



ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
“ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ”

ОТЧЕТ №008-1/2015

об определении рыночной стоимости права требования

Заказчик: ООО «XXX»

Исполнитель: ООО «ЦЕНТР НЕЗАВИСИМОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ И ОЦЕНКИ»

Киров 2015

ОГЛАВЛЕНИЕ

РАЗДЕЛ 1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	3
РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
2.1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
2.2. Итоговая величина стоимости объекта оценки	4
РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ	5
3.1. Сведения о Заказчике оценки	5
3.2. Сведения об оценщике	5
3.3. Сведения об исполнителе	5
3.4. Анализ достаточности и достоверности представленной Заказчиком информации	5
РАЗДЕЛ 4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	6
РАЗДЕЛ 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	7
РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ.....	8
6.1. Общие понятия и определения	8
6.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	10
РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
РАЗДЕЛ 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
8.1. Общие сведения	31
8.2. Экономическая ситуация в России в январе-ноябре 2015 года	31
8.3. Рынок дебиторской задолженности	32
8.4. Выводы	35
РАЗДЕЛ 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	36
9.1. Общая характеристика подходов к оценке	36
9.2. Выбор подходов	38
9.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	38
9.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода	41
9.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	48
РАЗДЕЛ 11. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	51
РАЗДЕЛ 12. СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	53
РАЗДЕЛ 13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	54
РАЗДЕЛ 14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	58
ПРИЛОЖЕНИЕ	59
• Документы, использовавшиеся при составлении Отчета	
• Документы, регламентирующие деятельность Оценщика	

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

Объект оценки:	- Право требования по агентскому договору от 23.01.2015 г. на сумму 33345,2 руб. - Право требования по договору перевода долга, уступки. на сумму 1824686,18 руб. - Право требования процентов по дог. займа б/н от 18.12.2013г. на сумму 227397,26 руб. - Право требования к покупателям на основании документов на сумму 7134045,3 руб. - Право к поставщикам на основании документов на сумму 34840262,98 руб.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки:	Собственность
Ограничения (обременения):	Нет
Реквизиты Собственника объекта оценки:	Общество с ограниченной ответственностью «XXX»;
Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке № 008-1/2015 от 10 декабря 2015 года
Цель и задача оценки:	Определение рыночной стоимости права требования для заключения гражданско-правовой сделки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Результаты оценки могут быть использованы Заказчиком для заключения гражданско-правовой сделки
Вид определяемой стоимости:	Рыночная стоимость
Дата оценки:	31 декабря 2015 г.
Дата составления Отчета:	31 декабря 2015 г.
Возможные границы интервала стоимости объекта оценки:	Не рассчитываются
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	1. Настоящий отчет действителен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. 2. Срок действия отчета, в течение которого он не теряет свою актуальность, составляет 6 месяцев. 3. Более частные допущения и ограничения использования полученных результатов представлены в Разделе 4. данного отчета.

РАЗДЕЛ 2. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Основание для проведения оценки:	Договор на оказание услуг по оценке № 008-1/2015 от 10 декабря 2015 года
Описание объекта оценки:	- Право требования по агентскому договору от 23.01.2015 г. на сумму 33345,2 руб. - Право требования по договору перевода долга, уступки. на сумму 1824686,18 руб. - Право требования процентов по дог. займа б/н от 18.12.2013г. на сумму 227397,26 руб. - Право требования к покупателям на основании документов на сумму 7134045,3 руб. - Право к поставщикам на основании документов на сумму 34840262,98 руб.
Состав прав на объект оценки:	Собственность
Реквизиты Собственника объекта оценки:	Общество с ограниченной ответственностью «XXX»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:	Результаты оценки могут быть использованы Заказчиком для заключения гражданско-правовой сделки

2.1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Наименование объекта оценки	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Затратный подход, руб.
1	Право требования по агентскому договору от 23.01.2015 г. на сумму 33345,2 руб.	4 006 676	10 133 739	6 101 133
2	Право требования по договору перевода долга, уступки. на сумму 1824686,18 руб.			
3	Право требования процентов по дог. займа б/н от 18.12.2013г. на сумму 227397,26 руб.			
4	Право требования к покупателям на основании документов на сумму 7134045,3 руб.			
5	Право к поставщикам на основании документов на сумму 34840262,98 руб.			

