

ЭТАЛОНЪ

Независимый Консалтинговый Центр

Отчет № Б-1206252

**об оценке рыночной стоимости прав требования ООО «СФЕРА» по
неисполненным денежным обязательствам, возникшим по
договору аренды имущества №1 от 01.07.2011 г.**

Дата определения стоимости:	25.06.2012 г.
Период проведения оценки:	25.06.2012 г. - 03.07.2012 г.
Дата составления Отчета:	03.07.2012 г.
Номер договора:	№ 1/1206252 от 25.06.2012 г.
Заказчик:	ООО «СФЕРА»
Исполнитель:	ООО НКЦ «Эталонъ»

Москва - 2012

Оглавление

1. СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ.....	3
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.2.1. Объект оценки.....	4
1.2.2. Имущественные права на объект оценки	4
1.2.3. Цель оценки	5
1.2.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.....	5
1.2.5. Определяемый вид стоимости	5
1.2.6. Дата оценки (определения стоимости) объекта оценки.....	6
1.2.7. Срок проведения оценки	6
1.2.8. Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиками при проведении оценки.....	6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ИСПОЛНИТЕЛЕ И ОЦЕНЩИКАХ.....	8
1.4. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	8
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
1.6. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ И ПОРЯДКОВЫЙ НОМЕР ОТЧЕТА	9
1.7. ФОРМА ОТЧЕТА.....	9
1.8. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ И УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ.....	9
2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ	12
2.1. ИНСПЕКЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.2. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
2.3. ПЕРЕДАВАЕМЫЕ ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.....	13
2.4. ОБРЕМЕНЕНИЯ ПЕРЕДАВАЕМЫХ ПРАВ НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	13
2.5. ПОНЯТИЕ И КЛАССИФИКАЦИЯ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ	14
2.6. КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ДОЛЖНИКА (ДЕБИТОРА)	16
2.7. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ ДОЛЖНИКА (ДЕБИТОРА)	16
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
3.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ.....	17
3.2. ОБЗОР РЫНКА ИНВЕСТИЦИЙ ЗА 1 КВАРТАЛ 2012 Г.	19
3.3. КРАТКИЙ АНАЛИЗ ОТРАСЛИ	20
3.3.1. Обзор российского рынка факторинга по итогам I квартала 2012 г.....	20
3.3.2. Объем просроченных долгов в России.....	23
3.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	24
4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ.....	25
4.1. ПОРЯДОК ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНОЧНЫХ РАБОТ	25
4.2. ОБЗОР ПОДХОДОВ	25
4.2.1. Затратный подход.....	26
4.2.2. Сравнительный подход	26
4.2.3. Доходный подход	26
4.3. ВЫБОР МЕТОДОЛОГИИ ОЦЕНКИ	27
4.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	29
4.4.1. Описание методики оценки.....	29
5. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	30
5.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	30
5.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ.....	31
5.3. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ.....	32
5.4. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	33
6. СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ	34
ДАнные, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ ОЦЕНКИ	35
КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ.....	58

1. Сведения об Отчете

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценки	Договор № 1/1206252 от 25.06.2012 г., между Заказчиком – ООО «СФЕРА» и Исполнителем – ООО НКЦ «Эталонъ»
Дата составления Отчета	03.07.2012 г.
Порядковый номер Отчета	В системе нумерации Исполнителя настоящий Отчет имеет номер Б-1206252
Дата определения стоимости объекта оценки	25.06.2012 г.
Курс доллара США на дату определения стоимости	33,5191 руб. ¹
Общая информация, идентифицирующая объект оценки ²	
Объекты оценки	Право требования к должнику ООО «НПО «Силар» по возврату долга, возникшего по договору №1 аренды имущества от 01.07.2011 г.;
Передаваемые права	Право требования
Правообладатель	ООО «СФЕРА»
Адрес (место нахождения) организации	117292, г. Москва, Нахимовский пр-т, д. 52/27, помещение Б
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Балансовая стоимость, руб.	319 258,68
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов	
Затратный подход, руб.	Не применялся
Доходный подход, руб.	Не применялся
Сравнительный подход, руб. округленно	309 681
Итоговая величина стоимости объекта оценки, округленно	
Рыночная стоимость объекта оценки, руб.	309 681

¹ Источник информации: Банк России, www.cbr.ru.

² Краткая характеристика имущества приведена в п. 2.2. «Краткая характеристика объекта оценки» настоящего Отчета.

1.2. Задание на оценку

1.2.1. Объект оценки

Объектом оценки является право требования ООО «СФЕРА».

Краткая характеристика оцениваемого объекта представлена в п. 2.1. «Краткая характеристика объекта оценки» настоящего Отчета.

1.2.2 Имущественные права на объект оценки

В настоящем Отчете об оценке расчет рыночной стоимости осуществляется исходя из наличия права собственности на объект оценки.

В соответствии со ст.209 Гражданского кодекса РФ «Содержание права собственности»: «1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. 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».

Настоящая оценка выполнена в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемого права.

В настоящем отчете оценивается право требования (дебиторская задолженность).

Оценка дебиторской задолженности исходит из определения дебиторской задолженности как части имущества должника (ст.128 и 132 ГК РФ):

Статья 128. Виды объектов гражданских прав:

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

Статья 132. Предприятие:

1. Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью.

2. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли-продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав. В состав предприятия как имущественного комплекса входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

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

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

Главная задача оценки дебиторской задолженности – это определение денежного эквивалента, который ожидается получить в результате продажи дебиторской задолженности, отраженной по статьям бухгалтерского учета. Этот денежный эквивалент, как правило, отличается от договорной

величины, учтенной по балансу. При осуществлении оценки дебиторской задолженности учитываются факторы, оказывающие влияние на рыночную стоимость дебиторской задолженности: финансовое состояние дебитора, наличие обеспечения по соответствующему обязательству и другие сведения, сообщенные должником (кредитором) и дебитором.

Имущественные права на дату оценки – собственность ООО «СФЕРА».

Наименование Должника (дебитора): ООО «НПО «Силар».

1.2.3. Цель оценки

Целью оценки в рамках настоящего Отчета является определение рыночной стоимости объекта оценки.

1.2.4. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения

Результаты оценки предполагается использовать для определения стартовой цены при выставлении имущества на торги. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием.

Согласно п.26 ФСО №1 итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами 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.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное (п.8 ФСО №1).

1.2.5. Определяемый вид стоимости

Определению подлежит рыночная стоимость.

В ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г. дано следующее определение рыночной стоимости. Рыночная стоимость – это «наиболее вероятная цена, по которой 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 открытый рынок 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.

В Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденными приказом Минэкономразвития РФ № 255 от 20 июля 2007 г., дается следующее определение рыночной стоимости: «рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой 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».

Определения рыночной стоимости, приведенные в Федеральном Законе и Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» по смыслу полностью аналогичны.

1.2.6. Дата оценки (определения стоимости) объекта оценки

Датой определения стоимости объекта оценки является 25.06.2012 г. Все расчеты выполнены на дату определения стоимости. Курс доллара США на дату определения стоимости равен 33,5191 руб.³

1.2.7. Срок проведения оценки

Работы по определению рыночной стоимости объекта проводились в период с 25.06.2012 г. по 03.07.2012 г.

1.2.8. Допущения и ограничивающие условия, использованные оценщиками при проведении оценки

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах.
2. Оценщики не несут ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
3. В рамках настоящего Отчета Оценщик не приводил обзорные материалы (планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки. Документы, использованные Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также использованные при проведении оценки объекта оценки данные содержатся в архиве Оценщика.
4. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщики не несут ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
5. Сведения (исходные данные), полученные оценщиками и содержащиеся в Отчете, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщики не могут гарантировать абсолютную точность информации, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации.
6. Мнение оценщиков относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
7. Ни Заказчик, ни оценщики не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
8. От оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
9. Информация, полученная от Заказчика, не проверялась оценщиком на достоверность и подлинность, предполагается, что информация и данные, полученные от Заказчика, достоверны и подлинны.
10. Все предоставленные Заказчиком документы для проведения оценки являются не заверенными простыми копиями, сделанными с оригиналов документов и признаются Оценщиком полными и достоверными.
11. Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования их знаний и умений и являются, на взгляд Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок, тем не менее, оценщик не может гарантировать

³ Источник информации: Банк России, www.cbr.ru

достоверность собранных данных, поэтому все они снабжены ссылками, указывающими источники их получения.

12. В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. В данных случаях в Отчете об оценке проведен анализ экспертного мнения используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.
13. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
14. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
15. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
16. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
17. В связи с обстоятельствами, изложенными в п. 2.2 «Краткая характеристика объекта оценки» настоящего отчета, а именно: невозможностью установить точную сумму долга, сроки его возникновения и оплаты, Оценщик руководствовался в качестве исходных данных, сведения из Искового заявления о взыскании задолженности по договору аренды, поданного в Арбитражный суд Ярославской области, исх. №60 от 01.06.2012 г.
18. Оценщикам не был предоставлен доступ к объекту оценки, в результате чего Оценщики не произвели осмотр оцениваемого объекта. Информация, характеризующая объект оценки получена по результатам анализа предоставленной документации и интервью представителей заказчика, принималась Оценщиком, как достоверная и сомнениям не подвергалась.
19. Заказчик не предоставил сведения о наличии (отсутствии) обременений прав собственности на оцениваемый объект. Определение стоимости объекта оценки производится в предположении отсутствия обременений.
20. Заказчиком не представлены бухгалтерские документы организации Должника (дебитора). Оценщику также не удалось найти бухгалтерскую отчетность должника в открытых источниках. Однако, Заказчиком предоставлен договор купли-продажи №1 от 10.02.2012 г. между ООО «СФЕРА» и ООО «НПО «Силар», по которому ООО «НПО «Силар» (Должник) покупает у ООО «СФЕРА» имущество на сумму 9 375 300 руб. Также Заказчиком предоставлены копии платежных поручений, по которым ООО «НПО «Силар» (Должник) перечислял денежные средства по вышеуказанному договору купли-продажи. Таким образом, на основании вышеизложенного, Оценщик предположил, что Должник – ООО «НПО «Силар» является платежеспособным.
21. Заказчиком не были предоставлены документы, которые раскрывают состав и характеризуют дебиторскую задолженность, но из устного разговора с Заказчиком была получена информация, на основании которой Оценщик принимает к расчету дебиторскую задолженность как полностью надежную.

Прочие ограничения указаны далее по тексту настоящего Отчета.

1.3. Сведения о Заказчике оценки, Исполнителе и Оценщиках

Таблица 2. Реквизиты Исполнителя

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Независимый Консалтинговый Центр «Эталонъ»
Юридический адрес (место нахождения)	109240, г. Москва, ул. Николаямская, д. 21/7, стр. 3
Фактический адрес	109240, г. Москва, ул. Николаямская, д. 21/7, стр. 3
ИНН	7715501960
ОГРН и дата присвоения ОГРН	1037659988692. Дата присвоения – 24.11.2003 г.
Банковские реквизиты	Расчетный счет 40702 810 0 0024 0000 921 в ОАО «Банк Москвы» г. Москва БИК 044525219, к/с 30101 810 5 0000 0000 219
Генеральный директор	Скатов Максим Алексеевич
Телефон, факс	(495) 765-0821
Страховой договор	Гражданская ответственность Исполнителя по возмещению убытков и имущественного вреда дополнительно застрахована на сумму 50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей (Полис страхования № ГС4К-ОЦСТ/002214-12, выдан ЗАО «ГУТА-страхование», срок действия с 20.04.2012 г. по 19.04.2013 г.)
Членство в СРО	Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки» (№ по реестру 378 от 20.02.2008 г.)

Таблица 3. Реквизиты Заказчика

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «СФЕРА»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	ООО «СФЕРА»
Место нахождения	117292, г. Москва, Нахимовский пр-т, д. 52/27, помещение Б
ОГРН и дата присвоения ОГРН	1037706042109. Дата присвоения – 18.06.2003 г.
ИНН/КПП	7706308840/772801001
Основные реквизиты	Р/с 40702810717000080603 в Ивановском отделении №8639/03 БИК 042406608, к/с 30101800000000000608
Конкурсный управляющий	Кручинин Антон Андреевич

Ниже приведен список оценщиков и специалистов, участвовавших в выполнении работ.

Таблица 4. Сведения об оценщиках и специалистах, участвовавших в выполнении работ

Полное имя	Квалификация, документы о профессиональном образовании
Скатов Максим Алексеевич	Экономист (диплом ВСБ № 0965253 от 03 июня 2005 г. Государственного Университета Управления)
	Профессиональный оценщик (диплом о профессиональной переподготовке ГОУ ДПО МИПК РЭА им. Г.В. Плеханова, ПП №871132, от 30.06.2006 г.); свидетельство о повышении квалификации ЦДПО МФТИ (государственного университета) № 527/2009, от 20.04.2009 г.)
	Страховой полис № ГС4К-ОЦСТ/001194-11-1 от 13.12.2011 г., выдан ЗАО «ГУТА-страхование» на сумму 30 000 000 рублей, срок действия с 20.04.2012 г. по 19.04.2013 г.
	Член Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая Организация Ассоциации Российских Магистров Оценки» (№ по реестру 492 от 05.07.2007 г.). Адрес местонахождения НП «АРМО»: г. Москва, ул. Ленинская слобода, д. 19, Бизнес Центр "Омега Плаза".
	Стаж работы в оценочной деятельности 6 лет
	Место нахождения: 109240, г. Москва, ул. Николаямская, д. 21/7, стр. 3, офис 2

1.4. Основание для проведения оценки

Основанием для проведения оценки является договор № 1/1206252 от 25.06.2012 г., между Заказчиком – ООО «СФЕРА», в лице Конкурсного управляющего Кручинина Антона Андреевича, действующего на основании Решения Арбитражного города Москвы от 31.05.2011 по делу

№А40—37077/10-70-154 «Б», и Исполнителем – ООО «НКЦ «Эталонъ», в лице Генерального директора Скатова Максима Алексеевича, действующего на основании Устава.

1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 256;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 255;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», обязательного к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254;
4. Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные НП «АРМО».

Использование перечисленных стандартов вызвано обязательностью их применения при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации, что установлено законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.

1.6. Дата составления и порядковый номер Отчета

В системе нумерации Оценщика настоящий Отчет имеет номер Б-1206252. Датой составления Отчета является 03.07.2012 г.

1.7. Форма Отчета

Отчет составлен в форме, соответствующей требованиям Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, № 2, № 3), утвержденных приказами № 256 от 20.07.2007 г., № 255 от 20.07.2007 г., № 254 от 20.07.2007 г. соответственно.

1.8. Перечень терминов и условных обозначений

В настоящем Отчете применены следующие термины с соответствующими определениями:

Стандартизированные термины и определения:

Оценщик (субъект оценочной деятельности) – физическое лицо, являющееся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшее свою ответственность в соответствии с требованиями Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

Заказчик – юридическое или физическое лицо, которое заключило договор об оценке с Оценщиком или юридическим лицом, которое соответствует условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ».

Оценочная организация – юридическое лицо, соответствующее условиям, установленным статьей 15.1 Закона «Об оценочной деятельности в РФ», и с которым оценщик заключил трудовой договор.

Обременение – ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут, арест имущества, доверительное управление и др.). В оценке обременение, как правило, исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора (покупателя).

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Задача (назначение) оценки – предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения. Например: совершение сделки купли-продажи, передача имущества в залог, сдача имущества в аренду, проведение торгов, отражение имущества в бухгалтерской отчетности и т.п.

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

Подход затратный – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Стоимость замещения объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Подход сравнительный – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Подход доходный – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

Ставка дисконтирования – процентная ставка, отражающая доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемая для приведения будущих потоков доходов к дате оценки.

Ставка (коэффициент) капитализации – процентная ставка, используемая для пересчета годового дохода, получаемого от объекта оценки, в его рыночную стоимость.

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

Срок экспозиции объекта оценки – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Рыночная стоимость объекта оценки – 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.

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

Инвестиционная стоимость объекта оценки – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

Термины и определения, используемые в данном отчете Оценщиком:

Активы предприятия - 1) любое имущество, имеющее стоимость, принадлежащее предприятию; собственность юридического лица (предпринимателя), 2) название раздела в балансе предприятия, отражающего балансовую стоимость имущества.

