/Договор № TPL-2500076-96 от «10» февраля 2025г.

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

СТРАХОВЩИК	ООО «АМТ Страхование» Юридический адрес: 125124, г. Москва, 3-й эт. Явского переулка д. 2, к. 26, эт. 3, пом. VI/1, комн. 59 ИНН 50/176214481; КПП 7716401001; ОГРН 040283187; ОГРНИП 105000200000663; ИН 3010101000000000167; тел.: 8 (495) 837-4845 Лицензия СР № 04596 от 11.05.2021 г. - выдана ЦБ РФ		
СТРАХОВАТЕЛЬ	Офис: Вирония Героль Александрович ИНН 3501209005-36 (ИНН плательщика)		
ИНН	ИНН СРО - филиал ООО «Амт Страхование»		
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Имущественные интересы Страхователя, возникающие с риском установления ответственности за причинение ущерба здоровью, заключенный договор на проведение оценки, иные заложенные в результате обращения требования профессиональных стандартов оценки, стандарты и правила оценочной деятельности.		
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установление ответственности за вредную силу решения арбитражного суда гражданской ответственности Страхователя за ущерб причинения имущественных интересов в результате установления ответственности (с учетом положений п.4.4 Правил страхования)		
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ	В соответствии с разделом 5 Правил страхования		
СТРАХОВАЯ СУММА (в рублях)	5 900 000 (Пять миллионов) рублей 00 коп.		
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 коп. (по одному и тому же страховому случаю)		
ФРАНКИЗА	по одному и тому же страховому случаю не применяется безусловная, по каждому страховому случаю выбрана в размере 1 500 (Одна тысяча пятьсот) рублей 00 коп.		
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	(подробнее в разделе 7)		
ПОРЯДОК УПЛАТЫ (нужно отметить X):	Посредством нулевой страховой премии (страхового взноса) - в соответствии с п.7.7 Правил страхования по дате 2023 (зачислительно)		
Единственно	X		
СРОК СТРАХОВАНИЯ	Дата начала «17» марта 2025 г. но в любом случае не ранее момента наступления Полная в силу	Дата окончания «30» февраля 2026 г.	
ВЫГОДИНОБРАТЕЛИ	Исключая законного доверителя на проведение оценки от Страхователя, иных третьих лиц, которым может быть передано право осуществления оценки Страхователем, но в соответствии с п. 2.4 Правил страхования		
ПОДПИСИ И ПОДПИСИ			

С. П. КОЗЛОВ

СТАНДАРТАС

[illegible]



Россах, 125124, Москва
3-й ян. Косково Пляж, дом 2
МНН 631.021041
ven: +7 495 837 86 43
факс: +7 495 837 86 48
www.mnnpublishing.com
info@mnnpublishing.com

ПОЛИС/Договор № TPL-2500076-96 от «10» февраля 2025г.

СТРАХОВАНИЕ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

СТРАХОВЩИК	ООО «АМТ Страхование» Юридический адрес: 125124 г. Москва, 3-й эт. Янтарного переулка д. 2, к.26, эт. 3, пом. VI/1, код 59 ИНН 63/1621441, КПП 771401001, ОГРН 1046328167, ОГРНИП 105500200000668, ОГРЮЛ 1070000000167, тел.: 8 (495) 637-6864 Адрес: ОГРН 305061111623827 - Народно-ОГРЮЛ
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Вироника Сергеев Александрович
ИНН	ИНН 3521209005-26 ИНН 40/0000000000
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	НП СПО «Финтепек союз инженеров» Индивидуальные интересы Страхователя, возникающие с риском установления ответственности за причинение ущерба заложку, заложенному договору на проведение оценки, и/или третьим лицам в результате нарушения требований федерального стандарта оценки, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установление ответственности в заложку, силу решения арбитражного суда, признания виновности Страхователя в нарушении требований федерального стандарта оценки, стандартов и правил оценочной деятельности (с учетом положений п.4.4 Правил страхования)
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВОГО ПОКРЫТИЯ	В соответствии с разделом 5 Правил страхования
СТРАХОВАЯ СУММА (пределная)	5 900 000 (Пять миллионов) рублей 00 коп. 5 000 000 (Пять миллионов) рублей 00 коп. (по одному и другому страховому случаю) по одному и другому страховому случаю
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	по одному и другому страховому случаю
ФРАНКИЗА	Безусловная, по каждому страховому случаю 1 500 (Одна тысяча пятьсот) рублей 00 коп. (пределная и процентная)
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	Последствия нулевой страховой премии (страхового взноса) – в соответствии с п.7.7 Правил страхования по 411-й Формата 2023 (зачислительно)
ПОРЯДОК УПЛАТЫ (нужно отметить X): Единоразово	X
СРОК СТРАХОВАНИЯ	Дата начала «17» марта 2025 г. но в любом случае не ранее момента наступления Пользы в силу Даты окончания «31» февраля 2026 г. Дата окончания «31» февраля 2026 г.
ВЫГОДНОПРИОРИТЕТИ	Исключая законченное доплату на покрытие выгоды от Страхователя, другим третьим лицам, которым может быть нанесен ущерб вследствие предоставления оценки Страхователем, но в соответствии с п.4.4 Правил страхования Исходя из условий п.8.3.2 – 8.3.4 Правил страхования

CTP&VCEPUBK

СТАНДАРТАС

[illegible]

14. ПРИЛОЖЕНИЕ. РАСЧЕТНЫЕ И ВСПОМОГАТЕЛЬНЫЕ ДАННЫЕ

Анализ платежеспособности ООО «Рамвей» на период 2021 – 2024 года и расчет вероятности погашения Объекта оценки

На основании данных финансовой отчетности за период 2021-2024 годы выявлено следующее:

Платежеспособность предприятия (организации) – это способность субъекта экономической деятельности полностью и срок погашать свою кредиторскую задолженность. Платежеспособность является одним из ключевых признаков нормального (устойчивого) финансового положений предприятия.

Платежеспособность предприятия складывается из двух факторов:

1. Наличие активов (имущества и денежных средства), достаточных для погашения всех имеющих у организации обязательств.
2. Степень ликвидности имеющих активов достаточная для того, чтобы при необходимости реализовать их, привести в деньги в сумме достаточной для погашения обязательств.

При анализе предоставленной информации⁴³ по активам и обязательствам выявлено следующее:

Таблица 14-1 Расчет коэффициента возврата

Наименование	Балансовая стоимость на 31.12.2024, тыс. руб.	Дисконт	Ориентировочная рыночная стоимость, тыс. руб.
Активы, принимающие участие в расчете			
Основные средства	14 226		14 226
Отложенные налоговые активы	43		43
Запасы	598 003		598 003
НДС	12 463		12 463
Дебиторская задолженность	899 118	0,4884 ⁴⁴	439 129
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	17 440		17 440
Денежные средства и денежные эквиваленты	51 651		51 651
Прочие оборотные активы	49		49
Итого активов	1 578 724		1 118 735
Пассивы, принимающие участие в расчете			
Отложенные налоговые обязательства	18		18
Кредиторская задолженность	560 906		560 906
Итого пассивов	560 906		560 924
Коэффициент возврата (погашения долга)	2,84		1,99

Данные по основным средствам на балансе не представлены, но на основании выписок из ЕГРН у предприятия имеются участки, рыночная стоимость которых представлена далее в разделе «15. ПРИЛОЖЕНИЯ.» **Таблица 15-2** и ориентировочная стоимость их составила 45 927 тыс. рублей, что значительно выше оцениваемой задолженности. Так же, у предприятия есть и денежные средства для погашения данных обязательств.

Таким образом, у должника есть активы и средства для погашения оцениваемой задолженности в полном объеме, коэффициент возврата (погашения долга) = 1 или 100%

⁴³ Расшифровка статей баланса за 2024 год ООО «Рамвей» не представлена, использовались данные из открытых источников ГИР БО <https://bo.nalog.gov.ru/>

⁴⁴ Данные анализа рынка дебиторской задолженности, **Таблица 8-9 Скидка (дисконт) по регионам РФ и в целом по РФ**

15. ПРИЛОЖЕНИЕ. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

По состоянию на дату составления отчета на указанные земельные участки наложены обременения⁴⁵ – запрещение регистрации и прочие ограничения прав и обременения объекта недвижимости.

Далее будет произведен расчет данных земельных участков без учета обременений, для подтверждения того, что на дату составления Отчета участки не покрывают величину задолженности.

15.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлен в следующей таблице.

Таблица 15-1 Описание полученных от Заказчика документов

№ п/п	Кадастровый номер	Наименование документа	Номер документа	Дата выдачи
1	50:09:0010403:524	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	КУВИ-001/2025-106942923	16.05.2025
2	50:09:0010403:526	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	КУВИ-001/2025-50765285	16.05.2025
3	50:09:0010403:527	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о переходе прав на объект недвижимости	КУВИ-001/2025-106942923	16.05.2025
4	50:09:0010403:528	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	КУВИ-001/2025-106942653	16.05.2025
5	50:09:0010403:529	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	КУВИ-001/2025-106942522	16.05.2025
6	50:09:0010403:534	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	КУВИ-001/2025-106942425	16.05.2025
7	50:09:0010403:535	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости	КУВИ-001/2025-106942251	16.05.2025

Источник: документы получены от Заказчика

⁴⁵ Согласно данным Заказчика, земельные участки, находящиеся на балансе Общества, были преданы в залог в целях обеспечения надлежащего исполнения обязательств Копьевым С.В. перед Наговицыным А.М. по Договору залога недвижимого имущества (договор ипотеки) от 10.02.2017 года, который, по информации Заказчика, востребован не был, исковые сроки вышли, залог будет снят.

15.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таблица 15-2 Сведения об объектах недвижимости

Характеристика	Показатель						
Общие сведения							
Адрес объектов	Московская область, г.о. Солнечногорск, г Солнечногорск						
Кадастровые номера земельных участков	50:09:0010403:524	50:09:0010403:526	50:09:0010403:527	50:09:0010403:528	50:09:0010403:529	50:09:0010403:534	50:09:0010403:535
Площадь земельных участков, кв. м	8644	10 937	10 940	10 934	12 164	4 725	3 789
Вид права	Собственность						
Субъект права	ООО «Рамвей», ИНН 5044125824						
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения						
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства						
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Не зарегистрировано						
Описание							
Рельеф участков	Ровный						
Форма участков	Многоугольный	Прямоугольный	Прямоугольный	Прямоугольный	Прямоугольный	Многоугольный	Многоугольный
Использование участка	Не используется						
Подъездные пути (асфальт/грунт)	Имеются						
Наличие инженерных коммуникаций	Не заведены на участки						
Наличие заболоченности	Нет						
Наличие водных объектов	Нет						
Улучшения на земельных участках (здания, постройки, сооружения)	Отсутствуют						

Источник: составлено Оценщиком

Расположение участка с кадастровым номером 50:09:0010403:524 на Геоинформационном портале

Информация	Справочники	Объекты	Части ЗУ
Вид объекта недвижимости	Земельный участок		
Вид земельного участка	Землепользование		
Дата присвоения	29.11.2024		
Кадастровый номер	50:09:0010403:524		
Кадастровый квартал	50:09:0010403		
Адрес	Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск		
Площадь уточненная	8 644 кв. м		
Площадь декларированная	-		
Площадь	-		
Статус	Учтенный		
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, Развлекатель		
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства		

Расположение участка с кадастровым номером 50:09:0010403:526 на Геоинформационном портале

Дата присвоения	29.11.2024
Кадастровый номер	50:09:0010403:526
Кадастровый квартал	50:09:0010403
Адрес	Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск
Площадь уточненная	10 937 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, Развлекатель
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	54 575,63 руб.

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

Расположение участка с кадастровым номером 50:09:0010403:527 на Геоинформационном портале

Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	29.11.2024
Кадастровый номер	50:09:0010403:527
Кадастровый квартал	50:09:0010403
Адрес	Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск
Площадь уточненная	10 940 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения. Развернуть
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная

Расположение участка с кадастровым номером 50:09:0010403:528 на Геоинформационном портале

Вид земельного участка	Землепользование
Дата присвоения	29.11.2024
Кадастровый номер	50:09:0010403:528
Кадастровый квартал	50:09:0010403
Адрес	Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск
Площадь уточненная	10 934 кв. м
Площадь декларированная	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения. Развернуть
Вид разрешенного использования	Для сельскохозяйственного производства
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	54 560,66 руб.

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

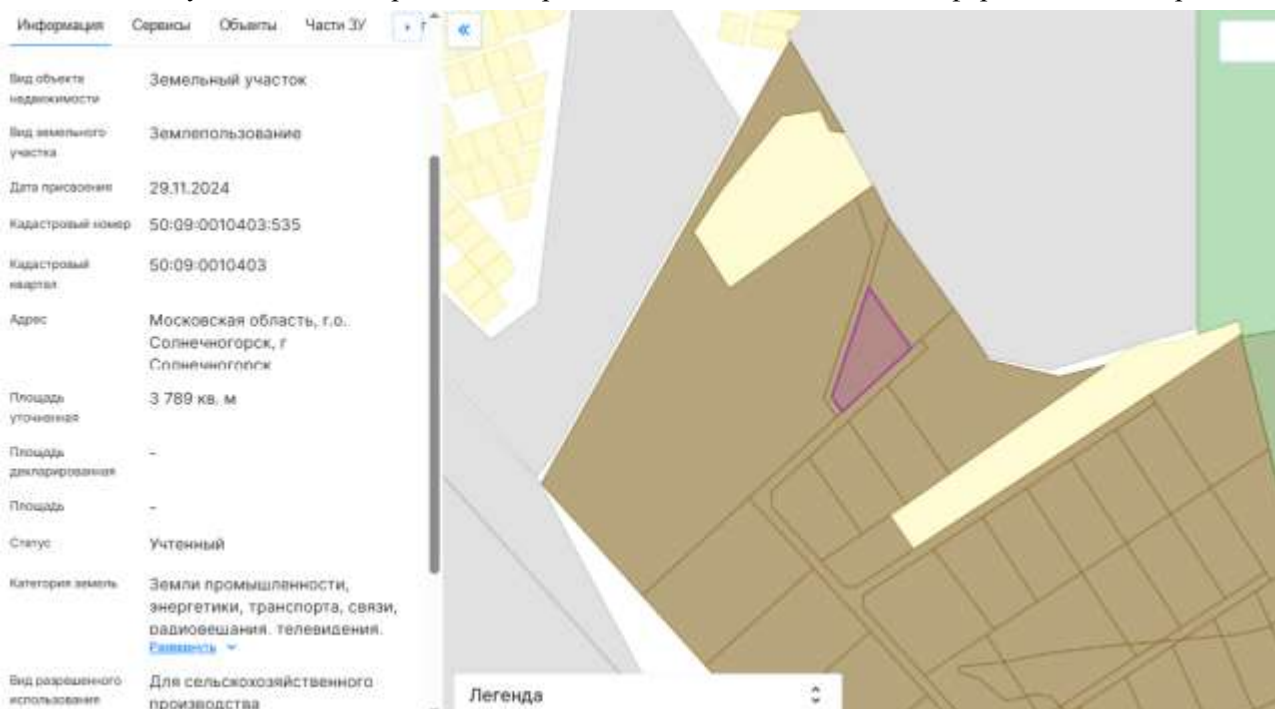
Расположение участка с кадастровым номером 50:09:0010403:529 на Геоинформационном портале

Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ
Вид объекта недвижимости		Земельный участок	
Вид земельного участка		Землепользование	
Дата присвоения		29.11.2024	
Кадастровый номер		50:09:0010403:529	
Кадастровый квартал		50:09:0010403	
Адрес		Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск	
Площадь уточненная		12 164 кв. м	
Площадь декларированная		-	
Площадь		-	
Статус		Учтенный	
Категория земель		Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, Разное	
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	

Расположение участка с кадастровым номером 50:09:0010403:534 на Геоинформационном портале

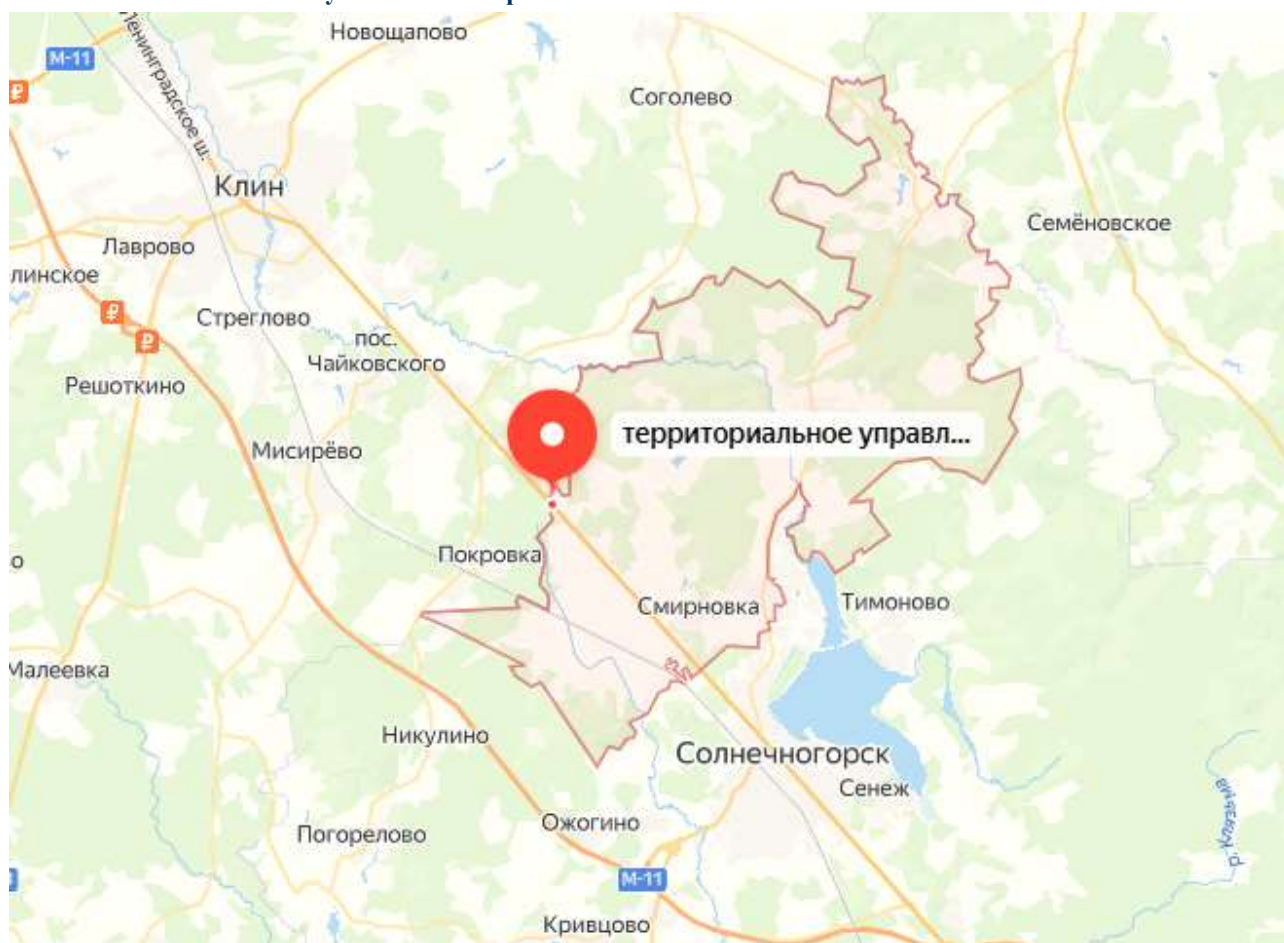
Информация	Сервисы	Объекты	Части ЗУ
Вид объекта недвижимости		Земельный участок	
Вид земельного участка		Землепользование	
Дата присвоения		29.11.2024	
Кадастровый номер		50:09:0010403:534	
Кадастровый квартал		50:09:0010403	
Адрес		Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск	
Площадь уточненная		4 725 кв. м	
Площадь декларированная		-	
Площадь		-	
Статус		Учтенный	
Категория земель		Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, Разное	
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	

Расположение участка с кадастровым номером 50:09:0010403:535 на Геоинформационном портале



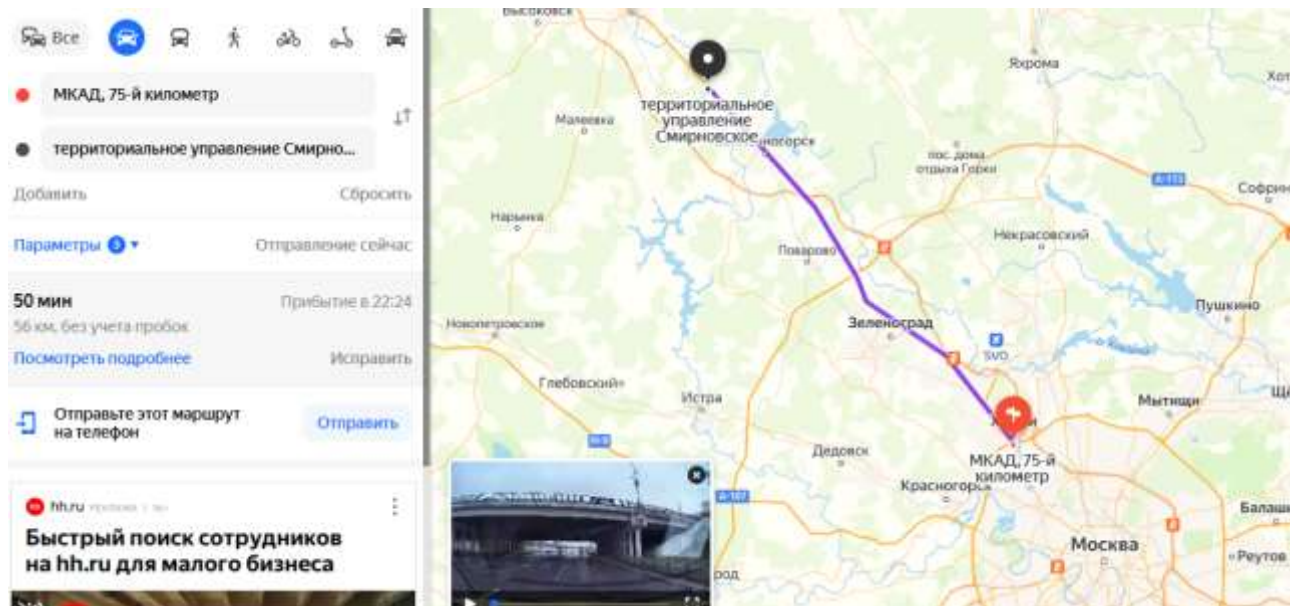
ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Расположение земельных участков на карте



Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

Расстояние от МКАД



Источник: (<https://yandex.ru/maps>)

Солнечногорский район⁴⁶

Солнечногорский муниципальный район расположен на северо-западе Московской области и граничит с Клинским, Истринским, Химкинским, Красногорским, Дмитровским, Мытищинским районами Московской области и Зеленоградским административным округом города Москвы. Площадь района - 108 507 га. На 01.01.2016 г. численность населения составляла 138 764 человек. Административный центр - город Солнечногорск. В состав района входят 5 городских и 6 сельских поселений.

Экономика

Экономика района представлена развитым промышленным производством, строительством, предприятиями торговли и общественного питания, транспорта и связи, жилищно-коммунального хозяйства и другими отраслями. В настоящее время основу экономического потенциала Солнечногорского муниципального района составляет высокотехнологичное промышленное производство. Предприятия производят разнообразную продукцию, в том числе: металлоконструкции, металлические сетки, трубы, изделия из пластика, продукты питания, косметику, строительные материалы, мебель и другую продукцию, оказывают транспортные и логистические услуги. Предприятия АПК специализируются на переработке мяса.

Среди предприятий промышленного сектора, стабильно обеспечивающих положительные темпы роста: ООО «ПепсиКо Холдингс», ООО «Харрис СНГ», ОАО «Завод металлических сеток «Лепсе», ОАО «Солнечногорский механический завод», ЗАО «Солнечногорский электромеханический завод», ООО ПК «ЭКО СЕНЕЖ», ООО АПК «Дубинино», ЗАО «Завод новых полимеров «Сенеж», ООО «Форма-строй», ООО СП «Витраж», ОАО НПО «Стеклопластик», ЗАО «Солнечногорский завод «Европласт», филиал ООО «Икея-Торг», ООО «ФШМ №1», ООО «Сладкий орешек».

Наука

На территории района находятся научные центры, имеющие общероссийское и международное значение: ФГУП «ВНИИ физико-технических и радиотехнических измерений» (стандартизация и метрология), ГУ «ВНИИ птицеперерабатывающей промышленности» (технологии переработки сельхозпродукции), ОАО «НПО Стеклопластик» (создание многофункциональных материалов из стекловолокна).

Предпринимательство

Развитие малого и среднего бизнеса остается ключевым фактором экономического роста и роста доходов населения. Это один из основных источников создания новых рабочих мест и пополнения

⁴⁶ http://old.solreg.ru/socio_economic/

районного бюджета. Вклад малого бизнеса в экономику района возрастает с каждым годом. В сфере малого и среднего бизнеса за 2016 год создано 842 субъекта малого и среднего предпринимательства. На 01.01.2017 на территории Солнечногорского муниципального района зарегистрировано 8010 субъектов малого и среднего бизнеса, из них: 3421 – малые и средние предприятия, 4589 – индивидуальные предприниматели.

Из бюджетов разных уровней в 2016 году 13 предприятий Солнечногорского муниципального бюджета получили субсидий на сумму 35 млн. рублей. Малое и среднее предпринимательство представлено в таких отраслях экономики, как торговля, общественное питание, сфера услуг, промышленность, строительство.

Инвестиции

Высокая инвестиционная привлекательность является ключевым фактором повышения конкурентоспособности района, поэтому местные власти стремятся создать в районе благоприятный инвестиционный климат. Привлекательность Солнечногорского муниципального района для инвесторов характеризуется такими факторами как: выгодное географическое расположение, наличие развитой транспортной инфраструктуры, коммуникаций, энергетики, трудовых ресурсов и квалифицированных кадров, а также поддержка инвесторов со стороны районных властей на всех этапах реализации проектов. В 2016 году в Солнечногорский муниципальный район было проинвестировано – 19 824,84 млн. рублей, создано 2273 рабочих места, введено в эксплуатацию 5 крупных инвестиционных проектов с совокупным объемом инвестиций 5,1 млрд. рублей. В 2017 году планируется ввести в эксплуатацию 6 крупных инвестиционных проектов с совокупным объемом инвестиций более 15 млрд. рублей, также будет создано более 3 000 рабочих мест. На территории Солнечногорского муниципального района успешно осуществляют свою деятельность такие предприятия с иностранными инвестициями, как ООО «ПепсиКо Холдингс», ООО «Харрис СНГ», ЗАО «ЛОНМАДИ», ЗАО «КВИНТМАДИ», ООО «Камоцци Пневматика», ЗАО «Шуко интернационал Москва», ООО «Шерлэнд».

Новостройки.

В центре города планируется снос 16 ветхих домов площадью 6,9 кв. м. На этом месте до 2020 года будет построено 278 тыс. кв. м нового комфортного жилья. Новой современной частью города Солнечногорска стал микрорайон Рекинцо-2. В инфраструктуре микрорайона планируется строительство школы, двух детских садов, многоэтажных гаражей, компьютерного клуба и других объектов социально-культурного назначения.