2.2. Итоговая величина стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Итоговая величина рыночной стоимости, не округленно, руб.
1	Право требования по агентскому договору от 23.01.2015 г. на сумму 33345,2 руб.	3 825
2	Право требования по договору перевода долга, уступки. на сумму 1824686,18 руб.	209 306
3	Право требования процентов по дог. займа б/н от 18.12.2013г. на сумму 227397,26 руб.	26 084
4	Право требования к покупателям на основании документов на сумму 7134045,3 руб.	818 331
5	Право к поставщикам на основании документов на сумму 34840262,98 руб.	3 996 454
ИТОГО:		5 054 000 (Пять миллионов пятьдесят четыре тысячи)

РАЗДЕЛ 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОЦЕНЩИКЕ

3.1. Сведения о Заказчике оценки

Организационно правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	Общество с ограниченной ответственностью «XXX»
ИНН, ОГРН	
Местонахождение (юридический адрес):	

3.2. Сведения об оценщике

Фамилия, Имя, Отчество	
Информация о членстве в саморегулируемой организации	
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика	
Стаж работы в оценочной деятельности	
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	

3.3. Сведения об Исполнителе

Организационно правовая форма:	
Полное наименование:	
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):	
Адрес местоположения Исполнителя	
Координаты Исполнителя:	
Страховой полис Исполнителя:	

3.4. Анализ достаточности и достоверности представленной Заказчиком информации

Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки	Заказчиком предоставлены заверенные копии документов в количестве 195 штук на 222 листах. Полный перечень документов приведен в р. 13 настоящего Отчета, включая акт сверки от 31.12.2015, договоры, счета-фактуры, товарные накладные, акты, платежные поручения и др.
---	---

РАЗДЕЛ 4. ДОПУЩЕНИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, полученной от представителей Заказчика и других лиц, упоминаемых в Отчете. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Исполнителя, рассматривалась как достоверная.
2. Исполнитель не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество. Право на оцениваемое имущество считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.
3. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
4. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.
5. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оказание услуг.
6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
7. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем.
8. Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложение является неотъемлемой частью Отчета.
9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложения не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Исполнителю наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.
10. Все расчеты производились Исполнителем в программном продукте «MicrosoftExcel». Отдельные числовые данные использованы в Отчете после предварительного округления, даже если это специально не оговорено. При этом Исполнитель имеет основания полагать, что подобное округление не оказывает существенного влияния на окончательный результат. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут не совпасть с указанными в Отчете данными.
11. Более частные предположения, допущения и ограничивающие условия приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Особые допущения.

- Бухгалтерскую информацию о физических и юридических лицах, которые являются дебиторами, Заказчик оценки не предоставил. На дату оценки Оценщик проверяет следующую информацию: является ли юридическое лицо действующим. Оценщик не определяет платежеспособность дебиторов, описание дебиторов берется из открытых ресурсов сети Интернет, в Отчете представлено в краткой форме.
- Право требования к дебиторам определяется на основании условий договоров заключенных между ООО «XXX» и контрагентами.
- Номинальная стоимость каждого права требования определялась на основании бухгалтерских данных, предоставленных Заказчиком.
- Финансовое состояние всех дебиторов оценивается как «плохое», так как отсутствует информация об их экономическом положении.
- Оценщик принимает к расчетам только номинальную стоимость задолженности, так как задолженность образовалась в различное время. Судебные расходы, проценты, пени и другие дополнительные расходы в номинальную стоимость не входят.

РАЗДЕЛ 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ В ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Оценочная деятельность осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ (ред. от 08.03.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.04.2015) и Федеральными стандартами оценки.

Для составления настоящего Отчета Исполнителем использовались Федеральные стандарты оценки, которые являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №297.
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки виды стоимости», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №298.
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки №11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 22 июня 2015 г. №385.
- «Свод стандартов и правил РОО 2015», утвержден протоколом Совета РОО 07-Р от 23.12.2015 г.

Применение ФСО и ССП РОО обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков (РОО) и включен в реестр членов РОО.

Применение стандартов РОО обусловлено тем, что стандарты более подробно описывают основные понятия, определения и методы, используемые Исполнителем при проведении оценочных работ.

РАЗДЕЛ 6. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ

6.1. Общие понятия и определения

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Цель оценки

Согласно ФСО №2 целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки.

«Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях».

Понятие рыночной стоимости

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном Законе от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Помимо рыночной стоимости Оценщиком в ходе проведения работ могут определяться иные виды стоимости.