Баланс предприятия - активы и пассивы предприятия в разбивке по установленной форме на определенную дату.

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

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

Должник (дебитор) - гражданин, в том числе индивидуальный предприниматель, или юридическое лицо, оказавшиеся неспособными удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей в течение срока, установленного Федеральным законом о несостоятельности (банкротстве).

Недостаточность имущества - превышение размера денежных обязательств и обязанностей по уплате обязательных платежей должника над стоимостью имущества (активов) должника.

Неплатежеспособность - прекращение исполнения должником части денежных обязательств или обязанностей по уплате обязательных платежей, вызванное недостаточностью денежных средств. При этом недостаточность денежных средств предполагается, если не доказано иное.

Конкурсный управляющий - арбитражный управляющий, утвержденный арбитражным судом для проведения конкурсного производства и осуществления иных установленных Федеральным законом о несостоятельности (банкротстве) полномочий.

Конкурсное производство - процедура, применяемая в деле о банкротстве к должнику, признанному банкротом, в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов.

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

Ликвидность - возможность актива переводиться в денежное выражение в установленные сроки.

Несостоятельность (банкротство) (далее также - банкротство) признанная арбитражным судом неспособность должника в полном объеме удовлетворить требования кредиторов по денежным обязательствам и (или) исполнить обязанность по уплате обязательных платежей.

Оборотные активы предприятия - активы, которые, как правило, реализуются наличными средствами или используются в операциях в течение периода, равного одному году.

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

Глоссарий сокращений:

ДЗ – дебиторская задолженность.

ЗАО – закрытое акционерное общество.

ИП – индивидуальный предприниматель.

ООО – общество с ограниченной ответственностью.

2. Сведения об объекте оценки

2.1. Инспекция объекта оценки

Инспекция объекта оценки состояла из анализа предоставленной документации.

Инспекция объекта оценки проводится с целью установления количественных и качественных характеристик объекта оценки и включает в себя сбор и обработку:

- правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
- данных бухгалтерского учета и отчетности, относящихся к объекту оценки;
- информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с объектом оценки.

Оценщикам не был предоставлен доступ к объекту оценки, в результате чего Оценщики не произвели осмотр оцениваемого объекта. Информация, характеризующая объект оценки получена по результатам анализа предоставленной документации и интервью представителей Заказчика, принималась Оценщиком, как достоверная и сомнениям не подвергалась.

Заказчиком были предоставлены следующие документы по объекту оценки:

- Договор №1 аренды имущества от 01.07.2011 г.;
- Дополнительное соглашение к договору №1 аренды имущества от 01.07.2011 г.;
- Акт приема передачи от 01.08.2011 г. к договору №1 аренды имущества от 01.07.2011 г.;
- Акт приема-передачи от 28.03.2012 г. к договору №1 аренды имущества от 01.07.2011 г.;
- Договор купли-продажи №1 от 10.02.2012 г.;
- Дополнительное соглашение к договору купли-продажи №1 от 10.02.2012 г.;
- Акт приема-передачи к договору купли-продажи №1 от 10.02.2012 г.;
- Платежное поручение №84 от 29.03.2012 г.;
- Платежное поручение №177 от 27.03.2012 г.;
- Акт №000001 от 28.03.2012 г.;
- Счет №2 от 10.04.2012 г.;
- Претензия, исх. №53 от 15.05.2012 г.;
- Письмо, исх. №77 от 25.05.2012 г.;
- Исковое заявление о взыскании задолженности по договору аренды, исх. №60 от 01.06.2012г.;
- Копия почтовой квитанции от 01.06.2012 г., подтверждающей направление Искового заявления о взыскании задолженности по договору №1 аренды имущества, исх. №60 от 01.06.2012 г.

Копии данных документов приведены в приложении к настоящему отчету.

2.2. Краткая характеристика объекта оценки

Объектом оценки является право требования ООО «СФЕРА» к должнику ООО «НПО «Силар» по возврату долга, возникшего по договору №1 аренды имущества от 01.07.2011 г.

Из договора №1 аренды имущества от 01.07.2011 г. следует, что Арендодатель (ООО «СФЕРА») оказал услуги в виде аренды имущества, а Арендатор (ООО «НПО «СФЕРА») должен оплатить данные услуги. Вместе с тем, из вышеуказанного договора невозможно установить окончательную общую сумму арендной платы, которую Арендатор должен оплатить, а также точные сроки оплаты.

Из Искового заявления о взыскании задолженности по договору аренды, поданного в Арбитражный суд Ярославской области, исх. №60 от 01.06.2012 г., установлено, что сумма задолженности ООО «НПО «Силар» перед ООО «СФЕРА» составляет на 01.06.2012 г. 319 258,68 руб., в том числе: арендная плата – 316 129,00 руб.; пени за период с 29.04.2012 г. по 31.05.2012 г. – 3 129,68 руб.

На основании вышеизложенного, Оценщик принял решение руководствоваться данными, изложенными в Исковом заявлении о взыскании задолженности по договору аренды в Арбитражный суд Ярославской области, исх. №60 от 01.06.2012 г.

Информация, идентифицирующая объект оценки представлена в таблице ниже.

Таблица 5. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Объект оценки	Балансовая стоимость, руб.	Основание возникновения права требования	Дата возникновения права требования
Право требования к должнику ООО «НПО «Силар» по возврату долга, возникшего по договору №1 аренды имущества от 01.07.2011 г.	319 258,68	Договор №1 аренды имущества от 01.07.2011 г. между ООО «СФЕРА» и ООО «НПО «Силар»	01.06.2012 г.

2.3. Передаваемые права на объект оценки

В настоящем Отчете об оценке расчет рыночной стоимости осуществляется исходя из наличия права собственности на объект оценки.

В соответствии со ст.209 Гражданского кодекса РФ «Содержание права собственности»: «1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. 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».

В настоящем отчете оценивается право требования.

Имущественные права на дату оценки – собственность ООО «СФЕРА».

Таблица 6. Сведения о собственнике

Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «СФЕРА»
Юридический адрес (место нахождения)	117292, г. Москва, Нахимовский пр-т, д. 52/27, помещение Б
ИНН/КПП	7706308840/772801001
ОГРН и дата присвоения ОГРН	1037706042109. Дата присвоения – 18.06.2003 г.

2.4. Обременения передаваемых прав на объект оценки

В рамках настоящего Отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект правами других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке Отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания предполагаемого инвестора.

Заказчик не предоставил сведения о наличии (отсутствии) обременений прав собственности на оцениваемый объект. Определение стоимости объекта оценки производится в предположении отсутствия обременений.

2.5. Понятие и классификация дебиторской задолженности⁴

Дебиторская задолженность – это элемент оборотного капитала, т.е. сумма долгов, причитающихся организации от юридических или физических лиц.

Необходимо иметь в виду, что специфика дебиторской задолженности как товара, реализуемого на открытом рынке или входящего в систему продаваемого бизнеса, связана с тем, что данный актив не совсем материален.

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

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

Критерии признания

Для признания дебиторской задолженности (ДЗ) в учете используются общие критерии признания активов. Чтобы актив или обязательство были признаны таковыми, необходимо одновременное соответствие следующим критериям:

- существует вероятность (т.е. скорее да, чем нет) получения экономических выгод, связанных с данным активом;
- стоимость актива может быть надежно оценена.

Дебиторская задолженность должна подтверждаться следующими документами:

- договором между кредитором и дебитором с приложением первичных документов, подтверждающих собственно возникновение задолженности и время ее продолжительности (накладные, счета-фактуры и т.д.);
- акты сверки дебиторской задолженности между дебитором и кредитором, оформленные надлежащим образом.

Без их наличия и должного юридического оформления продажа этих долгов, как и сам факт их наличия, вызывает серьезные замечания и сомнения.

Существует несколько критериев ранжирования дебиторской задолженности:

1. По срокам возникновения:

а) краткосрочная, т.е. задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты;

б) долгосрочная – задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты.

Величина дебиторской задолженности определяется многими разнонаправленными факторами.

Согласно ст. 200 ГК РФ течение срока исковой давности по обязательствам с определенным сроком исполнения начинается по окончании срока исполнения. Иначе говоря, сомнительной дебиторскую задолженность можно считать только с момента, установленного договором для оплаты товаров, работ или услуг (невыполнение договора в части графика погашения задолженности).

Согласно ст. 314 ГК РФ, если не предусмотрен срок исполнения обязательства и нет указаний на условия, которые позволяют определить этот срок, то обязательство должно быть исполнено в разумный срок после его возникновения. Если же по договору срок исполнения определен моментом востребования, то обязательство должно быть исполнено в семидневный срок со дня предъявления требования.

В случаях, когда в договоре не указана дата исполнения обязательства и обязательство должно быть исполнено с момента востребования, дебиторская задолженность становится сомнительной начиная с восьмого дня после предъявления требования о ликвидации задолженности.

⁴ <http://www.valnet.ru/m7-161.phtml>

2. По возможности к погашению:

- Текущую (нормальную) – задолженность за отгруженные товары, работы, услуги, срок оплаты которых не наступил, но право собственности уже перешло к покупателю; либо поставщику (подрядчику, исполнителю) перечислен аванс за поставку товаров (выполнение работ, оказание услуг);

- Просроченную – задолженность за товары, работы, услуги, не оплаченные в установленный договором срок. В свою очередь просроченная задолженность классифицируется на:

- сомнительная. Сомнительным долгом признается любая задолженность перед налогоплательщиком, возникшая в связи с реализацией товаров, выполнением работ, оказанием услуг, в случае, если эта задолженность не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией⁵ (т.е. задолженность, которая не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена соответствующими гарантиями);

- безнадежная. Безнадежными долгами (долгами, нереальными ко взысканию) признаются те долги перед налогоплательщиком, по которым истек установленный срок исковой давности, а также те долги, по которым в соответствии с гражданским законодательством обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения, на основании акта государственного органа или ликвидации организации⁶ (т.е. задолженность, по которой истек установленный срок исковой давности и по которой обязательство не может быть исполнено).

- Реальную к получению, т.е. задолженность, обеспеченная залогом, банковской гарантией, поручительством.

3. По истребованию:

- надлежаще истребованная;
- не истребованная.

4. По реальности сумм дебиторской задолженности:

- подтвержденная контрагентами;
- неподтвержденная контрагентами (сомнительный долг);

5. По ликвидности права требования (дебиторской задолженности) различают:

- ликвидная дебиторская задолженность – задолженность, которая может быть реализована при соблюдении обычных рыночных условий. К этой категории относятся предприятия-дебиторы с устойчивым финансовым положением;
- условно ликвидная дебиторская задолженность – задолженность, которая может быть реализована, но финансовое положение дебитора не устойчиво;
- неликвидная дебиторская задолженность – задолженность предприятий с неустойчивым финансовым положением и их задолженность практически невозможно реализовать;
- предприятия, по которым Оценщику трудно судить о ликвидности из-за отсутствия информации об их финансовом положении.

6. По статьям бухгалтерского баланса дебиторская задолженность делится на:

- покупатели и заказчики;
- векселя к получению;
- задолженность дочерних и зависимых обществ;
- авансы выданные; прочие дебиторы.

7. По срокам ее образования на 2 группы:

- краткосрочная, т.е. задолженность, платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты;

- долгосрочная – задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты. Величина дебиторской задолженности определяется многими разнонаправленными факторами.

⁵ В соответствии с пунктом 1 статьи 266 Налогового кодекса Российской Федерации (далее НК РФ)

⁶ Согласно пункту 2 статьи 266 НК РФ

Согласно ст. 200 ГК РФ течение срока исковой давности по обязательствам с определенным сроком исполнения начинается по окончании срока исполнения. Иначе говоря, сомнительной дебиторскую задолженность можно считать только с момента, установленного договором для оплаты товаров, работ или услуг (невыполнение договора в части графика погашения задолженности).

Согласно ст. 314 ГК РФ, если не предусмотрен срок исполнения обязательства и нет указаний на условия, которые позволяют определить этот срок, то обязательство должно быть исполнено в разумный срок после его возникновения. Если же по договору срок исполнения определен моментом востребования, то обязательство должно быть исполнено в семидневный срок со дня предъявления требования.

В случаях, когда в договоре не указана дата исполнения обязательства и обязательство должно быть исполнено с момента востребования, дебиторская задолженность становится сомнительной начиная с восьмого дня после предъявления требования о ликвидации задолженности.

2.6. Краткая характеристика Должника (дебитора)

Краткая информация о Должниках представлена в таблице ниже.

Таблица 7. Реквизиты Заказчика

Организационно-правовая форма и полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Научно-производственное объединение Силар»
Организационно-правовая форма и сокращенное наименование	ООО «НПО «Силар»
Место нахождения	152919, Ярославская обл., г. Рыбинск, пр-т Генерала Батова, д. 32 «А», оф. 304
ОГРН и дата присвоения ОГРН	1097610001499. Дата присвоения – 29.05.2009 г.
ИНН/КПП	7610083642/761001001
Основные реквизиты	Р/с 40702810370010128901 в Ярославском филиале ОАО «Промсвязьбанк» БИК 047888707, к/с 30101 810 8 0000 0000 707
Генеральный директор	Калинин Александр Николаевич

2.7. Анализ финансового состояния Должника (дебитора)

Анализ финансового состояния Должника (дебитора) производится на основании Правил проведения арбитражным управляющим финансового анализа, утвержденными Постановлением Правительства РФ от 25.06.2003 г. №367. Основной целью проведения предварительного анализа финансового состояния предприятия является обоснование решения о признании структуры баланса удовлетворительной, а организации – должника – платежеспособной.

Источником информации для проведения финансового анализа являются бухгалтерские документы организации – должника, в частности: форма №1 «Бухгалтерский баланс», форма №2 «Отчет о прибылях и убытках», форма №5 «Приложение к бухгалтерскому балансу».

Заказчиком не представлены бухгалтерские документы организаций Должника (дебитора). Оценщику также не удалось найти бухгалтерскую отчетность должников в открытых источниках.

Однако, Заказчиком предоставлен договор купли-продажи №1 от 10.02.2012 г. между ООО «СФЕРА» и ООО «НПО «Силар», по которому ООО «НПО «Силар» (Должник) покупает у ООО «СФЕРА» имущество на сумму 9 375 300 руб. Также Заказчиком предоставлены копии платежных поручений, по которым ООО «НПО «Силар» (Должник) перечислял денежные средства по вышеуказанному договору купли-продажи. Таким образом, на основании вышеизложенного, Оценщик предположил, что Должник – ООО «НПО «Силар» является платежеспособным.

3. Анализ рынка объекта оценки

3.1. Анализ общеэкономической ситуации⁷

Основные выводы из анализа социально-экономического развития:

В мае текущего года возобновился рост российской экономики после снижения, наблюдаемого в марте-апреле. По оценке Минэкономразвития России, ВВП увеличился по сравнению с апрелем на 0,5% с исключением сезонного фактора. Положительный вклад в рост ВВП внесли обрабатывающие производства, торговля и строительство. Со стороны спроса положительную динамику продемонстрировали инвестиции в основной капитал, а также потребительские расходы.

По оценке Минэкономразвития России, прирост ВВП в мае 2012 г по сравнению с маем 2011 г. составил 4,2% (в апреле этот показатель соответственно составлял 3,7%), в целом за январь-май к соответствующему периоду прошлого года - 4,5 процента.

В промышленном производстве в целом после спада в марте на 1,5% и в апреле на 0,1% в мае возобновился рост, составивший 1,6% с исключением сезонной и календарной составляющих. Этот рост обусловлен ускорением динамики обрабатывающих производств на 2,5% (в апреле - 0,1%) и производства и распределения электроэнергии, газа и воды на 0,8% (в апреле – снижение на 0,9 процента).

В добыче полезных ископаемых третий месяц производство падает (в марте – на 0,8%, в апреле – на 0,2%, в мае – на 0,5 процента). В результате в мае годовая динамика вышла в отрицательную область (-0,3 процента).

В мае 2012 г. с исключением фактора сезонности рост наблюдался по всем видам деятельности обрабатывающих производств за исключением производства машин и оборудования. Наибольший вклад в рост обеспечили производства транспортных средств и оборудования, а также металлургическое производство и производство прочих неметаллических минеральных продуктов.