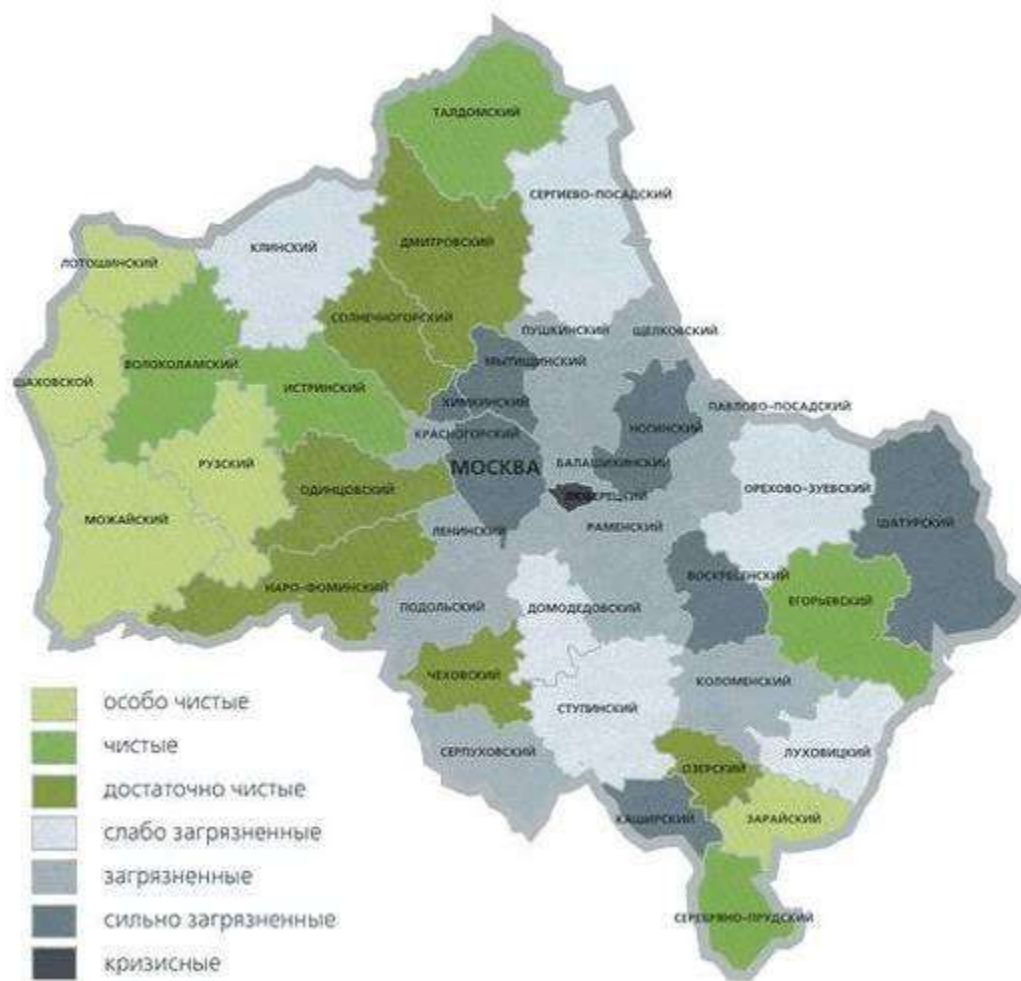
В западной части города Солнечногорска начато комплексное строительство жилых домов, зданий инженерной инфраструктуры, с проведением благоустройства и озеленения территории. В состав проектируемой застройки входят шесть 12-ти этажных домов, объекты соцкультбыта, детский сад и школа. Солнечногорский муниципальный район принимает участие в реализации программы Московской области «Спорт Подмосковья». По исполнению программных мероприятий в 2014 году выполнены работы по инженерным изысканиям, подготовке проектной и рабочей документации на строительство ФОК с универсальным спортивным залом в городском поселении Поварово.

Транспорт.

Через район проходят важные транспортные магистрали России: Октябрьская железная дорога и автомагистраль «Москва-Санкт-Петербург» (М-10 «Россия»), на юго-востоке район граничит с международным аэропортом «Шереметьево». Кроме того, по территории района проходят Московская кольцевая железная дорога, Малая бетонная кольцевая автодорога (МБК) и автомобильные трассы, в том числе, Пятницкое шоссе, Таракановское шоссе и др. В конце 2014 года было открыто движение по первому участку скоростной платной автомагистрали «Москва—Санкт-Петербург» (М-11) с 15-58км.

В районе осуществляется совершенствование дорожной инфраструктуры: продолжается строительства скоростной платной автомагистрали «Москва — Санкт-Петербург» в обход Солнечногорска, ЦКАД (Центральной кольцевой автомобильной дороги), систематически осуществляется ремонт автодорог Солнечногорского района. С целью обеспечения безопасности пешеходов через автомагистраль «Москва — Санкт-Петербург».

На территории Солнечногорского муниципального района действует 18 регулярных маршрутов. Карта «Стрелка» действует с 1 февраля 2015 года, ей оплачивается более 70 % всех поездок. Принимается к оплате на всех муниципальных маршрутах.



15.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии со Стандартами оценки, наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования нескольким критериям по следующему алгоритму:

- анализ всех возможных вариантов эффективного использования незастроенного участка или участка со строениями исходя из сложившейся на дату оценки рыночной ситуации и перспектив ее изменения;
- проверка юридической допустимости отобранных вариантов;
- проверка физической возможности отобранных вариантов;
- оценка финансовой состоятельности отобранных вариантов;
- выбор наиболее эффективного варианта использования недвижимости, обеспечивающего его максимальную продуктивность;
- формирование вывода о признании Оценщиком данного варианта наиболее эффективным использованием объекта недвижимости.

При определении вариантов наиболее эффективного использования объекта используются четыре основных критерия анализа:

Физическая возможность – физическая возможность реализации наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта, соответствие ресурсному потенциалу.

Юридическая допустимость – характер, срок и форма предполагаемого использования не должна противоречить законодательству и правовым ограничениям существующим, либо потенциальным.

Финансовая целесообразность – допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить доход равный или больший суммы операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат.

Максимальная эффективность – кроме получения чистого дохода как такового, наиболее эффективное использование подразумевает наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком. Т.е. либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта

Наиболее эффективное использование исследуемых объектов среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов по их прямому назначению, для сельскохозяйственного производства.

15.4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.⁴⁷

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому - либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- сельскохозяйственного назначения;
- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко - культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда;
- участки недр;
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье – жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

⁴⁷ <https://cyberpedia.su/8x91a.html>

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса;
- апартаменты.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

15.4 Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных и складских помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли – продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Источник: составлено Оценщиком

Согласно документам, на объект оценки, предоставленным Заказчиком, объектом оценки является право собственности на нежилые помещения. Оценщик делает вывод, что объект оценки относится к рынку земельных участков сельскохозяйственного производства.

15.5. АНАЛИЗ РОССИЙСКОГО РЫНКА ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ ПО СОСТОЯНИЮ НА 2024 - 2025 ГОДЫ⁴⁸

Отличительной особенностью земли, если рассматривать ее в качестве экономического ресурса, является ограниченность данного товара. Главной особенностью и основным отличием земли от труда и капитала, которые относятся к мобильным факторам производства, является неподвижность данного ресурса, поэтому в производстве данный ресурс квалифицируется как специфический фактор.

Проводя анализ российского рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения по состоянию на 2024 год, следует учитывать ряд принципиальных особенностей. В первую очередь,

⁴⁸ http://ground-best.ru/analiz_runka

нужно учитывать, что несмотря на изменение ценовой политики на рынке земли, общее предложение о продаже земельных участков постоянно, и не привязано к увеличению или уменьшению стоимости сельхозугодий. RuGBC – российский совет по экологическому строительству.

Ключевыми факторами, из которых формируется стоимость того или иного земельного участка, являются технологические особенности надела (состав и плодородность грунта напрямую влияют на то, какие сельскохозяйственные культуры можно выращивать на данном участке земли), а также географическое расположение надела, от которого напрямую зависят климат, расположение розы ветров, среднестатистическое количество осадков в данном регионе и т.д. Благоприятное географическое местоположение (от которого и зависят все вышеперечисленные природные факторы), и технологические особенности грунта, как раз и формируют определённое качество земельного участка, и определяют пригодность земли к ведению на ней сельскохозяйственного производства, либо невозможность организации на ней прибыльного хозяйства. В этом и заключается ограниченность данного товара на рынке земли, и именно поэтому стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения остаётся стабильно высокой. Как правило, количество площадей, которые подходят для сельскохозяйственного производства, ограничено в каждом регионе. К слову, при вложении значительного объёма труда и высоком инвестировании, количество площадей, которые в итоге можно будет использовать для сельскохозяйственного производства, может быть значительно увеличено.

Земля для России является не только экономическим или производственным фактором, но и социально-политическим, при чем последнее значение является наиболее важным. Рынок земли сельскохозяйственного назначения, на текущий момент, несмотря на всё возрастающее внимание со стороны государства, и регулярное повышение объёма дотаций отрасли, является достаточно плохо организованной и непрозрачной отраслью. Осложняется ситуация ещё и тем, что точное количество площадей, которые подходят или могут быть, в перспективе, переведены в категорию пригодных для сельскохозяйственного производства, неизвестно. Но несмотря на все эти трудности, данный сегмент рынка земли активно развивается. Об этом можно судить по всё возрастающему интересу к землям сельскохозяйственного назначения и о постоянном увеличении объёма продаж таких участков.

С каждым годом все возрастают площади земель, которые отводятся и используются для ведения сельского хозяйства. И это вполне закономерно, ведь учитывая плодородность и прекрасно подходящий для выращивания сельскохозяйственных культур климат, в большинстве регионов Российской Федерации, ведение сельского хозяйства является очень выгодным производством. Благодаря появлению все новых производителей и энтузиастов, желающих инвестировать в сельское хозяйство, и тем самым улучшить благосостояние отрасли, российский рынок земли сельскохозяйственного назначения активно развивается. Ежегодно в России, исходя из данных кадастровых служб, проводятся десятки тысяч сделок купли-продажи земли, и заметна тенденция к увеличению количества соглашений, которые приходятся именно на ту часть рынка земли, которая относится к землям сельскохозяйственного назначения. Предстоящее повышение цен на землю в начале сезона, с 1 мая 2024 года. Влияние политики на цены

Но несмотря на заметное оздоровление сельскохозяйственной отрасли, есть здесь и значительные проблемы, требующие скорейшего решения. И в основном они связаны со сложившейся политической ситуацией. Так за первые полгода в рынок земли было инвестировано всего 3 миллиарда долларов, что стало худшим показателем в данной отрасли за последние 10 лет.

Огромную роль в этом сыграла нестабильность национальной валюты (кризис 2014 год, скачки курсов 2022-2024 годов, пандемия 2021 года), а нестабильность на валютном рынке страны, неизбежно вносит значительные коррективы и на общее количество операций на земельном рынке. Значительный рост стоимости валюты, возникший в начале года, сказался и на повышении стоимости земельных участков, что в свою очередь снизило количество покупателей, желающих приобрести, либо же взять в аренду земли сельскохозяйственного назначения по значительно возросшим ценам. Результатом скачков рубля и огромного снижения количества сделок на рынке земли, стало сокращение общих объёмов продаж вдвое, в сравнении с аналогичным периодом в 2022 году. Это привело к значительному спаду в области инвестирования в земельные ресурсы. По

причине столь нестабильной экономической ситуации, многие ранее заключенные договоренности даже были расторгнуты.

Проводя анализ российского рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения по состоянию на 2024 год (схож с 2021 годом), становится очевидным, что сделки по продаже или приобретению земельных участков составляют около 40% от всех сделок с землей, заключенных на территории Российской Федерации. На втором месте, после перехода участков в полную собственность путем приобретения, идет наследование земли. Данный показатель составляет около 30% от общего количества. Остальные же типы сделок на земельном рынке (переход земли в паевую собственность, долгосрочная, краткосрочная аренда и т.д.), составляющие остальные 30% от общего объема всех операций с землей, это разнообразные мелкие сделки (по сумме площадей), которые в размерах страны, практически, не имеют особого значения и не способны повлиять на состояние рынка земли в целом. На сегодняшний день, из-за непростой ситуации на внешнеполитической арене, количество иностранных инвесторов, желающих вложить средства в развитие земель сельскохозяйственного назначения в долгосрочной перспективе, значительно снизилось. Цветочный бизнес: выращивание цветов в теплицах

Анализируя рынок земли, по состоянию на май - сентябрь 2021 года, очевидно, что инвестиционная привлекательность земли, подходящей для ведения сельского хозяйства, увеличилась в некоторых регионах до 35% (в среднем около 25 процентов). На Российском рынке земли заметна положительная динамика, в первую очередь благодаря повышенному вниманию государства к данной отрасли. По мнению экспертов, нынешний рост притока инвестиций - это первый шаг к тому, что после 2022 года Россия станет практически независима к импорту продуктов питания, а так же поднимет экспорт агрокультур более, чем на 50 процентов.

По состоянию на 2020 - 2023 годы, общая площадь земельных участков составляет 168 миллионов гектар - это огромная территория. С учетом того, что во многих регионах России эти земли используются в сельскохозяйственном производстве до 70%, общая прибыль от ведения сельского хозяйства, на государственном уровне должна составлять баснословную сумму. Но к сожалению, это не так, и в некоторых европейских странах, прибыльность одного гектара земли сельскохозяйственного назначения, превышает российские показатели до 7 раз. В первую очередь это вызвано тем, что сельскохозяйственная деятельность, на большинстве отечественных предприятий, осуществляется с использованием материально и технически устаревшей производственной базы, недостаточном количестве высококлассных специалистов, и неправильном построении принципов ведения сельского хозяйства в качестве сырьевой базы.

Но чтобы понять истинное состояние российского рынка земли, необходимо детально рассмотреть его насущные проблемы. Для начала следует подойти к изучению цен на земли сельскохозяйственного назначения. По мнению экспертов, которые профессионально занимаются расчётом стоимости земли, в ближайшее время не стоит ожидать значительного скачка в росте цен на земельные участки. Это обусловлено тем, что основная часть земель сельскохозяйственного назначения находится в паевой или другой собственности обычных граждан, которые не так пристально следят за ситуацией на валютном рынке, и они не будут, в отличие от землевладельцев, которые занимаются торговлей земли профессионально, повышать стоимость на сельскохозяйственные уголья каждый день, подстраиваясь под курс рубля. Также заметна тенденция, когда стоимость земли стала повышаться в зависимости от регионального расположения. Так в южных регионах, средняя стоимость на земли сельскохозяйственного назначения, возросла до 23% в сравнении с 2023 годом, а земельные участки, расположенные в центральных регионах, подорожали, в среднем, на 14%. Кроме того, существует проблема устаревшего подхода к обработке земли - отрасли необходимо преобразование и совершенствование.

Первоочередными задачами являются замена материального и технического обеспечения, а также переход от производства исключительно сырья, до полной его переработки в конечный продукт, который будет интересен обширному кругу потребителей. Также необходимо введение единой государственной программы поддержки сельхозпроизводителей, по которой отрасль сможет поэтапно развиваться, следуя определенной в программе концепции развития.

Как следует из вышесказанного, регулярный мониторинг российского рынка земельных участков

сельскохозяйственного назначения, является неотъемлемой составляющей успешного развития отрасли. Именно благодаря тщательному мониторингу рынка земли и анализу полученных показателей, становится возможным отслеживать динамику развития данной отрасли в целом. Проведение данной работы ясно показывает огромный потенциал российского рынка земли и его радужные перспективы. Но выход данной отрасли на должный уровень, невозможен без принятия эффективных федеральных и общегосударственных программ развития, отсутствие которых и является причиной спада инвестирования, снижения общего количества сделок на рынке земли и значительного спада полученной прибыли от реализации, или сдачи в аренду земельных участков.

15.6. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Исследование публичной информации о ценах сделок на недвижимость показывает, что цены сделок носят конфиденциальный, закрытый характер и поэтому сведения о сделках малочисленны и недоступны. В такой ситуации Оценщик вынужден использовать цены предложений. Они публикуются преимущественно в электронных средствах информации (на интернет-сайтах агентств недвижимости и риэлторских компаний, интернет-порталах и т.п.).

При определении рыночной стоимости исследуемых объектов Оценщиком были проанализированы открытые источники информации о ценах предложений к продаже нежилых помещений на дату определения рыночной стоимости. По результатам анализа было отобрано достаточное количество предложений для проведения сравнительного анализа, которые представляют собой данные интернет-ресурсов.

Таблица 15-3 Предложения по продаже земельных участков

№ п/п	Местоположение	Площадь объекта, сот.	Расстояние от областного центра	Категория земли	Разрешенное использование	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации
1	Московская обл., Дмитровский р-н д. Рождествено	1 100	33	Земли промышленности	для строительства производственно-складского комплекса с торговым центром	80 000 000	72 727	https://move.ru/objects/rojdestveno_6846711722/
2	Московская обл., г.о. Солнечногорск, промышленная зона № 1-1, с1	200,00	29	Земли промышленности	Склады	60 000 000	300 000	https://www.avito.ru/povarovozemelnye_uchastki/uchastok_2_ga_promnaznacheniya_4279498714
3	Московская обл., г.о. Солнечногорск, промышленная зона № 1-1, с1	269	29	Земли промышленности	Склады	60 000 000	222 717	https://www.avito.ru/povarovozemelnye_uchastki/uchastok_269_ga_promnaznacheniya_4343202505
4	Московская обл., г.о. Солнечногорск, территориальное управление Пешковское	222,5	44	Земли промышленности	под размещение склада/производства, автосервиса	60 000 000	269 663	https://www.avito.ru/povarovozemelnye_uchastki/uchastok_223_ga_promnaznacheniya_4055917026
5	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Мошницы, ул. Победы	92,00	54	Земли промышленности	Для сельскохозяйственного производства	9 476 000	103 000	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot._promnaznacheniya_7200932763
6	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Мошницы	49,00	58	Земли промышленности	Для сельскохозяйственного производства	5 047 000	103 000	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_49_sot._promnaznacheniya_7316298127

№ п/п	Местоположение	Площадь объекта, сот.	Расстояние от областного центра	Категория земли	Разрешенное использование	Цена предложения, руб.	Цена предложения за 1 сотку, руб.	Источник информации
7	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Мошницы	22,00	55	Земли промышленности	склад, производственная деятельность	4 100 000	186 364	https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_2200_kv_m_ploschadyu_22_sotok_moskovskaya_46k-0070_9277811751/

Источник: составлено Оценщиком

Как видно из анализа рынка, предложения с разрешенным использованием под сельскохозяйственное производство и категорией земли под промышленное производство крайне ограничены и малочисленны. В связи с этим необходимо будет вводить корректировку на назначение участка.

Таблица 15-4 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков

Минимальное значение стоимости 1 сот. руб.	72 727
Максимальное значение стоимости 1 сот. руб.	300 000
Среднее значение стоимости 1 сот. руб.	179 639

Источник: составлено Оценщиком

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже/аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т. п.). Конечная стоимость оцениваемого объекта может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

15.7. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ

В соответствии с ФСО-7 п. 22:

е) для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

- Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
- Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
- Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
- Вид использования и (или) зонирование;
- Местоположение объекта;
- Физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
- Экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
- Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

С целью выявления ценообразующих факторов в сегменте рынка, к которому отнесен объект оценки, оценщик изучил следующие источники:

- Предложения к продаже земельных участков на различных интернет – ресурсах: www.avito.ru, cian.ru, www.domofond.ru и др.
- Справочник оценщика недвижимости-2024 «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 год, под ред. Лейфера Л.А.
- Справочник оценщика недвижимости-2024 «Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 год, под ред. Лейфера Л.А.

На основании этого оценщик сделал вывод о приоритетном влиянии на цену земельных участков следующих характеристик:

1. Функциональное назначение;
2. Уторгование (разница между ценой предложения и ценой сделки);
3. Местоположение;
4. Категория земли;
5. Площадь участка.

Ниже более подробно рассмотрим влияние этих факторов на стоимость объекта

Корректировка на торг.

Рынок нежилой недвижимости имеет ряд специфичных особенностей, одной из которых является возможность переговоров покупателя и продавца на предмет снижения цены предложения, причем данные переговоры достаточно часто приводят к положительному результату для покупателя. Цены объектов-аналогов являются ценами предложения. Реальные цены, по которым заключаются договора, как правило, ниже цен предложения.

Возможное значение корректировки на торг для участков приведены в справочнике Справочник оценщика недвижимости-2024 «Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 год, под ред. Лейфера Л.А. Согласно данным справочника корректировка на торг для земельных участков имеет следующие значения:

Диапазон корректировок на уторгование

Таблица 269. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее значение	Расширенный интервал
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	6,6% 14,8%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	5,4% 13,1%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	8,6% 19,1%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	4,7% 12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	8,0% 17,6%

Корректировка на удаленность от областного центра

Возможное значение корректировки на удаленность от областного центра для участков приведены в справочнике Справочник оценщика недвижимости-2024 «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 год, под ред. Лейфера Л.А. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от областного центра имеет следующие значения:

Таблица 76. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области.

Расстояние до МКАД, км		аналог									
объект оценки		<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	>90
	<10	1,00	1,49	1,79							
	10-20	0,67	1,00	1,20	1,36	1,49	1,60	1,70	1,79	1,87	1,95
	20-30	0,56	0,83	1,00	1,13	1,24	1,33	1,41	1,49	1,56	1,62
	30-40		0,74	0,89	1,00	1,10	1,18	1,25	1,32	1,38	1,44
	40-50		0,67	0,81	0,91	1,00	1,08	1,14	1,20	1,26	1,31
	50-60		0,62	0,75	0,85	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17	1,22
	60-70		0,59	0,71	0,80	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10	1,15
	70-80		0,56	0,67	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05	1,09
	80-90		0,53	0,64	0,73	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,04
	>90		0,51	0,62	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,96	1,00

Корректировка на площадь

Как правило, объекты с большей площадью менее ликвидны, чем объекты с меньшей площадью, а значит, стоят дешевле из расчета на 1 кв.м.

Корректировка на размер общей площади вносится, если площадь оцениваемого объекта отличается от площади объекта-аналога.

Возможное значение корректировки на площадь приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости-2024 «Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 год, под ред. Лейфера Л.А. Согласно данным справочника корректировка на площадь имеет следующую зависимость:

Зависимость цены от площади

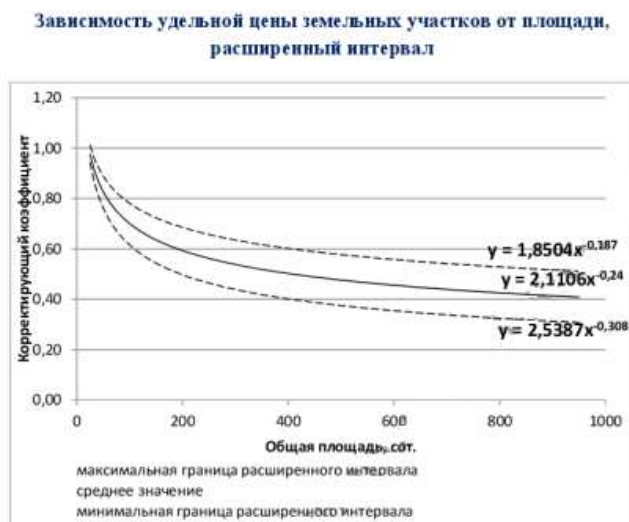


Рис. 15. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России. Расширенный интервал.

Корректировка на функциональное назначение

Корректировка по данному параметру описана в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2024 «Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 год, под ред. Лейфера Л.А. Согласно данным справочника корректировка на функциональное назначение имеет следующие значения:

Таблица 247. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России.

Функциональное назначение		аналог				
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилую застройку	Земельные участки под объекты рекреации	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,69	1,41	1,75	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,59	1,00	0,83	1,03	1,69
	Земельные участки под жилую застройку	0,71	1,20	1,00	1,24	
	Земельные участки под объекты рекреации	0,57	0,97	0,81	1,00	1,54
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,61	1,00

15.8. ОСНОВНЫЕ ВЫВОДЫ ОТНОСИТЕЛЬНО РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ В СЕГМЕНТАХ, НЕОБХОДИМЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ

Объекты оценки относятся к сегменту земельных участков сельскохозяйственного назначения

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

Московской области. Оценщиком были найдены предложения по продаже сопоставимых объектов. На их основе можно сделать выводы о максимальной, минимальной и средней удельной стоимости 1 сотки.

На земельные участки установлен запрет на совершение сделок.

Таблица 15-5 Диапазон цен предложений по продаже земельных участков

Минимальное значение стоимости 1 сот. руб.	103 000
Максимальное значение стоимости 1 сот. руб.	314 622
Среднее значение стоимости 1 сот. руб.	173 807

Источник: составлено Оценщиком

Необходимо отметить, что приведенные диапазоны стоимости определены по предложениям о продаже/аренде аналогичных объектов, при этом на данном этапе не учитываются параметрические различия между оцениваемыми объектами и подобранными объектами-аналогами (местоположение, различие в общей площади, условие торга и т.п.). Конечная стоимость оцениваемых объектов может не попасть в выделенный диапазон после введения корректировок на параметрическое различие между оцениваемым объектом и подобранными объектами-аналогами.

Выводы относительно рынка недвижимости:

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

Функциональное назначение;
Уторгование (разница между ценой предложения и ценой сделки);
Местоположение;
Категория земли;
Площадь участка.

15.9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Проведение оценки включало следующие этапы:

1. заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2. сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
3. применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
4. согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
5. составление отчета об оценке.

В отчет об оценке могут включаться расчетные величины и выводы по результатам дополнительных исследований, предусмотренные заданием на оценку, которые не рассматриваются как результат оценки в соответствии с Федеральным стандартом «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», а также иные сведения, необходимые для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки, отраженных в отчете.

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную 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 политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об

обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Оценщиком соблюдены требования статьи 16 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» о независимости оценщика.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

По итогам проведения оценки составляется отчет об оценке. Отчет об оценке представляет собой документ, содержащий сведения доказательственного значения, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, в том числе Федеральным стандартом оценки №3, нормативными правовыми актами уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, а также стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет.

Итоговая стоимость объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

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;
- содержание отчета об оценке не должно вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), а также не должно допускать неоднозначного толкования полученных результатов;

Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях.

15.10. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

Процедура оценки включает в себя следующие этапы:

- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- обзор сегмента рынка;
- выбор метода оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

Согласно п. 1 ФСО № V, проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

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.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Сравнительный подход

В соответствии с п. 4 ФСО № V сравнительный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки). Если сведения о совершенных сделках отсутствуют или их недостаточно для определения стоимости объекта оценки, оценщик может использовать цены предложений.

Доходный подход

В соответствии с п. 11 ФСО № V доходный подход представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод.

Рассматривая возможность и целесообразность применения доходного подхода, оценщику необходимо учитывать:

- способность объекта приносить доход (значимость доходного подхода выше, если получение дохода от использования объекта соответствует целям приобретения объекта участниками рынка);
- степень неопределенности будущих доходов (значимость доходного подхода тем ниже, чем выше неопределенность, связанная с суммами и сроками поступления будущих доходов от использования объекта).

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход

В соответствии с п. 24 ФСО № V затратный подход - представляет собой совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

Рассматривая возможность и целесообразность применения затратного подхода, оценщик должен учитывать:

возможность для участников рынка создать объект, обладающий такой же полезностью, что и объект оценки, - значимость подхода высокая, когда у участников рынка есть возможность создать

объект без значительных юридических ограничений, настолько быстро, что участники рынка не захотят платить значительную премию за возможность немедленного использования оцениваемого актива при его покупке;

надежность других подходов к оценке объекта - наиболее высока значимость затратного подхода, когда объект не генерирует непосредственно доход и является специализированным, то есть не продается на рынке отдельно от бизнеса или имущественного комплекса, для которого был создан.

Обоснование выбора используемых подходов к оценке и методов в рамках каждого из применяемых подходов

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Выбор подхода (или подходов) для каждого случая определяется характером активов и назначением оценки.