В процессе оценки Оценщик использует понятие объекта оценки, цены и стоимости объекта оценки.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Согласно ФСО №11 объектами оценки могут выступать нематериальные активы - активы, которые не имеют материально-вещественной формы, проявляют себя своими экономическими свойствами, дают выгоды их собственнику (правообладателю) и генерируют для него доходы (выгоды), в том числе права, составляющие содержание договорных обязательств (договоров, соглашений).

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

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

Согласно ФСО №1 основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общими методологией. Существует три подхода к оценке:

- **Сравнительный подход** - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

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

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

- **Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

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

Стоимость объекта оценки определяется на конкретную дату в соответствии с его наиболее эффективным использованием.

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

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

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

Наиболее эффективное использование объекта оценки – использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наивысшей.

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

Рыночный срок экспозиции – срок реализации оцениваемого имущества по рыночной стоимости.

Ограниченный срок экспозиции – срок реализации имущества по ликвидационной стоимости.

6.2. Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

- Согласование целей и задач оценки. С помощью Исполнителя Заказчик определяется с постановкой задач, решаемых результатом проведения оценочных работ, для достижения цели адекватной ситуации.
- Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку.
- Анализ прав собственности. На основе собранной информации делается вывод о существующих на дату оценки правах на объект, а также сервитутах и обременениях.
- Сбор и анализ общих данных. На этом этапе ставится задача выявления и анализа природных, экономических, социальных и других факторов в масштабе региона, города и района расположения, которые могут оказывать влияние на потребительские качества и стоимость.
- Сбор и анализ специальных данных. На данном этапе проводится детальный анализ объекта оценки, а также рынка подобного имущества.
- Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки. В соответствии со стандартами оценки производится определение итоговой величины рыночной стоимости путем согласования результатов, полученных различными подходами (сравнительным, доходным и затратным) в условиях рыночного срока экспозиции.
- Подготовка и оформление Отчета по установленной форме и передача его Заказчику.

РАЗДЕЛ 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Объектом оценки являются:

- Право требования по агентскому договору от 23.01.2015 г. на сумму 33345,2 руб.
- Право требования по договору перевода долга, уступки на сумму 1824686,18 руб.
- Право требования процентов по дог. займа б/н от 18.12.2013г. на сумму 227397,26 руб.
- Право требования к покупателям на основании документов на сумму 7134045,3 руб.
- Право к поставщикам на основании документов на сумму 34840262,98 руб.

Право требования по агентскому договору от 23.01.2015 г. на сумму 33345,2 руб.

На основании отчетов агента об исполнении поручения Принципала по агентскому договору от 23 января 2015 г. за январь, февраль и март 2015 г. ООО «ХХХ» понесла расходы в размере 33345,2 руб. на приобретение транспортных услуг у ООО «Вятдорстрой». Транспортные услуги ООО «Вятдорстрой» не были оказаны.

Право требования по договору перевода долга, уступки на сумму 1824686,18 руб.

На основании договоров перевода долга от 31.10.2013, 27.01.2014, 30.01.2015 и акта зачета встречных односторонних требований № 2086 от 31.12.2014 сумма требования к ООО «ЖБИ ОЦМ» составляет 1824686,18 руб.

Право требования процентов по дог. займа б/н от 18.12.2013г. на сумму 227397,26 руб.

Сумма процентов по договору займа складывается на основании 5 счетов-фактур к ООО «ЖБИ ОЦМ»: №167 от 31.01.2014 г.; №343 от 28.02.2014 г.; №511 от 31.03.2014 г.; №571 от 30.04.2014 г.; №1901 от 31.12.2013 г. на общую сумму 227397,26.

Право требования к покупателям на основании документов на сумму 7134045,3 руб.

Данная дебиторская задолженность возникла в результате предоставления услуг, продажи товаров, продажи основных средств ООО «ЖБИ ОЦМ» на сумму 7134045,3 руб., услуги, товары и основные средства не были оплачены ООО «ЖБИ ОЦМ». Данная дебиторская задолженность подтверждается товарными накладными, актами, и актами о приеме передаче основных средств.

Право к поставщикам на основании документов на сумму 34840262,98 руб.

Данная дебиторская задолженность возникла на основании авансовых платежей по договору поставки ЖБИ б/н от 09.01.2013. Данные платежи подтверждаются платежными поручениями на сумму 34840262,98 руб.

Ниже представлена таблица с подробным описанием каждого права требования.