Производство машин и оборудования сокращается в течение четырех последовательных месяцев и в мае было на 7,7% ниже, чем годом ранее.

Инвестиции в основной капитал в мае существенно выросли после апрельского спада. С исключением сезонного и календарного факторов инвестиционная активность в мае по сравнению с апрелем увеличилась на 2,4% против снижения в апреле на 1,4 процента.

Второй месяц продолжается рост в строительстве. С исключением сезонного фактора прирост по виду деятельности «Строительство» составил 1,7% по сравнению с апрелем. В жилищном строительстве в мае ситуация значительно улучшилась - по сравнению с апрелем прирост, по данным Росстата, составил 5,9% после снижения на 24,0% в апреле по сравнению с мартом.

Динамика оборота розничной торговли в мае возобновила рост после стабилизации в апреле и составила с исключением фактора сезонности 0,6 процента. Этот рост был в большей степени обусловлен дальнейшим снижением сбережений населения. В мае продолжился рост кредитования населения на фоне замедления накопления депозитов. Сезонно-выровненная норма сбережений снизилась с 7,9% в апреле до 6,1% в мае. Это самый низкий показатель, если исключить данные за декабрь 2008 г. и январь 2009 г., когда сбережения резко упали на фоне ожидания девальвации рубля.

С исключением сезонности реальные располагаемые доходы населения снизились в мае на 0,4 процента. Ускорение годового роста доходов с 2,1% в апреле до 3,6% в мае было связано с низкой базой мая 2011 года.

Несмотря на низкую динамику доходов населения, рост заработной платы демонстрирует устойчивые положительные темпы. Реальная заработная плата увеличивается в течение одиннадцати последовательных месяцев. В мае ее прирост с исключением сезонности составил 0,3%, а в годовом выражении рост сохранился на уровне 11,1 процента.

На рынке труда сохраняется позитивная тенденция – уровень безработицы снизился до 5,4% (с исключением сезонности - 5,6%) – это точное повторение минимального уровня, достигнутого в мае

⁷ Источник информации: Минэкономразвития России (www.economy.gov.ru).

2008 года. Активно увеличивается занятость в неторгуемых секторах – строительстве, финансовой деятельности, образовании и здравоохранении.

В мае 2012 г. экспорт товаров, по оценке, составил 44,1 млрд. долларов США (101,0% к маю 2011 г. и 95,9% к апрелю 2012 года).

В мае 2012 г. импорт товаров, по оценке, составил 28,5 млрд. долларов США (101,2% к маю 2011 г. и 106,1% к апрелю 2012 года).

Положительное сальдо торгового баланса в мае 2012 г. составило 15,6 млрд. долл. США, сократившись с 19,1 млрд. долл. США в апреле.

Профицит федерального бюджета на кассовой основе в январе-мае текущего года составил, по предварительным данным Минфина России, 120,05 млрд. руб., или 0,5% ВВП. При этом доходы бюджета 22% ВВП, а расходы бюджета (на кассовой основе) –21,5% ВВП. Непроцентные расходы составили 20,9% ВВП, обслуживание государственного долга (процентные расходы) - 0,56% ВВП.

В мае инфляция составила 0,5%, с начала года – 2,3%, по сравнению с маем 2011 г. - 3,6 процента. По сравнению с апрелем инфляция ускорилась на 0,2 процентного пункта, что связано с сезонным ростом цен на плодоовощную продукцию. Цены на продовольственные продукты без плодоовощной продукции не изменились. Наибольший прирост цен наблюдался на мясо и птицу, хлеб и хлебобулочные изделия. Одновременно снизились цены на яйца, сахар, масло подсолнечное, крупы и бобовые. Из непродовольственных товаров наиболее всего подорожали бензин автомобильный, табачные изделия и строительные материалы.

Таблица 8. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)

Наименование показателя	2011		2012	
	февраль	январь-май	февраль	январь-май
ВВП ¹⁾	103,4	103,7	104,2	104,5
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	100,5	104,8	100,5	102,3
Индекс промышленного производства ³⁾	104,1	105,2	103,7	103,4
Обрабатывающие производства ⁴⁾	105,0	108,1	107,0	104,8
Индекс производства продукции сельского хозяйства	100,3	100,6	104,7	104,4
Инвестиции в основной капитал	107,4	102,0	107,7 ⁵⁾	112,1 ⁵⁾
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	101,9	100,8	107,1	105,4
Ввод в действие жилых домов	92,8	93,2	107,0	103,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁶⁾	95,5	98,8	103,6	102,5
Реальная заработная плата	103,5	102,1	111,1 ⁶⁾	110,7 ⁶⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата, руб.	22779	21904	26058 ⁶⁾	25016 ⁶⁾
Уровень безработицы к экономически активному населению (на конец периода)		6,4		5,4 ⁶⁾
Оборот розничной торговли	105,8	105,3	106,8	107,2
Объем платных услуг населению	104,0	103,4	101,2	103,9
Экспорт товаров, млрд. долл. США	43,6	202,8	44,1	223,9 ¹⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	28,2	120,4	28,5	128,7 ¹⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	111,5	107,3	108,9	115,4

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Май - в % к предыдущему месяцу, январь-май - в % к декабрю предыдущего года

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁴⁾ С учетом поправки на неформальную деятельность.

⁵⁾ Оценка Росстата.

⁶⁾ Предварительные данные.

3.2. Обзор рынка инвестиций за 1 квартал 2012 г.⁸

Традиционно начало года характеризуется низким уровнем деловой активности. В первые месяцы 2012 г. дополнительным сдерживающим фактором стали выборы Президента Российской Федерации, в связи с которыми участники рынка откладывали принятие решений.

Московские власти в 2012 г. продолжили проводить ревизию инвестиционных контрактов, в результате были пересмотрены сроки или полностью отменена реализация ряда проектов. В частности, был расторгнут контракт с компанией Capital Group по проекту «Русский Авангард» на Крымском Валу. В то же время по ряду значимых для города проектов, например строительству гостиницы по адресу Тверская ул., вл. 16/2, стр. 2, сроки реализации были продлены. Также столичная мэрия проводит реализацию программы по продаже долей в объектах недвижимости и прав аренды на земельные участки, начатой в 2011 г. В частности, в ближайшее время на торги планируется выставить гостиницу «Метрополь», а также около 600 земельных участков.

В I квартале 2012 г. был введен в эксплуатацию ряд крупных объектов коммерческой недвижимости:

- В феврале состоялось открытие первой фазы гостиницы «Москва» – торговой галереи площадью 30 тыс. кв.м;
- В марте были введены в эксплуатацию новые здания в складском комплексе MLP в Подольске.
- Тогда же своих первых гостей принял первый в России отель Mercure (4*, 109 номеров).
- В конце марта разрешение на ввод в эксплуатацию получил БЦ Lighthouse, расположенный в районе Замоскворечье.

Сегмент Класс объекта	Офисы		Торговые центры	Склады		Гостиницы* кат. 3-5 ★
	A	B		A	B	
Новое предложение, тыс. м ²	22,5	88,7	41,0	105,7	-	109
Изменение, %	↑ +1,0	↑ +1,5	↑ +0,7	↑ +2,2	=	↑ +0,3
Доля вакантных помещений, %	12,1	16,8	2,5	1,2	2,0	57,3
Изменение с начала года, п.п.	↓ -0,4	↓ -0,4	=	↑ +0,7	=	↑ +5,6
Ставки, \$/м ² /год	830	480	100-500/ 7 000-4 500**	130-135	110-125	210
Изменение с начала года, %	=	=	=	=	=	↑ +9,2
Доходность***, %	8,5-9,5	10,5-11,0	9,0-10,0	10,0-10,5	11,0-12,0	-
Изменение с начала года, п.п.	=	=	=	=	=	-
Средняя цена продаж объекта, \$/м ²	6 500-8 500	4 500-6 500	3 000-7 000	1 100-1 400	600-800	200-1 000

*Для гостиниц в соответствующих строках приведены данные по количеству новых номеров (номера), показателю загрузки номерного фонда (%), средней стоимости номера (\$/номер/день), средней цены продажи номера (тыс. \$/номер), изменению показателей относительно I квартала 2011 г.
**Данные приведены для якорных арендаторов и арендаторов торговой галереи.
***Оценка ставок капитализации
Источник: Knight Frank Research, 2012

Рис. 1. Основные показатели сегментов коммерческой недвижимости в I квартале 2012 г., Москва

В I квартале 2012 г. банки не проявляли значительной активности в части предоставления финансирования. Объем кредитов, выданных нефинансовым организациям, сократился впервые за последние 1,5 года. При этом крупные российские банки продолжали кредитовать девелоперские компании под залог ликвидных активов. Активность западных банков, оперирующих на территории РФ, значительно снизилась. На протяжении первых трех месяцев 2012 г. наблюдалось удорожание заемного финансирования. После более чем двухлетнего снижения (минимальное значение – 8,0% – было достигнуто в июле 2011 г.) ставка по кредитам нефинансовым организациям возобновила рост, составив в феврале 2012 г. 9,3%.

В течение первых трех месяцев 2012 г. на рынке коммерческой недвижимости РФ было закрыто

⁸ Источник информации: Компания «Knight Frank» (<http://www.knightfrank.ru/>).

лишь несколько сделок, совокупный объем которых составил менее \$400 млн. При этом, как и в предыдущем году, часть сделок представляла собой приобретение доли в функционирующем объекте или проекте коммерческой недвижимости. Такие сделки проводились как с целью консолидации активов, так и вхождения в перспективные девелоперские проекты. Так, компания «Галс-Девелопмент» завершила процесс выкупа доли бывшего партнера (Arsys Group) в ТРЦ «Лето» в Санкт-Петербурге. Структуры Петра Шуры в марте 2012 г. выкупили долю (50%) проекта ТРЦ «Мозаика» в Москве, ранее принадлежавшую TriGranit Development Corporation.

Все большее значение для инвесторов приобретает возможность повышения доходности объекта. Например, в случае приобретения функционирующего объекта недвижимости, сдаваемого в аренду, оптимизация пула арендаторов и процесса управления может позволить собственнику увеличить чистый арендный доход. Другой интересной возможностью может быть покупка устаревшего объекта с хорошим расположением в целях дальнейшей реконструкции и повышения его класса. Что касается территориального распределения инвестиций, то стоит отметить рост интереса инвесторов к рынку Санкт-Петербурга. Помимо вышеприведенной сделки по покупке доли в ТРЦ «Лето», в I квартале 2012 г. была заключена сделка по приобретению холдингом «Мегалит» гостиницы «Речная».

Покупатель	Продавец	Активы	Сумма сделки (оценочно)
RGI International	TriGranit Development	Доля в проекте ТРЦ «Мозаика»	\$40 млн
«Галс-Девелопмент»	Arsys Group	Доля в ТРЦ «Лето»	\$90 млн
PRV Group	PNK Group	ПНК «Внуково»	\$41 млн
«Мегалит»	JFC Group	Гостиница «Речная»	\$40 млн
-	Сбербанк	Гостиница «Ростов»	\$25 млн

Источник: Knight Frank Research на основе данных из открытых источников, 2012

Рис. 2. Крупнейшие сделки купли-продажи объектов коммерческой недвижимости в I квартале 2012 г.

Несмотря на затишье в начале года, по итогам 2012 г. аналитики ожидают довольно высоких показателей. Многие зарубежные инвестиционные фонды и крупные частные инвесторы планируют увеличить свое присутствие в России в среднесрочной перспективе.

3.3. Краткий анализ отрасли

Объектом оценки является право требования.

Цель оценки заключается в определении рыночной стоимости объекта оценки.

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Предполагаемое использование результатов оценки – реализация Объекта оценки на торгах в соответствии со ст. 110, 130, 138, 139 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ.

Таким образом, в настоящем Отчете приведен обзор рынка проблемных активов и факторинговых услуг.

3.3.1. Обзор российского рынка факторинга по итогам I квартала 2012 г.⁹

Объем рынка факторинга по итогам 1 квартала 2012 года составил 275 млрд. рублей. Ассоциация факторинговых компаний (АФК) провела очередной сбор статистических показателей деятельности российских Факторов. Разработанная АФК анкета была направлена 75 организациям, сообщившим о предоставлении услуг факторинга в России. В результате в анкетировании приняли участие 29 организаций, из которых 10 – факторинговые компании, 19 – банки, 5 из них имеют дочерние

⁹ Источник информации: Ассоциация факторинговых компаний (<http://asfact.ru/2012/05/22/associacija-factoringovykh-kompanij-podgotovila.html>)

факторинговые компании. Оборот организаций, предоставивших в АФК заполненные анкеты, по нашему мнению, составляет 97,5% общего объема российского рынка факторинга. Таким образом, согласно полученным данным и оценкам АФК, по итогам 1 квартала 2012 года оборот российского рынка факторинга составил 275 млрд. рублей.

Оборот российского факторинга по итогам 1 квартала 2012 г. вырос на 74% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. В 1 квартале 2012 г. оборот российского факторинга увеличился на 117 млрд. рублей по сравнению с 1 кварталом 2011 года (+74%), и снизился на 10% по сравнению с 4 кварталом 2011 года (275 млрд. против 307 млрд. рублей). В сочетании со снижением числа активных клиентов (на 20%) по сравнению с 4 кварталом 2011 года, данный показатель указывает на повышение влияния сезонности на динамику показателей Факторов.

Объем выплаченного финансирования в 1 квартале 2012 г. составил 227 млрд. рублей. Российские Факторы профинансировали товарооборот на сумму свыше 227 млрд. рублей, что на 79% выше аналогичного показателя 2011 г. за тот же период. Отношение объема финансирования к объему уступленных требований увеличилось до 84,6% за счет увеличения доли факторинга без права регресса.

Совокупный факторинговый портфель на 30.03.2012 г. составил 153 млрд. рублей. В 1 квартале 2012 г. совокупный факторинговый портфель вырос на 35% по сравнению с аналогичным показателем прошлого года за тот же период. Снижение портфеля по отношению к 4 кварталу 2011 года составило лишь 7%. В сочетании с падением средней оборачиваемости до 59 дней это может указывать как на увеличение в конце 2011 года доли поставок, по которым отсрочка платежа превышает 90 дней, так и на снижение платежной дисциплины дебиторов в 1 квартале 2012 года.

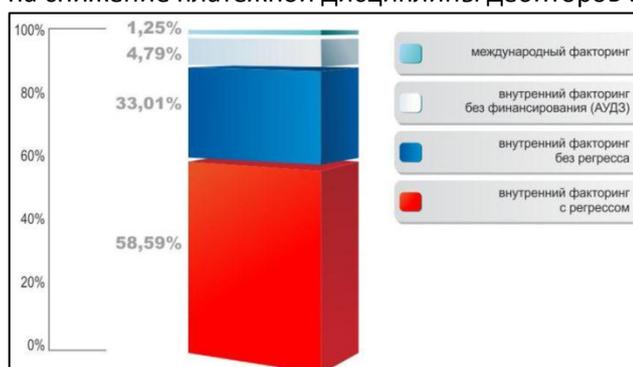


Рис. 3. Виды факторинга в обороте рынка по итогам I квартала 2012 г., %

Факторинг без права регресса и международный факторинг продолжают уверенно расти, однако цифры не показательны с точки зрения сервиса для клиентов. В структуре оборота российских Факторов по итогам 1 квартала 2012 года доля факторинга с правом регресса за год снизилась на 16%, а доля безрегрессного факторинга увеличилась на 17%. Анализ статистических данных и комментарии Факторов показывают, что рост доли факторинга без права регресса не связан с расширением сервисной составляющей данного продукта (full factoring, факторинг в терминологии Конвенции УНИДРУА), а опирается на принятие Факторами понятных рисков избранного числа дебиторов, что выражается в 100-процентном финансировании их крупных поставщиков.

В 1 квартале 2012 года доля международного факторинга в обороте российских Факторов неожиданно выросла до 1,25% (+0,6% по сравнению с аналогичным периодом 2011 года). При этом соотношение экспортных и импортных сделок составило 2 к 3 за счет увеличения экс-. портных операций. Нельзя исключать, что рост экспортного факторинга произошел благодаря расширению дискуссии о последствиях вступления России в ВТО, позволившей Факторам получить дополнительную информацию о рисках осуществления экспортных сделок.