Учитывая особенности оцениваемого объекта и достаточность имеющейся информации, Оценщик проанализировал возможности использования каждого из представленных методов и пришел к следующему выводу:

Затратный подход для оценки рыночной стоимости земельных участков, т.к. это не воспроизводимый ресурс. Таким образом, применение затратного подхода невозможно.

Доходный подход так же не будет применен, в связи с тем, что земельный участок имеет несколько видов разрешенного использования, так же у оценщика отсутствует бизнес план и проект развития территории. В связи с этим применение доходного подхода не представляется возможным.

Анализ рыночной информации показал, что на рынке представлено достаточное количество предложений по продаже сопоставимых объектов. Учитывая во внимание все вышесказанное, Оценщик считает возможным применение только одного подхода, метода сравнения продаж в рамках сравнительного подхода.

15.11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

Метод сравнения продаж определяет справедливую стоимость объекта на основе анализа продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнительных продаж, оценщики используют ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта-заместителя».

Применение метода сравнительных продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их стоимостей или исключения из списка сравниваемых;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к справедливой стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщик не обнаружил информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных оцениваемым участкам, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости объектов сравнительным методом основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Анализ сделок по сопоставимым объектам обеспечивает оценщика информацией о цене аналога в

целом. Эти данные могут использоваться только в том случае, если размеры аналога идентичны размерам оцениваемого объекта. На практике они обычно не совпадают. Чтоб сравнивать объекты недвижимости, которые отличаются по своим характеристикам, нужно найти их «общий знаменатель».

Выбор единицы сравнения

Выбор единицы сравнения зависит от вида оцениваемой недвижимости, и различными сегментами рынка недвижимости используются различные единицы сравнения.

При продажах земель используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 га (1 акр, 1 сотка) — при продажах больших участков земли, сельхозугодий, участков под коттеджи, участков промышленного назначения;

- цена за 1 м² при продажах земли под застройку в населенных пунктах с плотной застройкой;

При анализе продаж застроенных участков используются следующие единицы сравнения:

- цена за 1 м² общей площади улучшений — при продаже объектов недвижимости, которые настолько схожи по своим характеристикам, что их просто можно сравнивать друг с другом в м².

В качестве единицы сравнения выбрана удельная стоимость объекта недвижимости за 1 сотку. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке земельных участков.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно:

- данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

- данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам-аналогам.

- данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

- имеется взаимозависимость единиц сравнения

Для дальнейших вычислений, в качестве единицы сравнения принята стоимость одной сотки земельного участка.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость оцениваемого объекта недвижимости посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых объектов недвижимости.

Объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Были проанализированные данные из открытых источников (интернет-порталов) по продаже земельных участков.

Правила отбора объектов-аналогов для проведения расчетов

Подбор объектов-аналогов происходил по следующим критериям

а) Объекты подбирались с расположением в Московской области.

б) Разрешенное использование: для сельскохозяйственного производства.

Было выявлено достаточное количество предложений⁴⁹ по продаже земельных участков сопоставимых с оцениваемым объектом. Подбор аналогов из числа предложений осуществлялся с учетом основных ценообразующих факторов: местоположение, общая площадь, категория, транспортная доступность и вид разрешенного использования земельного участка.

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

В результате применения правил отбора были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты,

⁴⁹ см. 15.6. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект

имеющие минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

Так как в состав объекта оценки входят земельные участки в количестве 7 ед., Оценщик принял следующий порядок расчета:

1 этап: определяем стоимость 1 сотки условно взятого земельного участка, входящего в состав объекта оценки. Условный участок обладает следующими характеристиками:

- Площадь <37,89 соток (самый маленький);
- Удаление от МКАД 56 км;
- Разрешенное использование - для сельскохозяйственного производства;
- Коммуникации: есть возможность подключения.

2 этап: определение стоимости каждого земельного участка из состава объекта оценки путем внесения корректировок по основным ценообразующим факторам

Таблица 15-6 Характеристики сопоставимых объектов, используемых для расчета земельных участков

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Источник информации		https://nspd.gov.ru/map?thematic=PKK&zoom=18.228754103059643&coordinate_x=4127831.737581335&coordinate_y=7580836.728699323&theme_id=1&is_copy_url=true&baseLayerId=235&active_layers=36048	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot._promnaznacheniya_7200932763?context=H4sIAAAIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbmFyaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_49_sot._promnaznacheniya_7316298127?context=H4sIAAAIAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsb2NhbmFyaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA	https://move.ru/object/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_2200_kvm_ploschadyu_22_sotok_moskovskaya_46k-0070_9277811751/
Местоположение	Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск	Московская обл., г.о. Солнечногорск, территориальное управление Пешковское	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Мошницы, ул. Победы	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Мошницы	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Мошницы
Удаленность от областного центра, км	56	44	54	58	55
Кадастровый номер		50:09:0020618:673	50:09:0000000:197607	50:09:0010520:509	50:09:0030237:532
Категория земли	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Разрешенное использование	Для сельскохозяйственного производства	под размещение склада/производства, автосервиса	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	склад, производственная деятельность
Передаваемые права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Площадь участка, сотка	37,89	222,5	92,00	49,00	22,00

Характеристики	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Инженерные коммуникации	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Подъездные пути	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Цена предложения за объект, руб.		60 000 000	9 476 000	5 047 000	4 100 000
Цена предложения за 1 сотку, руб.		269 663	103 000	103 000	186 364

Источник: составлено Оценщиком

Таблица 15-7 Расчет стоимости 1 сотки земельных участков

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Цена продажи (предложения)	руб./с от.		269 663	103 000	103 000	186 364
Общая площадь	сот.	37,89	222,50	92,00	49,00	22,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Качество прав		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена			269 663	103 000	103 000	186 364
Обременения		Имеются	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./с от.		269 663	103 000	103 000	186 364
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./с от.		269 663	103 000	103 000	186 364
Условия продажи						
Особые условия продажи		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./с от.		269 663	103 000	103 000	186 364
Условия рынка						
Время продажи			Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки	Актуально на дату оценки
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./с от.		269 663	103 000	103 000	186 364
Наличие торга			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Корректировка	%		-13,8%	-13,8%	-13,8%	-13,8%
Скорректированная цена	руб./с от.		232 450	88 786	88 786	160 646
Местоположение и окружение объекта						

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Место нахождения		Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск	Московская обл., г.о. Солнечногорск, территориальное управление Пешковское	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Мошницы, ул. Победы	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Мошницы	Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Мошницы
Удаление от МКАД		56	44	54	58	55
Корректировка	%		-7,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./с от.		216 179	88 786	88 786	160 646
Использование или зонирование						
Категория земли		Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./с от.		216 179	88 786	88 786	160 646
Вид разрешенного использования		Для сельскохозяйственного производства	под размещение склада/производства, автосервиса	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	склад, производственная деятельность
Корректировка	%		-41,00%	0,00%	0,00%	-41,00%
Скорректированная цена	руб./с от.		127 546	88 786	88 786	94 781
Физические характеристики						
Площадь земельного участка	сот.	37,89	222,50	92,00	49,00	22,00
Корректировка	%		-28,20%	-15,30%	-4,70%	10,70%
Скорректированная цена	руб./с от.		91 578	75 202	84 613	104 923
Экономические характеристики						
Доступные инженерные коммуникации		Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения	Есть возможность подключения
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./с от.		91 578	75 202	84 613	104 923
Наличие подъездных путей		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./с от.		91 578	75 202	84 613	104 923
Выводы						
Общая чистая коррекция	%		76%	15%	5%	52%
1/(Sn+1)			0,5682	0,8696	0,9524	0,6579
Весовой коэффициент			0,1864	0,2853	0,3125	0,2158

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

Элементы сравнения	Ед. срав.	Объект оценки	Объект аналог №1	Объект аналог №2	Объект аналог №3	Объект аналог №4
Вклад аналога			17 070	21 455	26 442	22 642
Удельная стоимость за 1 сотку, руб.	руб./с от.	87 609				

Источник: рассчитано Оценщиком

Комментарии к расчетной таблице:

Наличие обременений

По состоянию на дату оценки на земельные участки установлено ограничение на совершение сделок, т.к. участки находятся в залоге, и оплата по задолженности не производилась. Корректировка на наличие обременений не применяется, т.к. расчет стоимости участков произведен для того, чтобы показать, что стоимость имущества при реализации не покрывает задолженность

Корректировка на торг

Возможное значение корректировки на торг для участков приведены в справочнике Справочник оценщика недвижимости-2024 «Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 год, под ред. Лейфера Л.А. Согласно данным справочника корректировка на торг для земельных участков имеет следующие значения:

Диапазон корректировок на уторгование

Таблица 269. Значение «Скидки на торг». Усредненные данные по городам России, и границы расширенных интервалов.

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее значение	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	10,7%	6,6%	14,8%
2. Земельные участки под коммерческую застройку	9,2%	5,4%	13,1%
3. Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости	13,8%	8,6%	19,1%
4. Земельные участки под жилую застройку	8,5%	4,7%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	12,8%	8,0%	17,6%

Корректировка на торг была принята в размере максимального значения диапазона для участков сельскохозяйственного назначения в размере -13,8%.

Корректировка на удаленность от МКАД

Возможное значение корректировки на удаленность от областного центра для участков приведены в справочнике Справочник оценщика недвижимости-2024 «Земельные участки. Часть 1. Территориальные характеристики и корректирующие коэффициенты на локальное местоположение» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 год, под ред. Лейфера Л.А. Согласно данным справочника зависимость цены от удаления от областного центра имеет следующие значения:

Таблица 76. Матрица коэффициентов, отражающая зависимость удельных цен продажи земельных участков от расстояния до МКАД, данные по Московской области.

Расстояние до МКАД, км	аналог									
	<10	10 - 20	20 - 30	30 - 40	40 - 50	50 - 60	60 - 70	70 - 80	80 - 90	>90
объект оценки	<10	1,00	1,49	1,79						
	10-20	0,67	1,00	1,20	1,36	1,49	1,60	1,70	1,79	1,87
	20-30	0,56	0,83	1,00	1,13	1,24	1,33	1,41	1,49	1,56
	30-40		0,74	0,89	1,00	1,10	1,18	1,25	1,32	1,38
	40-50		0,67	0,81	0,91	1,00	1,08	1,14	1,20	1,26
	50-60		0,62	0,75	0,85	0,93	1,00	1,06	1,12	1,17
	60-70		0,59	0,71	0,80	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10
	70-80		0,56	0,67	0,76	0,83	0,89	0,95	1,00	1,05
	80-90		0,53	0,64	0,73	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00
	>90		0,51	0,62	0,70	0,76	0,82	0,87	0,92	0,96

Таблица 15-8 Расчет корректировки на категорию земли

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Удаление от областного центра	56	44	54	58	55
Корректировка, %		-7,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на площадь

Возможное значение корректировки на площадь приведены в справочнике «Справочнике оценщика недвижимости-2024 «Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 год, под ред. Лейфера Л.А. Согласно данным справочника корректировка на площадь имеет следующую зависимость:

Зависимость цены от площади

Зависимость удельной цены земельных участков от площади, расширенный интервал

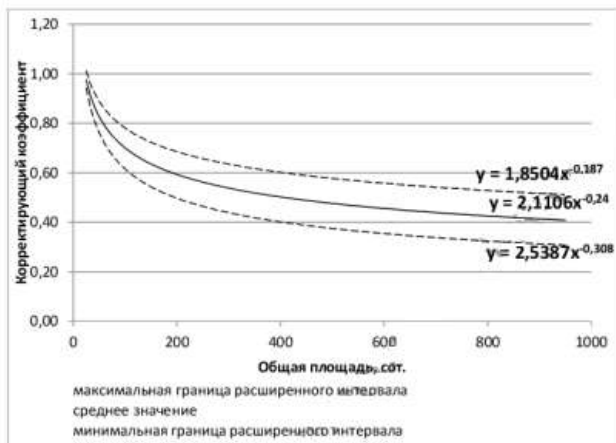


Рис. 15. Зависимость удельной цены земельных участков от площади, усредненные данные по России.

Расширенный интервал.

Таблица 15-9 Расчет корректировки на площадь

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь объекта, сот.	37,89	222,50	92,00	49,00	22,00
Коэффициент площади	3,65132	5,08413	4,31017	3,83118	3,29836
Корректировка, %		-28,2%	-15,3%	-4,7%	10,7%

Корректировка на функциональное назначение

Оцениваемые объекты имеют категорию земли: Земли промышленного назначения, а разрешенное

использование для сельскохозяйственного производства. На рынке количество предложений со схожими характеристиками, т.е. земли промышленности под сельскохозяйственное производство представлено в крайне ограниченном количестве. В такой ситуации Оценщик вынужден использовать корректировку на назначение участка. В связи с этим вводится корректировка на назначение участка.

Корректировка по данному параметру описана в справочнике «Справочник оценщика недвижимости-2024 «Земельные участки. Часть 2. Характеристики, отражающие влияние физических характеристик объекта, функционального назначения объекта, передаваемых имущественных прав. Скидки на торг. Коэффициенты капитализации» Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, г. Нижний Новгород, 2024 год, под ред. Лейфера Л.А. Согласно данным справочника корректировка на функциональное назначение имеет следующие значения:

Таблица 247. Матрица соотношений значения средних территориальных коэффициентов удельных цен по элементу сравнения «Функциональное назначение объекта», усредненные по городам России

Функциональное назначение		аналог				
		Земельные участки под коммерческую застройку	Земельные участки под индустриальную застройку	Земельные участки под жилищную застройку	Земельные участки под объекты размещения	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости
Объект оценки	Земельные участки под коммерческую застройку	1,00	1,69	1,41	1,75	
	Земельные участки под индустриальную застройку	0,59	1,00	0,83	1,03	1,69
	Земельные участки под жилищную застройку	0,71	1,20	1,00	1,24	
	Земельные участки под объекты размещения	0,57	0,97	0,81	1,00	1,54
	Земельные участки под размещение специализированной сельскохозяйственной недвижимости		0,59		0,61	1,00

Таблица 15-10 Расчет корректировки на функциональное назначение

Показатель	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь объекта, сот.	Для сельскохозяйственного производства	под размещение склада/производства, автосервиса	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	склад, производственная деятельность
Корректировка, %		-41,00%	0,00%	0,00%	-41,00%

Внесение весовых коэффициентов

Согласно требованиям ФСО, необходимо производить обоснование всех расчетов и результатов в отчете об оценке.

Необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле:

$$K = \frac{(|S_A| + 1) / (|S_{1...n}| + 1)}{(|S_A| + 1) / (|S_1| + 1) + (|S_A| + 1) / (|S_2| + 1) + \dots + (|S_A| + 1) / (|S_n| + 1)}$$

где,

K – искомый весовой коэффициент;

n – номер аналога

S_A – сумма корректировок по всем аналогам;

$S_{1...n}$ – сумма корректировок аналога, для которого производится расчет;

S_1 – сумма корректировок 1 –го аналога;

S_2 – сумма корректировок 2-го аналога;

S_n – сумма корректировок n-го аналога.

Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(|S_A|+1)$, в результате получим

$$K = \frac{1/(|S_{1...n}|+1)}{1/(|S_1|+1) + 1/(|S_2|+1) + \dots + 1/(|S_n|+1)}$$

Очевидно, что зависимость веса от суммы корректировок не линейная, иначе распределение весов было бы гораздо проще по прямой пропорции.

Таблица 15-11 Итоговый расчет стоимости земельных участков

№ п/п	Кадастровый номер	Площадь, сот	Стоимость за 1 сотку, руб.	Стоимость объекта (округленно), руб.
1	50:09:0010403:524	86,44	75 090	6 491 000
2	50:09:0010403:526	109,37	71 857	7 859 000
3	50:09:0010403:527	109,40	71 848	7 860 000
4	50:09:0010403:528	109,34	71 857	7 857 000
5	50:09:0010403:529	121,64	70 438	8 568 000
6	50:09:0010403:534	47,25	84 070	3 972 000
7	50:09:0010403:535	37,89	87 609	3 320 000
Итого				45 927 000

Источник: рассчитано Оценщиком

15.12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Согласно п. 3 ФСО № V, в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки, выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата полученного при применении каждого подхода. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в Отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Ввиду того, что расчет стоимости произведен с применением только одного подхода сравнительного, согласование не требуется.

Таблица 15-12 Результаты оценки различными подходами

Кадастровый номер	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке		
	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
50:09:0010403:524	Не применялся	6 491 000	Не применялся
50:09:0010403:526	Не применялся	7 859 000	Не применялся
50:09:0010403:527	Не применялся	7 860 000	Не применялся
50:09:0010403:528	Не применялся	7 857 000	Не применялся
50:09:0010403:529	Не применялся	8 568 000	Не применялся
50:09:0010403:534	Не применялся	3 972 000	Не применялся
50:09:0010403:535	Не применялся	3 320 000	Не применялся

На основании предоставленной информации, выполненного анализа и расчетов рекомендуемая итоговая рыночная стоимость объекта оценки, с необходимыми допущениями и ограничениями составляет:

45 927 000 (Сорок пять миллионов девятьсот двадцать семь тысяч) рублей, не облагается НДС⁵⁰

⁵⁰ В соответствии с подпунктом 6 пункта 2 статьи 146 главы 21 «Налог на добавленную стоимость» Налогового кодекса Российской Федерации операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость.

Объекты аналогии, использованные для расчета земельного участка

Объект аналог №1

https://www.avito.ru/povarovo/zemelnye_uchastki/uchastok_223_ga_promnaznacheniya_4055917026

Главная · Недвижимость · Земельные участки · Купить · Промышленные

Участок 2,23 га (промназначения)

60 000 000 Р

269 058 Р за сотку

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку

Показать телефон

в 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Шихово Эстейт

Агентство

На Авито с апреля 2024

Реквизиты проверены

15 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Михаил

Об участке

Площадь: 223 сот.

Расстояние от МКАД: 34 км

Расположение

Московская обл., г.о. Солнечногорск, территориальное управление Пешковское

Участок 2,23 га (промназначения)

60 000 000 Р

269 058 Р за сотку

Показать карту

Показать телефон

в 958 xxx-xx-xx

Написать сообщение

Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продать?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Шихово Эстейт

Агентство

На Авито с апреля 2024

Реквизиты проверены

15 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо

Михаил

Об участке

Площадь: 223 сот.

Расстояние от МКАД: 34 км

Расположение

Московская обл., г.о. Солнечногорск, территориальное управление Пешковское

Ленинградское шоссе, 34 км

Описание

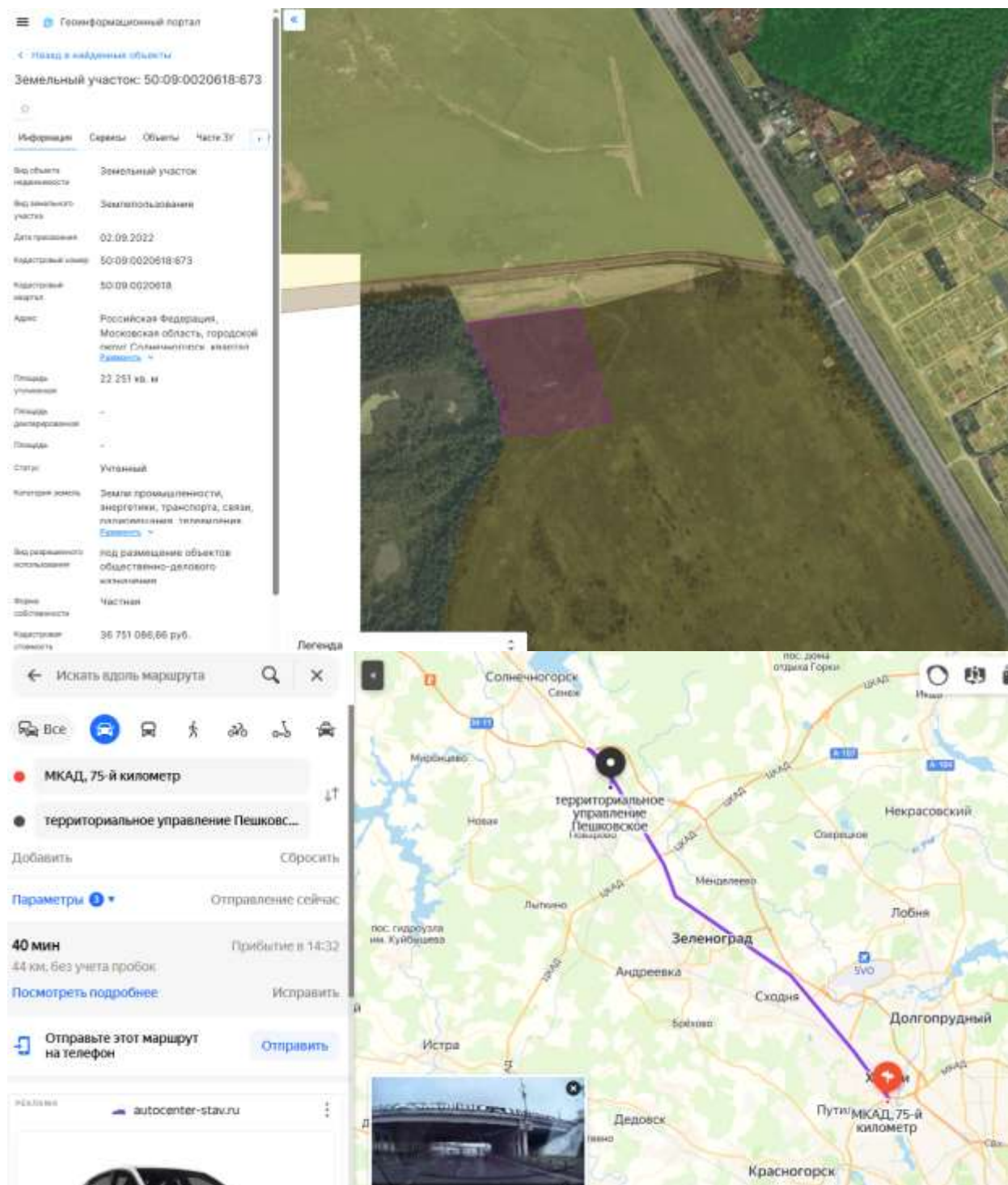
Продается земельный участок с кадастровым номером 50:09:0020618:673, площадью 2,23 га (22 251 м²), земли промышленности, под размещение склада/производства, автосервиса. Участок расположен рядом с д. Есипово Солнечногорского района, имеет удобный подъезд по Ленинградскому шоссе (34 км от МКАД), на непосредственный съезд к участку оформлен сервитут. Участок частично обременен охранной зоной ЛЭП 110 кВт. Рядом строится распределительный центр компании Wildberries. На участок утвержден Проект планировки территории.

Земельный участок под производство
Земли промышленности
Земельный участок под склад
Участок промназначения
Участок под автосервис

№ 4055917026 · 14 мая в 18:15 · 1460 просмотров (+0 сегодня)

Пожаловаться

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей



Объект аналог №3

https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot._promnaznacheniya_7200932763?context=H4sIAAAAAAAAA_wEfAOD_YToxOntzOjEzOiJsbn2NhbfByaW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot_promnaznacheniya_7200932763?context=H4slAAAAA

Главная > Недвижимость > Земельные участки > Купить > Промышленность

Участок 92 сот. (промышленного назначения)

9 476 000 ₽

103 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

A-INDUSTRIAL

Агентство

На Авито с июня 2013

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо

A-ИНДАСТРИАЛ

Об участке

Площадь: 92 сот.

Расстояние от МКАД: 51 км

avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_92_sot_promnaznacheniya_7200932763?context=H4slAAAAAAA_4E

Расположение

Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Мошинцы, ул.

Победа

Пятницкое шоссе, 51 км

Показать карту

9 476 000 ₽

103 000 ₽ за сотку

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

A-INDUSTRIAL

Агентство

На Авито с июня 2013

Надёжный партнёр Реквизиты проверены

Есть бизнес-сообщество ВКонтакте

Подписаться на продавца

Контактное лицо

A-ИНДАСТРИАЛ

Описание

Арт. 97453406

Продается земля промышленного назначения 92 сот.

Общая площадь земельного массива 42 Га

Возможно приобретение участков от 21 сот. с возможностью увеличения до 186 Га.

Объект расположен по адресу: М.о., р-н Солнечногорский, д. Мошинцы

Прямое примыкание к Ленинградскому ш.

Расстояние до МКАД - 60 км., до ЦКАД - 24 км.

Коммерческие условия: 103 000 руб. за 1 сот.

Земельный участок расположен в территориальной зоне "П" - производственная зона.

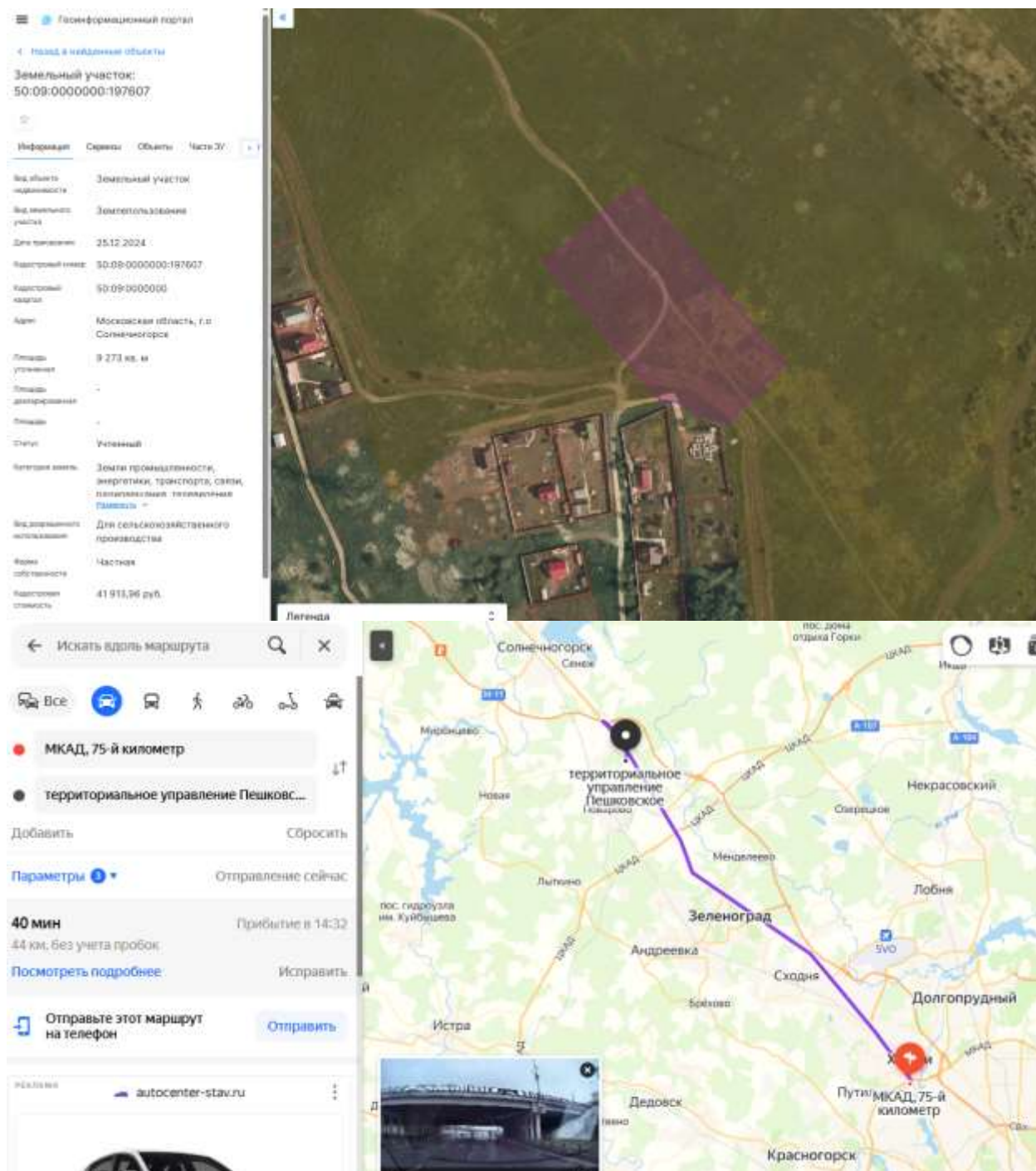
Основные виды разрешенного использования:

1. производственная деятельность 6.0;
2. тяжелая промышленность 6.2;
3. легкая промышленность 6.3;
4. фармацевтическая промышленность 6.3.3;
5. пищевая промышленность 6.4;
6. строительная промышленность 6.6;
7. склады 6.9 и др.

