



Банкротства, реструктуризации, корпоративные конфликты: знаковые дела и судебные процессы в современной России

Подготовка имущества к торгам



Алексей Шаров

Управляющий партнер
Консалтинговой компании «АВЕРТА ГРУПП»

<http://www.avertagroup.ru/>

Анализ объемов реализованного имущества

Данные за четвертый квартал, млрд. руб.



Начальная цена реализованного имущества в 4-м квартале 2022 г. оказалась меньше на 37% показателей предыдущего года при относительно близком объеме всего выставленного имущества. Объемы реализации за 4-й квартал сократились на 43% по сравнению с предыдущим годом.

Данные за год, млрд. руб.



В целом за 2022 год объемы реализации сократились на 38% к предыдущему году и этот тренд к сокращению наблюдался со 2 по 4 квартал года.

● Начальная цена имущества

● Начальная цена имущества по состоявшимся лотам

● Стоимость реализованного имущества

— Средневзвешенная стоимость реализованного имущества

Источник: ЕФРСБ, 2022

Стоимость реализованного имущества по типам процедур

Данные за четвертый квартал, млрд. руб.

Общая стоимость



Средняя стоимость



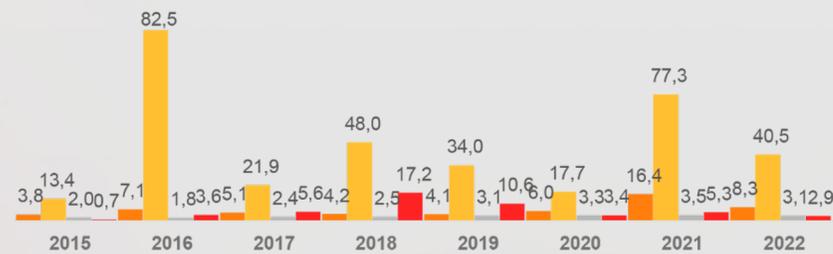
Стоимость реализованного имущества сократилась на 45% по сравнению с 4-м кварталом 2021 г. По данным за год стоимость реализованного имущества также сократилась, но не так значительно: всего на 38%.

Данные за год, млрд. руб.

Общая стоимость



Средняя стоимость



Мы наблюдаем сокращение средних цен во всех сегментах торгов как в 4 квартале по отношению к аналогичному периоду 2021 г., так и в целом за 2022 год по отношению к результатам предыдущего года.

- Открытый аукцион (оранжевый)
- Открытый аукцион (желтый)
- Открытый конкурс (серый)
- Прочее (красный)

Источник: ЕФРСБ, 2022

Проблемы института банкротства

5%

Доля удовлетворенных требований в делах о банкротстве

70%

Должников вообще не имеют активов

20%

Оценочной стоимости — это средняя цена продажи имущества на банкротных торгах

732

Дней средняя процедура рассмотрения

(Федресурс)

- Амортизация имущества, снижение стоимости
- Более 90 % торгов заканчиваются публичным предложением
- Завышенная оценочная стоимость
- Компетенции арбитражных управляющих: отсутствие опыта возврата активов в конкурсную массу

Оценка прав (требований).

Опыт АВЕРТА ГРУПП 2021-2022 гг.

Общий размер оцениваемых прав более

34 млрд. р.

Итоговая рыночная стоимость прав

2,8 млрд. р.

Всего более 150

проектов по оценке прав требований

Из них:

- **140 проектов**

заемщик в стадии банкротства

- **130 проектов**

обеспеченных залогом



Анализ потенциала актива или BEST USE

Цель исследования

Повышение эффективного использования земельного участка, расположенного по адресу: г. Москва, поселение Сосенское, в районе п. Коммунарка, кадастровый номер: 50:21:0120316:1156, в соответствии с наиболее эффективным видом использования

Выводы и основные рекомендации

В рамках Проекта были разработаны 3 сценария развития территории:

- Многоэтажное жилищное строительство;
- Реконструкция торгового центра;
- Реконструкция Делового (Офисного) Центра.