Факторингом воспользовались свыше 4500 компаний при расчетах с 13300 дебиторами. Российские факторы, принявшие участие в сборе статистики, за 1 квартал 2012 г. привлекли свыше 500 новых клиентов, приняли на обслуживание поставки в адрес 1705 новых дебиторов. Число активных клиентов снизилось на 20% по сравнению с 4 кварталом 2011 г., количество дебиторов – на 23%. В сочетании с незначительным снижением в 1 квартале 2012 года количества обработанных Факторами поставок на 5% (до 1 324 357) по сравнению с 4 кварталом 2011 года и отмеченным выше

10-процентным снижением оборота за тот же период, динамика базы клиентов и дебиторов может указывать на успешную активность Факторов по нейтрализации «сезонного спада» благодаря расширению операций с существующими клиентами.

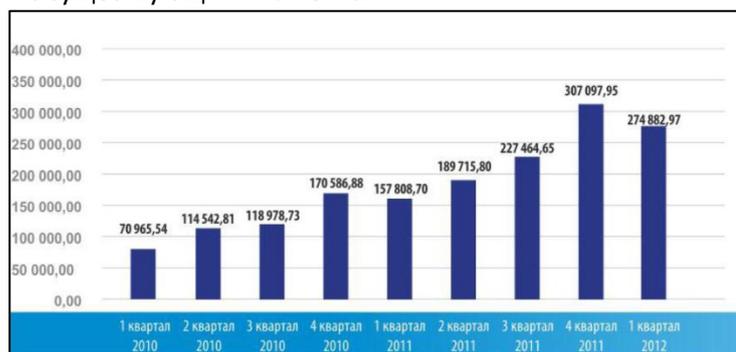


Рис. 4. Поквартальная динамика объема уступленных денежных требований, млн. руб.

Оборот участников АФК составил 117 млрд. рублей. Оборот четырех входящих в АФК компаний и семи банков, предоставляющих услуги факторинга, в 1 квартале 2012 года превысил 117 млрд. рублей, что составляет 43% общего объема рынка. При этом доля входящих в ассоциацию компаний составляет 33% оборота всех участников АФК.

В статистическом исследовании АФК приняли участие два новых Фактора. В обзоре по итогам 1 квартала 2012 г. нашли отражение статистические данные двух новых участников рынка факторинга – дочерней компании банка БНП Париба Восток и УралПриватБанка, вернувшегося на рынок после трехлетнего перерыва. Данные компании ТрансКредитФакторинг консолидированы в составе данных компании ВТБ Факторинг в связи с осуществлением процесса слияния. В 2012 году ожидается дальнейшее увеличение числа Факторов – как банков, так и специализированных компаний, создаваемых средними и малыми кредитными организациями преимущественно в регионах. Также ожидается увеличение числа кредитных организаций, осуществляющих факторинговые операции в регионах в сотрудничестве с крупными федеральными Факторами.

Будущее российского факторинга: государство–дебитор. Предоставление факторинговых услуг компаниям, являющимся поставщиками и подрядчиками государства, по мнению участников проекта, способно удвоить оборот факторинга в России. Ключевыми препятствиями для развития так называемого «муниципального факторинга» или факторинга, где в качестве дебитора выступает государственные пред-приятие, учреждение либо организация, помимо законодательных ограничений бюджетного процесса, являются непрозрачность условий расчетов по госконтрактам, сложность статистического анализа платежеспособности дебитора (государственная антикоррупционная политика направлена на ротацию поставщиков и подрядчиков) и длительные (свыше 120 дней) отсрочки либо задержки платежей. Специфический риск исполнения и расчетов по государственным контрактам может быть принят сегодня только в условиях реализации схемы конфиденциального факторинга. Факторы не готовы финансировать клиентов из числа поставщиков и подрядчиков государства. Вместе с тем, импульсом для развития факторинговых услуг в госсекторе способно стать принятие новой редакции Главы 43 Гражданского кодекса, проект которого находится на рассмотрении в Государственной думе. Редакция статьи 824 ГК РФ предусматривает возможность оказания по договору факторинга услуг, не связанных с финансированием клиента, что позволит Факторам сформировать новое предложение для клиентов, заинтересованных в защите от риска неплатежа и аутсорсинге расчетной функции.

В 2012 году оборот российского факторинга вырастет минимум на 50%. Факторы сохраняют умеренный оптимизм в оценке перспектив роста оборотов в 2012 году. Консенсус-прогноз, основанный на данных за 1 квартал текущего года, свидетельствует о достижении по итогам года планки в 1,3-1,5 трлн. руб. по обороту, что соответствует динамике роста на уровне 50-60% в 2012 году.

3.3.2. Объем просроченных долгов в России¹⁰

Сейчас объем задолженностей сократился, однако это явление можно назвать временным.

Согласно данным Центрального Банка России, объем просроченной задолженности по состоянию на 1 марта 2012 года составил 297,2 миллиарда рублей при общей сумме выданных кредитов 5 682 миллиарда рублей. По моему мнению, эта оценка является заниженной.

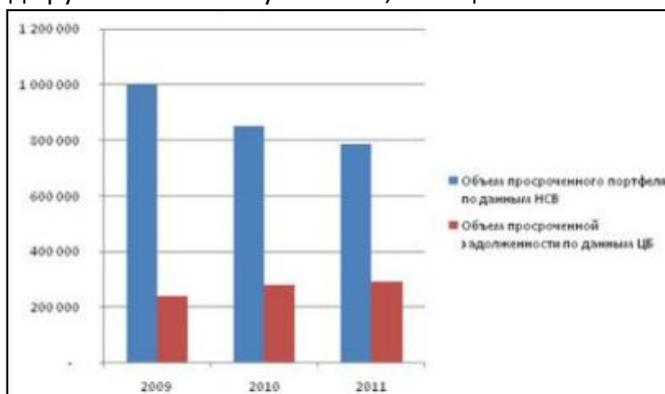


Рис. 5. Объем просроченной задолженности в России

Данная разница объясняется тем, что данные ЦБ РФ включает в себя только совокупный основной долг, в то время как оценка НСВ включает себя как ОД, так и начисленные проценты и штрафы.

Также разница в оценках обусловлена тем, что оценка ЦБ производится на дату, а оценка НСВ включает в себя все долги, которые когда-либо находились в просроченном статусе в рамках отчетного периода, причем, если долг переходил в состояние просрочки несколько раз, в соответствии с оценкой НСВ он учитывается каждый раз.

Сегодня средняя сумма долга на душу населения составляет 35 500 рублей. По нашим прогнозам она будет расти, и к 2015 году составит 68 500 рублей.

Также согласно прогнозам, объем просроченной задолженности будет увеличиваться, поскольку кредитные организации неохотно идут на списание дебиторской задолженности, и к 2015 году портфель просроченных долгов вновь достигнет кризисного максимума. Сегодня эксперты сообщают о нарастании негативных тенденций, связанных как с внешними, так и с внутренними факторами.

В целом можно прогнозировать, что к 2015 году объем просроченной задолженности достигнет кризисных показателей.

Рынок цессии банковской просрочки в 2012 г¹¹

Рынок купли-продажи просроченных банковских кредитов в 2012 году может вырасти на 26%, до 158 миллиардов рублей, такую оценку приводит одно из ведущих российских коллекторских агентств Национальная служба взыскания (прежнее название агентство "Пристав").

По данным агентства, в 2011 году на продажу было выставлено розничных кредитов (без учета ипотеки) на общую сумму 125 миллиардов рублей (основной долг плюс проценты).

Рынок аутсорсинга коллекторских услуг может вырасти в этом году на 15% и достигнуть 296 миллиардов рублей, говорится в обзоре рынка коллекторских услуг, подготовленном агентством.

Тренды

За последние годы аутсорсинг на российском рынке набирает популярность: если в 2009 году с профессиональными взыскателями работали 54% банков из топ-50, то на сегодняшний день - 85%, отмечается в обзоре. Активнее стали передавать коллекторам просроченную задолженность и телекоммуникационные компании.

¹⁰ Источник информации: «Национальная службы взыскания», http://www.pristavcollection.ru/press-centr/publication/index.php?id_4=993&from_4=1.

¹¹ Источник информации: «Национальная службы взыскания», http://www.pristavcollection.ru/press-centr/publication/index.php?id_4=987&from_4=2

С начала 2012 года произошло изменение в структуре передаваемых портфелей, в частности, возросла доля портфелей просроченных кредитов, передаваемых коллекторам в первый раз (первичное размещение). Сократилась доля вторичных размещений и выделились сегменты третьего и четвертого размещения.

Начало этого года продемонстрировало изменение среднего срока просрочки, к примеру, в сегменте до года портфель стал моложе. Если в 2011 году при первичном размещении срок просрочки составлял 298 дней, то сейчас - 203 дня, что свидетельствует об увеличении внутрибанковских расходов и желании их сократить, передав просрочку эффективным коллекторским агентствам на более ранних сроках, считают в Национальной службе взыскания.

"Большинство банков на протяжении прошлого года сравнивали эффективность работы собственной службы по сбору долгов и внешнего коллекшна по работе с ранней просроченной задолженностью. Основываясь на статистических показателях, многие банки пришли к выводу, что гораздо выгоднее нанимать внешнее агентство, чем увеличивать расходы на возврат одного рубля", - говорится в обзоре.

При вторичном размещении средний срок просрочки по итогам первого квартала 2012 года составил 775 дней против 854 дней годом ранее.

При этом средняя сумма долга в портфелях первичного размещения в текущем году показала рост - 55,9 тысячи рублей с 47,2 тысячи рублей в первом квартале 2011 года. А в портфелях второго размещения средняя сумма долга, наоборот, уменьшилась, составив 77,2 тысячи рублей против 88,1 тысячи рублей годом ранее.

По аналитическим данным Национальной службы взыскания, доли банковских должников мужского и женского полов приблизительно совпадают - 49% и 51%, соответственно. При этом эффективность взыскания по должникам мужского пола всегда ниже. Наименьшая эффективность взыскания независимо от половой принадлежности наблюдается по возрастной категории 41-50 лет.

В телекоммуникационном секторе должников больше среди мужчин - 54%. Типичный должник этого сектора - мужчина в возрасте 21-30 лет.

Несмотря на то, что среди должников энергетического сектора преобладают женщины (57%), они ответственнее подходят к вопросам возврата задолженности, отмечают авторы обзора.

3.4. Анализ наиболее эффективного использования

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ) определяется как вероятное и разрешенное законом использование объекта оценки с наилучшей отдачей, причем непременно должны соблюдаться условия физической возможности, должного обеспечения и финансового оправдания такого рода действий.

Для определения наиболее эффективного использования объекта оценки были учтены четыре основных критерия:

1. **Физическая возможность:** рассмотрение физически реальных способов использования.
2. **Юридическая правомочность:** рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами.
3. **Экономическая и финансовая реализуемость:** рассмотрение того, какой вид использования осуществим в рамках текущей экономической конъюнктуры с учетом имеющихся у участников рынка финансовых ресурсов.
4. **Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из экономически приемлемых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В настоящем Отчете оценке подлежит право требования. Исходя из специфики нематериальных активов как объектов оценки, в соответствии с действующим законодательством, единственным возможным вариантом использования права требования является его текущее использование.

Таким образом, оценщики приняли в качестве варианта наиболее эффективного использования объекта оценки его текущее использование.

4. Процесс оценки

4.1. Порядок проведения оценочных работ

Согласно ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. №256, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

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:

А) Информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

Б) 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;

В) 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.

- Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление отчета об оценке.

4.2. Обзор подходов

В соответствии с требованиями Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), утвержденных Приказами МЭРТ России от 20.07.2007 г. № 254, 255, 256, при оценке того или иного вида стоимости объекта оценки используют три основных подхода:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Использование трех подходов приводит к получению трех различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных в рамках названных подходов, окончательная оценка стоимости устанавливается, исходя из того, какой подход в наибольшей степени соответствует виду оцениваемой стоимости, целям для которых она определяется и точности использованных при ее расчете методов.

Оценщик должен обосновать отказ от использования какого-либо подхода при наличии объективных причин.

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

Ниже представлено общее описание трех подходов к оценке.

4.2.1. Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.¹²

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, который заключается в том, что рациональный покупатель не заплатит за рассматриваемый объект сумму, большую, чем затраты на создание сопоставимого по характеристикам и функциональному назначению объекта.

Обычно затратный подход применяют в следующих случаях:

- когда есть нормальные условия для получения исходной информации;
- когда по каким-либо причинам невозможно или нежелательно применять другие подходы.

При этом затратный подход является, как правило, наименее применимым к оценке нематериальных активов, в том числе права требования.

4.2.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

А) Выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;

Б) Скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;

В) Согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

4.2.3. Доходный подход

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

¹² ФСОН№1, утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 г. №256.

А) Установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

Б) Исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

В) Определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

Г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

При доходном подходе используются методы:

Метод дисконтирования денежных потоков. Данный метод основан на предположении, что стоимость объекта оценки определяется будущим денежным потоком (серией обычно годовых будущих денежных сумм), которые можно извлечь (получить) от использования оцениваемого объекта в течение срока владения им. Этот будущий денежный поток приводится (дисконтируется) к эквивалентной текущей (на дату оценки) стоимости с помощью подходящей ставки дисконтирования (ставки дохода).

В соответствии с этим методом при определении стоимости объекта оценки необходимо решить две задачи: проанализировать и спрогнозировать будущие потоки денежных доходов с точки зрения их структуры, величины, времени и частоты поступления и определить ставку, по которой их необходимо дисконтировать.

4.3. Выбор методологии оценки

Учитывая специфику объекта оценки и достаточность имеющейся информации, оценщики проанализировали возможности использования каждого из трех подходов и пришли к следующим выводам.

Затратный подход

Методы затратного подхода, по мнению Оценщика, частично учтены в самой природе оцениваемого актива, являющегося экономическим выражением понесенных затрат. При этом, номинал задолженности и является денежным выражением затрат, являющихся причиной возникновения актива. При оценке стоимости дебиторской задолженности затратным подходом обычно используется метод дисконтирования, позволяющий привести рыночную стоимость объекта оценки к текущей дате.

В методе дисконтирования основная формула расчета рыночной стоимости дебиторской задолженности выглядит следующим образом:

$$V = \frac{N}{(1+r)^T}, \text{ где:}$$

V – рыночная стоимость дебиторской задолженности;

N – балансовая стоимость дебиторской задолженности;

T – вероятный срок погашения дебиторской задолженности;

r – ставка дисконтирования.

Дисконтирование приводится к дате проведения оценки, т. е. возвращенная сумма долга на дату проведения оценки соответствует меньшей стоимости для даты появления дебитора. В качестве срока дисконтирования оценщиками принимается средняя длительность оборачиваемости дебиторской задолженности ООО «СФЕРА».

Длительность оборачиваемости дебиторской задолженности определяется как отношение годовой выручки организации на балансовую стоимость дебиторской задолженности. Так как Заказчик не предоставил данные о бухгалтерской отчетности, применение метода дисконтирования для оценки стоимости дебиторской задолженности невозможно.

Таким образом, при оценке прав требования методики затратного подхода не нашли применения в связи со спецификой дебиторской задолженности – как объекта оценки.

Доходный подход

Доходный подход к оценке имущества реализуется через определение рыночной стоимости имущества, как суммы текущих стоимостей будущих доходов имущества. Информационной базой для оценки служат прогнозные данные относительно выручки от реализации, доходов и расходов, величины генерируемого денежного потока.

Методы доходного подхода основаны на принципе ожидания и могут достаточно точно отражать рыночную стоимость оцениваемого имущества, поскольку при расчете его стоимости, при прогнозировании величин будущих доходов исходят из реальной финансовой ситуации организации, текущего состояния экономики РФ в целом и состояния конкретной отрасли, как в настоящий момент, так и в рассматриваемые прошлые периоды. Однако, значимым является трудность прогнозирования денежных потоков в том случае, когда ретроспективная информация недостаточна и неизвестны бизнес прогнозы оцениваемого имущества.

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

Смысл данного подхода заключается в определении текущей величины будущих доходов от имущества. Он основан на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данное имущество сумму большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого имущества.

Поскольку дебиторская задолженность не генерирует самостоятельно доходы, то это дает основание Оценщику отказаться от применения доходного подхода при определении рыночной стоимости дебиторской задолженности.