Инфраструктура:

1. обустройство дорожной сети планируется летом 2025 г.

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей



Объект аналог №3

https://www.avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_49_sot._promnaznacheniya_7316298127?context=H4sIAAAAAAAAAA_wEfAOD_YT0xOntzOjEzOiJsbnBhYyW9yaXR5IjtiOjA7fQseF2QfAAAA

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_49_sot_promnaznacheniya_7316298127?context=H4slAAAAA

Участок 49 сот. (промназначения)

5 047 000 Р

103 000 Р за сотку

Добавить в избранное

Сравнить

Добавить заметку



Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Абсолют Недвижимость

Агентство

На Авито с июня 2024

Завершено 58 объявлений

Реквизиты проверены



38 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Контактное лицо
Отдел Продаж

Об участке

Площадь: 49 сот.

Расстояние от МКАД: 51 км

Расположение

Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Мошницы

Пятницкое шоссе, 51 км

Показать карту

avito.ru/solnechnogorsk/zemelnye_uchastki/uchastok_49_sot_promnaznacheniya_7316298127?context=H4slAAAAA

Расположение

Московская обл., г.о. Солнечногорск, д. Мошницы

Пятницкое шоссе, 51 км

Показать карту

5 047 000 Р

103 000 Р за сотку

Описание

Прямая продажа от собственника.

Предлагается пул земельных участков площадью от 22 соток под производственную и складскую застройку, расположенные вблизи д. Мошницы.

Участки имеют стратегически удачное расположение на первой линии Ленинградского шоссе. По утвержденным документам территориального планирования (генплан, правила землепользования и застройки), участки относятся к зоне промышленной застройки.

Стоимость 103 000 рублей за сотку.

Более подробную информацию можно уточнить по телефону.

Показать телефон
в xxx-xxx-xx-xx

Абсолют Недвижимость

Агентство

На Авито с июня 2024

Завершено 58 объявлений

Реквизиты проверены



38 объявлений пользователя

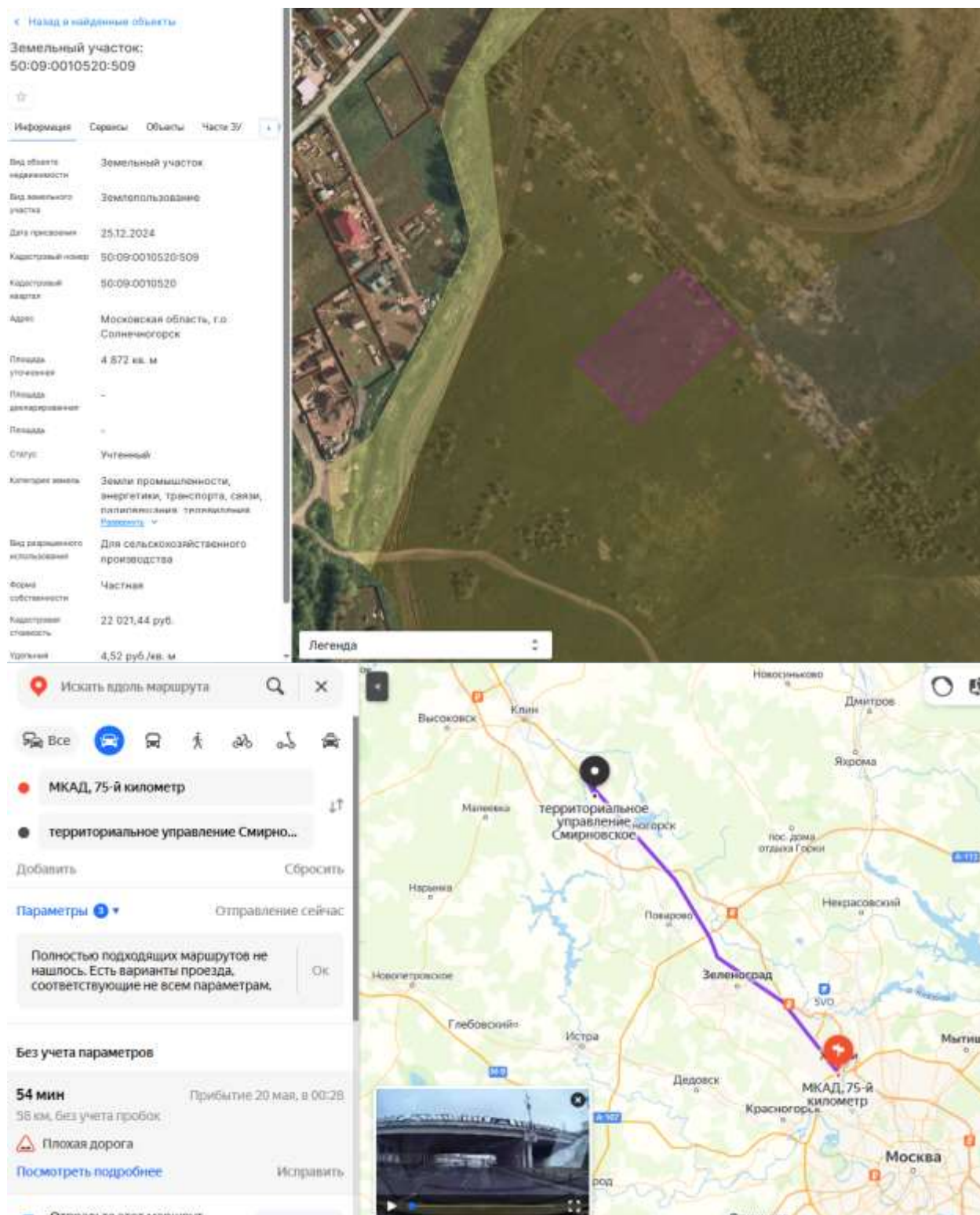
Подписаться на продавца

Контактное лицо
Отдел Продаж

№ 7316298127 · 5 мая в 11:28 · 109 просмотров (+3 сегодня)

Пожаловаться

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей



Объект аналог №4

https://move.ru/objects/prodaetsya_promyshlennogo_naznacheniya_ploschadyu_2200_kv_m_ploschadyu_22_sotok_moskovskaya_46k-0070_9277811751/

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

move.ru/objects/prodazhiya-prumyshlennogo-naznacheniya-ploshchady_2200_kv_ploshchady_22_zotak_moskovskaya_46x-0070_8277811751/

move.ru Продажа земли промышленного назначения, 22 сотки, Солнечногорск

4 100 000 Р цена 40,32 руб/сотка 190 364 Р Земельный участок с кадастровым номером: 50:09:0030237/532 Добавить в избранное

23 апреля 14:12 (12 лет назад) Обновлено сегодня в 05:31 Пополнить Звонок Дата СЗ



Пополнить
События
+7 (925) 123-XX-XX
Позвонить менеджеру

PAVE
ВЫДЫХ ЭНЕРГИЮ СВОБОДЫ

Жесткий контроль PAVE
У 2-х Платежей вперед по КИВ
Договор подписывается в 3-х экземплярах. Подписывается руководителем. От 20% по оплате. Старт продаж 10.04.2024

ОСТРОВ

Промышленного назначения в продажу

Цена	4 100 000 Р	Площадь участка	22 сотки
Цена за сотку	190 364 Р	Дата публикации	23 апреля
Тип объекта	промышленного назначения	Дата обновления	сегодня в 05:31
Тип объявления	продажа	Ид	827-781-1751

Описание
Нахождение: Солнечногорск
Административная граница: имеет кадастровый номер: 50:09:0030237/532

Назад в найденные объекты

Земельный участок:
50:09:0030237/532

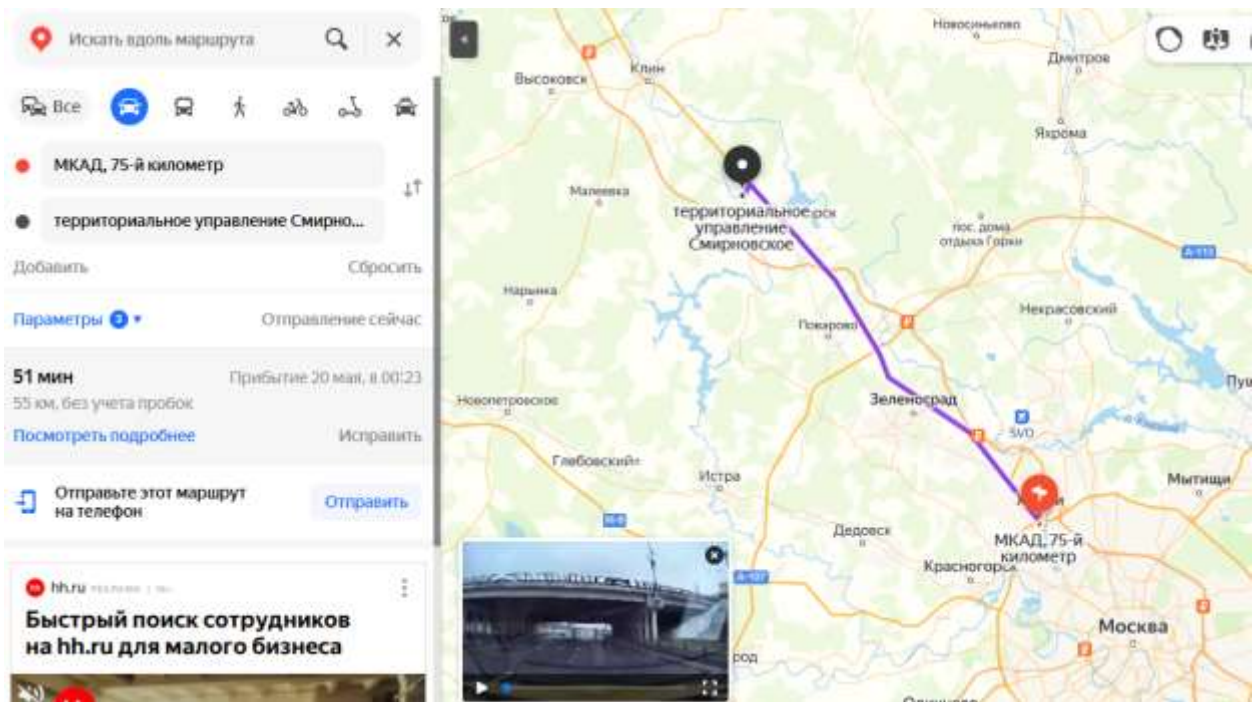
Информация Сервисы Объекты Часы Зв

Вид объекта недвижимости	Земельный участок
Вид земельного участка	Землепользование
Дата публикации	19.04.2024
Кадастровый номер	50:09:0030237/532
Кадастровый квартал	50:09:0030237
Адрес	Московская область, Солнечногорск г.о
Площадь участка	2 104 кв. м
Площадь застроенной территории	-
Площадь	-
Статус	Учтенный
Категория земель	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, исключенными являются земельные участки
Вид разрешенного использования	склад, производственная деятельность
Форма собственности	Частная
Кадастровая стоимость	1 986 428,48 руб.
Удешевление	844,12 руб./кв. м



Легенда

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей



16. ПРИЛОЖЕНИЕ. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ

ДОГОВОР

КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 25/12-01

Московская область

№ 25/12-01 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Региональная недвижимость» (ООО «ТрастЮнион АИЭ» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость»), являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, внесенное 06 июля 2007 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц за ОГРН 507746882384 (свидетельство серия 77 № 008373890), ОКПО 81367320, ИНН 7705794926, КПП 771401001, место нахождения: Россия, 125284, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, помещение № XII, комн. 84-87, 93, 96-102, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 09 ноября 2012 года № 21-000-1-00915, предоставленную ФСФР России, действующее на основании Приказа доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Региональная недвижимость», зарегистрированных ФСФР России 15 ноября 2012 г. в реестре за № 2476, с последующими изменениями и дополнениями, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора **Кравченко Евгения Викторовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ООО «Рамвей») (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001, адрес регистрации: 141506, Московская область, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, оф. 1Б), именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора **Душников Валерия Евгеньевича**, действующего на основании Устава, с другой стороны, совместно именуемые «Стороны», в каждой из них по отдельности «Сторона», действуя добровольно, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

I. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель, приняв и оплатив, в соответствии с условиями настоящего Договора земельный участок, имеющий следующие характеристики (далее – «Земельный участок»):

- кадастровый номер: 50-09/0010403-23;
- категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства;
- общая площадь: 293 734 (Двести девяносто три тысячи семьсот тридцать четыре) кв. м;
- адрес объекта: обл. Московская, р-н Солнечногорский, ЗАО «Солнечное»;
- обременения (ограничения) права: доверительное управление; дата государственной регистрации: 20.06.2013 г., номер государственной регистрации: 50-50-09/999/2013-115, срок, на который установлено ограничение прав и обременение участка: с 27.05.2013 на срок действия права доверительного управления; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент», ИНН: 7705794926; основание государственной регистрации: Изменения и дополнения в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Региональная недвижимость», выдан 30.10.2019, Правила доверительного управления Рентным доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Региональная недвижимость» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион АИЭ» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость», выдан 15.11.2012.

Земельный участок принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Рентного закрытого паевого инвестиционного фонда «Региональная

недвижимость», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 27.05.2013 г. сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-115.

1.2. На Земельном участке расположен следующий объект капитального строительства:

- кадастровый номер: 01:00:33309;
- условный номер: 50-03:0000000/8126
- наименование: Сооружение: магистральный газопровод "КГМО-Конаково"
- адрес: Московская область, Клинский район, Солнечногорский район, Тверская область, Конаковский район
- протяженность: 92 950 м.

Объект капитального строительства принадлежит на праве собственности ПАО «ГАЗПРОМ» (Запись о государственной регистрации в ЕГРН № 50-01-00-10-2001-75.1 от 12 октября 2001 г.).

Продавцом подтверждает соблюдение преимущественного права ПАО «ГАЗПРОМ» на приобретение Земельного участка в соответствии с требованиями законодательства Российской Федерации.

1.3. На момент подписания настоящего Договора Земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории имеющие следующие ограничения:

1.3.1. Зоны с особыми условиями использования территории (далее по тексту – «ЗОУИТ»):

1. Земли Государственного лесного фонда Октябрьские

Площадь пересечения: 138 м2

Процент пересечения: 0,1 %

2. Зоны планируемого размещения объектов автомобильного транспорта М-10 "Россия"

Площадь пересечения: 9 701 м2

Процент пересечения: 3,3 %

3. Границы ЗСО подземных источников питьевого водоснабжения 169-РМ 26.04.2018

Площадь пересечения: 104 427 м2

Процент пересечения: 35,6 %

4. Принадлежность территории аэропорт Клин

Площадь пересечения: 293 662 м2

Процент пересечения: 100 %

5. Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения

Третий пояс ЗСО источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения - скважины №1, эксплуатирующей касимовский водопольный комплекс, и скважины №2, эксплуатирующей подольско-мичуринский водопольный комплекс

Площадь пересечения: 104 417 м2

Процент пересечения: 35,6 %

6. Охранная зона инженерных коммуникаций Зона минимальных расстояний магистрального газопровода "КГМО-Конаково"

Площадь пересечения: 80 109 м2

Процент пересечения: 27,3 %

7. Охранная зона инженерных коммуникаций магистрального газопровода "КГМО-Конаково"

Площадь пересечения: 11 095 м2

Процент пересечения: 3,8 %

8. Охранная зона инженерных коммуникаций Охранная зона ЛЭП 10 кВ ТП-937 - ТП-799 с оттайками на МТП-793, ТП-888, МТП-795, ТП-836, ТП-834, МТП-797

Площадь пересечения: 8 747 м2

Процент пересечения: 3 %

9. Охранная зона инженерных коммуникаций Охранная зона КЛ-35кВ "Радищев-Бережки 1"

Площадь пересечения: 1 153 м2

Процент пересечения: 0,4 %

10. Охранная зона инженерных коммуникаций Охранная зона КЛ-35кВ "Радищев-Бережки 2"

Площадь пересечения: 987 м2

Процент пересечения: 0,3 %

11. Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиорелизации Охранная зона Общед. ВОЛП УЭС г.Клин - АМТС Солнечногорск
Площадь пересечения: 2 465 м²
Процент пересечения: 0,8 %

12. Охранная зона линий и сооружений связи и линий и сооружений радиорелизации Охранная зона кабельной линии связи Крюково - Конково на ГРС Конково, в составе объекта "Линейное сооружение - кабельная линия связи "Крюково-Конково", назначение: нежелез., протяженность: 160,1 км.
Площадь пересечения: 702 м²
Процент пересечения: 0,2 %

13. Придорожная полоса Придорожные полосы объекта: "Автомобильная дорога М-10 "Россия" Москва-Тверь-Великий Новгород-Санкт-Петербург, км 29+300-км 108+400, протяженностью 79,1 км, Московская область, на территории Солнечногорского района (участок км 31+175-км 74+465)
Площадь пересечения: 59 270 м²
Процент пересечения: 20,2 %

1.4. Продавец передает, а Покупатель принимает Земельный участок по Передаточному акту, подписанному Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Право собственности на Земельный участок возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Московской области.

2. ГАРАНТИИ И ЗАЯВЛЕНИЯ СТОРОН

2.1. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего договора Земельный участок никому не продан, не подарен, не заложен, не обременен правами третьих лиц, за исключением тех, что указаны в п. 1.1. настоящего Договора, и споре и под арестом (запрещением) не состоит.

2.2. Продавец гарантирует, что все обязательные в уплате налога, штрафы и пени, связанные с Земельным участком, оплачены в полном объеме.

2.3. Покупатель гарантирует, что на дату заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев Ретинго закрытого паевого инвестиционного фонда «Ретинго Инвест Недвижимость», участником Общества с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент», а также не будет являться владельцем инвестиционных паев Фонда, участником Общества с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» до момента исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств по настоящему Договору. В случае нарушения настоящего пункта все неблагоприятные финансовые последствия возникают на Покупателя.

2.4. Стороны гарантируют, что были приняты все необходимые корпоративные решения, необходимые для совершения и выполнения действительными все необходимые разрешения, одобрения, согласования, лицензия, освоения, регистрации, нотариальные удостоверения, необходимые для заключения настоящего Договора и исполнения обязательств по настоящему Договору.

2.5. Земельный участок надлежащим образом сформирован и поставлен на кадастровый учет. При установлении границ Земельного участка не были допущены нарушения законодательства, не существует каких-либо споров о границах Земельного участка и Земельный участок не изъят из оборота, не ограничен в обороте.

2.6. Не имеется и не известно о факте усвоения, распоряжения или постановлений об изъятии Земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Не существует и не известно о факте существования оснований для изъятия Земельного участка третьими лицами.

2.7. Покупатель гарантирует, что является действующим юридическим лицом, в отношении которого не принято решение о ликвидации. Покупатель подтверждает, что заключение настоящего Договора и выполнение своих обязательств перед Продавцом не противоречат расчетный счет Продавца.

требования действующего законодательства Российской Федерации и внутренним документам Покупателя (в том числе учредительным документам), решениям органов управления.

2.8. Покупатель гарантирует, что в отношении Покупателя не введена процедура банкротства. Покупатель подтверждает, что имеет все законные основания для заключения настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязан:

3.1.1. Передать Покупателю Земельный участок в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора и подписать передаточный акт (далее – «Передаточный акт»);

3.1.2. Совместно с Покупателем обратиться в государственной регистрирующий орган со всеми необходимыми документами и с заявлением о проведении государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Покупателю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Передаточного акта, предусмотренного п. 5.1. настоящего Договора.

3.1.3. Предоставить Покупателю всю имеющуюся у Продавца документацию, относящуюся к Земельному участку.

3.2. Покупатель обязан:

3.2.1. Уплатить Продавцу Цену Земельного участка в размере, порядке и сроки, установленные в разделе 4 настоящего Договора.

3.2.2. Принять Земельный участок в срок, указанный в п. 3.1.1. настоящего Договора, и подписать Передаточный акт.

3.2.3. Совместно с Продавцом обратиться в государственной регистрирующий орган с заявлением о проведении государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Покупателю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Передаточного акта, предусмотренного п.5.1. настоящего Договора.

3.3. Для осуществления государственной регистрации права собственности на Земельный участок, Стороны обязуются предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области все необходимые для такой регистрации документы в соответствии с требованиями действующего законодательства для каждой из Сторон. В случае наличия замечаний Государственного регистрирующего органа (должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество) по комплектности и содержанию документов Стороны обязуются предпринять все возможные действия по предоставлению недостающих документов в месячный срок с момента принятия документов на государственную регистрацию для устранения препятствий в государственной регистрации перехода права собственности на Покупателя.

3.4. Стороны осуществляют права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Земельного участка составляет 11 797 200 (Одиннадцать миллионов семьсот девяносто семь тысяч двести) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

4.2. Расходы по государственной регистрации регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Покупателю не включены в Цену Земельного участка и оплачиваются Покупателем самостоятельно за счет собственных средств.

4.3. Стороны согласовали следующий порядок расчетов:

4.3.1. Платеж в размере 11 797 200 (Одиннадцать миллионов семьсот девяносто семь тысяч двести) рублей 00 копеек, НДС не облагается, производится Покупателем в течение 1 (Одного) года с даты заключения настоящего Договора, на расчетный счет Продавца.

4.4. Стороны пришли к соглашению, что ипотека в силу закона и пользу Продавца, согласно п. 5 ст. 488 Гражданского Кодекса Российской Федерации, до полной оплаты Покупателем Цены Участка Продавцу, не возмещается.

4.5. Обязательства Покупателя по оплате Земельного участка считаются исполненными с момента поступления денежных средств, в размере, указанном в п. 4.1. настоящего Договора, на расчетный счет Продавца.

8.2. В случае невозможности урегулирования споров путем переговоров, споры подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации, в суде по месту нахождения земельного участка.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

9.2. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется по письменному согласию Сторон, а также в иных случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменном виде и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.5. Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:	
Продавец:	Покупатель:
Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Региональная недвижимость» (ООО «ТрастЮнион АВЕ» Д.У. Рентным ЗПИФ «Региональная недвижимость»)	Общество с ограниченной ответственностью «Рамвей»
Место нахождения: Россия, 125284, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, помещение № XIII, комн. 84-87,93,96-102 (ОГРН: 5077746882384, ИНН: 7705794926, КПП: 771401001; дата государственной регистрации: 06 июня 2007 г.) р/с: 40701810424000000535 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО), к/с 30101810500000000976, БИК 044525976	Место нахождения: 141506, Московская область, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, оф. 1Б ОГРН 1225000062836 ИНН 5044125824, КПП 504401001 Р/с: 4070 2810 5380 0012 8008 в ПАО Сбербанк К/с: 3010 1810 4000 0000 0225, БИК 044525225
Генеральный директор /Е.В. Крамченко/ М.П.	Генеральный директор /В.Е. Лушников/ М.П.

4.6. Исполнение денежных обязательств, определенных Договором, осуществляется безналичным перечислением соответствующих денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в Договоре.

5. ПОРЯДОК И СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

5.1. В соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ передача земельного участка Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется по Передаточному акту, который подписывается Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Сторонами настоящего Договора, и становится приложением к настоящему Договору и его неотъемлемой частью.

5.2. Обязательство Продавца передать земельный участок Покупателю считается исполненным в момент подписания Передаточного акта Сторонами или их уполномоченными представителями.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации.

6.2. Продавец обязан с момента подписания настоящего Договора и до момента государственной регистрации перехода права собственности не совершать каких-либо сделок в отношении земельного участка.

6.3. В случае несвоевременного исполнения Покупателем обязательства по оплате установленных настоящим Договором сумм, Покупатель обязан по требованию Продавца уплатить последнему неустойку в размере 1 (Один) процент от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки. День (дата), называющийся(аясь) сроком исполнения обязательства по настоящему Договору не учитывается при расчете суммы неустойки. Уплата неустойки не освобождает Покупателя от выполнения обязательства по настоящему Договору.

6.4. В случае неисполнения Покупателем обязательства по оплате стоимости земельного участка, предусмотренных п. 4.1. настоящего Договора, в сроки, предусмотренные разделом 4 настоящего Договора, Продавец вправе в соответствии с п.1-2 ст. 450.1 ГК РФ в одностороннем внесудебном порядке отозвать от исполнения настоящего Договора. Датой отозвания исполнения настоящего Договора (расторжения Договора) будет являться дата направления соответствующего уведомления Продавцом в адрес Покупателя записным письмом с уведомлением о вручении.

6.5. При расторжении Договора в порядке, предусмотренном п. 6.4. настоящего Договора, Покупатель обязан оплатить Продавцу штраф в размере 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств, если докажут, что причиной неисполнения (ненадлежащего исполнения) являются обстоятельства непреодолимой силы, к которым относятся стихийные бедствия, техногенные аварии и катастрофы, введение на всей территории Российской Федерации или в отдельных ее местностях военного или чрезвычайного положения, массовые беспорядки, забастовки.

6.7. Каждая из Сторон обязана своевременно информировать другую Сторону настоящего Договора об изменении своих данных, указанных в настоящем Договоре, имеющих существенное значение. В случае не предоставления информации об изменении своих данных Стороны, не уведомленные об изменении данных другой Стороны, не несут ответственности за причиненные в связи с этим убытки.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры и разногласия между Сторонами, возникшие по настоящему Договору подлежат урегулированию путем переговоров.

ДОГОВОР

КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА № 25/12-02

Московская область

№ 25/12-02 2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Региональная недвижимость» (ООО «ТрастЮнион АИЭ» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость»), являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, внесенное 06 июня 2007 года Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц за ОГРН 5077746882384 (свидетельство серия 77 № 008373890), ОКПО 81367320, ИНН 7705794926, КПП 771401001, место нахождения: Россия, 125284, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, помещение № XIII, комн. 84-87, 93, 96-102, имеющее лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 09 ноября 2012 года № 21-000-1-00915, предоставленную ФСФР России, действующее на основании Правил доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Региональная недвижимость», зарегистрированных ФСФР России 15 ноября 2012 г. в реестре за № 2476, с последующими изменениями и дополнениями, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице Генерального директора Кравченко Евгения Викторовича, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ООО «Рамвей») (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001, место нахождения: 141506, Московская область, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, оф. 1Б), именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице Генерального директора Лушников Валерия Евгеньевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

совместно именуемые «Стороны», а каждый из них по отдельности «Сторона», действуя добровольно, заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность Покупателя, а Покупатель принять и оплатить, в соответствии с условиями настоящего Договора земельный участок, имеющий следующие характеристики (далее – «Земельный участок»):

- кадастровый номер: 50:09:0010403:30;
- категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного производства;
- общая площадь: 34 226 (Тридцать четыре тысячи двести двадцать шесть) кв. м;
- адрес объекта: Московская область, р-н Солнечногорский, -;
- обременения (отрицательная) права: доверительное управление; дата государственной регистрации: 20.06.2013 г., номер государственной регистрации: 50-50/09/999/2013-116, срок, на который установлено ограничение прав и обременение участка: с 27.05.2013 на срок действия правил доверительного управления; лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент», ИНН: 7705794926; основание государственной регистрации: Именения и дополнения в Правила доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Региональная недвижимость», выдан 30.10.2019, Правила доверительного управления Правилами доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Региональная недвижимость» под управлением Общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания ПРОМСВЯЗЬ», выдан 15.11.2012.