Таблица 7.1. Описание объекта оценки

Контрагент	нач. остаток	приход	расход	кон. Остаток ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ
Договор контрагента, Валюта взаиморасчетов				
Документ расчетов с контрагентом				
на 31.12.2015				
ООО "ХХХ"				
ЖБИ ОЦМ ООО	5 545 447,87	41 410 289,16	2 896 000,11	44 059 736,92
Агентский договор от 23.01.2015, руб.		33 345,20		33 345,20
Корректировка долга		3 883,60		3 883,60

Контрагент	нач. остаток	приход	расход	кон. Остаток ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ
Договор контрагента, Валюта взаиморасчетов				
Документ расчетов с контрагентом				
ОКС00000142 от 28.01.2015 17:36:21				
Корректировка долга ОКС00000183 от 02.02.2015 16:39:32		1 786,40		5 670,00
Корректировка долга ОКС00000387 от 12.03.2015 17:58:02		12 861,80		18 531,80
Корректировка долга ОКС00000389 от 24.03.2015 16:34:20		14 813,40		33 345,20
Договор перевода долга, уступки, руб.		1 870 094,15	45 407,97	1 824 686,18
Корректировка долга ОКС00001855 от 04.12.2013 16:30:02 (Договор перевода долга от 31.10.2013г. ЖБИ-ОКС- Стройподряд)		309 459,25		309 459,25
Корректировка долга ОКС00000111 от 27.01.2014 12:53:43 (договор перевода б/н от 27.01.2014 г. ЖБИ- ОКС-Кировский ССК)		532 714,10		532 714,10
Корректировка долга ОКС00002086 от 31.12.2014 0:00:00 (ВЗАИМОЗАЧЕТ)			45 407,97	-45 407,97
Корректировка долга ОКС00000154 от 30.01.2015 15:46:08 (Дог. перевода долга б/н от 30.01.2015 БАГРАМ-345-ЖБИ-ОКС)		1 027 920,80		1 027 920,80
Проценты по дог. займа б/н от 18.12.2013г., руб.		227 397,26		227 397,26
Реализация товаров и услуг ОКС00000630 от 31.12.2013 13:36:03		11 424,66		11 424,66
Реализация товаров и услуг ОКС00000050 от 31.01.2014 20:59:59		42 849,32		42 849,32
Реализация товаров и услуг ОКС00000106 от 28.02.2014 20:59:59		54 465,75		54 465,75
Реализация товаров и услуг ОКС00000155 от 31.03.2014 20:59:59		60 301,37		60 301,37
Реализация товаров и услуг ОКС00000215 от 30.04.2014 19:01:03		58 356,16		58 356,16
С покупателем по документам, руб.	5 545 447,87	3 092 615,07	1 504 017,64	7 134 045,30
Акт об оказании производственных услуг ОКС00000091 от 30.03.2012 20:00:44	804 541,64		789 306,59	15 235,05
Реализация товаров и услуг ОКС00000109 от 27.04.2012 14:37:09	36 525,18			36 525,18
Реализация товаров и услуг ОКС00000121 от 28.04.2012 20:19:15	79 477,42			79 477,42
Реализация товаров и услуг ОКС00000131 от 04.05.2012	115 273,68			115 273,68

Контрагент	нач. остаток	приход	расход	кон. Остаток ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ
Договор контрагента, Валюта взаиморасчетов				
Документ расчетов с контрагентом				
18:59:14				
Акт об оказании производственных услуг ОКС00000173 от 30.05.2012 15:24:26	591 747,08		583 882,47	7 864,61
Реализация товаров и услуг ОКС00000144 от 30.05.2012 15:28:34	5 549,51			5 549,51
Реализация товаров и услуг ОКС00000133 от 30.05.2012 18:19:13	4 000,00			4 000,00
Реализация товаров и услуг ОКС00000143 от 30.05.2012 18:19:31	213 870,34			213 870,34
Акт об оказании производственных услуг ОКС00000290 от 26.06.2012 12:01:29	142 663,39			142 663,39
Реализация товаров и услуг ОКС00000184 от 29.06.2012 18:00:00	172 182,02			172 182,02
Акт об оказании производственных услуг ОКС00000331 от 29.06.2012 23:15:48	1 062,00			1 062,00
Реализация товаров и услуг ОКС00000168 от 30.06.2012 17:00:14	5 097,60			5 097,60
Реализация товаров и услуг ОКС00000169 от 30.06.2012 17:00:15	4 000,00			4 000,00
Реализация товаров и услуг ОКС00000193 от 01.07.2012 12:20:21	645 124,08		6 747,63	638 376,45
Реализация товаров и услуг ОКС00000202 от 26.07.2012 8:30:00	1 996,25			1 996,25
Реализация товаров и услуг ОКС00000232 от 30.07.2012 16:50:50	79,46			79,46
Реализация товаров и услуг ОКС00000234 от 31.07.2012 11:00:00	2 454,40			2 454,40
Акт об оказании производственных услуг ОКС00000363 от 31.07.2012 17:00:00	632 664,17			632 664,17
Реализация товаров и услуг ОКС00000208 от 31.07.2012 17:00:00	4 000,00			4 000,00
Реализация товаров и услуг ОКС00000213 от 31.07.2012 17:00:00	19 616,05			19 616,05
Акт об оказании производственных услуг ОКС00000362 от 31.07.2012 18:05:02	1 970,60			1 970,60
Реализация товаров и услуг ОКС00000210 от 02.08.2012 9:00:00	1 659,81			1 659,81
Реализация товаров и услуг ОКС00000239 от 21.08.2012 16:24:12	34 738,49			34 738,49