Сравнительный подход

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

К тому же следует отметить, что дебиторская задолженность является имуществом особого рода. В результате продажи дебиторской задолженности продавец передает покупателю права требования для:

- своевременного погашения дебиторской задолженности покупателя, возникшей по другой сделке, а также предотвращения убытков;
- получения от организации-Должника (дебитора) выгодных покупателю товаров (услуг);
- установления контроля над организацией - Должником (дебитором);
- иных случаев.

При оценке следует учитывать, что покупатель с приобретением дебиторской задолженности, получает право требования пени, штрафа и неустойки, предусмотренные договором между Должником (дебитором) и Кредитором (ст. 330, 395 ГК РФ).

То есть другими словами, «качество» дебиторской задолженности определяются как «качеством» самого дебитора, так и условиями, основаниями, причинами возникновения дебиторской задолженности, то есть условия договора, контракта, история погашения дебиторской задолженности и т.д.

Дебиторская задолженность может свободно продаваться на факторинговом рынке, поэтому Оценщик применяет сравнительный подход, а именно метод сделок, при определении рыночной стоимости дебиторской задолженности.

4.4. Сравнительный подход

Поскольку Заказчиком не были предоставлены документы, которые раскрывают состав и характеризуют дебиторскую задолженность, Оценщик принимает к расчету дебиторскую задолженность, как полностью надежную (см. Р. 1.2.8., п. 20).

4.4.1. Описание методики оценки

Оценка дебиторской задолженности проводится, как правило, на основании анализа графика ожидаемых поступлений денежных средств. При этом просроченные, не реальные к взысканию суммы частично или полностью списываются. Величина рыночной стоимости дебиторской задолженности определяется путем применения к балансовой стоимости дебиторской задолженности, за вычетом безнадежных долгов, процедуры дисконтирования, учитывающей наиболее вероятные сроки погашения дебиторской задолженности и факторы риска. При этом во внимание принимается как период задержки оплаты задолженности, так и иные данные, предоставленные администрацией компании и характеризующие наиболее вероятный срок поступления денежных средств.

Основными методами оценки стоимости дебиторской задолженности в сравнительном подходе является метод скидок, который заключается в анализе факторингового рынка и применения конкретной величины скидки к стоимости задолженности. Величина скидки устанавливается на основе анализа рынка и зависит как от параметров, характеризующих саму задолженность, так и от состояния рынка.

Анализ факторингового рынка показал¹³, что размеры скидок колеблются от 3% до 52%. Как указано в данном анализе, скидка на уровне 3% обычно применяется к дебиторской задолженности, характеризующейся наивысшей надежностью возврата долга. И наоборот, скидка на уровне 52% применяется к дебиторской задолженности, характеризующейся ненадежностью возврата долга.

На основе принятых Оценщиком допущений (см.р. 1.2, п. 1.2.8 настоящего Отчета) к качеству оцениваемых прав требований к балансовой стоимости объекта оценки применяется скидка в размере 3%.

Результаты расчетов представлены в таблице ниже.

Таблица 9. Определение рыночной стоимости дебиторской задолженности

№ п/п	Объект оценки	Балансовая стоимость, руб.	Размер скидки	Рыночная стоимость дебиторской задолженности, руб.
(1)	(2)	(3)	(4)	(5) = (3) * (1-(4))
1	Право требования к должнику ООО «НПО «Силар» по возврату долга, возникшего по договору №1 аренды имущества от 01.07.2011 г.	319 258,68	0,03	309 680,92

¹³ Информационный портал «Factorings.ru»: http://www.factorings.ru/static/ranking_table/.

5. Итоговое заключение

5.1. Согласование результатов

Согласование результатов отражает адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже в таблице приведены результаты, полученные в результате использования трех различных подходов.

Для окончательного согласования результатов оценки необходимо придать весовые коэффициенты результатам оценки, полученным каждым из подходов. Весовые коэффициенты присваиваются в зависимости от субъективного мнения оценщиков о степени достоверности результатов, полученных методами каждого из подходов.

Поскольку оценка рыночной стоимости объекта оценки проводилась сравнительным подходом, а затратный и доходный подходы не применялись, то согласование результатов не требуется.

5.2. Заявление о качестве

Подписавшие настоящий Отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Все факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчет составлен в соответствии с действующим законодательством РФ и Федеральными стандартами оценки.
6. Приведенные в Заключении факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиками с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на взгляд оценщиков, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

5.3. Итоговое заключение о стоимости

В результате проведения работ по определению рыночной стоимости объекта оценки оценщиками получены следующие результаты:

Рыночная стоимость объекта оценки – права требования ООО «СФЕРА» балансовой стоимостью 319 258 ,68 руб. – по состоянию на 25.06.2012 г. округленно составляет:

№ п/п	Объект оценки	Рыночная стоимость дебиторской задолженности, руб.
1	Право требования к должнику ООО «НПО «Силар» по возврату долга, возникшего по договору №1 аренды имущества от 01.07.2011 г.	309 681

Настоящее заключение необходимо рассматривать только в контексте полного текста настоящего Отчета.

Оценка проведена, а Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных стандартов оценки (ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3)», утвержденных приказами Минэкономразвития РФ № 256 от 20.07.2007 г., № 255 от 20.07.2007 г., № 254 от 20.07.2007 г. соответственно, а также стандартов и правил НП «АРМО».

Генеральный директор

М.А. Скатов

Оценщик

М.А. Скатов

03.07.2012 г.

5.4. Список использованных источников

В настоящем разделе приведена литература и источники информации, используемые в Отчете. К числу источников относятся: законодательные и иные нормативно-правовые акты, справочная и методическая литература, методические рекомендации, деловая литература, базы данных, данные из сети Интернет и т.д.:

- Гражданский кодекс РФ принят 30.11.1994г, Федеральный закон 51-ФЗ (в редакции от 06.12.2011г);
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральные стандарты оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 256 от 20 июля 2007 г.;
- Федеральные стандарты оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 255 от 20 июля 2007 г.;
- Федеральные стандарты оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденных приказом Минэкономразвития РФ № 254 от 20 июля 2007 г.;
- Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров Оценки»;
- Оценка бизнеса: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. И доп. – М.: Финансы и статистика, 2005 г.;
- Базы данных имеющиеся в распоряжении Оценщиков;
- Базы данных, аналитические и статистические материалы компаний и государственных органов, данные Интернет ресурсов: www.cbr.ru, www.knightfrank.ru, www.economy.gov.ru, <http://www.gks.ru>, <http://www.dcenter.ru>, <http://rbc.ru>, <http://www.rts.ru>.

В процессе проведения оценки в целях исключения возможных ошибок оценщики осуществляли поиск и анализ максимально возможного количества информации. В случаях несовпадения информации предпочтение отдавалось более авторитетному источнику либо данным, полученным в результате статистического анализа.

Перечисленный перечень использованных при проведении оценки данных содержит не полные сведения о методической литературе, объем которой может исчисляться десятками позиций.

Прочие источники информации, используемые в настоящем Отчете, указаны по тексту Отчета.

6. Список приложений

№ п/п	Наименование
1.	Данные, используемые в процессе оценки ¹⁴
2.	Копии документов Исполнителя и Оценщиков

¹⁴ Данные, используемые в процессе оценки: включают, помимо копий документов, предоставленных Заказчиком, копии Запроса о предоставлении документов для оценки (если составлялся), копии Акта приемки-передачи документов (Заверительного письма, если составлялся), копии акта осмотра объекта оценки (если составлялся), иную информацию, которая необходима для подтверждения достоверности используемых в Отчете данных и обоснованности заключения о стоимости, в частности: печатный вариант Интернет-страниц, содержащих информацию об аналогах объекта оценки, копии запросов, направляемых сторонним организациям, копии ответов на такие запросы, иные данные

ДАнные, ИСПОльзуемые в ПРОцессе Оценки

ДОГОВОР № 1
аренды имущества

г.Москва

01.07.2011 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СФЕРА» далее именуемое «Арендодатель», в лице конкурсного управляющего Кручина Антона Андреевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 24.05.2011 г. по делу № А40-37077/10-70-154 «Б», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью "Научно-производственное объединение Силар", в лице Генерального директора Калинина Александра Николаевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, на основании решения собрания кредиторов ООО «СФЕРА» от 30.06.2011г., заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Арендодатель обязуется предоставить во временное пользование, а Арендатор принять, оплатить пользование и своевременно возвратить следующее имущество:

- Здание кузнечно-заготовительного корпуса – нежилое, 573,60 кв. м, Лит. А, этажность 1-3, кадастровый (условный) номер 76:20:100506:0010:010867\00, Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Нансена, 22;

- Здание стоянки автотранспорта – нежилое, 655,90 кв. м, Лит. А, 1-этажное, гараж, кадастровый (условный) номер 76:20:100506:0013:010878\00, Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Полиграфская, 1Г.

1.2. Имущество, передаваемое в аренду по настоящему договору, принадлежит Арендодателю на праве собственности.

1.3. Срок аренды имущества – до 24 октября 2011 г.

2. ПОРЯДОК ПРЕДОСТАВЛЕНИЯ И ВОЗВРАТА ИМУЩЕСТВА

2.1. Передача имущества по договору оформляется актом приема-передачи (Приложение №1) в 2-х экземплярах и подписывается сторонами при фактической передаче имущества.

2.2. Арендатор обязан поддерживать имущество в надлежащем состоянии, своевременно производить за свой счет текущий ремонт (за исключением перепланировки) в соответствии с техническими нормами и правилами, а также устранять любые повреждения, возникшие по его вине.

2.3. Арендатор обязан нести все расходы, связанные с содержанием и эксплуатацией имущества.

2.4. Арендатор обязан обеспечить полную охрану имущества, соблюдать меры пожарной безопасности, уведомлять Арендодателя о возникших авариях и аварийных ситуациях и устранять их за свой счет, если они произошли по вине Арендатора.

2.5. Арендатор обязан самостоятельно заключить договоры на передачу электрической и тепловой энергии, предоставление услуг связи, организацию водоснабжения и канализации, а также на оказание услуг по соблюдению контрольно-пропускного режима на территорию и к объектам, и по вывозу производственных отходов и мусора со специализированными предприятиями и организациями.

Арендодатель: _____

1

Арендатор: _____

2.6. Арендатор не вправе передавать взятое в аренду имущество в субаренду, в безвозмездное пользование, передавать свои права и обязанности по настоящему договору третьим лицам, отдавать в залог арендные права.

2.7. Срок нахождения имущества в аренде исчисляется со дня подписания акта приема-передачи имущества.

2.8. Арендатор обязан возместить Арендодателю убытки, причиненные в случае повреждения имущества, если Арендатор не докажет, что повреждения произошли в результате наступления обстоятельств, за которые Арендатор не может нести ответственности в соответствии с действующим законодательством или условиями настоящего договора.

2.9. Арендатор обязан вернуть имущество Арендодателю по окончании срока действия настоящего договора или прекращения его действия по иным основаниям в том состоянии, в котором он его получил, с учетом нормального износа.

3. РАСЧЕТЫ

3.1. Сумма арендной платы за имущество составляет 40 000 (сорок тысяч) рублей ежемесячно, НДС в том числе.

3.2. Оплата арендной платы производится Арендатором путем перечисления денежных средств на основной счет Арендодателя не позднее 10 числа месяца, следующего за расчетным.

4. САНКЦИИ

4.1. За просрочку выплаты арендной платы в установленный настоящим договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пени в размере 0,03 % за каждый день просрочки.

5. ФОРС-МАЖОР

5.1. Ни одна из сторон не несет ответственности перед другой стороной за невыполнение обязательств, обусловленных обстоятельствами, возникшими помимо воли и желания сторон и которые нельзя предвидеть или избежать, включая объявленную или фактическую войну, гражданские волнения, эпидемии, блокаду, эмбарго, землетрясения, наводнения, пожары и другие стихийные бедствия.

5.2. Сторона, которая не может исполнить своего обязательства, должна известить другую сторону о препятствии и его влиянии на исполнение обязательств по договору в разумный срок.

6. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНАЯ ЧАСТЬ

6.1. Любые изменения, дополнения к договору должны быть составлены в письменной форме.

6.2. В случае урегулирования споров по настоящему договору в судебном порядке все споры и разногласия, возникающие по поводу исполнения обязательств по настоящему договору, разрешаются в Арбитражном суде Ярославской области.

6.3. В случае просрочки Арендатором оплаты арендной платы по договору более чем на 30 (тридцать) календарных дней, Арендодатель вправе обратиться в Арбитражный суд.

Арендодатель: _____

2

Арендатор: _____

7. АДРЕСА И ПЛАТЕЖНЫЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН

Арендодатель:

Общество с ограниченной ответственностью
«СФЕРА»
(ООО «СФЕРА»)

Юридический адрес: 117292, г. Москва,
Нахимовский пр-кт, д. 52/27, помещение Б
Почтовый адрес: 153025, г.Иваново,
ул.Дзержинского, д.39 «Б», оф.411
ОГРН 1037706042109
ИНН/КПП 7706308840/772801001
ОКПО 70102446



Конкурентный
управляющий  Кручинин А.А.
М.П.

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью
"Научно-производственное
объединение Силар"
(ООО «НПО «Силар»)

Юридический адрес 152919, Ярославская
область г. Рыбинск проспект Генерала
Батова д. 32 "А"
Почтовый адрес: 152919, Ярославская область
г. Рыбинск проспект Генерала
Батова д. 32 "А" офис 304
ОГРН 1097610001499
ИНН/КПП 7610083642/761001001
ОКПО 61204426



Генеральный
директор  Калинин А.Н.
М.П.

Арендодатель: 

3

Арендатор: _____

**Дополнительное соглашение
к договору №1 аренды имущества от 01.07. 2011 года**

г. Москва

01 августа 2011 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СФЕРА» далее именуемое «Арендодатель», в лице конкурсного управляющего Кручина Антона Андреевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 24.05.2011 г. по делу № А40-37077/10-70-154 «Б», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью "Научно-производственное объединение Силар", в лице Генерального директора Калинина Александра Николаевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, подписали настоящее соглашение о нижеследующем:

1. Внести изменения в пункты договора, указанные ниже, и применять их в следующей редакции:

1.3. Срок аренды имущества – до 28 марта 2012 г.

3.1. Сумма арендной платы за имущество составляет 40 000 (сорок тысяч) рублей ежемесячно, НДС в том числе.

3.2. Начисление оплаты производится одновременно, после подписания сторонами акта приема-передачи имущества от Арендатора Арендодателю.

3.3. Оплата арендной платы производится Арендатором путем перечисления денежных средств на основной счет Арендодателя не позднее 30 дней после передачи имущества от Арендатора Арендодателю.

2. Настоящее соглашение вступает в силу с момента подписания и действует в течение всего оставшегося срока действия договора.

Арендодатель:

Общество с ограниченной
ответственностью «СФЕРА»
(ООО «СФЕРА»)

Конкурсный
управляющий



Кручинин А.А.

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью
"Научно-производственное
объединение Силар"
(ООО «НПО «Силар»)

Генеральный
директор



Калинин А.Н.

АКТ
приема передачи
к договору №1 аренды имущества от 01.07. 2011 года

г. Москва

01 августа 2011 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СФЕРА» далее именуемое «Арендодатель», в лице конкурсного управляющего Кручина Антона Андреевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 24.05.2011 г. по делу № А40-37077/10-70-154 «Б», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью "Научно-производственное объединение Силар", в лице Генерального директора Калинина Александра Николаевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, подписали настоящий акт о нижеследующем:

Арендодатель передает, а Арендатор принимает в аренду имущество, на условиях и порядке, предусмотренном договором №1 аренды имущества от 01.07. 2011 года.

Имущество, передаваемое в аренду:

- Здание кузнечно-заготовительного корпуса – нежилое, 573,60 кв. м, Лит. А, этажность 1-3, кадастровый (условный) номер 76:20:100506:0010:010867\00, Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Нансена, 22;

- Здание стоянки автотранспорта – нежилое, 655,90 кв. м, Лит. А, 1-этажное, гараж, кадастровый (условный) номер 76:20:100506:0013:010878\00, Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Полиграфская, 1Г.