Показатели экономической эффективности сценариев

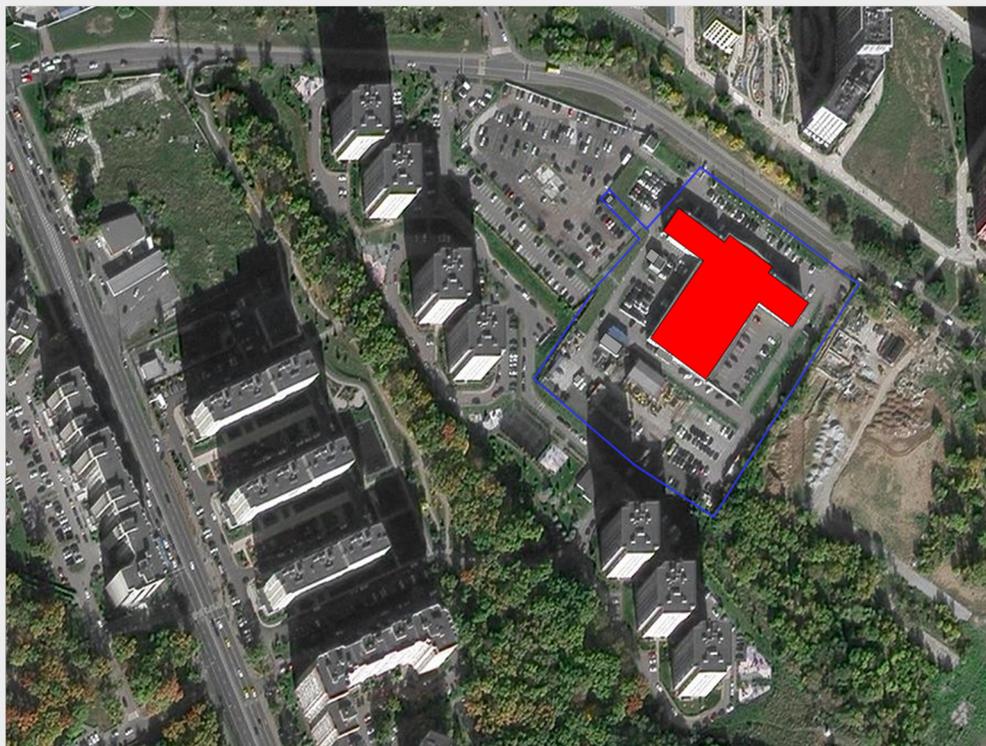
Сценарий		NPV (тыс. руб.)	IRR, %	CAPEX (тыс. руб.)	DPBP (лет)
№1	Многоэтажное жилищное строительство	851 383	14,0%	3 800 000	5
№2	Реконструкция Торгового Центра	126 783	30,8%	700 000	9
№3	Реконструкция Делового (Офисного) Центра	126 140	26,1%	550 000	10

Результат анализа

Предпочтительным вариантом реализации Проекта является **Сценарий №2 – Реконструкция Торгового Центра**

Данная концепция предполагает реконструкцию существующего объекта недвижимого имущества под торговый центр площадью 15 000 кв.м, с организацией парковочного пространства и прилегающей территории

Расположение объекта

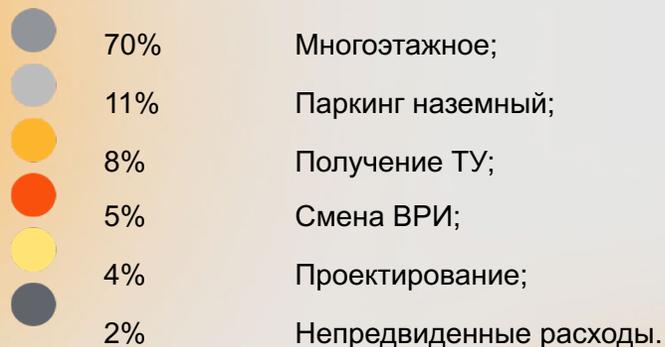
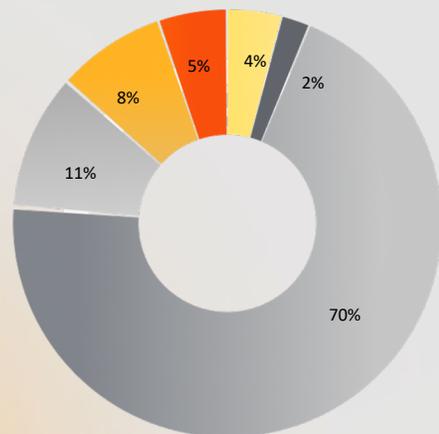


Площадь земельного участка 2,08 Га



Сценарий 1

Распределение объема инвестиций, %



Капитальные затраты (CAPEX)

Общий объем инвестиций Проекта составляет 3 800 000 тыс. руб.

Доходные показатели Проекта

Показатель	Значение
NVP (тыс. руб.)	851 383
IRR	14,0%
PBP (лет)	3
DPBP (Лет)	5

Источник финансирования, тыс. руб.