и не известно о факте существования оснований для изъятия Земельного участка третьими лицами.

2.7. Покупатель гарантирует, что является действующим юридическим лицом, в отношении которого не принято решение о ликвидации. Покупатель подтверждает, что заключение настоящего Договора и выполнение своих обязательств перед Продавцом не противоречит требованиям действующего законодательства Российской Федерации и внутренним документам Покупателя (в том числе учредительным документам), решениям органов управления.

2.8. Покупатель гарантирует, что в отношении Покупателя не наведена процедура банкротства. Покупатель подтверждает, что имеет все законные основания для заключения настоящего Договора.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязан:

3.1.1. Передать Покупателю Земельный участок в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора и подписать передаточный акт (далее – «Передаточный акт»).

3.1.2. Совместно с Покупателем обратиться в государственный регистрирующий орган со всеми необходимыми документами и с заявлением о проведении государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Покупателю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Передаточного акта, предусмотренного п. 5.1. настоящего Договора.

3.1.3. Предоставить Покупателю всю имеющуюся у Продавца документацию, относящуюся к Земельному участку.

3.2. Покупатель обязан:

3.2.1. Уплатить Продавцу Цену Земельного участка в размере, порядке и сроки, установленные в разделе 4 настоящего Договора.

3.2.2. Принять Земельный участок в срок, указанный в п. 3.1.1. настоящего Договора, и подписать Передаточный акт.

3.2.3. Совместно с Продавцом обратиться в государственный регистрирующий орган с заявлением о проведении государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Покупателю в течение 5 (Пяти) рабочих дней с момента подписания Передаточного акта, предусмотренного п. 5.1. настоящего Договора.

3.3. Для осуществления государственной регистрации права собственности на Земельный участок, Стороны обязуются предоставить в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области все необходимые для такой регистрации документы в соответствии с требованиями действующего законодательства для каждой из Сторон. В случае наличия замечаний Государственного регистратора прав (должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав на недвижимое имущество) по комплектности и содержанию документов Стороны обязуются предпринять все возможные действия по предоставлению недостающих документов в месячный срок с момента принятия документов на государственную регистрацию для устранения препятствий в государственной регистрации перехода права собственности на Покупателя.

3.4. Стороны осуществляют права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

4. ЦЕНА И ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ

4.1. Цена Земельного участка составляет 1 500 300 (Один миллион пятьсот тысяч триста) рублей 00 копеек, НДС не облагается.

4.2. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Земельный участок к Покупателю не включены в Цену Земельного участка и оплачиваются Покупателем самостоятельно за счет собственных средств.

4.3. Стороны согласовали следующий порядок расчетов:

Земельный участок принадлежит на праве общей долевой собственности владельцам инвестиционных паев Реального закрытого паевого инвестиционного фонда «Региональная недвижимость», о чем в Едином государственном реестре недвижимости 27.05.2013 г. сделана запись регистрации № 50-50-09/999/2013-116.

1.2. На Земельном участке отсутствуют какие-либо объекты недвижимости.

1.3. На момент подписания настоящего Договора Земельный участок расположен в зоне с особыми условиями использования территории, имеющей следующие ограничения:

1.3.1. Зоны с особыми условиями использования территории (далее по тексту – «ЗОНУИ»);

1.3.2. Границы ЗСО подземных источников питьевого водоснабжения 169-РМ 26.04.2018

Площадь пересечения: 32 861 м²

Процент пересечения: 96 %

2. Пригородная территория агропарка Кони

Площадь пересечения: 34 226 м²

Процент пересечения: 100%

3. Зона санитарной охраны источников водоснабжения и водопроводов питьевого назначения Третий пояс ЗСО источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения - скважины №1, эксплуатирующей касимовский водопольный комплекс, и скважины №2, эксплуатирующей подольско-качковский водопольный комплекс

Площадь пересечения: 32 869 м²

Процент пересечения: 96 %

1.4. Продавец передает, а Покупатель принимает Земельный участок по Передаточному акту, подписанному Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора.

1.5. Право собственности на Земельный участок возникает у Покупателя с момента государственной регистрации перехода права собственности в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним по Московской области.

2. ГАРАНТИИ И ЗАЯВЛЕНИЯ СТОРОН

2.1. Продавец гарантирует, что до подписания настоящего договора Земельный участок никому не продан, не подарен, не заложен, не обременен правами третьих лиц, за исключением тех, что указаны в п. 1.1. настоящего Договора, в споре и под арестом (запрещением) не состоит.

2.2. Продавец гарантирует, что все обязательства к уплате налогов, штрафов и пеней, связанные с Земельным участком, оплачены в полном объеме.

2.3. Покупатель гарантирует, что на дату заключения Договора не является владельцем инвестиционных паев Реального закрытого паевого инвестиционного фонда «Региональная недвижимость», участником Общества с ограниченной ответственностью «ТриСтЮнион Эссет Менеджмент», а также не будет являться владельцем инвестиционных паев Фонда, участником Общества с ограниченной ответственностью «ТриСтЮнион Эссет Менеджмент» до момента исполнения Сторонами всех принятых на себя обязательств по настоящему Договору. В случае нарушения настоящего пункта все неблагоприятные финансовые последствия возлагаются на Покупателя.

2.4. Стороны гарантируют, что были приняты все необходимые корпоративные решения, были получены или совершены и являются действительными все необходимые разрешения, одобрения, согласования, лицензии, освобождения, регистрации, нотариальные удостоверения, необходимые для заключения настоящего Договора и исполнения обязательств по настоящему Договору.

2.5. Земельный участок надлежащим образом сформирован и поставлен на кадастровый учет. При установлении границ Земельного участка не были допущены нарушения Законодательства, не существует каких-либо споров о границах Земельного участка и Земельный участок не изъят из оборота, не ограничен в обороте.

2.6. Не имеется и не известно о факте уведомлений, расторжений или постановлений об изъятии Земельного участка для государственных или муниципальных нужд. Не существует

4.3.1. Платеж в размере 1 500 300 (Один миллион пятьсот тысяч триста) рублей (00 копеек, НДС не облагается, производится Покупателем в течение 1 (Одного) года с даты заключения настоящего Договора, на расчетный счет Продавца.

4.4. Стороны пришли к соглашению, что иптека в силу закона в пользу Продавца, согласно п. 5 ст. 488 Гражданского Кодекса Российской Федерации, до полной оплаты Покупателем Целя Участия Продавцу, не возникает.

4.5. Обязательства Покупателя по оплате Земельного участка считается исполненным с момента поступления денежных средств, в размере, указанном в п. 4.1. настоящего Договора, на расчетный счет Продавца.

4.6. Исполнение денежных обязательств, определенных Договором, осуществляется безналичным перечислением соответствующих денежных средств на расчетный счет Продавца, указанный в Договоре.

5. ПОРЯДОК И СРОКИ ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

5.1. В соответствии со ст. 556 Гражданского кодекса РФ передача Земельного участка Продавцом и принятие его Покупателем осуществляется по Передаточному акту, который подписывается Сторонами в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания настоящего Договора, и становится приложением к настоящему Договору и его неотъемлемой частью.

5.2. Обязательство Продавца передать Земельный участок Покупателю считается исполненным в момент подписания Передаточного акта Сторонами или их уполномоченными представителями.

6. ОТВЕТСТВЕННОСТЬ СТОРОН

6.1. Стороны несут ответственность за неисполнение и/или ненадлежащее исполнение своих обязательств по настоящему Договору, в соответствии с положениями действующего законодательства Российской Федерации.

6.2. Продавец обязан с момента подписания настоящего Договора и до момента государственной регистрации перехода права собственности не совершать каких-либо сделок в отношении Земельного участка.

6.3. В случае неисполненного исполнения Покупателем обязательств по оплате установленных настоящим Договором сумм, Покупатель обязан по требованию Продавца уплатить последнему неустойку в размере 1 (Один) процент от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки. День (дней), являющийся(я) сроком исполнения обязательств по настоящему Договору не учитывается при расчете суммы неустойки. Уплата неустойки не освобождает Покупателя от выполнения обязательств по настоящему Договору.

6.4. В случае неисполнения Покупателем обязательств по оплате стоимости Земельного участка, предусмотренных п. 4.1. настоящего Договора, в срок, предусмотренный разделом 4 настоящего Договора, Продавец вправе в соответствии с п.1-2 ст. 450.1, ГК РФ в одностороннем внесудебном порядке отказаться от исполнения настоящего Договора. Датой отхода Продавца от исполнения настоящего Договора (расторжения Договора) будет являться дата направления соответствующего уведомления Продавцом в адрес Покупателя заказным письмом с уведомлением о вручении.

6.5. При расторжении Договора в порядке, предусмотренном п. 6.4. настоящего Договора, Покупатель обязан оплатить Продавцу штраф в размере 500 000 (Пятьсот тысяч) рублей.

6.6. Стороны освобождаются от ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение взятых на себя обязательств, если докажут, что причиной неисполнения (ненадлежащего исполнения) являются обстоятельства непреодолимой силы, к которым относятся стихийные бедствия, техногенные аварии и катастрофы, влечение на всей территории Российской Федерации или в отдельных ее местностях военного или чрезвычайного положения, массовые беспорядки, забастовки.

6.7. Каждая из Сторон обязана своевременно информировать другую Сторону настоящего Договора об изменении своих данных, указанных в настоящем Договоре, имеющих существенное значение. В случае не предоставления информации об изменении своих

данных Стороны, не уведомленные об изменении данных другой Стороны, не несут ответственности за причиненные в связи с этим убытки.

7. СРОК ДЕЙСТВИЯ НАСТОЯЩЕГО ДОГОВОРА

7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания Сторонами и действует до полного исполнения Сторонами своих обязательств по настоящему Договору.

8. РАЗРЕШЕНИЕ СПОРОВ

8.1. Все споры и разногласия между Сторонами, возникшие по настоящему Договору подлежат урегулированию путем переговоров.

8.2. В случае невозможности урегулирования споров путем переговоров, споры подлежат рассмотрению в судебном порядке в соответствии с законодательством Российской Федерации, в суде по месту нахождения Земельного участка.

9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

9.1. Настоящий Договор содержит весь объем соглашений между Сторонами в отношении предмета настоящего Договора, отменяет и делает недействительными все другие обязательства или предложения, которые могли быть приняты или сделаны Сторонами, будь то в устной или письменной форме, до заключения настоящего Договора.

9.2. Изменение и расторжение настоящего Договора осуществляется по письменному согласию Сторон, а также в иных случаях, установленных действующим законодательством Российской Федерации и настоящим Договором.

9.3. Все изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в письменном виде и являются неотъемлемой частью настоящего Договора.

9.4. Во всем остальном, что не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

9.5. Договор составлен в 2 (Двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

10. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Продавец:	Покупатель:
Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым ценным инвестиционным фондом «Региональная недвижимость» (ООО «ТрастЮнион АбЭм» Д.У. Рентным ЗПИФ «Региональная недвижимость») Место нахождения: Россия, 125284, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, помещение № XIII, комн. 84-87.93, 96-102 (ОГРН: 5077746882384, ИНН: 7705794926, КПП: 771401001; дата государственной регистрации: 06 июня 2007 г.), р/с 40701810424000000535 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) №/с 3010181050000000976, БИК 044525976	Общество с ограниченной ответственностью «Рамвей» Место нахождения: 141506, Московская область, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д.12, пом. 2, оф. 1Б ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001 Р/с. 4070 2810 5380 0012 8008 в ПАО Сбербанк К/с. 3010 1810 4000 0000 0225, БИК 044525225
Генеральный директор М.П.  А.В. Кравченко	Генеральный директор М.П.  В.Е. Лушников

ПЕРЕДАТОЧНЫЙ АКТ

в Договор купли-продажи земельного участка № 45/12-02 от 25.12.2023 г.

Московская область

25.12.2023 г.

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Региональная недвижимость» (ООО «ТрастЮнион АИЭМ» Д.У. Рентный ПИИФ «Региональная недвижимость»), являющееся юридическим лицом по законодательству Российской Федерации, внесенное 06 июня 2007 года Мещеряковской инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц за ОГРН 5077746882384 (свидетельство серии 77 № 008373890), ОГРНИО 81367320, ИНН 7705794926, КПП 771401001, место нахождения: Россия, 125284, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, помещение № XII, комн. 84-87, 93, 96-102, имеющие лицензию на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 09 ноября 2012 года № 21-000-1-00915, предоставляющую ФСФР России, действующее на основании Принципов доверительного управления Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Региональная недвижимость», зарегистрированных ФСФР России 15 ноября 2012 г. в реестре за № 2476, с последующими изменениями и дополнениями, имеющее в дальнейшем «Продавца», в лице Генерального директора **Кривоногова Евгения Викторовича**, действующего на основании Устава, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ООО «Рамвей») (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001, место нахождения: 141506, Московская область, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, оф. 1Б), имеющее в дальнейшем «Покупателя», в лице Генерального директора **Лушниковой Валерии Евгеньевны**, действующего на основании Устава, с другой стороны

совместно именуемые «Стороны», а каждый по отдельности - «Сторона», составили настоящий передаточный акт (далее по тексту - «Акт») о нижеследующем:

1. В соответствии с условиями Договора купли-продажи земельного участка № 45/12-02 от 25.12.2023 г. Продавец передал, а Покупатель принял земельный участок, выходящий следующие характеристики:

- кадастровый номер: 50:09:0010403-30;
 - категория земель: Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
 - вид разрешенного использования: Для сельскохозяйственного использования;
 - общая площадь: 34 226 (Тридцать четыре тысячи двести двадцать шесть) кв. м;
 - адрес объекта: Московская область, р-н Солнечногорский;
2. Земельный участок передается в юридическом состоянии, пригодном для использования в соответствии с его целевым назначением и видом разрешенного использования.
3. Покупатель, при осуществлении приема-передачи подлежащим образом осмотрел Земельный участок. Неполнотам Земельный участок не имеет. Состояние Земельного участка полностью соответствует условиям Договора и измерениям Покупателя по его использованию.
4. Стороны взаимных претензий не имеют.
5. Настоящий Акт составлен в 2 (двух) экземплярах, по одному экземпляру для каждой из Сторон.

6. РЕКВИЗИТЫ И ПОДПИСИ СТОРОН	
Продавец:	Покупатель:
Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Рентным закрытым паевым инвестиционным фондом «Региональная недвижимость» (ООО «ТрастЮнион АИЭМ» Д.У. Рентный ПИИФ «Региональная недвижимость»)	Общество с ограниченной ответственностью «Рамвей»
Место нахождения: Россия, 125284, город Москва, Хорошевское шоссе, дом 32А, помещение № XII, комн. 84-87, 93, 96-102, (ОГРН: 5077746882384, ИНН: 7705794926, КПП: 771401001; дата государственной регистрации: 06 июня 2007 г.) Р/с: 40701810425000000055 в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) К/с: 30101810400000000976, БИК: 044525976	Место нахождения: 141506, Московская область, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, оф. 1Б ОГРН 1225000062836 ИНН 5044125824, КПП 504401001 Р/с: 4070 2810 5380 0012 8008 в ПАО «Сбербанк, К.с. 3010 1810 4000 0000 0225, БИК: 044525225
Генеральный директор м.п. /Е.В. Кривоногов/	Генеральный директор м.п. /В.Е. Лушников/

10	ОГРН	1225000062836
11	Дата регистрации	21.06.2022
12	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	225000062836 21.06.2022
Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица		
13	Наименование регистрирующего органа	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №23 по Московской области
14	Адрес регистрирующего органа	144000, РОССИЯ, МОСКОВСКАЯ ОБЛ., ЭЛЕКТРОСТАЛЬ Г., СОВЕТСКАЯ УЛ.26А,
15	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	225000062836 21.06.2022
Сведения о лице, имеющем право без доверенности действовать от имени юридического лица		
16	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	1225000062836 21.06.2022
17	Фамилия Имя Отчество	ЛУШНИКОВ ВАЛЕРИЙ ЕВГ ЕНЬЕВИЧ
18	ИНН	503204198502
19	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	225000062836 21.06.2022
20	Должность	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
21	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	225000062836 21.06.2022
22	Пол	мужской
23	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	225000062836 21.06.2022
24	Гражданство	гражданин Российской Федерации
Сведения об уставном капитале / складочном капитале / уставном фонде / паевом фонде		
25	Вид	УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ
26	Размер (в рублях)	795072088
27	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	225001173053 03.07.2023
Сведения об участниках / учредителях юридического лица		
28	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	1 225000062836 21.06.2022

Выписка из ЕГРЮЛ
22.05.2025 15:46

ОГРН 122500062836

Страница 2 из 13

29	Фамилия Имя Отчество	ЛУШНИКОВ ВАЛЕРИЙ ЕВГ ЕНЬЕВИЧ
30	ИНН	503204198502
31	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	225001483913 01.08.2023
32	Пол	мужской
33	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	225001483913 01.08.2023
34	Гражданство	гражданин Российской Федерации
35	Номинальная стоимость доли (в рублях)	795069988
36	Размер доли (в процентах)	99.9996
37	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	225001483913 01.08.2023
2		
38	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ сведений о данном лице	1225000062836 21.06.2022
39	ОГРН	1195027002884
40	ИНН	5040159773
41	Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "НЕВАДА"
42	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	225001173053 03.07.2023
43	Номинальная стоимость доли (в рублях)	3000
44	Размер доли (в процентах)	0.0004
45	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	225001173053 03.07.2023
Сведения об учете в налоговом органе		
46	ИНН юридического лица	5044125824
47	КПП юридического лица	504401001
48	Дата постановки на учет в налоговом органе	21.06.2022
49	Сведения о налоговом органе, в котором юридическое лицо состоит (для юридических лиц, прекративших деятельность - последнего) на учете	Налоговая Федеральная налоговая служба по г. Солнечногорску Московской области
50	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	225001458416 21.06.2022

Выписка из ЕГРЮЛ
22.05.2025 15:46

ОГРН 122500062836

Страница 3 из 13

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

Сведения о регистрации в качестве страхователя по обязательному пенсионному страхованию в территориальном органе Социального фонда России			
51	Регистрационный номер страхователя	1048304396	23.06.2022
52	Дата постановки на учет в качестве страхователя		
53	Наименование территориального органа Социального фонда России	Отделение Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации по г. Москве и Московской области	
54	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2255001354650	25.01.2025
Сведения о регистрации в качестве страхователя по обязательному социальному страхованию в территориальном органе Социального фонда России			
55	Регистрационный номер страхователя	1048304396	21.06.2022
56	Дата постановки на учет в качестве страхователя		
57	Наименование территориального органа Социального фонда России	Отделение Фонда пенсионного и социального страхования Российской Федерации по г. Москве и Московской области	
58	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2255001354661	25.01.2025
Сведения о видах экономической деятельности по Общероссийскому классификатору видов экономической деятельности			
Сведения об основном виде деятельности			
ОКВЭД ОК 029-2014 (ОДЕС Ред. 2))			
59	Код и наименование вида деятельности	70.10.1 Деятельность по управлению финансово-промышленными группами	
60	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836	21.06.2022
Сведения о дополнительных видах деятельности			
ОКВЭД ОК 029-2014 (ОДЕС Ред. 2))			
1			
61	Код и наименование вида деятельности	01.11 Выращивание зерновых (кроме риса), зернобобовых культур и семян мелиорных культур	
62	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836	21.06.2022
2			
63	Код и наименование вида деятельности	01.12 Выращивание риса	
64	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836	21.06.2022

Выход в ЕГРЮЛ
22.05.2025 15:46

ОГРН 1225000062836

Страница 6 из 13

3			
65	Код и наименование вида деятельности	01.13 Выращивание овощей, бахчевых, корнеплодных и клубнеплодных культур, грибов и трюфелей	
66	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836	21.06.2022
4			
67	Код и наименование вида деятельности	01.14 Выращивание сахарного тростника	
68	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836	21.06.2022
5			
69	Код и наименование вида деятельности	01.15 Выращивание табака и махорки	
70	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836	21.06.2022
6			
71	Код и наименование вида деятельности	01.16 Выращивание волокнистых плодовых культур	
72	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836	21.06.2022
7			
73	Код и наименование вида деятельности	01.19 Выращивание прочих однолетних культур	
74	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836	21.06.2022
8			
75	Код и наименование вида деятельности	01.21 Выращивание винограда	
76	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836	21.06.2022
9			
77	Код и наименование вида деятельности	01.22 Выращивание тропических и субтропических культур	
78	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836	21.06.2022
10			
79	Код и наименование вида деятельности	01.23 Выращивание цитрусовых культур	
80	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836	21.06.2022
11			
81	Код и наименование вида деятельности	01.24 Выращивание семенных и посадочных культур	

Выход в ЕГРЮЛ
22.05.2025 15:46

ОГРН 1225000062836

Страница 5 из 13

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

82	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836 21.06.2022
83	Код и наименование вида деятельности	12
84	Код и наименование вида деятельности	01.25 Выращивание прочих плодовых деревьев, кустарников и орехов
85	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836 21.06.2022
86	Код и наименование вида деятельности	13
87	Код и наименование вида деятельности	01.26 Выращивание плодовых масличных культур
88	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836 21.06.2022
89	Код и наименование вида деятельности	14
90	Код и наименование вида деятельности	01.27 Выращивание культур для производства напитков
91	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836 21.06.2022
92	Код и наименование вида деятельности	15
93	Код и наименование вида деятельности	01.28 Выращивание специй, пряно-ароматических, эфиромасличных и декоративных культур
94	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836 21.06.2022
95	Код и наименование вида деятельности	16
96	Код и наименование вида деятельности	01.29 Выращивание прочих многолетних культур
97	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836 21.06.2022
98	Код и наименование вида деятельности	17
99	Код и наименование вида деятельности	64.19 Денежное посредничество прочее
100	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836 21.06.2022
101	Код и наименование вида деятельности	18
102	Код и наименование вида деятельности	64.91 Деятельность по финансовой аренде (лизингу/сублизингу)
103	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836 21.06.2022
104	Код и наименование вида деятельности	19
105	Код и наименование вида деятельности	64.92 Предоставление займов и прочих видов кредита
106	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836 21.06.2022

Выписка из ЕГРЮЛ
22.05.2023 15:46

ОГРН 1225000062836

Страница 6 из 13

99	Код и наименование вида деятельности	20
100	Код и наименование вида деятельности	64.99 Предоставление прочих финансовых услуг, кроме услуг по страхованию и пенсионному обеспечению, не включенных в другие группировки
101	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836 21.06.2022
102	Код и наименование вида деятельности	21
103	Код и наименование вида деятельности	66.19 Деятельность вспомогательная прочая в сфере финансовых услуг, кроме страхования и пенсионного обеспечения
104	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836 21.06.2022
105	Код и наименование вида деятельности	22
106	Код и наименование вида деятельности	66.21 Оценка рисков и ущерба
107	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836 21.06.2022
108	Код и наименование вида деятельности	23
109	Код и наименование вида деятельности	66.22 Деятельность страховых агентств и брокеров
110	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836 21.06.2022
111	Код и наименование вида деятельности	24
112	Код и наименование вида деятельности	66.29 Деятельность вспомогательная прочая в сфере страхования и пенсионного обеспечения
113	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836 21.06.2022
114	Код и наименование вида деятельности	25
115	Код и наименование вида деятельности	68.10 Покупка и продажа собственного недвижимого имущества
116	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836 21.06.2022
117	Код и наименование вида деятельности	26
118	Код и наименование вида деятельности	68.10.23 Покупка и продажа земельных участков
119	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836 21.06.2022
120	Код и наименование вида деятельности	27
121	Код и наименование вида деятельности	68.20 Аренда и управление собственным или арендованным недвижимым имуществом

Выписка из ЕГРЮЛ
22.05.2023 15:46

ОГРН 1225000062836

Страница 7 из 13

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

114	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836 21.06.2022
28		
115	Код и наименование вида деятельности, за исключением атомной деятельности на договорной основе	68.31 Деятельность агентств недвижимости за исключением атомной деятельности на договорной основе
116	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836 21.06.2022
29		
117	Код и наименование вида деятельности	68.32 Управление недвижимым имуществом за вознаграждение или на договорной основе
118	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836 21.06.2022
30		
119	Код и наименование вида деятельности	69.10 Деятельность в области права
120	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836 21.06.2022
31		
121	Код и наименование вида деятельности	69.20.1 Деятельность по предоставлению финансового вклада
122	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836 21.06.2022
32		
123	Код и наименование вида деятельности	70.22 Консультирование по вопросам коммерческой деятельности и управления
124	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836 21.06.2022
33		
125	Код и наименование вида деятельности	73.20.1 Исследование конъюнктуры рынка
126	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836 21.06.2022
34		
127	Код и наименование вида деятельности	78.20 Деятельность агентств по временному трудоустройству
128	ГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1225000062836 21.06.2022
Сведения о записях, внесенных в Единый государственный реестр юридических лиц		
1		
129	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Создание юридического лица
130	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	1225000062836 21.06.2022

Выписка из ЕГРЮЛ
20.05.2025 15:46

ОГРН 122500062836

Страница 8 из 13

131	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №23 по Московской области
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ		
132	Наименование документа	Р11001 Заявление о создании ЮЛ
133	Номер документа	8141938.A
134	Дата документа	16.06.2022
УСТАВ ЮЛ		
135	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ
136	Номер документа	1
137	Дата документа	16.06.2022
138	Наименование документа	Решение о создании ЮЛ в виде протокола, договора или иного документа в соответствии с законодательством РФ
139	Номер документа	1
140	Дата документа	16.06.2022
141	Наименование документа	Иной докум. в соответствии с законодательством РФ
142	Номер документа	БН
143	Дата документа	07.06.2022
144	Наименование документа	Иной докум. в соответствии с законодательством РФ
145	Номер документа	БН
146	Дата документа	06.08.2018
147	Наименование документа	Иной докум. в соответствии с законодательством РФ
148	Номер документа	БН
149	Дата документа	07.08.2018
150	Наименование документа	Иной докум. в соответствии с законодательством РФ
151	Номер документа	БН
152	Дата документа	08.11.2021
2		
153	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Представление сведений об учете юридического лица в налоговом органе
154	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2225001458416 21.06.2022
155	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №23 по Московской области

Выписка из ЕГРЮЛ
20.05.2025 15:46

ОГРН 122500062836

Страница 9 из 13

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

3	
156	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в территориальном органе Пенсионного фонда Российской Федерации 2225001475191 23.06.2022
157	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ 2225001475191 23.06.2022
158	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №23 по Московской области
4	
159	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ Представление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в территориальном органе Фонда социального страхования Российской Федерации
160	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ 2225001576336 05.07.2022
161	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №23 по Московской области
5	
162	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
163	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ 2225001770761 01.08.2022
164	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №23 по Московской области
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
165	Наименование документа Р13014 ЗАЯВЛЕНИЕ ОБ ИЗМЕНЕНИИ УЧР ДОКУМЕНТА ЮРИДИЧЕСКИХ СВЕДЕНИЙ О ЮЛ
166	Номер документа 4400377А
167	Дата документа 25.07.2022
ПРОТОКОЛ ОБЩЕГО СОБРАНИЯ УЧАСТНИКОВ ЮЛ	
168	Наименование документа
169	Дата документа 12.07.2022
ДОГОВОР АРЕНДЫ	
170	Наименование документа
171	Номер документа 6-2022
172	Дата документа 14.07.2022
173	Наименование документа КОНВЕРТ