Имущество осмотрено сторонами и фактически передано Арендатору на момент подписания настоящего договора в нормальном техническом состоянии, пригодном для использования и эксплуатации в производственных целях.

Стороны претензий друг к другу не имеют.

Арендодатель:

Арендатор:

Общество с ограниченной
ответственностью «СФЕРА»
(ООО «СФЕРА»)

Общество с ограниченной ответственностью
"Научно-производственное
объединение "Силар"
(ООО «НПО «Силар»)

Конкурсный
управляющий



Кручинин А.А.

Генеральный
директор



Калинин А.Н.

АКТ
приема передачи
к договору №1 аренды имущества от 01.07. 2011 года

г. Москва

28 марта 2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью «СФЕРА» далее именуемое «Арендодатель», в лице конкурсного управляющего Кручинина Антона Андреевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 24.05.2011 г. по делу № А40-37077/10-70-154 «Б», именуемый в дальнейшем «Арендодатель», с одной стороны,

и Общество с ограниченной ответственностью "Научно-производственное объединение Силар", в лице Генерального директора Калинина Александра Николаевича, действующего на основании Устава, именуемый в дальнейшем «Арендатор», с другой стороны, подписали настоящий акт о нижеследующем:

Арендатор сдал, а Арендодатель принял следующее имущество:

- Здание кузнечно-заготовительного корпуса – нежилое, 573,60 кв. м, Лит. А, этажность 1-3, кадастровый (условный) номер 76:20:100506:0010:010867\00, Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Нансена, 22;

- Здание стоянки автотранспорта – нежилое, 655,90 кв. м, Лит. А, 1-этажное, гараж, кадастровый (условный) номер 76:20:100506:0013:010878\00, Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Полиграфская, 1Г.

Имущество осмотрено сторонами и фактически передано Арендодателю на момент подписания настоящего договора в нормальном техническом состоянии, пригодном для использования и эксплуатации в производственных целях.

Стороны претензий друг к другу не имеют.

Арендодатель:

Общество с ограниченной
ответственностью «СФЕРА»
(ООО «СФЕРА»)

Конкурсный
управляющий



Кручинин А.А.

Арендатор:

Общество с ограниченной ответственностью
"Научно-производственное
объединение Силар"
(ООО «НПО «Силар»)

Генеральный
директор



Калинин А.Н.

Договор купли-продажи №1

Российская Федерация Ярославская область город Рыбинск
десятое февраля две тысячи двенадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «СФЕРА», ИНН 7706308840, ОГРН 1037706042109, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице конкурсного управляющего Кручинина Антона Андреевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 31.05.2011 г. по делу № А40-37077/10-70-154 «Б», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Научно-производственное объединение Силар», ИНН 7610083642, ОГРН 1097610001499, именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице генерального директора Калинина Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», по результатам повторных открытых торгов по продаже имущества должника – ООО «СФЕРА», являющегося предметом залога, залогодержатель - ОАО «Сбербанк России», признанных несостоявшимися 25 января 2012 года, на основании протокола об итогах торгов по продаже имущества ООО «СФЕРА» от 25 января 2012 года заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора.

1.1. По настоящему Договору Продавец обязуется передать в собственность Покупателя следующее имущество (имущественные права) (далее – «Предмет купли-продажи»):

А) Здание кузнечно-заготовительного корпуса, нежилое, этажность 1-3, лит. А, год постройки 1967, общая площадь 573,60 кв. м, кадастровый номер 76:20:100506:0010:010867\00, Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Нансена, д. 22;

Б) Здание стоянки автотранспорта, нежилое, гараж, 1-этажный, лит. А, год постройки 1988, общая площадь 655,90 кв. м, кадастровый номер 76:20:100506:0013:010878\00, Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Полиграфская, д. 1Г.

Продавец обязуется передать Покупателю права аренды соответствующих имуществу земельных участков:

– право аренды, предоставленное на неопределенный срок, земельного участка кадастровый номер 76:20:10 05 06:0010 площадью 1256 кв. м, расположенного в территориально-оценочной зоне № 06, по адресу Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Нансена, д. 22, категория земель: Земли населенных пунктов, предоставленного для эксплуатации кузнечного заготовительного корпуса;

– право аренды, предоставленное на неопределенный срок, земельного участка кадастровый номер 76:20:10 05 06:0013 площадью 1424 кв. м, расположенного в территориально-оценочной зоне № 06, по адресу Ярославская обл., г. Рыбинск, Полиграфская ул., д. 1Г, категория земель: Земли населенных пунктов, предоставленного для эксплуатации здания стоянки автотранспорта.

1.2. Право собственности Продавца на Предмет купли-продажи, указанный в п. 1.1 (А), (Б) Договора, подтверждается Договором купли-продажи недвижимого имущества от 22.11.2006 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 05.03.2007 года сделана запись регистрации №76-76-08/016/2007-200; Договором купли-продажи недвижимого имущества от 15.12.2006 г., о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 06.03.2007 года сделана запись регистрации №76-76-08/016/2007-202. Право аренды соответствующих земельных участков, предоставленное на неопределенный срок, подтверждается Договором № 2-5385 аренды земельного участка от 15.03.2007 г., постановлением администрации городского округа города Рыбинск от 15.03.2007 г. №474, Договором № 2-5384 аренды земельного участка от 15.03.2007 г., постановлением администрации городского округа города Рыбинск от 15.03.2007 г. №473. Права на земельные участки будут оформлены Покупателем в соответствии с земельным законодательством РФ.

1.3. Продажа имущества (имущественных прав) по настоящему договору купли-продажи, осуществленная в порядке, предусмотренном ФЗ «О (несостоятельности) банкротстве» №127-ФЗ (пунктами 4, 5, 8 - 19 статьи 110, пунктом 3 статьи 111, абзацем третьим пункта 4 статьи 138), прекращает права залога в силу закона применительно к подпункту 4 пункта 1 статьи 352 ГК РФ, абзацу шестому пункта 5 статьи 18.1 Закона о банкротстве по следующим договорам: договору ипотеки № 757-3/07 от 11.04.2007 г., договору ипотеки № 758-3/07 от 11.04.2007 г., (далее – Договоры ипотеки), заключенных между ООО «СФЕРА» и ОАО «Сбербанк России».

Покупатель

/ Калинин А.Н./

Продавец

/ Кручинин А.А./

2. Заявления и гарантии.

- 2.1. Покупатель гарантирует, что действует в соответствии с полномочиями, установленными его учредительными документами.
- 2.2. Покупатель уведомлен о необходимости проведения технического обследования Предмета купли-продажи.

3. Права и обязанности Сторон.

3.1. Продавец обязуется:

- 3.1.1. Передать Покупателю без каких-либо изъятий Предмет купли-продажи в течение трех дней после полной оплаты стоимости предмета купли-продажи по акту приема-передачи, являющемуся неотъемлемой частью настоящего Договора. Право собственности на имущество, приобретенное по настоящему договору, переходит к Покупателю с момента подписания акта приема-передачи.
 - 3.1.2. Принимать соответствующие, адекватные обстоятельствам, меры к обеспечению сохранности Предмета купли-продажи до момента передачи его Покупателю по акту приема-передачи.
 - 3.1.3. Не совершать уступки прав и перевода обязанностей по настоящему Договору третьим лицам, не отчуждать Предмет купли-продажи и не обременять его каким-либо иным образом без предварительного письменного согласия Покупателя до момента передачи его Покупателю по акту приема-передачи.
 - 3.1.4. Не совершать действий, могущих повлечь изменение или гибель Предмета купли-продажи или уменьшение его стоимости до момента передачи его Покупателю по акту приема-передачи.
 - 3.1.5. Немедленно уведомлять Покупателя о возникших притязаниях и нарушениях в отношении Предмета купли-продажи со стороны третьих лиц до момента передачи его Покупателю по акту приема-передачи.
 - 3.1.6. Нести в полной мере ответственность за Предмет купли-продажи, риск случайной гибели или случайного повреждения до момента передачи его Покупателю по акту приема-передачи.
- 3.2. Продавец имеет право требовать от Покупателя надлежащего исполнения обязательств по договору.
- 3.3. Покупатель обязуется:
- 3.3.1. Оплатить Предмет купли-продажи на условиях, в порядке и в сроки, предусмотренные в настоящем Договоре.
 - 3.3.2. Принять Предмет купли-продажи от Продавца по акту приема-передачи.
- 3.4. Покупатель имеет право:
- 3.4.1. Проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия использования Предмета купли-продажи и требовать в этих целях предоставления необходимых документов.

4. Цена и порядок расчетов.

- 4.1. Продажная цена Предмета купли-продажи составляет 9 375 300 рублей 00 коп. (девять миллионов триста семьдесят пять тысяч триста рублей 00 коп.), в том числе налог на добавленную стоимость, а именно:

№ пп	Наименование	Стоимость, руб. без НДС	Стоимость, руб. с НДС
1	Здание кузнечно-заготовительного корпуса, нежилое, этажность 1-3, лит. А, год постройки 1967, общая площадь 573,60 кв. м, кадастровый номер 76:20:100506:0010:010867\00, Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Нансена, д. 22	4 220 474,03	4 980 159,36
2	Здание стоянки автотранспорта, нежилое, гараж, 1-этажный, лит. А, год постройки 1988, общая площадь 655,90 кв. м, кадастровый номер 76:20:100506:0013:010878\00, Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Полиграфская, д. 1Г	3 724 695,46	4 395 140,64
	Итого:	7 945 169,49	9 375 300,00

- 4.2. Задаток в сумме 468 765 руб. (четыреста шестьдесят восемь тысяч семьсот шестьдесят пять рублей 00 коп.), внесенный Покупателем для участия в торгах, засчитывается в счет оплаты Предмета купли-продажи по настоящему договору.

Покупатель

 / Калинин А.Н./

Продавец

 /Кручинин А.А./

- 4.3. Оплата Предмета купли-продажи должна быть произведена Покупателем в течение 30 календарных дней с даты заключения настоящего договора.
- 4.4. Покупатель несет все расходы, связанные с регистрацией права собственности на недвижимое имущество по настоящему договору, самостоятельно. Данные расходы не включаются в сумму, указанную в п. 4.1 настоящего договора, и уплачиваются по мере необходимости и своевременно.
- 4.5. На основании п. 4.1 ст. 161 Налогового кодекса Российской Федерации Покупатель является налоговым агентом, обязан самостоятельно исчислить расчетным методом, удержать из выплачиваемых Продавцу доходов и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога на добавленную стоимость.

5. Ответственность Сторон.

- 5.1. За неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по настоящему Договору Стороны несут ответственность в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 5.2. Сторона, не исполнившая или ненадлежащим образом исполнившая обязательства по настоящему Договору, обязана возместить другой стороне причиненные таким неисполнением убытки.
- 5.3. При нарушении Покупателем срока оплаты, указанного в п. 4.3 настоящего Договора, настоящий Договор расторгается в одностороннем порядке посредством направления покупателю уведомления о расторжении договора.
- 5.4. При расторжении Договора на основании п. 5.3 настоящего Договора сумма задатка, указанная в п. 4.2 договора, Покупателю не возвращается.

6. Обстоятельства непреодолимой силы.

- 6.1. Стороны освобождаются от ответственности за частичное или полное неисполнение своих обязательств по настоящему Договору, если их исполнению препятствует чрезвычайное и непредотвратимое при данных условиях обстоятельство (непреодолимая сила).
- 6.2. При возникновении обстоятельств непреодолимой силы, препятствующих исполнению обязательств по настоящему Договору одной из сторон, она обязана оповестить другую сторону не позднее следующего дня с момента возникновения таких обстоятельств, при этом срок выполнения обязательств по настоящему договору переносится соразмерно времени, в течение которого действовали такие обстоятельства.

7. Срок действия Договора.

- 7.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания и действует до полного исполнения каждой из Сторон своих обязательств по нему.

8. Заключительные положения.

- 8.1. Взаимоотношения сторон, неурегулированные в Договоре, регулируются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 8.2. Все споры по Договору рассматриваются в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации.
- 8.3. Расходы по государственной регистрации перехода права собственности на Предмет купли-продажи в Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии несет Покупатель.

Продавец:

Общество с ограниченной ответственностью «СФЕРА»
ИНН 7706308840, КПП 772801001, ОГРН 1037706042109
Москва г., Нахимовский пр-т, д. 52/27, помещение Б

Конкурсный управляющий ООО «СФЕРА»



Кручинин А. А.

Покупатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Научно-производственное объединение Силар»
ИНН 7610083642, КПП 761001001, ОГРН 1097610001499
Ярославская обл., Рыбинский р-н, Рыбинск г, Генерала Батова пр-т, 32А

Генеральный директор ООО «НПО Силар»



Калинин А.Н.

Покупатель

Продавец

/ Калинин А.Н./

/Кручинин А.А./

ул. Матвеево, 22

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ

№ 46/2012

Дата регистрации: *29.04.2012*

№ 46-08/019/2012 - 410

Белова О.Н.

Лили

права собственности.

ул. Матвеево, 22

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ

№ 46/2012

Дата регистрации: *29.04.2012*

№ 46-08/019/2012 - 412

Белова О.Н.

Лили

права собственности.

** зачеркнутый штамп*

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛАСТИ

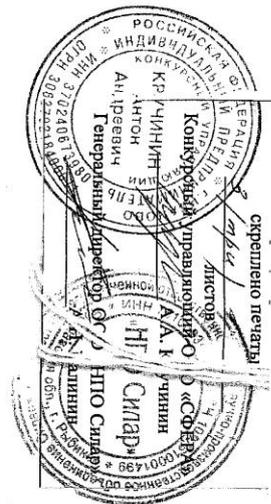
№ 46/2012

Дата регистрации: *29.04.2012*

№ 46-08/019/2012 - 412

Белова О.Н.

Лили



**Дополнительное соглашение к
договору купли-продажи №1 от 10.02.2012 г.**

Российская Федерация Ярославская область город Рыбинск
Первое марта две тысячи двенадцатого года

Общество с ограниченной ответственностью «СФЕРА», ИНН 7706308840, ОГРН 1037706042109, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице конкурсного управляющего Кручинина Антона Андреевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 31.05.2011 г. по делу № А40-37077/10-70-154 «Б», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Научно-производственное объединение Силар», ИНН 7610083642, ОГРН 1097610001499, именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице генерального директора Калинин Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», заключили настоящее дополнительное соглашение к договору купли-продажи № 1 от 10.02.2012 г.:

1. Пункт 4.3. Договора изложить в следующей редакции:

«4.3. Оплата Предмета купли-продажи должна быть произведена Покупателем в срок до 31.03.2012 г.»

2. Реквизиты сторон договора купли продажи № 1 от 10.02.2012 г. изложить в следующей редакции:

«Продавец:

Общество с ограниченной ответственностью «СФЕРА»
ИНН 7706308840, КПП 772801001, ОГРН 1037706042109
Москва г., Нахимовский пр-т, д. 52/27, помещение Б
Расчетный счет 40702810717000080603
в Ивановском отделении № 8639/03
ОАО «Сбербанк России», г. Иваново
Корр.счет 301018000000000608
БИК 042406608

Конкурсный управляющий ООО «СФЕРА»



Кручинин А. А.

Покупатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Научно-производственное объединение Силар»
ИНН 7610083642, КПП 761001001, ОГРН 1097610001499
Ярославская обл., Рыбинский р-н, Рыбинск г, Генерала Батова пр-кт, 32А
Р/счет № 40702810370010128901
в Ярославском филиале ОАО «Промсвязьбанк»
Корр.счет №3010181080000000707
БИК 047888707

Генеральный директор ООО «НПО Силар»



Калинин А.Н.

Покупатель

/ Калинин А.Н./

Продавец

/Кручинин А.А./

АКТ ПРИЕМА-ПЕРЕДАЧИ
к договору купли-продажи №1 от «10» февраля 2012 г.