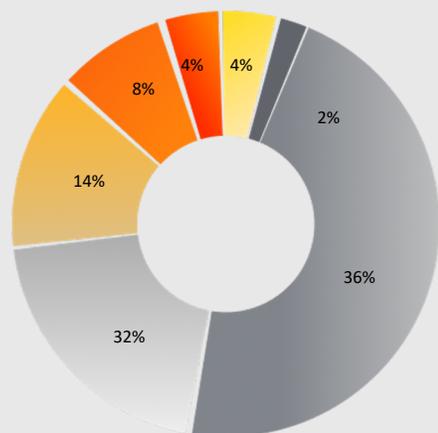
Источник финансирования	Доля	Значение
Собственный капитал	20%	760 000
Привлеченные кредитные средства	80%	3 040 000
Итого	100%	3 800 000

Показатели эффективности

Цены продажи на этапе ввода в эксплуатацию	Ед. изм.	Величина
Жилые помещения с отделкой	руб./кв.м	225 000
Жилые помещения без отделки	руб./кв.м	195 000
Паркинг	руб./м.м	250 000
Нежилые помещения	руб./кв.м	250 000
Дисконт на этапе строительства	1-й год	30%
	2-й год	10%

Сценарий 2

Распределение объема инвестиций, %



- 36% Стоимость существующих объектов капитального строительства;
- 32% Затраты на реконструкцию;
- 14% Паркинг наземный;
- 8% Получение ТУ
- 4% Проектирование;
- 4% Смена ВРИ;
- 2% Непредвиденные расходы.

Капитальные затраты (CAPEX)

Общий объем инвестиций Проекта составляет 700 000 тыс. руб.

Доходные показатели Проекта

Цены продажи на этапе ввода в эксплуатацию	Ед. изм.	Величина
Нежилые помещения торгового назначения, (класс В)	руб./кв.м	150 000
Дисконт на этапе строительства	1-й год	30%
	2-й год	10%

Источник финансирования, тыс. руб.

Источник финансирования	Доля	Значение
Собственный капитал	20%	140 000
Привлеченные кредитные средства	80%	560 000
Итого	100%	700 000

Показатели эффективности

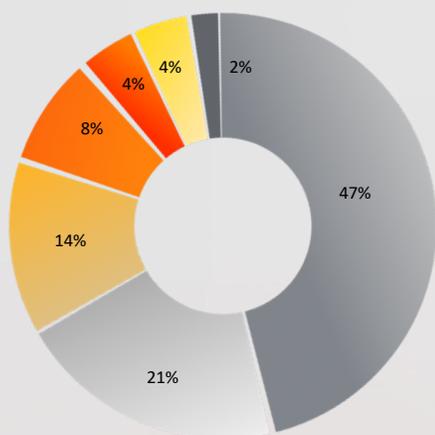
Показатель	Значение
NVP (тыс. руб.)	126 783
IRR	30,8%
PBP (лет)	5,5
DPBP (Лет)	9

Допущение по финансированию

Процентная ставка – варьируется от 5,5% до 9,7% годовых в зависимости от доли собственного капитала по отношению к требуемому объему инвестиций.

Сценарий 3

Распределение объема инвестиций, %



- 47% Стоимость существующих объектов капитального строительства;
- 21% Затраты на реконструкцию;
- 14% Паркинг наземный;
- 8% Получение ТУ
- 4% Проектирование;
- 4% Смена ВРИ;
- 2% Непредвиденные расходы.

Капитальные затраты (CAPEX)

Общий объем инвестиций Проекта составляет 550 000 тыс. руб.

Доходные показатели Проекта

Цены продажи на этапе ввода в эксплуатацию	Ед. изм.	Величина
Нежилые помещения торгового назначения, (класс В)	руб./кв.м	95 000
Дисконт на этапе строительства	1-й год	30%
	2-й год	10%

Источник финансирования, тыс. руб.

Источник финансирования	Доля	Значение
Собственный капитал	20%	110 000
Привлеченные кредитные средства	80%	440 000
Итого	100%	550 000

Показатели эффективности

Показатель	Значение
NVP (тыс. руб.)	126 140
IRR	26,1%
PBP (лет)	5,5
DPBP (Лет)	10

Допущение по финансированию

Процентная ставка – варьируется от 5,5% до 9,7% годовых в зависимости от доли собственного капитала по отношению к требуемому объему инвестиций.



Алексей Шаров

Alexey Sharov

 sharov@avertagroup.ru



Аналитика, отраслевые обзоры, разъяснение нормативов,
практические кейсы и только интересные новости
в телеграмм-канале АВЕРТА ГРУПП

<http://www.avertagroup.ru/>