Выписка из ЕГРЮЛ
22.05.2023 15:46

ОГРН 122500062836

Страница 10 из 13

6	
174	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ Государственный регистрационный акт, внесенный в Учредительный документ юридического лица, и внесение изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ 2225000373551 01.03.2023
175	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ 2225000373551 01.03.2023
176	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №23 по Московской области
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
177	Наименование документа Р13014 Заявление об изменении учр. документа для иных сведений о ЮЛ
178	Номер документа 8109234А
179	Дата документа 08.02.2023
Учредительный документ ЮЛ в новой редакции	
180	Наименование документа
181	Дата документа 07.02.2023
ПРОТОКОЛ	
182	Наименование документа
183	Дата документа 07.02.2023
СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ УДОСТОВЕРЕНИИ РЕШЕНИЯ	
184	Наименование документа
185	Номер документа 77АД 2619428
186	Дата документа 07.02.2023
АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ	
187	Наименование документа
188	Дата документа 07.02.2023
АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ	
189	Наименование документа
190	Дата документа 07.02.2023
7	
191	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ Государственный регистрационный акт, внесенный в Учредительный документ юридического лица, и внесение изменений в сведения о юридическом лице, содержащиеся в ЕГРЮЛ 2225001173053 03.07.2023
192	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ 2225001173053 03.07.2023
193	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №23 по Московской области
Сведения о документах, представленных при внесении записи в ЕГРЮЛ	
194	Наименование документа Р13014 Заявление об изменении учр. документа для иных сведений о ЮЛ

Выписка из ЕГРЮЛ
22.05.2023 15:46

ОГРН 122500062836

Страница 11 из 13

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

195	Номер документа	8149332A
196	Дата документа	26.06.2023
197	Наименование документа	УСТАВ ЮЛ В НОВОЙ РЕДАКЦИИ
198	Дата документа	13.06.2023
199	Наименование документа	ПРОТОКОЛ
200	Дата документа	13.06.2023
201	Наименование документа	СВИДЕТЕЛЬСТВО ОБ УДОСТОВЕРЕНИИ РЕШЕНИЯ
202	Дата документа	13.06.2023
203	Наименование документа	АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
204	Дата документа	14.06.2023
205	Наименование документа	ОУЧЕТ
206	Номер документа	049-ИМ-0523
207	Дата документа	30.05.2023
208	Наименование документа	ВЫПИСКА
209	Дата документа	14.06.2023
210	Наименование документа	ВЫПИСКА
211	Дата документа	14.06.2023
212	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Изменение сведений о юридическом лице, содержащихся в Едином государственном реестре юридических лиц
213	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2235001483913 01.08.2023
214	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №23 по Московской области
215	Наименование документа	Р13014 Заявление об изменении учр. документа платящих сведений о ЮЛ
216	Номер документа	8157507A
217	Дата документа	25.07.2023
218	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Предоставление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в Социальном фонде Российской Федерации (обязательное пенсионное страхование)
219	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2235001354630 25.01.2025

Выписка из ЕГРЮЛ
30.05.2025 15:46

ОГРН 1225000603916

Страница 12 из 13

220	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №23 по Московской области
221	Наименование документа	Сведения о регистрации ЮЛ по ОПС
222	Дата документа	23.01.2025
223	Причина внесения записи в ЕГРЮЛ	Предоставление сведений о регистрации юридического лица в качестве страхователя в Социальном фонде Российской Федерации (обязательное социальное страхование)
224	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	2235001354661 25.01.2025
225	Наименование регистрирующего органа, которым запись внесена в ЕГРЮЛ	Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №23 по Московской области
226	Наименование документа	Сведения о регистрации ЮЛ по ОСС
227	Дата документа	23.01.2025

Выписка сформирована с использованием сервера «Предоставление сведений из ЕГРЮЛ/ЕГРИП», размещенного на официальном сайте ФНС России в сети Интернет по адресу: <https://egrul.nalog.ru>



Выписка из ЕГРЮЛ
30.05.2025 15:46

ОГРН 1225000603916

Страница 13 из 13

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

СКРИН КОНТЕНТ		ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РАМВЕЙ»	
Информационный отчет Дата составления: 22.05.2025			
Содержание			
ПРОСЫЛЬ			
1 Регистрация данные	стр. 2		
2 Размер уставного капитала	стр. 5		
3 Сотрудники	стр. 5		
ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ			
4 Лицо, имеющее право действовать без доверенности	стр. 5		
СТРУКТУРА			
5 Учредители (участники)	стр. 5		
СООБЩЕНИЯ			
6 Сообщения о банкротстве	стр. 6		
7 Сообщения о госрегистрации	стр. 6		
8 Судебные производства	стр. 6		
9 Исполнительный производства	стр. 6		
10 Прямостановка операций по счетам	стр. 7		
ФИНАНСОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ			
11 Бухгалтерская отчетность по РСБУ	стр. 7		
12 Коэффициенты	стр. 8		
13 Налоги и налоговые режимы	стр. 9		
14 Финансовый анализ	стр. 9		
ПРОСЫЛЬ			
Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РАМВЕЙ»		
Сокращенное наименование	ООО «РАМВЕЙ»		
Адрес юридического лица	141506, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, го. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б		
Специалист в составе	Дистанционно		
Статус Росстата	8 участка Росстата данные ПИЦ Росстата на 02.02.2023		
Субъект РФ	Московская область		
ИНН	5044125824		
ОГРН	1225000062836		
Дата прекращения ОГРН	31.06.2022		
КПП	504401001		
КСРП	55895107		
ОКПО	70.10.1 Деятельность по управлению финансово-промышленными группами		
Основной вид деятельности			
Статус		ООО «РАМВЕЙ»	
Страница		1	

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

Наименование показателя	Код строки	За 2024 г.	За 2023 г.
I	2	3	4
Остаток денежных средств и денежных эквивалентов на конец отчетного периода	4500	51 651	214 998
Величина влияния изменений курса иностранной валюты по отношению к рублю	4490	-	-

Информация сформирована с использованием сервиса «Государственный информационный ресурс бухгалтерской (финансовой) отчетности», размещенного на официальном сайте ФНС России в сети Интернет по адресу: <http://bcs.kadreg.ru>



Информация о годовом бухгалтерской (финансовой) отчетности из Государственного информационного ресурса бухгалтерской (финансовой) отчетности, подписанная уполномоченной квалифицированной электронной подписью, размещена на официальном сайте ФНС России в сети Интернет по адресу: <http://bcs.kadreg.ru>

Индикатор долговой осматрительности

85%

Малый риск

Признаки фактивной деятельности

Учредитель и Руководитель: одно лицо

Учредитель в старом кооперативе

Выявлено

Выявлено

Финансовое обязательство и правоуверования

Наличие исполнительных производств (в качестве должника)

Выявлено

Наличие обременения для (в качестве залогодателя)

Выявлено

Финансовая активность

Средств нет

Выявлено

Средств нет

Выявлено

Доходы имеют неустойчивый характер

Выявлено

Наличие накрутки стоимости на фоне роста выручки

Выявлено

Рост выручки происходит за счет роста основных средств

Выявлено

Долговая активность: формирует валютную выручку

Выявлено

Индекс активности

59

Информационная активность: отсутствие сведений о деятельности, отсутствие сведений о деятельности, отсутствие сведений о деятельности

Сфера проявления активности

Публикация отчетности

2024 г.

Публикация отчетности в ЕФРСД/ДОП

01.08.2023

Внесение записей в ЕФРСД

01.08.2023

Внесение записей (литингов) в ЕФРСД

01.08.2023

Участие в государственных контрактах

Участие в государственном процессе

Присутствие в реестрах

Рост субъектов МСП

Дата внесения сведений в реестр субъектов МСП

10.07.2022

ЮЛ является вышним созданием

Нет

Категория субъекта МСП

Микропредприятие

Источники данных: сайт ФНС России

Регистрационные данные

Основание сведений

Наименование классификатора

Код

Описание

ОКДПР Общероссийский классификатор предпринимательских форм

12300

ОКДПТО Общероссийский классификатор объектов предпринимательской деятельности

4641000000

ОКДПТО Общероссийский классификатор муниципальных образований

4677000001

Синтез

ООО РАМВЕЙ

2

ОКДПТО Общероссийский классификатор предпринимательских форм

46710014

Организация, осуществляющая юридическую помощь и юридическую помощь, или юридическая помощь и юридическая помощь

ОКДПТО Общероссийский классификатор форм собственности

16

Частная собственность

Наименование

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РАМВЕЙ»

Типовой наименование

ООО «РАМВЕЙ»

ГРН и дата внесения записи в ЕФРСД

1225000062836, 21.06.2022

Адрес (местонахождение)

141506, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, г. Солнечногорск, т. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б

ГРН и дата внесения записи в ЕФРСД

222800177076, 01.08.2022

Сведения об изменении адреса (местонахождения) ЮЛ

Адрес (местонахождение) ЮЛ

Дата формирования сведений

21.06.2022

141506, Московская область, г. Солнечногорск, т. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, офис 1Б

Сведения о регистрации

Сведения о регистрации

ОКДПР

1225000062836

Дата прекращения ОГРН

21.06.2022

ГРН и дата внесения записи в ЕФРСД

1225000062836, 21.06.2022

Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица

Микрофинансовая организация «Федеральный налоговый центр по Москве»

Адрес регистрирующего органа

141506, МОСКОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, г. Солнечногорск, т. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, офис 1Б

ГРН и дата внесения записи в ЕФРСД

1225000062836, 21.06.2022

Сведения об учете в налоговом органе

ИНН

КПП

5044125824

Дата постановки на учет

21.06.2022

Наименование налогового органа

Инспекция Федеральной налоговой службы по Солнечногорску Московской области

ГРН и дата внесения записи в ЕФРСД

2228001450416, 21.06.2022

Сведения о регистрации в ПФР

Регистрационный номер

Дата регистрации

1045324395

Наименование регистрирующего органа

Федеральное казначейство и территориальное управление Пенсионного фонда Российской Федерации по г. Москве и Московской области

ГРН и дата внесения записи в ЕФРСД

2228001354950, 25.01.2025

Сведения о регистрации в ФСС

Регистрационный номер

Дата регистрации

1045324395

Наименование регистрирующего органа

Федеральное казначейство и территориальное управление Пенсионного фонда Российской Федерации по г. Москве и Московской области

ГРН и дата внесения записи в ЕФРСД

2228001354950, 25.01.2025

Сведения о видах экономической деятельности

Код по ОКВЭД

Тип

Наименование вида деятельности (ОК 029-2014 КДЕС Ред.2)

ГРН и дата внесения в ЕФРСД записи

74.10.1

Основание вида деятельности

Деятельность по управлению финансово-промышленными группами

1225000062836, 21.06.2022

11.11

Дополнительный вид деятельности

Выполнение работ (услуг), связанных с деятельностью и заботой о безопасности

1225000062836, 21.06.2022

Синтез

ООО РАМВЕЙ

3

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

2 – Размер уставного капитала			
Сведения об уставном капитале			
Размер (в рублях)	Вид капитала	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ	Данные ЕГРЮЛ на 21.05.2025
795 072 988,00	УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ	223500172953, 03.07.2023	
3 – Сотрудники			
Среднесписочная численность сотрудников за календарный год			
Среднесписочная численность работников организации за календарный год			
Дата, по состоянию на которую подготовлены сведения	Подготовлены сведения	Дата формирования сведений	Данные ЕГРЮЛ на 21.05.2025
31.12.2024	1	26.04.2025	
31.12.2023	0	26.12.2024	
31.12.2022	0	26.12.2023	
ОРГАНЫ УПРАВЛЕНИЯ			
4 – Лицо, имеющее право действовать без доверенности			
Сведения о лицах, имеющих право действовать без доверенности			
Ф.И.О.	Должность	ИНН	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ
ЛУДНИКОВ ВАЛЕРИЙ ЕВГЕНЬЕВИЧ	ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР	513004198502	1225000062836, 21.05.2022
СИГНАТУРА			
5 – Учредители/участники			
Сведения об учредителях (участниках)			
Наименование учредителя или участника	ИНН	Доля в уставном капитале	ГРН и дата внесения записи в ЕГРЮЛ
ЛУДНИКОВ ВАЛЕРИЙ ЕВГЕНЬЕВИЧ	5020104198502	100,00 (%)	223500172953, 03.07.2023
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЕБВЭД"	5040159773	0,00 (%)	223500172953, 03.07.2023
Сведения об изменениях в составе учредителей (участников)			
Дата начала действия сведений	Наименование учредителя или участника	ИНН	Доля в уставном капитале, руб.
03.07.2023	ЛУДНИКОВ ВАЛЕРИЙ ЕВГЕНЬЕВИЧ	5020104198502	7 000,00
03.07.2023	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МЯКОЗОН"	5044113031	795 065 988,00
01.03.2023	ЛУДНИКОВ ВАЛЕРИЙ ЕВГЕНЬЕВИЧ	5020104198502	7 000,00
01.03.2023	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "МЯКОЗОН"	5044113031	298 782 988,00
01.03.2023	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЕБВЭД"	5040159773	3 000,00
21.05.2022	ЛУДНИКОВ ВАЛЕРИЙ ЕВГЕНЬЕВИЧ	5020104198502	7 000,00
21.05.2022	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ВЕБВЭД"	5040159773	3 000,00
Сведения об общем количестве акционеров (участников)			
Наименование показателя	Данные ГМЛ Регистрации на 02.02.2025	Значение	
Общая численность акционеров (участников)			2
Сумма			
ООО "РАМВЕЙ"			3

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

14

1550-1559

Наименование показателя		2023г.		2024г.	
Показатель		Среднее значение по отрасли		Среднее значение по отрасли	
Уровень собственного оборачиваемого капитала, %		64,18		1517,94	
Коэффициент общей ликвидности, %		507,81		51101,72	
Оценка ликвидности		148,39		3084,97	
Коэффициент абсолютной ликвидности, %		250,86		11048,39	
Коэффициент текущей ликвидности, %		3,94		1317,92	
Общий коэффициент покрытия		4,89		1039,02	
Оценка рентабельности		4,20		497,79	
Общая рентабельность, %		5,81		59,58	
Рентабельность продаж (ROS), %		3,72		-11,06	
1) (ROS)/%, %		2,61		304,20	
Рентабельность инвестиций (ROI), %		3,99		-1035,74	
Чистая маржа прибыли (NPM), %		17,26		25,27	
2) (ROS)/%, %		1079,19		26033,77	
Оценка активности		120		34191	
Период оборота активов и затрат, дней		109		1123	
Период оборота активов, дней		387		203920	
Скоренность средств в расчетах		4,38		6,45	
Оборачиваемость средств в расчетах, дней		83		14854	
Доля выручки ЮП в отрасли (по России), %		-		100,00	

Источники данных: ФНС России

13 — Налоги и налоговые режимы

Сумма налогов и сборов

Налог и сборы (руб.)		2022		2023	
Налог на прибыль		0,00		0,00	
НДС		0,00		951 707,00	
Налог на имущество организаций		0,00		73 007,00	
Транспортный налог		0,00		63 323,00	
Сумма налогов (руб.)		2022		2023	
по		0,00		112 640,40	

Сумма надбавки по налогу, пени и штрафу

14 — Финансовый анализ

БУГАЛТЕРСКИЙ БАЛАНС (форма №1)

АКТИВ

Показатель	Код строки	2023г.	2024г.	2023г.	2024г.	Темп роста, %
I. Внеоборотные активы						
Основные средства	1150	70 072	14 220	4 620	0,863	-79,899
Нематериальные активы	1160	70 080	14 209	4 627	0,996	-79,640
II. Оборотные активы						
Запасы	1210	447 110	686 033	28 879	37,540	33,749
Дебиторская задолженность	1220	287 118	866 118	17 293	60,442	232,302
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	214 866	51 691	13 667	3,242	-75,916
Итого по разделу II	1200	1 478 131	1 576 724	96 473	66,104	5,305

ОСОО TRADEBY

Сумма

Наименование показателя	Код строки	2023г.	2024г.
Б/ОПС	1700	1548 216	1 592 953
Отчет об финансовых результатах (форма №2) на 31.12.2024г. (тыс. рублей)			
Наименование показателя	Код строки	2023г.	2024г.
Выручка	2110	795 721	801 984
Собственность, право	2120	797 570	800 550
Высшая прибыль (убыток)	2100	39 142	1 425
Коммерческие расходы	2210		
Учредительские расходы	2220	262	9 190
Прибыль (убыток) от продаж	2200	31 880	1 759
Доходы от участия в других организациях	2310		
Прочие доходы	2320	14 012	34 800
Прочие расходы	2330	1 533	0
Чистая прибыль	2340	594	44
Прибыль (убыток) до налогообложения	2350	7 035	40 134
Налог на прибыль	2400	30 918	-7 049
Текущий налог на прибыль	2410	-7 577	-6 119
Средств на налог на прибыль	2411	7 517	6 134
Итого: прибыль (убыток) до налогообложения	2412	-40	18
Итого: прибыль (убыток) до налогообложения	2421		
Итого: прибыль (убыток) до налогообложения	2430		
Итого: прибыль (убыток) до налогообложения	2450		
Итого: прибыль (убыток) до налогообложения	2460		
Итого: прибыль (убыток) до налогообложения	2402	30 341	-13 165
Чистая прибыль (убыток)	2400		
Результат от операций по оборотным активам, на увеличение в чистую прибыль (убыток) периода	2510		
Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520		
Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530		
Сокращенный финансовый результат периода	2500	30 341	-13 165
Важная прибыль (убыток) на выдох	2600		
Развозмещение прибыли (убыток) на выдох	2510		

Источники данных: ФНС, Росстат

Основной вид деятельности: 70.10.1 Деятельность по управлению финансово-промышленными группами

12 Коэффициенты

12 — Коэффициенты

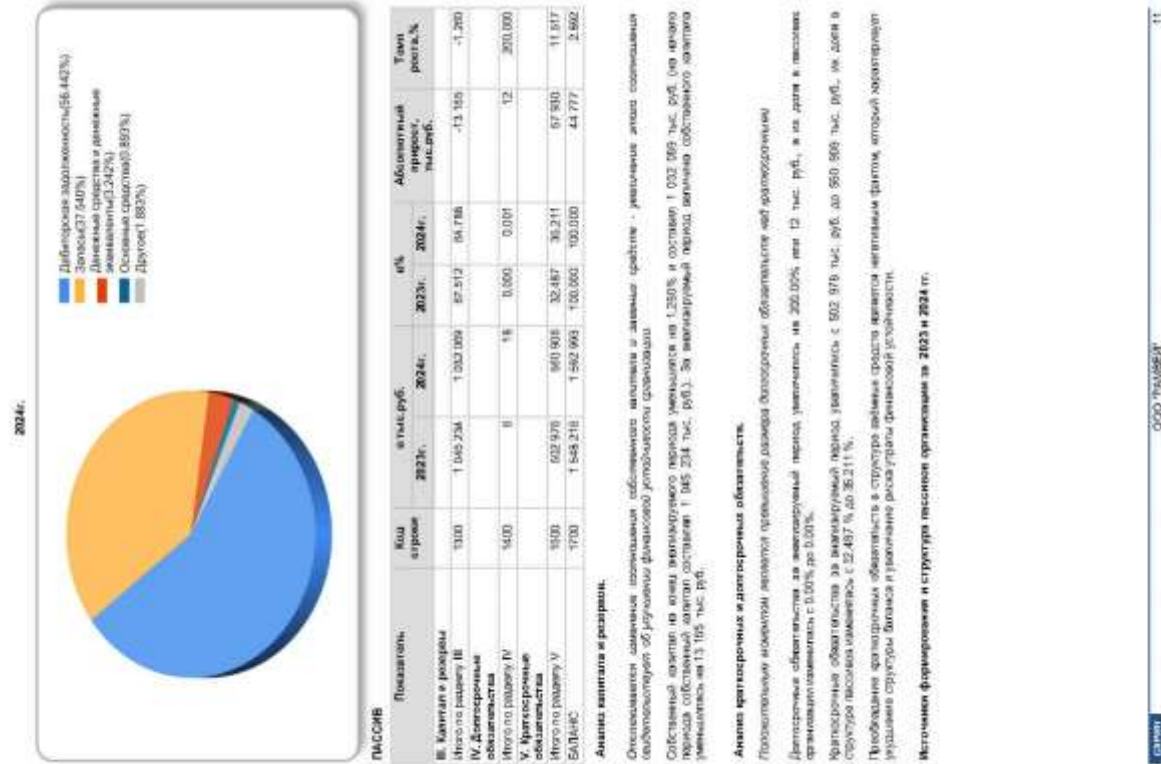
Источники данных: ФНС России

Основной вид деятельности: 70.10.1 Деятельность по управлению финансово-промышленными группами

Наименование показателя		2023г.		2024г.	
Показатель		Среднее значение по отрасли		Среднее значение по отрасли	
Оценка финансовой устойчивости		67,51		84,79	
Коэффициент концентрации собственного капитала (доля собственного капитала), %		65,97		-13 873,38	
Коэффициент обеспеченности собственными средствами, %		99,39		66,96	
Коэффициент маневренности собственного капитала, %		0,00		22,30	
Коэффициент долгосрочного финансирования заемных средств, %		46,12		278,65	
Коэффициент соотношения заемных и собственных средств, %		4,53		21,72	
Доля заемных средств в активах, %		29,49		68,71	
Коэффициент концентрации заемного капитала, %				36,21	

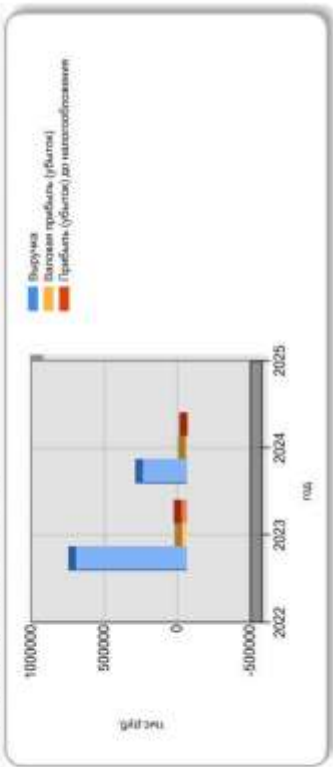
ОСОО TRADEBY

Сумма



Состояние и изменениям периода у организации чистой прибыли свидетельствуют об отсутствии у организации источников пополнения оборотных средств.

Прибыли и убытки организации за 2023 - 2024 гг.



ЧИСТЫЕ АКТИВЫ

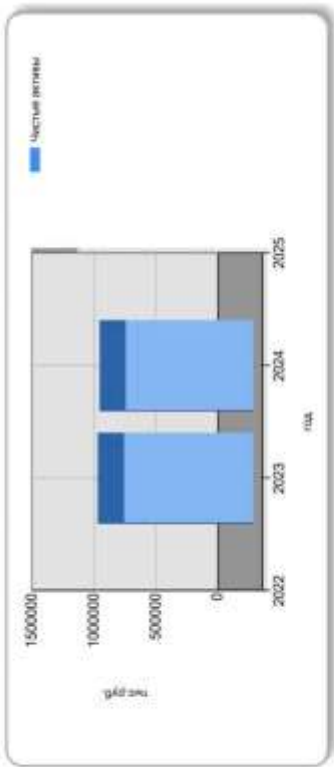
Показатели	Код строки	в тыс. руб.	2023г.	2024г.	Абсолютный прирост, тыс. руб.	Темп роста, %
Чистые активы	9800		1 045 234	1 032 289	-13 055	-1,250
Уставный капитал (созданный капитал, уставный фонд, вкладные товарищества)	1110		795 072	795 072	0	0,000
Резервы, чистые активы и уставный капитал	0		250 162	238 997	-13 055	-

Анализ динамики стоимости чистых активов организации.

На 31 декабря 2024 г. стоимость чистых активов организации превышает на 239,81% или 238 997 тыс. рублей, уставный капитал.

Таким образом, предприятие характеризуется положением организации на 31 декабря 2024 г.

Динамика стоимости чистых активов организации за 2023 - 2024 гг.

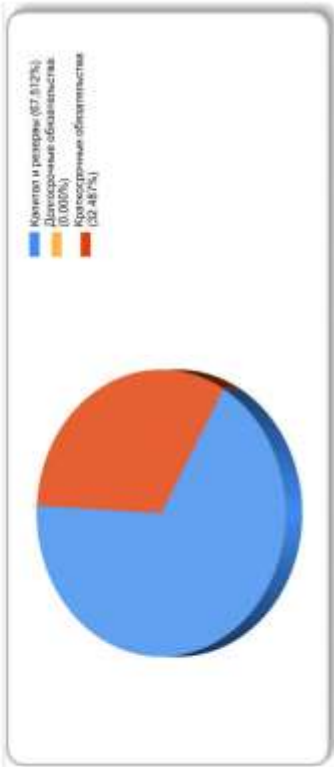


Страница

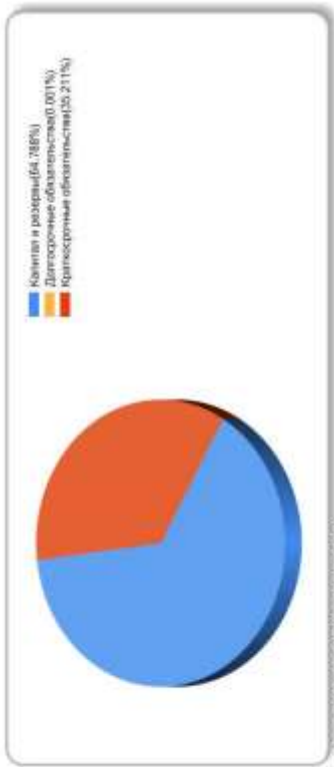
ООО «РАМВЕЙ»

13

2023г.



2024г.



ОТЧЕТ ОБ ФИНАНСОВЫХ РЕЗУЛЬТАТАХ

Показатели	Код строки	в тыс. руб.	2023г.	2024г.	Абсолютный прирост, тыс. руб.	Темп роста, %
Выручка	2110		759 721	301 984	-457 737	-60,261
Собственная прибыль	2100		727 076	300 699	-426 377	-58,647
Выгода от реализации (убыток)	2200		32 542	1 426	-30 717	-96,507
Прибыль (убыток) от продаж	2200		31 950	-1 705	-33 645	-
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300		37 918	-7 949	-44 867	-
Чистая прибыль (убыток)	2400		30 341	-13 103	-43 055	-

Анализ счетов прибылей и убытков организации.

Наличие и увеличение чистой прибыли свидетельствуют об успешной хозяйственной деятельности организации.

На 31 декабря 2024 г. чистая прибыль от реализации услуг организации за аналогичный период уменьшилась на 457 737 тыс. руб. или 60,261%.

Собственная прибыль организации за аналогичный период уменьшилась на 426 377 тыс. руб. или 58,647%.

Как ожидается, в 2025 году, эффективность деятельности организации снизится, так как темп планового роста организации составит 100,000%.

Выгода от реализации (убыток) организации за аналогичный период уменьшилась на 30 717 тыс. руб. или 96,507%.

ООО «РАМВЕЙ»

12

Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент»
Росси, 12584, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А,
(участие на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми
инвестиционными фондами и паевыми инвестиционными фондами)
ИН 504401001/Р 21-003-1-0095, предпринимательский фонд (ФПФ)

Иск № 113-25
От «19» февраля 2025 г.

Арбитражный суд Московской области
107053, г. Москва, пр. Академика Сахарова, 18

Истец: Общество с ограниченной
ответственностью «ТрастЮнион Эссет
Менеджмент» Д.У. Реальным закрытым паевым
инвестиционным фондом «Региональная
недвижимость»
125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32А,
пом. XIII, комн. 84-87, 93, 96-102.
ОГРН 5077746882384, ИНН 7705794926,
Тел: 8(499)701-99-19,
Адрес электронной почты: info@tunp.ru.