Двадцать девятое марта две тысячи двенадцатого года

г. Рыбинск, Ярославская область

Общество с ограниченной ответственностью «СФЕРА», ИНН 7706308840, ОГРН 1037706042109, именуемое в дальнейшем «Продавец», в лице конкурсного управляющего Кручинина Антона Андреевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 31.05.2011 г. по делу № А40-37077/10-70-154 «Б», с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью «Научно-производственное объединение Силар», ИНН 7610083642, ОГРН 1097610001499, именуемое в дальнейшем «Покупатель», в лице генерального директора Калинина Александра Николаевича, действующего на основании Устава, с другой стороны,

при совместном упоминании именуемые «Стороны», на основании договора купли продажи №1 от 10.02.2012 г., заключенного по результатам повторных открытых торгов по продаже имущества должника – ООО «СФЕРА», являющегося предметом залога, залогодержатель - ОАО «Сбербанк России», признанных несостоявшимися 25 января 2012 года, на основании протокола об итогах торгов по продаже имущества ООО «СФЕРА» от 25 января 2012 года

составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Продавец передал в собственность Покупателя следующее имущество (имущественные права):

А) Здание кузнечно-заготовительного корпуса, нежилое, этажность 1-3, лит. А, год постройки 1967, общая площадь 573,60 кв. м, кадастровый номер 76:20:100506:0010:01086700, Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Нансена, д. 22;

Б) Здание стоянки автотранспорта, нежилое, гараж, 1-этажный, лит. А, год постройки 1988, общая площадь 655,90 кв. м, кадастровый номер 76:20:100506:0013:01087800, Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Полиграфская, д. 1Г.

Продавец передал Покупателю права аренды соответствующих имуществу земельных участков:

– право аренды, предоставленное на неопределенный срок, земельного участка кадастровый номер 76:20:10 05 06:0010 площадью 1256 кв. м, расположенного в территориально-оценочной зоне № 06, по адресу Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Нансена, д. 22, категория земель: Земли населенных пунктов, предоставленного для эксплуатации кузнечного заготовительного корпуса;

– право аренды, предоставленное на неопределенный срок, земельного участка кадастровый номер 76:20:10 05 06:0013 площадью 1424 кв. м, расположенного в территориально-оценочной зоне № 06, по адресу Ярославская обл., г. Рыбинск, Полиграфская ул., д. 1Г, категория земель: Земли населенных пунктов, предоставленного для эксплуатации здания стоянки автотранспорта.

2. Предмет купли-продажи находится в удовлетворительном состоянии. Предмет купли-продажи осмотрен Покупателем. На момент осмотра недостатков и дефектов Покупателем не обнаружено.

3. Предмет купли-продажи оплачен Покупателем в сумме 7 945 169 рублей 49 копеек, без налога на добавленную стоимость. На основании п. 4.1 ст. 161 Налогового кодекса Российской Федерации Покупатель является налоговым агентом, обязан самостоятельно исчислить расчетным методом, удержать из выплачиваемых Продавцу доходов и уплатить в бюджет соответствующую сумму налога на добавленную стоимость в размере 1 430 130 рублей 51 копейку.

4. Настоящий акт является неотъемлемой частью договора купли-продажи №1 от 10.02.2012 г.

Продавец:

Общество с ограниченной ответственностью «СФЕРА»

ИНН 7706308840, КПП 772801001, ОГРН 1037706042109

Москва г., Нахимовский пр-т, д. 52/27, помещение Б

Конкурсный управляющий ООО «СФЕРА»



Кручинин А. А.

Покупатель:

Общество с ограниченной ответственностью «Научно-производственное объединение Силар»

ИНН 7610083642, КПП 761001001, ОГРН 1097610001499

Ярославская обл., Рыбинский р-н, Рыбинск г, Генерала Батова пр-кт, 32А

Генеральный директор ООО «НПО Силар»



Калинин А.Н.

Покупатель

 / Калинин А.Н./

Продавец

 /Кручинин А.А./

29.03.2012
Поступ. в банк плат.

29.03.2012
Списано со сч. плат.

0401060

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ № 84

29.03.2012
Дата

Вид платежа

Сумма прописью: Четыреста шестьдесят восемь тысяч семьсот шестьдесят пять рублей

ИНН 370240673980	КПП 0	Сумма	468765=		
ИП Кручинин Антон Андреевич			Сч. N	40802810007000001154	
Платательщик ИВАНОВСКИЙ ФКБ "СЕВЕРГАЗБАНК" Г.ИВАНОВО		БИК	042406773		
Банк плательщика		Сч. N	30101810100000000773		
ОТДЕЛЕНИЕ N 8639 СБЕРБАНКА РОССИИ Г.ИВАНОВО		БИК	042406608		
Банк получателя		Сч. N	3010181000000000608		
ИНН 7706308840	КПП 772801001	Сч. N	40702810717000080603		
ООО "СФЕРА"			Вид. оп.	01	Срок плат.
Получатель			Наз. пл.		Очер плат. 6
		Код		Рез. поле	

Перечисление задатка, поступившего от ООО "НПО Силар", для участия в торгах в счет оплаты по договору купли-продажи N1 от 10.02.2012 г.
НДС НЕ ОБЛАГАЕТСЯ

Назначение платежа

Подписи

Отметки банка

М.П.

ОТДЕЛЕНИЕ N 8639 СБЕРБАНКА РОССИИ Г. ИВАНОВО
СЕВЕРНЫЙ БАНК Ивановское отделение №8639
БИК 042406608
Корр.счёт 3010181000000000608
ИСПОЛНЕНО
29 МАРТА 2012 Г.

0401060

27.03.2012
Поступ. в банк плат.

27.03.2012
Списано со сч. плат.

27.03.2012
Дата

Электронно
Вид платежа

ПЛАТЕЖНОЕ ПОРУЧЕНИЕ № 177

Сумма прописью Семь миллионов четыреста семьдесят шесть тысяч четыреста четыре рубля 49 копеек

ИНН 7610083642	КПП 761001001	Сумма	7476404-49		
Общество с ограниченной ответственностью "Научно-производственное объединение Силар" СБ РФ N 1576 РЫБИНСКОЕ, г. Рыбинск		Сч. N	40702810177190002866		
Платательщик СЕВЕРНЫЙ БАНК СБЕРБАНКА РОССИИ Г.ЯРОСЛАВЛЬ		БИК	047888670		
		Сч. N	30101810500000000670		
Банк плательщика ОТДЕЛЕНИЕ N 8639 СБЕРБАНКА РОССИИ Г.ИВАНОВО		БИК	042406608		
		Сч. N	30101810000000000608		
Банк получателя ИНН 7706308840 ООО"СФЕРА"		КПП 772801001	Сч. N	40702810717000080603	
Получатель		Вид. оп.	01	Срок плат.	5
		Наз. пл.		Очер плат.	
		Код		Рез. поле	

По договору купли-продажи N1 от 10.02.2012г. Сумма 7476404-49, без налога (НДС).

Назначение платежа _____ Подписи _____ Отметки банка _____

М.П.

ОТДЕЛЕНИЕ N 8639 СБЕРБАНКА РОССИИ
ИВАНОВО
СЕВЕРНЫЙ БАНК Ивановское отделение №8639
БИК 042406608
Корр.счѐт 30101810000000000608
ИСПОЛНЕНО
27 МАРТА 2012 Г.

Арендодатель: ООО "СФЕРА"

Адрес: Город Москва, Проспект Нахимовский, д. 52/57, ПОМЕЩЕНИЕ Б.

АКТ № 000001 от 28 марта 2012 г.

Арендатор: ООО "НПО Силар"

№	Наименование работы (услуги)	Ед. изм.	Количество	Цена	Сумма
1	Арендная плата по договору №1 аренды имущества от 01 июля 2011 года за период временного пользования с 01 августа 2011 года по 28 марта 2012 года	шт	1.000	316129-00	316129-00
Итого:					316129-00
в том числе НДС:					48223-07

Всего начислено к оплате арендной платы на сумму: Триста шестнадцать тысяч сто двадцать девять рублей 00 копеек, в том числе налог на добавленную стоимость сорок восемь тысяч двести двадцать три рубля 07 копеек.

Арендодатель:



подпись

Арендатор:



ООО "СФЕРА"

Адрес: Город Москва, Проспект Нахимовский, д. 52/57, ПОМЕЩЕНИЕ Б.

Образец заполнения платежного поручения

ИНН 7706308840	КПП 772801001		
Получатель ООО "СФЕРА"		Сч. №	40702810900060001506
Банк получателя ОАО АКБ "АВАНГАРД" Г.МОСКВА		БИК	044525201
		Сч. №	30101810000000000201

СЧЕТ № 2 от 10 Апреля 2012 г.

Плательщик: ООО "НПО Силар"
Грузополучатель: ООО "НПО Силар"

№	Наименование товара	Единица измерения	Количество	Цена	Сумма
1	Арендная плата по договору №1 аренды имущества за период временного пользования с 01 августа 2011 года по 28 марта 2012 года	шт	1	316129-00	316129-00
Итого:					316129-00
В том числе НДС:					48223-07
Всего к оплате:					316129-00

Всего наименований 1, на сумму 316'129.00

Триста шестнадцать тысяч сто двадцать девять рублей 00 копеек, в том числе налог на добавленную стоимость сорок восемь тысяч двести двадцать три рубля 07 копеек.

Руководитель предприятия _____ (Кручинин А. А.)

Главный бухгалтер _____ (Кручинин А. А.)



Исх. № 13 от 15.05.2012 г.

Общество с ограниченной ответственностью
"Научно-производственное объединение
Силар"
(ООО «НПО «Силар»)
Юридический адрес 152919, Ярославская
область г. Рыбинск проспект Генерала
Батова д. 32 "А"
Почтовый адрес: 152919, Ярославская область
г. Рыбинск проспект Генерала
Батова д. 32 "А" офис 304

ПРЕТЕНЗИЯ

Между ООО «СФЕРА» (Арендодатель) и ООО «НПО «Силар» (Арендатор) был заключен договор №1 аренды имущества от 01.07.2011 г. (далее – Договор) в соответствии с которым, Арендодатель обязуется предоставить во временное пользование, а Арендатор принять, оплатить пользование и своевременно возвратить следующее имущество:

- Здание кузнечно-заготовительного корпуса – нежилое, 573,60 кв. м, Лит. А, этажность 1-3, кадастровый (условный) номер 76:20:100506:0010:010867\00, Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Нансена, 22;

- Здание стоянки автотранспорта – нежилое, 655,90 кв. м, Лит. А, 1-этажное, гараж, кадастровый (условный) номер 76:20:100506:0013:010878\00, Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Полиграфская, 1Г.

В соответствии с дополнительным соглашением от 01.08.2011 г. к Договору срок аренды имущества - до 28 марта 2012 г., оплата арендной платы производится Арендатором путем перечисления денежных средств на основной счет Арендодателя не позднее 30 дней после передачи имущества от Арендатора Арендодателю, сумма арендной платы за имущество составляет 40 000 (сорок тысяч) рублей ежемесячно, НДС в том числе.

Согласно Акту приема передачи от 28.03.2012 г. к Договору Арендодатель сдал, а арендатор принял Имущество в соответствии с условиями Договора.

П.4.1. Договора предусмотрено – за просрочку выплаты арендной платы в установленный Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,03% за каждый день просрочки.

Оплата по Договору от ООО «НПО «Силар» на основной расчетный счет ООО «Сфера» на текущий момент не поступила.

Таким образом, на 15.05.2012 г. у ООО «НПО «Силар» по Договору образовалась задолженность перед ООО «СФЕРА» в размере 317 741,26 руб., в том числе: 316 129,00 руб. – арендная плата по Договору, 1 612,26 руб. – пени за период с 29.04.2012 по 15.05.2012.

Прошу оплатить указанную задолженность по следующим реквизитам:

ИНН 7706308840	КПП 772801001		
Получатель ООО «СФЕРА»		Сч. №	40702810900060001506
Банк получателя ОАО АКБ «АВАНГАРД» Г.МОСКВА		БИК	044525201
		Сч. №	30101810000000000201

В случае неоплаты задолженности в срок до 28.05.2012 г. в соответствии с п.6.3 Договора ООО «СФЕРА» обратится в Арбитражный суд Ярославской области.

Конкурсный управляющий
ООО «СФЕРА»



А.А.Кручинин



www.silarmash.ru

НАУЧНО-ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ
ОБЪЕДИНЕНИЕ «СИЛАР»

р/с № 40702810370010128901
В Ярославском филиале
ОАО «Промсвязьбанк»
к/с 30101810800000000707,
БИК 047888707,
ИНН 7610083642 КПП 761001001

152915, г. Рыбинск, пр. Батова, д. 32А
Тел/факс: (4855) 25-15-51
Тел: (4855) 25-15-52
e-mail: company@silarmash.ru
web: www.silarmash.ru

Исх. № 77
от «25» мая 2012 г.

Конкурсному управляющему ООО «Сфера»
индивидуальному предпринимателю
Кручинину Антону Андреевичу

На исх. № 53 от 15.05.2012 г. о выплате задолженности по договору аренды сообщаем, что в связи с временными финансовыми трудностями, обусловленными необходимостью несения ООО «НПО «Силар» значительных финансовых затрат по переоборудованию и ремонту вновь приобретенного у ООО «Сфера» недвижимого имущества, в целях его дальнейшего рационального использования и обеспечения надлежащей рентабельности организации произвести выплату всей суммы задолженности по договору № 1 от 01.07.2011 г. до 30.05.2012 г. не представляется возможным.

В связи с изложенными обстоятельствами предлагаем следующий вариант погашения задолженности:

ООО «НПО «Силар» в погашение задолженности по договору оплачивает ООО «Сфера» 50000 рублей до 30.05.2012 г. Остальную сумму задолженности по договору ООО «НПО «Силар» вносит в полном объеме до 30.08.2012 г., включая пени, предусмотренные договором.

Надеемся на понимание, с уважением,

Генеральный директор ООО «НПО «Силар»



А.Н. Калинин

В Арбитражный суд Ярославской области
150054, г. Ярославль, проспект Ленина, дом 28

Истец **Общество с ограниченной ответственностью «СФЕРА»**
Юридический адрес: 117292, г. Москва, Нахимовский пр-кт, д. 52/27, помещение Б
Почтовый адрес: 153025, г. Иваново, ул. Дзержинского, д. 39, оф. 411

Ответчик **Общество с ограниченной ответственностью "Научно-производственное объединение Силар" (ООО «НПО «Силар»)**
Юридический адрес 152919, Ярославская область г. Рыбинск проспект Генерала Батова д. 32 "А"
Почтовый адрес: 152919, Ярославская область г. Рыбинск проспект Генерала Батова д. 32 "А" офис 304

Сумма иска: 319 258,68 руб.
Гос. пошлина: 9 385,17 руб.

Исх. 60 от 01.06.2012 г.

**Исковое заявление
о взыскании задолженности по договору аренды**

Решением Арбитражного суда города Москвы по делу № А40-37077/10-70-154 «Б» от 31.05.2011 г. ООО «СФЕРА» (ИНН 7706308840, ОГРН 1037706042109, 117292, г. Москва, Нахимовский пр-кт, д. 52/27, помещение Б) признано несостоятельным (банкротом) и в отношении него введена процедура конкурсного производства сроком на шесть месяцев. Конкурсным управляющим утвержден Кручинин Антон Андреевич (НП «СРО НАУ «ДЕЛО»).

Определением Арбитражного города Москвы от 27.01.2012 г. конкурсное производство в отношении ООО «СФЕРА» продлено до 31.05.2012 г.

Согласно п.1 ст.129 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002г. с даты утверждения конкурсного управляющего до даты прекращения производства по делу о банкротстве, или заключения мирового соглашения, или отстранения конкурсного управляющего он осуществляет полномочия руководителя должника и иных органов управления должника.

В соответствии с п.2 ст.127 ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» №127-ФЗ от 26.10.2002г. конкурсный управляющий действует до даты завершения конкурсного производства или прекращения производства по делу о банкротстве.

Полномочия конкурсного управляющего прекращаются завершением конкурсного производства. В соответствии с п.2, 4 ст.149 конкурсный управляющий по истечении тридцати, но не позднее шестидесяти дней с даты получения определения арбитражного суда о завершении конкурсного производства должен представить указанное определение в орган, осуществляющий государственную регистрацию юридических лиц. Конкурсный управляющий действует до даты внесения записи о ликвидации в Единый государственный реестр юридических лиц.

Собранием кредиторов ООО «СФЕРА» 30.06.2011 (протокол №2 собрания кредиторов от 30.06.2011 г.) принято решение дать согласие на заключение договора аренды имущества с ООО «НПО «Силар» здания кузнечно-заготовительного корпуса, здания стоянки автотранспорта.