Ответчик: Общество с ограниченной
ответственностью «Рамвей»
ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824,
КПП 504401001
141506, Московская область, г.о.
Солнечногорск,
г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12,
пом. 2, офис 1Б

Цена иска: 20 611 125 рублей
Государственный пошлина: 431 111 рублей

Заявление
о взыскании денежных средств по договорам купли-продажи земельных участков

Между Обществом с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Реальным закрытым паевым инвестиционным фондом «Региональная недвижимость» (сокращенное наименование - ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Реальный ЗПИФ «Региональная недвижимость») (продавец) и Обществом с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ООО «Рамвей», покупатель) заключены договоры купли-продажи земельных участков:

1) **Договор купли-продажи земельного участка от 25.12.2023 г. №25/12-01**, по условиям которого Продавец продал земельный участок с кадастровым номером 50/09/0010403/23, категории земель: земля промышленности, энергетика, транспорта, связи, радиосвязи, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, планшадь участка 293 734 кв.м. Земельный участок расположен по адресу: Московская область, Солнечногорский район, ЗАО «Солнечное».

Телефон: +7 (499) 301-99-19
E-mail: info@tunp.ru
<http://tunp.ru>

Настоящий отчет подготовлен ООО «ЮЭРН». При составлении отчета использовались информация из базы данных ЮЭРН.
Информация, содержащаяся в данном отчете, предназначена только для авторского заказчика.
Любое копирование, воспроизведение, перевод, либо размещение в любой форме, распространение или иное использование (включая, но не ограничиваясь, публикацию в средствах массовой информации) без предварительного письменного разрешения ООО «ЮЭРН».
Использование в отчете информации, поступившей из ЮЭРН, на истинное, за исключением случаев, указанных в настоящем отчете, не несет ответственности за точность этой информации или за достоверность. Информация, содержащаяся в настоящем отчете, не является рекомендацией, советом, предложением, либо иным образом, либо рекомендацией для принятия (или не принятия) каких-либо инвестиционных решений.
В связи с особенностями формирования и обновления указанных истинных данных, использованных при составлении настоящего отчета, не может гарантироваться абсолютная истинность и достоверность данных, использованных при составлении настоящего отчета.

Согласно пункту 4.1 Договора цена земельного участка составляет **11 797 200 (Одиннадцать миллионов семьсот девяносто тысяч двести) рублей 00 копеек, без НДС.**

Согласно пункту 4.3.1 Договора платежей в размере 11 797 200 рублей производится покупателем в течение 1 (Одного) года с момента заключения Договора путем перевода денежных средств на расчетный счет Продавца.

Право собственности покупателя на земельный участок на основании договора купли-продажи зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 09.01.2024 г.

2) **Договор купли-продажи земельного участка от 25.12.2023 г. №25/12-02**, по условиям которого Продавец продал земельный участок с кадастровым номером 50:09:0010403:30, категория земель: земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, рекреации, телекоммуникации, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Вид разрешенного использования: для сельскохозяйственного производства, площадь участка 34 226 кв.м. Земельный участок расположен по адресу: Московская область, Солнечногорский район.

Согласно пункту 4.1 Договора цена земельного участка составляет **1 500 300 (Один миллион пятьсот тысяч триста) рублей 00 копеек, без НДС.**

Согласно пункту 4.3.1 Договора платежи в размере 1 500 300 рублей производится покупателем в течение 1 (Одного) года с момента заключения Договора путем перевода денежных средств на расчетный счет Продавца.

Право собственности покупателя на земельный участок на основании договора купли-продажи зарегистрировано Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Московской области 09.01.2024 г.

Срок оплаты по договору истек 26.12.2024 г., однако до настоящего времени в нарушение п.п. 4.1., 4.3.1. Договором денежные средства на расчетный счет Продавца не поступали.

Продавцом в адрес Покупателя направлено требование об исполнении обязательств от 27.12.2024 № 995-24, согласно которому Покупателю предложено произвести оплату по выписанному договору в течение 7 рабочих дней с даты получения требования.

Согласно Отчету об отслеживании отправленных Требования было получено Ответчику 06.02.2025 года.

Однако до настоящего момента ответ в адрес Истца не поступил, и оплата в срок, установленный требованием, ООО «Рамвей» не произведена.

Согласно статье 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 делового оборота или иными обычно предъявляемыми требованиями. Односторонний отказ от исполнения обязательств и одностороннее изменение его условий не допускаются, за исключением случаев, предусмотренных законом. Односторонний отказ от исполнения обязательства, связанного с осуществлением его сторонами предпринимательской деятельности, и одностороннее изменение условий такого обязательства допускаются также в случаях, предусмотренных договором, если иное не вытекает из закона или существа обязательства (статья 310 Гражданского кодекса Российской Федерации).

В соответствии с пунктом 1 статьи 549 Гражданского кодекса Российской Федерации по договору купли-продажи недвижимого имущества (договору продажи недвижимости) продавец обязуется передать в собственность покупателя земельный участок, здание, сооружение, квартиру или другое недвижимое имущество (статья 130).

В силу пункта 5 статьи 454 Гражданского кодекса Российской Федерации к отделимым видам договора купли-продажи, в том числе (розничная купля-продажи, поставки товаров, поставка товаров для государственных нужд, контрактация, энергоснабжение, продажа недвижимости, продажа предприятия), если иное не предусмотрено правилами настоящего Кодекса об этих видах договоров, применяются положения, предусмотренные параграфом 1 главы 30 Гражданского кодекса Российской Федерации.

В пункте 1 статьи 486 Гражданского кодекса Российской Федерации определено, что покупатель обязан оплатить товар непосредственно до или после передачи ему продавцом товара, если иное не предусмотрено Кодексом, другим законом, иными правовыми актами или договором купли-продажи и не вытекает из существа обязательства.

Факт передачи Продавцом Покупателю земельных участков по выписанным договорам подтвержден документально передаточными актами от 25.12.2023 г., а также выписками из Единого государственного реестра недвижимости от 09.01.2024 г.

Оплата за земельные участки на дату подачи настоящего заявления не произведена. Размер задолженности по договорам купли-продажи от 25.12.2023 года составляет 13 297 500 рублей, в том числе по договору №25/12-01 - 11 797 200 рублей, по договору №25/12-02 - 1 500 300 рублей.

Пунктом 6.3 Договора предусмотрено, что в случае несвоевременного исполнения покупателем обязательств по оплате земельных участков, покупатель обязан по требованию Продавца уплатить неустойку в размере 1 (одни) % от суммы задолженности за каждый календарный день просрочки. День (даты), являющийся(ящиеся) сроком исполнения обязательства по Договору, не учитывается при расчете суммы неустойки. Уплата неустойки не освобождает покупателя от исполнения обязательств по Договору.

Расчет неустойки осуществляется по формуле «сумма долга * процентная ставка * количество дней просрочки / 100».

Период	Кол-во дней	Договор	Размер задолженности, рублей	Неустойка, рублей	Долг и неустойка, рублей
27.12.2024 - 19.02.2025	55	Договор №25/12-01	11 797 200	6 488 460	18 285 660
27.12.2024 - 19.02.2025	55	Договор №25/12-02	1 500 300	825 165	2 325 465
Всего:			13 297 500	7 313 625	20 611 125

Таким образом, по состоянию на 19.02.2025 года совокупный размер задолженности ООО «Рамвей» составляет **20 611 125 (Двадцать миллионов шестьсот одиннадцать тысяч сто двадцать пять) рублей.**

Согласно пункту 1 статьи 333.41 НК РФ отсрочка или рассрочка уплаты государственной пошлины может быть предоставлена по ходатайству заинтересованного лица на срок до окончания рассмотрения дела, но не более чем на один год.

Предоставление отсрочки уплаты государственной пошлины лицу, имущественное положение которого не позволяет исполнить обязанность по уплате государственной пошлины на этапе обращения в арбитражный суд, направлено на обеспечение доступности правосудия и реализацию права на судебную защиту, одной из целей которой является своевременность восстановления нарушенных прав и законных интересов заинтересованного лица.

В соответствии с п.п. 1 и 2 ст. 15 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, обеспечивается от имущества управляющей компании этого фонда, имущества владельцев инвестиционных паев, имущества, составляющего иные паевые инвестиционные фонды,

находящиеся в доверительном управлении этой управляющей компании, а также иного имущества, находящегося в доверительном управлении или по иным основаниям у указанной управляющей компании. Имущество, составляющее паевой инвестиционный фонд, учитывается управляющей компанией на отдельном балансе, и по нему ведется самостоятельный учет. Для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением паевым инвестиционным фондом, открывается отдельный банковский счет (счета), а для учета при наценке бумаги, составляющие паевой инвестиционный фонд, отдельный счет (счета) депо.

Выписки банковских счетов, открытых для расчетов по операциям, связанным с доверительным управлением паевым инвестиционным фондом «Регитум» (АО) и АКБ «Трансстройбанк» (АО) г. Москва от 18.02.2025 г. и АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) г. Москва от 18.02.2025 г., подтверждается, что у истца отсутствуют денежные средства, позволяющие оплатить государственную пошлину ввиду тяжелого материального положения, а связи с чем истец просит предоставить отсрочку по оплате государственной пошлины.

Обращаем внимание, что **Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Регитум закрытым паевым инвестиционным фондом «Региональная недвижимость» (Истем)** (зарегистрировано 06 июня 2007 года Московской инспекцией Федеральной налоговой службы № 46 по г. Москве в Единый государственный реестр юридических лиц за ОГРН 5077746882384, ИНН 7705794926, КПП 771401001), являющееся лицензией на осуществление деятельности по управлению инвестиционными фондами, паевыми инвестиционными фондами и негосударственными пенсионными фондами от 09 ноября 2012 года № 21-000-1-00915, адресованную ФНС РФ, действующее на основании Приказа доверительного управления Регитум закрытым паевым инвестиционным фондом «Региональная недвижимость» (Приказ доверительного управления паевым инвестиционным фондом зарегистрирован ФНС РФ России 15 ноября 2012 г. в реестре за № 2476) в соответствии с действующим законодательством РФ об инвестиционных фондах **действует в качестве доверительного управляющего (управляющей компании) Регитум закрытого паевого инвестиционного фонда «Региональная недвижимость»** (далее – «Фонд»).

В соответствии со ст. 10 Федерального закона от 29.11.2001 г. № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» Паевой инвестиционный фонд – это обособленный имущественный комплекс, состоящий из имущества, переданного в доверительное управление управляющей компании учредителем (учредителями) доверительного управления с условием объединения этого имущества с имуществом иных учредителей доверительного управления, и из имущества, полученного в процессе такого управления, доля в праве собственности на которое удостоверяется ценной бумагой, выдаваемой управляющей компанией. Паевой инвестиционный фонд не является юридическим лицом.

В соответствии с пп. 1, 3 - 4 ст. 11 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» Управляющая компания совершает сделки с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд, от своего имени, указывая при этом, что она действует в качестве доверительного управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информировала об их совершении доверительным управлением в этом качестве, а в письменных документах после наименования доверительного управляющего сделана пометка «Д.У.» и указано название паевого инвестиционного фонда.

В соответствии с п.3 ст. 11 Федерального закона от 29.11.2001 № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» Управляющая компания осуществляет доверительное управление паевым инвестиционным фондом путем совершения любых юридических и фактических действий в отношении составляющего его имущества, а также осуществляет все права, удостоверяемые ценными бумагами, составляющими паевой инвестиционный фонд, включая право толковать по голосующим ценным бумагам. Управляющая компания вправе представлять иска и выступать ответчиком по искам в суде и в связи с осуществлением

4

деятельности по доверительному управлению паевым инвестиционным фондом.

На основании изложенного и руководствуясь статьями 125, 126 АПК РФ Общество с ограниченной ответственностью «ТрастЮнион Эссет Менеджмент» Д.У. Регитум закрытым паевым инвестиционным фондом «Региональная недвижимость»,

ПРОСИТ:

1. Выплатить с ООО «Рамвей» в пользу ООО «ТрастЮнион АИЭм» Д.У. Регитум ЗПИФ «Региональная недвижимость» задолженность по Договору купли-продажи от 25.12.2023 г. №25/12-01 и №25/12-02 в общей сумме **20 611 125 (Двадцать миллионов шестьсот одиннадцать тысяч сто двадцать пять) рублей**, в том числе основной долг в размере 13 297 500 (Тринадцать миллионов двести девяносто семь тысяч пятьсот) рублей, пеня по Договору в размере 7 313 625 (Семь миллионов триста тридцать тысяч шестьсот двадцать пять) рублей.
2. В рамках подготовки дела в судебному разбирательству предоставить истцу отсрочку по оплате государственной пошлины.
3. Выплатить с Ответчика в пользу Истца судебные расходы в размере 431 111 (Четыреста тридцать одна тысяча сто одиннадцать) рублей.

Приложение:

1. Копия приказа доверительного управления Регитум закрытым паевым инвестиционным фондом «Региональная недвижимость», зарегистрированных ФНС РФ России 15 ноября 2012 г. в реестре за № 2476;
2. Копия изменений и дополнений в правила доверительного управления Регитум закрытым паевым инвестиционным фондом «Региональная недвижимость»;
3. Копия выписки из реестра паевых инвестиционных фондов от 19.02.2025 г.;
4. Копия Протокола № БОСУ-22-15 внеочередного общего собрания участников ООО «ТрастЮнион АИЭм» от 27 сентября 2022 года;
5. Копия требования об исполнении обязательства в адрес ООО «Рамвей» от 27.12.2024 №995-24 с почтовой квитанцией;
6. Ответ об отложении почтового отправления о получении требования ООО «Рамвей»;
7. Копия почтовой квитанции о направлении иска в адрес ООО «Рамвей»;
8. Копия договора купли-продажи от 25.12.2023 г. №25/12-01;
9. Копия договора купли-продажи от 25.12.2023 г. №25/12-02;
10. Копия передаточного акта от 25.12.2023 г. и договору купли-продажи № 25/12-01;
11. Копия передаточного акта от 25.12.2023 г. и договору купли-продажи № 25/12-02;
12. Копия выписки из ЕГРЮЛ на ООО «ТрастЮнион АИЭм»;
13. Копия выписки из ЕГРЮЛ на ответчика;
14. Копия выписки из ЕГРН от 09.01.2024 г. на земельный участок №50:09:0010403-23;
15. Копия выписки из ЕГРН от 09.01.2024 г. на земельный участок №50:09:0010403-30;
16. Выписка по счету в АКБ «Трансстройбанк» (АО) г. Москва от 18.02.2025 г.;
17. Выписка по счету в АКБ «Абсолют Банк» (ПАО) г. Москва от 18.02.2025 г.

Генеральный директор
ООО «ТрастЮнион АИЭм»



Е.В. Кравченко

5



37_17111881

2

В силу пункта 2 статьи 333 и пункта 2 статьи 333 НК РФ суд, исходя из имеющегося положения платежки, вправе совершить его от уплаты государственной пошлины, либо уменьшить ее размер, а также отсчитать ее оплату в порядке, предусмотренном статьей 333 указанного кодекса. Отсчета как расписка уплаты государственной пошлины, уменьшение ее размера или освобождение от ее уплаты производится судом по письменному ходатайству заявителя.

С учетом положений статьи 64 НК РФ к сведениям, подтверждающим имеющиеся положения заявления, которые суду следует оценить при решении вопроса о предоставлении отсрочки или расписки уплаты государственной пошлины, об освобождении от ее уплаты или уменьшении ее размера, в частности, относятся:

1) подтвержденный налоговым органом перечень расчетных и иных счетов заявителя в кредитных организациях;

2) подтвержденные указанными кредитными организациями данные об отсутствии на соответствующем счете (счетах) средств в размере, необходимом для уплаты государственной пошлины, а также об общей сумме задолженности владельца счета (счета) по исполнительным листам и платежным документам;

3) подтвержденные указанными кредитными организациями данные о ежемесячном обороте средств по соответствующим счетам за три месяца, предшествующие подаче ходатайства;

4) при наличии у заявителя счета шифрового рубля – валютные сведения относительно остатка средств и оборота по указанному счету;

Судом установлено, что заявитель и ходатайству об отсрочки уплаты госпошлины приложил только выписки из лицевого счета по двум кредитным организациям за период, составляющий 5 дней.

Подтвержденные указанными кредитными организациями данные о ежемесячном обороте средств по соответствующим счетам за три месяца, предшествующие подаче ходатайства к ходатайству не приложено.

Сведения, при наличии, у заявителя счета шифрового рубля – валютные сведения относительно остатка средств и оборота по указанному счету) также заявителями не приложены.

Согласно пунктам 1 и 2 статьи 128 АПК РФ арбитражный суд, установив при рассмотрении вопроса о принятии искового заявления к производству, что оно подано с нарушением требований названного Кодекса, выносит определение об оставлении заявления без движения и в определении указывает основания для оставления искового заявления без движения и срок, в течение которого истец должен устранить обстоятельства, послужившие основанием для оставления искового заявления без движения.

ООО «ТРАСТЮНИОН АЙЭМ» не представила достаточные сведения, обосновывающие истребование положенного иста, не позволявшие при подаче иска уплатить государственную пошлину.

На основании вышеизложенного, руководствуясь статьями 125, 126, 128, 184 - 188 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, Арбитражный суд Московской области

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Исковое заявление ООО «ТРАСТЮНИОН АЙЭМ» оставить без движения.

2. Истцу предлагается в срок до 27 марта 2025 года для рассмотрения ходатайства представить актуальные сведения документов:

• подтвержденный налоговым органом перечень расчетных и иных счетов заявителя в кредитных организациях;

37_17111881



Арбитражный суд Московской области
107033, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
Имр://arbitrazh.sudmos.ru/

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

об оставлении искового заявления без движения

г.Москва

27 февраля 2025 года

Дело №А41-12690/25

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Кузьминой О.А., ознакомившись с исковым заявлением

ООО «ТРАСТЮНИОН АЙЭМ» (142205, Московская область, г. Серпухов, ул. Державского, д. 11, ОГРН: 507746882384, Дата присвоения ОГРН: 08.06.2007, ИНН: 7705794926, КПП: 771401001, генеральный директор: Краченко Евгений Викторович) к ООО «Рамвей» (141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, помеш. 2, офис 1Б, ОГРН: 1225000062836, Дата присвоения ОГРН: 21.06.2022, ИНН: 5044125824, КПП: 504401001, генеральный директор: Лушников Валерий Евгеньевич)

о взыскании денежных средств по договорам купли-продажи и приложенные к нему документы,

УСТАНОВИЛ:

ООО «ТРАСТЮНИОН АЙЭМ» обратилось в суд с исковым заявлением к ООО «Рамвей» со следующими требованиями:

1. Взыскать с ООО «Рамвей» в пользу ООО «ТрастЮнион АйЭм» ДУ. Расчетный ЗИФ «Региональная недвижимость» задолженность по Договорам купли-продажи от 25.12.2023 г. №25/12-01 и №25/12-02 в общей сумме 20 611 125 (Двадцать миллионов шестьсот одиннадцать тысяч сто двадцать пять) рублей, в том числе основной долг в размере 13 297 500 (Тринадцать миллионов двести девяносто семь тысяч пятьсот) рублей, пеня по Договорам в размере 7 313 625 (Семь миллионов триста тринадцать тысяч шестьсот двадцать пять) рублей.

2. Взыскать с Ответчика в пользу Истца судебные расходы в размере 431 111 (Четыреста тридцать одна тысяча сто одиннадцать) рублей.

При подаче искового заявления ООО «ТРАСТЮНИОН АЙЭМ» заявителю ходатайство о предоставлении отсрочки оплаты госпошлины.

Согласно статье 102 АПК РФ основание и порядок уплаты государственной пошлины, а также порядок предоставления отсрочки или расписки уплаты государственной пошлины устанавливаются в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Абзацем вторым пункта 2 статьи 61 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) предусмотрено, что предоставление отсрочки или расписки по уплате государственной пошлины осуществляется с учетом особенностей, предусмотренных главой 253 данного кодекса.



57_17265813



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

о принятии искового заявления (заявления) к производству
и подготовке дела к судебному разбирательству
и о выделении требований в отдельное производство

г. Москва
28 марта 2023 года

Дело №А41-12690/2023

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Кузьмина О.А.,
рассмотрев вопрос о принятии к производству искового заявления
ООО «ТРАСТЮНИОН АЙЭМ» (ИД2205, Московская область, г. Серпухов, ул. Дзержинского,
д. 11, ОГРН: 5077746832384, Дата присвоения ОГРН: 06.06.2007, ИНН: 705794926,
КПП: 771401001, генеральный директор: Краченко Евгений Викторович)
к ООО «Рамвей» (ИД1506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени
Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, ОГРН: 1225000062836, Дата присвоения ОГРН: 21.06.2023,
ИНН: 5044125824, КПП: 504401001, генеральный директор: Лукинков Валерий Евгеньевич)

о взыскании денежных средств по договорам купли продажи
и приложенные к нему документы,

УСТАНОВИЛ:

ООО «ТРАСТЮНИОН АЙЭМ» обратилось в суд с иском: заявлением к ООО «Рамвей»
о следующих требованиях:

1. Взыскать с ООО «Рамвей» в пользу ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ
«Регистрация недвижимости» задолженность по Договорам купли продажи от 25.12.2023 г. –
№25/12-01 и №25/12-02 в общей сумме 20 611 125 (Двадцать миллионов шестьсот одиннадцать
тысяч сто двадцать пять) рублей, в том числе основной долг в размере 13 297 500 (Тринадцать
миллионов двести девяносто семь тысяч пятьсот) рублей, пени по Договорам в размере 7 313 625
(Семь миллионов триста тринадцать тысяч шестьсот двадцать пять) рублей.

2. Взыскать с Ответчика в пользу Истца судебные расходы в размере 431 111 (Четыреста
тридцать одна тысяча сто одиннадцать) рублей.

В соответствии с ч. 1 ст. 130 АПК РФ арбитражный суд первой инстанции вправе выдать
одно или несколько соединенных требований в отдельное производство, если признает
разделение рассмотрение требований соответствующим целям эффективного правосудия.

Исходя из диспозиции вышеуказанной нормы и принимая во внимание, что в настоящем
деле заявителем предъявлены требования, которые не взаимосвязаны между собой и их
совместное рассмотрение не будет способствовать осуществлению эффективного правосудия.

Также судом установлено, что через систему «Мой Арбитр» от Истца поступили документы
в обоснование ходатайства о предоставлении отсрочки уплаты государственной пошлины,
указывают на такое же материально положение.

Руководствуясь статьями 126, 130, 133, 134, 135, 184 – 188 Арбитражного
процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

3

57_17116861

-подтвержденные указанные кредитными организациями данные о
ежемесячном обороте средств по соответствующим счетам за три месяца,
предшествующие подаче ходатайства;

-при наличии у заявителя счета цифрового рубля – аналогичные сведения
относительно остатка средств и оборота по указанному счету;

3. В соответствии с частью 4 статьи 128 Арбитражного процессуального кодекса
Российской Федерации в случае, если обстоятельства, послужившие основанием для
оставления заявления без движения, не будут устранены в срок, установленный в
определении, заявление и приложенные к нему документы арбитражный суд возвращает в
порядке, предусмотренном статьей 129 Арбитражного процессуального кодекса Российской
Федерации.

4. Информацию о движении дела, включая сведения об обменных операциях, о
времен и места рассмотрения дела можно получить на официальном сайте Арбитражного
суда Московской области <http://kad.arbitr.ru/>, в картотеке арбитражных дел на сайте
Картотеке арбитражных дел <http://kad.arbitr.ru/> и в информационных вносках, установленных
в вестнике на первом этапе Арбитражного суда Московской области.

Судья

О.А. Кузьмина



37_17265813



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://asmo.arbitr.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

о принятии искового заявления (заявления) к производству
и подготовке дела к судебному разбирательству
и о выделении требований в отдельное производство

г. Москва
28 марта 2025 года

Дело № А41-12/690/2025

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Кузмина О.А., рассмотрев вопрос о принятии к производству искового заявления ООО «ТРАСТЮНИОН АЙЭМ» (И42205, Московская область, г. Серпухов, ул. Давыдовская, д. 11, ОГРН: 5077746832384, Дата присвоения ОГРН: 06.06.2007, ИНН: 705794926, КПП: 771401001, генеральный директор: Краченко Евгений Викторович) к ООО «Рамвей» (И41506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, ОГРН: 122500062836, Дата присвоения ОГРН: 21.06.2023, ИНН: 5044125824, КПП: 504401001, генеральный директор: Лукинников Вадим Евгеньевич)

о взыскании денежных средств по договорам купли продажи и приложенные к нему документы,

УСТАНОВИЛ:

ООО «ТРАСТЮНИОН АЙЭМ» обратилось в суд с исковым заявлением к ООО «Рамвей» со следующими требованиями:

1. Взыскать с ООО «Рамвей» в пользу ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость» задолженность по Договорам купли продажи от 25.12.2023 г. №25/12-01 и №25/12-02 в общей сумме 20 611 125 (Двадцать миллионов шестьсот одиннадцать тысяч сто двадцать пять) рублей, в том числе основной долг в размере 13 297 500 (Тринадцать миллионов двести девяносто семь тысяч пятьсот) рублей, пени по Договорам в размере 7 313 625 (Семь миллионов триста тринадцать тысяч шестьсот двадцать пять) рублей.

2. Взыскать с Ответчика в пользу Истца судебные расходы в размере 431 111 (Четыреста тридцать одна тысяча сто одиннадцать) рублей.

В соответствии с ч. 1 ст. 130 АПК РФ арбитражный суд первой инстанции вправе выдать одно или несколько соединенных требований в отдельное производство, если признает раздельное рассмотрение требований соответствующим целям эффективного правосудия.

Исходя из диспозиции вышеуказанной нормы и принимая во внимание, что в настоящем деле заявителям предъявлены требования, которые не взаимосвязаны между собой и их совокупное рассмотрение не будет способствовать осуществлению эффективного правосудия.

Также судом установлено, что через систему «Мой Арбитр» от Истца поступили документы в обоснование ходатайства о предоставлении отсрочки уплаты государственной пошлины, указывают на таковое материально положение.

Руководствуясь статьями 126, 130, 133, 134, 135, 184 – 188 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

2

37_17265813

1. Предоставить отсрочку уплаты государственной пошлины до 01 июля 2025 года.

2. Выделить в отдельное производство требования:

Взыскать с ООО «Рамвей» в пользу ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость» задолженность по Договору купли продажи от 25.12.2023 г. №25/12-02.

3. Принять к производству следующие требования:

Взыскать с ООО «Рамвей» в пользу ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ «Региональная недвижимость» задолженность по Договорам купли продажи от 25.12.2023 г. №25/12-01.

Взыскать с Ответчика в пользу Истца судебные расходы в размере 431 111 (Четыреста тридцать одна тысяча сто одиннадцать) рублей.

4. Назначить предварительное судебное заседание по делу на 14 мая 2025 года в 11 час. 20 мин. в помещении суда по адресу: 107053, г. Москва, пр. Академика Сахарова, д. 18, зал №24.

Сторонам предлагается:

Истцу представить в судебное заседание документы в каждое дело по спорным договорам.

Истцу уточнить требования, а именно, указать задолженность по каждому договору отдельно (с учетом основного долга и пени).

Отвечнику представить письменный документально мотивированный отзыв на заявление с обоснованием требований ст. 131 АПК РФ, возражения по заявлению обосновать подлинными документами; направить отзыв в адрес Истца, доказательства направления представить в суд, обеспечить явку.

Суд разъясняет, что если лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте проведения предварительного судебного заседания, не явились в предварительное судебное заседание и не заявили возражений против рассмотрения дела в их отсутствие, судья вправе завершить предварительное судебное заседание и начать рассмотрение дела в судебном заседании арбитражного суда первой инстанции в случае соблюдения требований ч. 4 ст. 137 АПК РФ.

Лица, участвующие в деле, несут риск наступления неблагоприятных последствий в результате невпрятия мер по получению информации о движении дела, если суд располагает информацией о том, что указанные лица надлежащим образом извещены о назначаемом процессе (ч. 4 ст. 121 АПК РФ).

Повторная явка Истца в судебное заседание, в том числе по вызову суда, при отсутствии ходатайства о рассмотрении дела в его отсутствие или об ипложении судебного разбирательства, является основанием для оставления заявления без рассмотрения (п. 9 ч. 1 ст. 148 АПК РФ).

Адрес для корреспонденции: 107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва. При передаче obligatedo ссылаться на номер дела.

Суд разъясняет, что лица, участвующие в деле, после получения определения о принятии заявления в производство и возбуждении производства по делу, а лица, вступившие в дело или привлеченные к участию в деле позднее, и иные участники арбитражного процесса после получения первого судебного акта по рассмотряемому делу, самостоятельно предпринимать меры по получению информации о движении дела с использованием любых источников такой информации и любых средств связи.

Информацию о движении дела также можно узнать на официальном сайте Арбитражного суда Московской области www.asmo.arbitr.ru и в Картошке арбитражных дел <http://kad.arbitr.ru/>.

Справочная служба: 8 (495) 982-11-60, факс: 8 (499) 975-13-83, отдел судьи: 8 (499) 975-29-30.

Судья

О.А. Кузмина



57_17498403



Арбитражный суд Московской области

107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://arbitro.mosreg.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

о назначении дела к судебному разбирательству

г. Москва
 14 мая 2025г.

Дело №441-12590/2025

Арбитражный суд Московской области в составе судьи О.А. Кузьмина,
 при ведении протокола судебного заседания секретарем судьи Д.М. Кардашовым,

рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению
 ООО "ТРАСТЮНИОН АЙЭМ" (142203, Московская область, г. Серпухов, ул.
 Державинского, д. 11, ОГРН: 507746882384, Дата присвоения ОГРН: 06.06.2007,
 ИНН: 7705794926, КПП: 771401001, генеральный директор: Кравченко Евгений Викторович)
 к ООО "Рамвей" (141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени
 Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, ОГРН: 122500062836, Дата присвоения ОГРН: 21.06.2022,
 ИНН: 5044125824, КПП: 504401001, генеральный директор: Лушников Валерий Евгеньевич)

о взыскании денежных средств по договорам купли-продажи
 при участии: согласно протоколу,

УСТАНОВИЛ:

ООО "ТРАСТЮНИОН АЙЭМ" обратилось в суд с иском к ООО "Рамвей"
 по следующим требованиям (с учетом принятых уточнений в порядке статьи 49 АПК РФ):

Взыскать с ООО "Рамвей" в пользу ООО "ТрастЮнион АйЭм" Д.У. Рентный ЗПИФ
 «Региональная недвижимость» задолженность по Договору купли-продажи от 25.12.2023 г.
 №25/12-01 в сумме 18 285 660 рублей, в том числе 11 797200 рублей - основной долг, 6 488 460
 рублей - неустойка.

К судебному заседанию от иста поступили уточненные исковые требования и
 дополнительные документы. Суд прислал документы в материал дела и принял уточнения
 в порядке статьи 49 АПК РФ. От ответчика поступили возражения против рассмотрения дела в
 настоящем судебном заседании.

Подготовка дела к судебному разбирательству окончена, дело подготовлено к судебному
 разбирательству.

Руководствуясь статьями 49, 136, 137, 184, 185 АПК РФ, арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

Назначить судебное разбирательство по делу на **08 июля 2025г., в 15 час. 10 мин.** в
 помещении Арбитражного суда Московской области по адресу: 107053, Москва, пр. Академика
 Сахарова, д. 18, зал судебных заседаний № 524.

Сторонам представить письменные пояснения, обеспечить явку.

Лица, участвующие в деле, несут риск наступления неблагоприятных последствий в
 результате принятия мер по получению информации о движении дела, если суд располагает
 информацией о том, что указанные лица надлежали образом явиться о начавшемся
 процессе (ч.6 ст. 121 АПК РФ).

Телефон справочной службы Арбитражного суда Московской области 8-(499)-975-29-46.

2

37_17265813

1. Предоставить отсылку уполномоченной комиссии до 01 июля 2025 года.

2. Вызвать в отделение производства требования:

Вызвать с ООО "Рамвей" в пользу ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ
 «Региональная недвижимость» задолженность по Договору купли-продажи от 25.12.2023 г.
 №25/12-02.

3. Принять к производству следующие требования:

Вызвать с ООО "Рамвей" в пользу ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный ЗПИФ
 «Региональная недвижимость» задолженность по Договору купли-продажи от 25.12.2023 г.
 №25/12-01.

Вызвать с Ответчика в пользу Иста судебные расходы в размере 431 111 (Четырести
 тридцать одна тысяча сто одиннадцать) рублей.

4. Назначить предварительное судебное заседание по делу на **14 мая 2025 года в 11 час.
 20 мин.** в помещении суда по адресу: 107053, г. Москва, пр. Академика Сахарова, д. 18, зал
 №24.

Сторонам предлагается:

Исту представить в судебное заседание документы в каждое дело по спорным
 договорам.

Исту уточнить требования, а именно, указать задолженность по каждому договору
 отдельно (с учетом основного долга и пени).

Отсылку представить письменный мотивированный отзыв на заявление с
 обоснованием требований ст. 131 АПК РФ, возражения по заявлению обосновать подлинными
 документами; направить отзыв в адрес иста, доказательства направления представить в суд,
 обеспечить явку.

Суд разъясняет, что если лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о
 времени и месте проведения предварительного судебного заседания, не явились в
 предварительное судебное заседание и не заявили возражений против рассмотрения дела в их
 отсутствие, судья вправе завершить предварительное судебное заседание и начать рассмотрение
 дела в судебном заседании арбитражного суда первой инстанции в случае соблюдения
 требований ч. 4 ст. 137 АПК РФ.

Лица, участвующие в деле, несут риск наступления неблагоприятных последствий в
 результате принятия мер по получению информации о движении дела, если суд располагает
 информацией о том, что указанные лица надлежали образом явиться о начавшемся процессе
 (ч.6 ст. 121 АПК РФ).

Повторная явка иста в судебное заседание, в том числе по вызову суда, при отсутствии
 ходатайства о рассмотрении дела в его отсутствие или об ипозволении судебного разбирательства,
 является основанием для оставления заявления без рассмотрения (п. 9 ч. 1 ст. 148 АПК РФ).

Адрес для корреспонденции: 107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва. При
 переписке обязательно ссылаться на номер дела.

Суд разъясняет, что лица, участвующие в деле, после получения определения о принятии
 заявления к производству и возбуждении производства по делу, а лица, вступившие в дело или
 привлеченные к участию в деле позднее, и иные участники арбитражного процесса после
 получения первого судебного акта по рассмотрению дела, самостоятельно предпринимать
 меры по получению информации о движении дела с использованием любых источников такой
 информации и любых средств связи.

Информацию о движении дела также можно узнать на официальном сайте Арбитражного
 суда Московской области www.arbitro.msk.ru и в Картошке арбитражных дел <http://kardosk.arbitro.ru/>.

Справочная служба: 8 (495) 982-11-60, факс: 8 (499) 975-13-83, отдел судьи: 8 (499) 975-29-

30.

Судья

О.А. Кузьмина



57.1728277



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://aspo.arbitr.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

о принятии искового заявления (заявления) к производству
и подготовке дела к судебному разбирательству

г.Москва

02 апреля 2025 года

Дело №А41-25/203/2025

Арбитражный суд Московской области в составе судьи Кузьминой О.А.,

рассмотрев вопреку о принятии к производству искового заявления
ООО "ТРАСТЕОНИОН АЙЭМ" (142205, Московская область, г. Серпухов, ул.
Деряженского, д. 11, ОГРН: 5077746882384, Дата присвоения ОГРН: 06.06.2007,
ИНН: 7705794926, КПП: 771401001, генеральный директор: Кузаченко Евгений Викторович)
к ООО "Рамвей" (141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул.
имени Баранова, д. 12, помеш. 2, офис 1Б, ОГРН: 1225000062836, Дата присвоения
ОГРН: 21.06.2022, ИНН: 5044125824, КПП: 504401001, генеральный директор: Лушников
Валерий Евгеньевич)

о взыскании денежных средств по договорам купли-продажи
и приложенные к нему документы,

УСТАНОВИЛ:

ООО "ТРАСТЕОНИОН АЙЭМ" обратилось в суд с иском о взыскании к ООО
"Рамвей" со ссылкой на требования:

Взыскать с ООО «Рамвей» в пользу ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Реальный ЗПИФ
«Региональная недвижимость» задолженность по Договору купли продажи от 25.12.2023 г.
№25/12-02.

Исковое заявление подано с соблюдением требований, предъявляемых ст. 125, 126
АПК РФ к его форме и содержанию, в связи с чем заявление подлежит принятию к
производству.

На основании изложенного, руководствуясь ст. 127, 133-135, 184, 185 АПК РФ,
арбитражный суд

ОПРЕДЕЛИЛ:

1. Принять исковое заявление к производству.

2. Назначить предварительное судебное заседание по делу на 14 мая 2025 года в 11
час.30 мин. в помещении суда по адресу: 107053, г. Москва, пр. Академика Сахарова, д. 18,
зал №524.

Сторонам извещается:

Истцу представить в судебное заседание документы по спорному договору.

Истцу уточнить требования, а именно, указать задолженность по договору (с
учетом основного долга и пени).

Ответчику представить письменный документально мотивированный отзыв на
заявление с соблюдением требований ст. 131 АПК РФ, возражения по заявлению обосновать.

2

Информацию о движении дела, включая сведения об объявленных перерывах, о
времени и месте рассмотрения дела можно получить на официальном сайте Арбитражного суда
Московской области <http://aspo.arbitr.ru/>, в картотеке арбитражных дел <http://kad.arbitr.ru/> и в
информационных kiosках, установленных в вестибюле на первом этаже Арбитражного суда
Московской области.

Судья

О.А. Кузьмина

37_1728277 2 поданными документами; направить отрыв в адрес истца, доказательств нарушения предоставить в суд, обеспечить явку. Сторонам – в соответствии ч. 8 ст. 75 АПК РФ, истребованные документы предоставить в подлинниках для обозрения и надлежащим образом заверенные копии документов для приобщения к делу с составлением списка предоставленных документов; если документов, заявлений либо ходатайств, которые у другой стороны отсутствуют, направить другой стороне заблаговременно. Сторонам разъясняется на право на рассмотрение дела с участием арбитражных заседателей (с учетом срока и порядка, установленного ст.19 АПК РФ), право передать спор на разрешение третейского суда (ч. 6 ст. 4 АПК РФ), право обратиться на любой стадии арбитражного процесса в целях урегулирования спора за содействием к посреднику, в том числе в медиатору, в порядке, установленном Федеральным законом от 27.07.2010 N 193-ФЗ "Об альтернативной процедуре урегулирования споров с участием посредника (процедуре медиации)", заключить мировое соглашение (ст.ст.139-140 АПК РФ). Примирительная процедура (медиация) применяется в качестве альтернативной процедуры урегулирования споров, возникающих из гражданских правоотношений, в том числе в связи с осуществлением предпринимательской и иной экономической деятельности, а также споров, возникающих из трудовых и семейных правоотношений. Данная процедура осуществляется с участием независимого лица – медиатора на основе добровольного согласия сторон и в целях достижения ими взаимоприемлемого решения путем переговоров (часть 1, 2 статьи 1, часть 2 статьи 2, статья 3 Федерального закона от 27.07.2010 N 193-ФЗ). Процедура медиации может быть применена при возникновении спора до обращения в суд, а также после начала судебного разбирательства, в том числе по представлению судьи (часть 2 статьи 7 Федерального закона от 27.07.2010 N 193-ФЗ). Сторонам предлагается – сообщить сведения о совершенных действиях, направленных на примирение, если они предпринимались, а также представить документы, подтверждающие совершение указанных действий, если соответствующие документы имеются; рассмотреть возможность заключения мирового соглашения, обратиться за содействием к посреднику, в том числе медиатору, в порядке, установленном Федеральным законом от 27.07.2010 N 193-ФЗ, исполнять другие примирительные процедуры. В случае коллоквиального решения данного вопроса – представить суду на утверждение проект мирового соглашения. В случае, если обе стороны заявляют ходатайство об обращении за содействием к суду или посреднику, в том числе к медиатору, в целях урегулирования спора, а равно если с таким ходатайством обращается одна из сторон при отсутствии возражений другой стороны, арбитражный суд применительно к части 2 статьи 158 АПК РФ вправе отложить проведение примирительного судебного заседания, совершение других подотчетных действий на срок, не превышающий шестнадцати дней (часть 7 статьи 158 Кодекса), либо объявить первые в судебном заседании для примирения сторон или рассмотрения ими возможности использования примирительных процедур соответствующими. Сторонам разъясняется, что в силу статьи 59 и 63 АПК РФ представителями, в том числе индивидуальных предпринимателей, и организаций могут выступать в арбитражном суде адвокаты и иные оказывающие юридическую помощь лица, имеющие высшее юридическое образование либо ученую степень по юридической специальности. В случае непредставления лицом, участвующим в деле, его представителем необходимых документов в подтверждение полномочий или предоставления документов и других федеральных законов, а требований, установленных настоящим Кодексом и другими федеральными законами, а также в случае нарушения правил о представительстве, установленных статьями 59 и 60 настоящего Кодекса, арбитражный суд отказывает в приобщении документов соответствующего лица на участие в деле, на что указывается в протоколе судебного заседания.	37_1728277 3 Суд разъясняет, что если лица, участвующие в деле, извещенные надлежащим образом о времени и месте проведения примирительного судебного заседания, не явились в примирительное судебное заседание и не заявили возражений против рассмотрения дела в их отсутствие, судья вправе завершить примирительное судебное заседание и начать рассмотрение дела в судебном заседании арбитражного суда первой инстанции в случае соблюдения требований ч. 4 ст.137 АПК РФ. Лица, участвующие в деле, несут риск наступления неблагоприятных последствий в результате непринятия мер по получению информации о движении дела, если суд располагает информацией о том, что указанные лица надлежащим образом извещены о назначении процесса (ч.6 ст.121 АПК РФ). Поскольку некая иста в судебное заседание, в том числе по вызову суда, при отсутствии ходатайства о рассмотрении дела в его отсутствие или об отложении судебного разбирательства, является основанием для оставления заявления без рассмотрения (п.9 ч.1 ст.148 АПК РФ). Суд разъясняет, что лица, участвующие в деле, после получения определения о принятии заявления к производству и возбуждении производства по делу, а лица, вступившие в дело или привлеченные к участию в деле позднее, и иные участники арбитражного процесса после получения первого судебного акта по рассмотриваемому делу, самостоятельно предпринимает меры по получению информации о движении дела с использованием любых источников такой информации и любых средств связи. Информацию о движении дела также можно узнать на официальном сайте Арбитражного суда Московский области www.zapsol.m5.ru и в Картотеке арбитражных дел http://kad.arbit.ru/. Справочная служба: 8 (495) 982-11-60, факс: 8 (499) 975-13-83, отдел судим: 8 (499) 975-29-30. Судья О.А. Кузьмина
--	--

57_17498342



2
Информацию о движении дела, включая сведения об объявленных поручках, о времени и месте рассмотрения дела можно получить на официальном сайте Арбитражного суда Московской области <http://kad.arbit.ru/>, в картотеке арбитражных дел <http://kad.arbit.ru/> и в информационные kiosки, установленные в вестибюле на первом этаже Арбитражного суда Московской области.



Арбитражный суд Московской области
107053, проспект Академика Сахарова, д. 18, г. Москва
<http://kad.arbit.ru/>

ОПРЕДЕЛЕНИЕ

о назначении дела к судебному разбирательству

г. Москва
14 мая 2025г.

Дело №441-25/203/2025

Арбитражный суд Московской области в составе судьи О.А. Кузьминой, при ведении протокола судебного заседания секретарем с/з Д.М. Кардановым, рассмотрев в судебном заседании дело по исковому заявлению ООО «ТРАСТЮНИОН АЙЭМ» (142205, Московская область, г. Серпухов, ул. Державского, д. 11, ОГРН: 5077746882384, Дата присвоения ОГРН: 06.06.2007, ИНН: 7705794926, КПП: 771401001, генеральный директор: Крайченко Евгений Викторович) к ООО «Рамвей» (141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, ОГРН: 1225000062836, Дата присвоения ОГРН: 21.06.2022, ИНН: 5044125824, КПП: 504401001, генеральный директор: Душинов Валерий Евгеньевич)

о взыскании денежных средств по договорам купли-продажи при участии: согласно протоколу.

УСТАНОВИЛ:

ООО «ТРАСТЮНИОН АЙЭМ» обратилось в суд с иском к ООО «Рамвей» со следующими требованиями (с учетом принятых уточнений в порядке статьи 49 АПК РФ):

Взыскать с ООО «Рамвей» в пользу ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Реальный ЗПИФ «Региональная недвижимость» задолженность по Договору купли-продажи от 25.12.2023 г. №25/12-02 в общей сумме 2 325 465 рублей, в том числе 1 500 300 рублей - основной долг, 825 165 рублей - неустойка.

К судебному заседанию ст. не явля поступили уточненные новые требования и дополнительные документы. Суд прислала документы к материалам дела и принял уточнения в порядке статьи 49 АПК РФ. От ответчика поступили возражения против рассмотрения дела в настоящем судебном заседании.

Подготовка дела к судебному разбирательству окончена, дело подготовлено к судебному разбирательству.

Руководствуясь статьями 49, 136, 137, 184, 185 АПК РФ, арбитражный суд

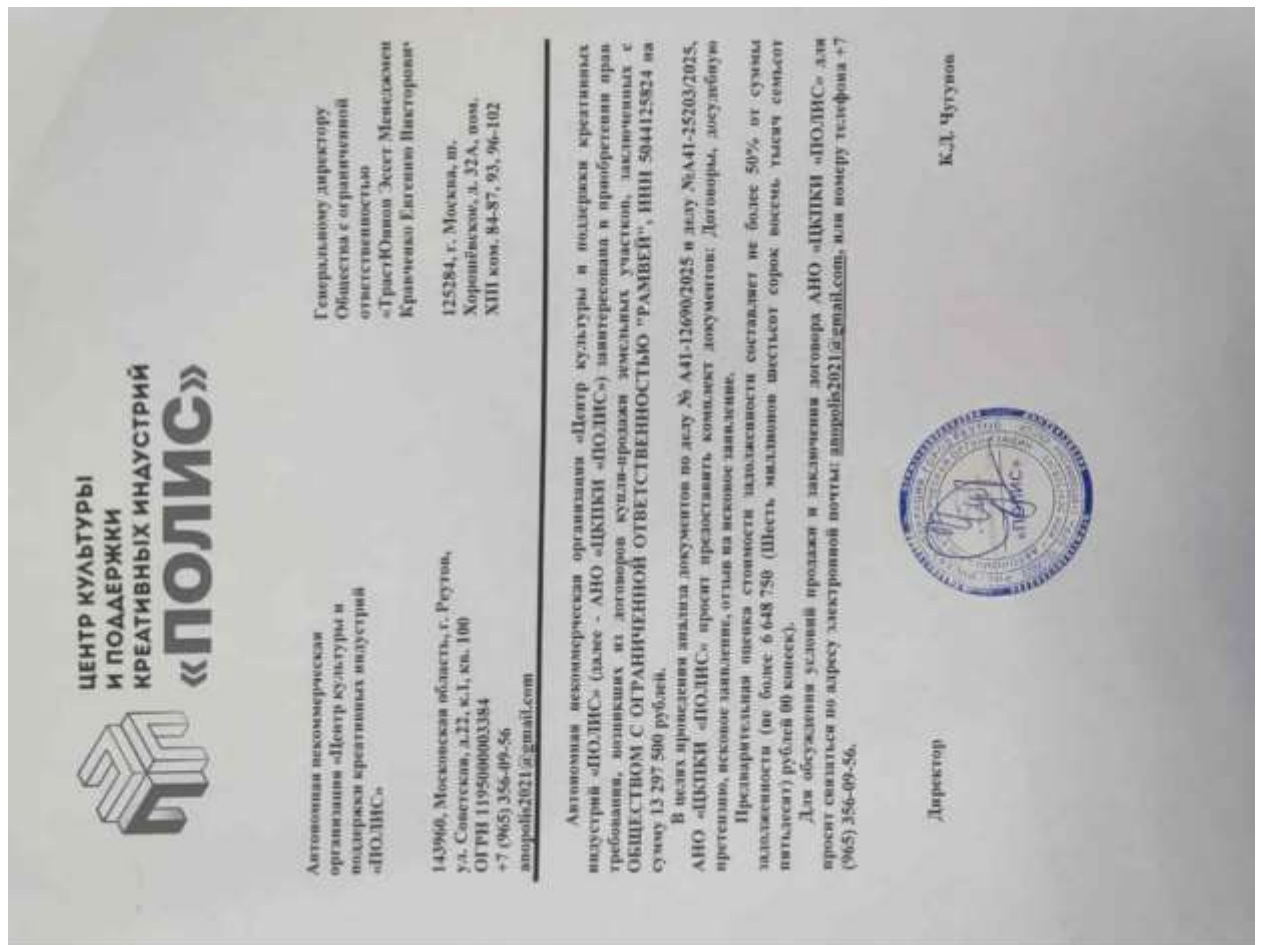
ОПРЕДЕЛИЛ:

Назначить судебное разбирательство по делу на 08 июля 2025г. в 15 час. 20 мин. в помещении Арбитражного суда Московской области по адресу: 107053, Москва, пр. Академика Сахарова, д. 18, зал судебных заседаний № 524.

Сторонам: представить письменные пояснения, обеспечить явку.

Лица, участвующие в деле, несут риск наступления неблагоприятных последствий в результате непредъявления мер по получению информации о движении дела, если суд располагает информацией о том, что указанные лица наделены полномочиями на совершение описанных процессов (ч.6 ст. 121 АПК РФ).

Телефон справочной службы Арбитражного суда Московской области 8(499) 975-29-46.



Иск. номер Иск. дата	545 25.02.2025	Консул	Генеральному директору ТРАСТЮИНС ЭССТ МЕНЕДЖМЕНТ, ООО КРАВЧЕНКО ЕВГЕНИЙ ВИКТОРОВИЧ (ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР)
Вк. номер Вк. дата		Кула	125284, Г. МОСКВА, Ш. ХОРОШЕВСКОЕ, Д. 32А, ПОМ XIII КОМ 84-87, 93, 96-102

Указанный Кравченко Евгений Викторович,

Мы выражаем заинтересованность в приобретении у Вас прав требования по порученному делу в ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «РАМВЕЙ», ИНН 5044125824, Дело № А41-12690/2025.

Предлагаем следующие условия:

- вы согласны 60% от суммы денежного долга
- срок оплаты 15 рабочих дней с даты заключения договора
- долга предоставляем авансовый платеж на счет Вашей компании
- оригиналы документов по делу передаются нам только после оплаты
- право требования переходит к нам только после оплаты

В случае вашей заинтересованности просим Вас обратиться к менеджеру Вашего проекта Анастасии Саркисовой по электронной почте anastasia.sarkisova@ramvey.com или телефону +7 925 146-14-99.

Договорной линией и анализа долга необходимыми следующие документы

1. Исковое заявление;
2. Договор оспаривания возмещения задолженности;
3. Отзыв на иск/отказ (ответ на претензию).

Примечания

- возврат денежных средств в обмен клиентам всего за 15 дней
- мы собираем от затрат на взыскание и экономии время и ресурс с нашей стороны
- мы не коллекторы – взыскание происходит строго в правовом поле
- риски, связанные с неоплатой долга, мы полностью берем на себя
- ООО «Сконинка» работает с комплексным управлением проектами на рынке прибрежной недвижимости и известными в досудебных инстанциях уже более 7 лет, за это время мы вернули уже более 2,4 млрд. руб. нашим клиентам.

С уважением и надеждой на взаимовыгодные сотрудничество!



Светлана Васильева
Генеральный директор
ООО «Сконинка»



ООО «Сконинка»
ИНН 77-07-006984
ОГРН 1227700429930
+7 (499) 444-13-86

127481, г. Москва
ул. Бутырская, 17
ком. 288

Отчет об оценке № 229/25 рыночной (справедливой) стоимости денежных требований (прав требований) к Обществу с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001) адрес юридического лица: 141506, Московская область, г.о. Солнечногорск, г. Солнечногорск, ул. имени Баранова, д. 12, пом. 2, офис 1Б, сокращенное наименование ООО «Рамвей»), возникших на основании договоров купли продажи земельных участков № 25/12-01 от 25.12.2023 г. и № 25/12-02 от 25.12.2023 г. на общую сумму 13 297 500 рублей

Генеральному директору
ООО «ТрастЮнион АйЭм» Д.У. Рентный
ЗПИФ «Региональная недвижимость»
Адрес: Россия, 125284, г. Москва, Хорошевское шоссе, д. 32А,
помещ. XIII, комн. 84-87, 93, 96-102
Кравченко Е.В.

от Афанасьева Алексея Николаевича,
Адрес: Московская область, г.о. Балашиха,
мкр. Керамик, ул. Керамическая, д. 4, кв. 7
E-mail: a.p.afanasev@mail.ru
Телефон: 8 (925) 078 41 55

Уважаемый Евгений Викторович!

Настоящим письмом, я, Афанасьев Алексей Николаевич (адрес: Московская область, г.о. Балашиха, мкр. Керамик, ул. Керамическая, д. 4, кв. 7) выражаю свою заинтересованность и готовность приобрести просроченную задолженность ООО «Рамвей» (ИНН 5044125824) в размере 13 297 500 рублей на следующих условиях:

Цена предложения:

- Предлагаемая цена: 65 % от суммы задолженности.

Схема сделки:

- Договор уступки прав требования (цессии);

Условия оплаты:

- путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Целент.

Срок оплаты:

- в течение 5 (пяти) рабочих дней с даты подписания Договора уступки прав требования (цессии).

Срок действия предложения:

- Предложение действительно до 20.06.2025г.

С учетом изложенного, прошу Вас рассмотреть предложение.

С уважением,

«21» марта 2025г.

А.Н. Афанасьев



ОГРН 102730558612 ИНН 770427454 КПП 770401001
125480, г. Москва, ул. Вильямс Липина, д.6, корпус 1, этаж 1, комн.71, к/т. +7 495 775-80-44, +7 916 631 9037

Генеральному директору
Общества с ограниченной ответственностью
«ТрастЮнион Эстат Менеджмент»
Кравченко Евгению Викторовичу
125284, г. Москва, ш. Хорошевское, д. 32А, пом.
XIII комн. 84-87, 93, 96-102

Общество с ограниченной ответственностью «Ваш юриконсулт» (ООО «Ваш юриконсулт») предлагает рассмотреть возможность уступить права требования по просроченной задолженности, возникшей из договоров купли-продажи земельных участков, в отношении должника Общества с ограниченной ответственностью «Рамвей» (ОГРН 1225000062836, ИНН 5044125824, КПП 504401001).

Согласно определением, опубликованным на официальном сайте Арбитражного суда Московской области задолженность по Договору купли-продажи от 25.12.2023 г. №25/12-01 в сумме 13 295 600 рублей, в том числе 11 797 200 рублей - основной долг; 6 488 460 рублей - неустойка, а также задолженность по Договору купли-продажи от 25.12.2023 г. №25/12-02 в общей сумме 2 325 465 рублей, в том числе 1 500 300 рублей - основной долг; 825 165 рублей - неустойка, высчитывается в судебном порядке.

ООО «Ваш юриконсулт» сообщает о готовности приобрести права требования к ООО «Рамвей».

В случае положительного решения вопроса, денежные средства в размере 50% от основного долга будут оплачены в трехдневный срок, со дня подписания договора об уступке прав требования.

Кроме этого ООО «Ваш юриконсулт» обязуется сохранить конфиденциальность и не распространять никакую информацию, полученную при заключении сделки.

Для обсуждения условий продажи и заключения договора ООО «Ваш юриконсулт» просит связаться по адресу электронной почты: info@vash-juriconult.ru, или номеру телефона +7 916 651 98 27.

20 мая 2025 года
Гладкая Е.Ю.