Между ООО «СФЕРА» (Арендодатель) и ООО «НПО «Силар» (Арендатор) был заключен договор №1 аренды имущества от 01.07.2011 г. (далее – Договор) в соответствии с которым, Арендодатель обязуется предоставить во временное пользование, а Арендатор принять, оплатить пользование и своевременно возвратить следующее имущество:

- Здание кузнечно-заготовительного корпуса – нежилое, 573,60 кв. м, Лит. А, этажность 1-3, кадастровый (условный) номер 76:20:100506:0010:010867\00, Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Нансена, 22;

- Здание стоянки автотранспорта – нежилое, 655,90 кв. м, Лит. А, 1-этажное, гараж,

кадастровый (условный) номер 76:20:100506:0013:010878\00, Ярославская обл., г. Рыбинск, ул. Полиграфская, 1Г.

В соответствии с дополнительным соглашением от 01.08.2011 г. к Договору срок аренды имущества - до 28 марта 2012 г., оплата арендной платы производится Арендатором путем перечисления денежных средств на основной счет Арендодателя не позднее 30 дней после передачи имущества от Арендатора Арендодателю, сумма арендной платы за имущество составляет 40 000 (сорок тысяч) рублей ежемесячно, НДС в том числе.

Согласно Акту приема передачи от 28.03.2012 г. к Договору Арендодатель сдал, а арендатор принял Имущество в соответствии с условиями Договора.

П.4.1. Договора предусмотрено – за просрочку выплаты арендной платы в установленный Договором срок Арендатор уплачивает Арендодателю пеню в размере 0,03% за каждый день просрочки.

Ввиду неуплаты в срок, предусмотренный Договором, Арендатором арендных платежей конкурсным управляющим ООО «СФЕРА» 15.05.2012 г. была направлена претензия с просьбой оплатить задолженность до 28.05.2012 г.

Арендодателем было получено письмо №77 от 25.05.2012 г., согласно которому Арендатор сообщил, что в настоящий момент оплатить задолженность не представляется возможным. Предложил следующий вариант погашения задолженности: «ООО «НПО «Силар» в погашение задолженности по договору оплачивает ООО «СФЕРА» 50000 рублей до 30.05.2012 г. Остальную сумму задолженности по договору ООО «НПО «Силар» вносит в полном объеме до 30.08.2012 г., включая пени, предусмотренные договором.»

Оплата по Договору от ООО «НПО «Силар» на основной расчетный счет ООО «Сфера» на текущий момент не поступила.

Таким образом, на 01.06.2012 г. у ООО «НПО «Силар» по Договору образовалась задолженность перед ООО «СФЕРА» в размере 319 258,68 руб., в том числе: 316 129,00 руб. – арендная плата по Договору, 3 129,68 руб. (33 дня *316129,00 руб.*0,03%) – пени за период с 29.04.2012 по 31.05.2012 г.

В соответствии с п. 6.3. Договора в случае просрочки Арендатором оплаты арендной платы по договору более чем на 30(тридцать) календарных дней, Арендодатель вправе обратиться в Арбитражный суд. П 6.2. Договора предусмотрено урегулирование споров в судебном порядке в Арбитражном суде Ярославской области.

На основании вышеизложенного и в соответствии со ст. 309, 330, 606, 614 ГК РФ, 27, 110, 125, 126 АПК РФ

ПРОШУ:

Взыскать с ответчика в пользу истца:

1. Задолженность по договору аренды в размере в размере 319 258,68 руб., в том числе: 316 129,00 руб. – арендная плата по Договору, 3 129,68 руб. – пени за период с 29.04.2012 по 31.05.2012 г.
2. Государственную пошлину в размере 9 385,17 руб.

Приложения:

1. Документы, подтверждающие направление искового заявления ответчику.
2. Ходатайство №61 от 01.06.2012 г. о предоставлении отсрочки по оплате гос.пошлины с приложениями.
3. Копия протокола №2 собрания кредиторов от 30.06.2011 г.
4. Копия договора №1 аренды имущества от 01.07.2011 г.
5. Копия Акта приема передачи от 01.08.2011 г. к договору №1 аренды имущества от 01.07.2011 г.
6. Копия дополнительного соглашения от 01.08.2011 г. к договору №1 аренды имущества от 01.07.2011 г.
7. Копия акта приема передачи от 28.03.2012 г. к договору №1 аренды имущества от 01.07.2011 г.
8. Копия акта № 1 от 28.03.2012 г.

9. Копия счета №2 от 10.04.2012 г.
10. Копия претензии №53 от 15.05.2012 г.
11. Копия квитанции 315302546697662 от 15.05.2012 о направлении претензии.
12. Копия письма ООО «НПО «Силар» №77 от 25.05.2012 г.
13. Копия Решения арбитражного суда города Москвы по делу № А40-37077/10-70-154 «Б» от 31.05.2011 г.
14. Копия Определения Арбитражного города Москвы от 27.01.2012 г.
15. Копия свидетельства о регистрации ООО «СФЕРА».
16. Копия выписки за ООО «СФЕРА».
17. Копия выписки из ЕГРЮЛ за ООО «НПО «Силар».

Конкурсный управляющий
ООО «СФЕРА»



А.А.Кручинин



----- ПУЧТА РОССИИ -----
* 151000, Москва, Варшавское шоссе, 37 *
* ОПС Иваново 25, Ивановская обл. *
* г. Иваново, ул. Ермака, д.11 *
* Телефон: (4932) 32-54-51 *
----- Касса № 15302506 -----

Оператор Ваганова В.В.
Серийный номер 3795022
ИНН 037724261610
01-05-2012 15:00 док. № ЗВ210
Сумма документа (нал.): 61.41

Примен
Внутренняя почта
Население, Наличные рубли
Заказная бандероль
Квитанция № 70292

1530254670292 2
Кому: АРБИТРАЖНЫЙ СУД ЯРОСЛАВСКОЙ ОБЛ
150054, ЯРОСЛАВСКАЯ ОБЛАСТЬ, ЯРОСЛАВЛЬ
54

Пересылка: НАЗЕМН.
Вес, гр.: 225
Процента марок 47,25 руб.
С простым увер. 14,16 руб.
Срок предъявления претензий 6 мес.
ПРОДАЖА 61.41 РУБ
00035651 0029073 ЭКЛЗ 0870000000

КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛНИТЕЛЯ И ОЦЕНЩИКОВ

ГТА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС № ГСАК-ОЦСТ/001194-11-1
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор обязательного страхования ответственности оценщика № ГСАК-ОЦСТ/001194-11 от 19.04.2011г. и Дополнительное соглашение №1 к договору страхования от 13.12.2011г. в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщика ЗАО «ГТА-Страхование» и на основании Заявления Страхователя.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Скотов Максим Алексеевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	Нижегородская обл., Воскресенский р-н, с. Богородское, ул. Советская, д. 5а
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ДОПОЛНИТЕЛЬНАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	16 500 (Шестнадцать тысяч пятьсот) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «20» апреля 2012 г. по «19» апреля 2013 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выходопробирателям). Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или принятым Страхователем с арбитражным решением Страховщика факт причинения вреда (ущерба) Выходопробирателю физическим (физическим) Страхователем (Застрахованным лицом) при осуществлении застрахованной деятельности в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Страхователь (Застрахованное лицо) на момент причинения ущерба. Настоящий полис (договор) заключается с учетом введения в силу федерального закона в период действия настоящего Закона, а также срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	
Документы, являющиеся неотъемлемой частью Полиса:	1. Правила страхования (ответственности оценщиков) ЗАО «ГТА-Страхование» 2. Заявление Страхователя о внесении изменений от 13.12.2011г.

Средствование:
ЗАО «ГТА-Страхование»
Директор: Е.Ю. Голышкин
№ свидетельства о государственной регистрации №1198 от 06.05.2011г.
(Голышкин Е.Ю.)

Страхователь:
Скотов Максим Алексеевич
(Скотов М.А.)
«13» декабря 2011г.

237377

ИД "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

ОБЩЕСТВЕННАЯ ПРАВОВАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ

www.samo.ru

Адрес: Московская область, Истринский район, с/пос. Богородское, д. 179
Почтовый адрес: 107080, г. Москва, ул. 19
Телефон/факс: +7 495 789 74 60, +7 495 901 90 10, +7 495 944 20 70
E-mail: info@samo.ru

Выписка № 96 -04/10

из реестра членов Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

22 апреля 2010 г.

Настоящая выписка из реестра Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ" выдана по заявлению

Скотов Максима Алексеевича
(Ф.И.О. заявителя-члена некоммерческой организации)

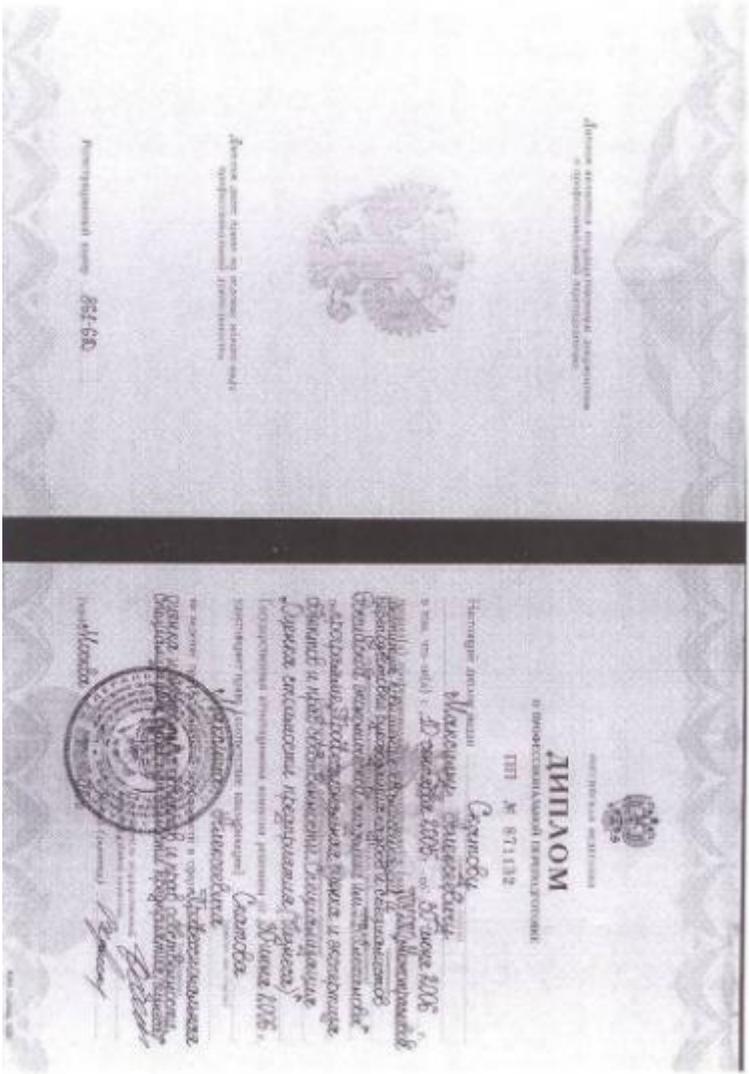
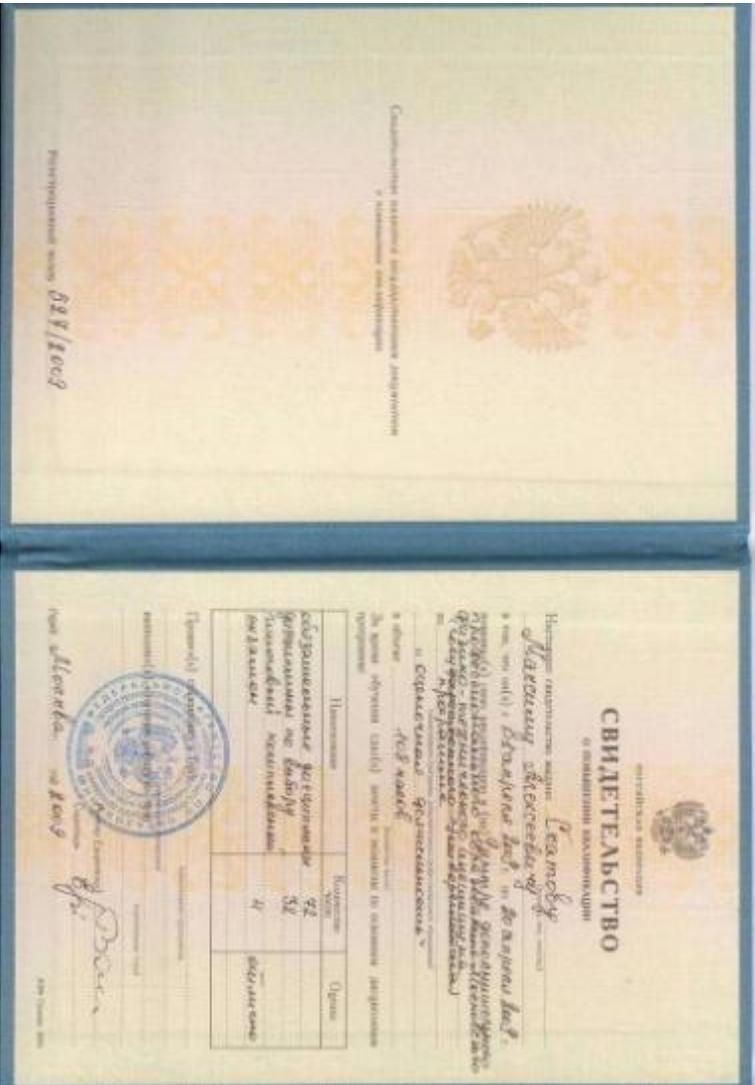
о том, что **Скотов Максим Алексеевич**
(Ф.И.О. заявителя-члена некоммерческой организации)

(Имя) является членом Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

и (Имя) является (а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

5 июля 2007 г. за регистрационные № 892

Исполнительный директор _____ Е. В. Петросян




 НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
 САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
 «АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«20» февраля 2008 года

Настоящее свидетельство № 21-АС выдано:

Обществу с ограниченной ответственностью

Независимый Консалтинговый Центр "Эталонь"

(ИНН 7715501960)

(ИНН 7715501960)

О том что, является аккредитованным юридическим лицом при Некоммерческом партнерстве «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

и включено в реестр аккредитованных юридических лиц при Некоммерческом партнерстве «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

20 февраля 2008 г.

за регистрационным № 378

Исполнительный директор
ИП СПО АРМО  Петровская Е.В.

 СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС № ГС4К-ОЦСТ/002214-12
страхования ответственности оценщиков

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен договор страхования ответственности оценщиков № ГС4К-ОЦСТ/002214-12 от 05.04.2012г. в соответствии с Приказом страхования ответственности оценщиков ЗАО «ГУТА-Страхование» и на основании Заявления на страхование.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Независимый Консалтинговый Центр «Эталонь»
юридический адрес:	109240, г. Москва, ул. Николоямская, д. 21/7, стр. 3
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	50 000 000 (Пятьдесят миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	15 000 (Пятнадцать тысяч) рублей
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (ДРК СТРАХОВАНИЯ):	с «20» апреля 2012 г. по «19» апреля 2013 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя (Застрахованного Лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договору на производный период и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателю). Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с предварительного согласия Страховщика факт причинения вреда (ущерба) Выгодоприобретателю действиями (бездействиями) Страхователя (Застрахованного Лица) при осуществлении профессиональной деятельности в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является сотрудник Страхователя (Застрахованного Лица) на момент причинения ущерба.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Настоящий полис (договор) заключается с условием возмещения вреда, причиненного Страхователем в период действия настоящего договора, в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.

Прилагаются документы, подтверждающие исполнение условий Полиса:

1. Правила страхования ответственности оценщиков ЗАО «ГУТА-Страхование».
2. Заявление на страхование ответственности оценщиков от 05.04.2012г.

Страховщик:
ЗАО «ГУТА-Страхование»
Директор Т.А. Кудряшова
На основании приказа от 06.08.2011г. №155 от 06.08.2011г.
М.П. «Гута-Страхование»
И.П. Петрова Е.Ю.

Страхователь:
ООО «Независимый Консалтинговый Центр «Эталонь»
Генеральный директор на основании Устава
И.П. Ситков М.А.
И.П. Ситков М.А.
«05» апреля 2012г.

274749