Контрагент	нач. остаток	приход	расход	кон. Остаток ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ
Договор контрагента, Валюта взаиморасчетов				
Документ расчетов с контрагентом				
Акт об оказании производственных услуг ОКС00000400 от 30.08.2012 0:00:00	6 773,20			6 773,20
Реализация товаров и услуг ОКС00000247 от 30.08.2012 18:48:35	3 563,05			3 563,05
Реализация товаров и услуг ОКС00000248 от 30.08.2012 18:48:42	43 325,00			43 325,00
Акт об оказании производственных услуг ОКС00000401 от 30.08.2012 18:48:49	402 060,00			402 060,00
Реализация товаров и услуг ОКС00000250 от 30.08.2012 18:48:53	4 000,00			4 000,00
Передача ОС ОКС00000005 от 31.08.2012 0:00:00	53 550,00			53 550,00
Передача ОС ОКС00000003 от 31.08.2012 12:00:00	50 000,00			50 000,00
Передача ОС ОКС00000006 от 31.08.2012 12:00:02	7 444,00			7 444,00
Передача ОС ОКС00000008 от 31.08.2012 12:00:04	68 000,00			68 000,00
Передача ОС ОКС00000021 от 31.08.2012 12:00:16	12 097,00			12 097,00
Передача ОС ОКС00000022 от 31.08.2012 12:00:17	8 456,00			8 456,00
Передача ОС ОКС00000024 от 31.08.2012 12:00:19	9 725,00			9 725,00
Передача ОС ОКС00000025 от 31.08.2012 12:00:20	11 217,00			11 217,00
Передача ОС ОКС00000028 от 31.08.2012 12:00:23	13 124,00			13 124,00
Передача ОС ОКС00000029 от 31.08.2012 12:00:24	13 460,00			13 460,00
Передача ОС ОКС00000030 от 31.08.2012 12:00:25	54 871,00			54 871,00
Передача ОС ОКС00000031 от 31.08.2012 12:00:26	54 871,00			54 871,00
Передача ОС ОКС00000032 от 31.08.2012 12:00:27	4 263,00			4 263,00
Передача ОС ОКС00000040 от 31.08.2012 12:00:35	44 736,00			44 736,00
Передача ОС ОКС00000042 от 31.08.2012 12:00:37	2 000,00			2 000,00
Акт об оказании производственных услуг ОКС00000443 от 31.08.2012 20:59:19	201 578,01			201 578,01
Передача ОС ОКС00000018 от 31.08.2012 23:59:59	535 251,00		27 341,01	507 909,99
Передача ОС ОКС00000076 от 31.08.2012 23:59:59	95 674,00		64 187,01	31 486,99
Передача ОС ОКС00000077 от 31.08.2012 23:59:59	17 219,00			17 219,00
Передача ОС ОКС00000078 от 31.08.2012 23:59:59	17 219,00			17 219,00
Передача ОС ОКС00000079 от 31.08.2012 23:59:59	15 576,00			15 576,00
Передача ОС ОКС00000097 от 31.08.2012 23:59:59	15 576,00			15 576,00

Контрагент	нач. остаток	приход	расход	кон. Остаток ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ
Договор контрагента, Валюта взаиморасчетов				
Документ расчетов с контрагентом				
Реализация товаров и услуг ОКС00000273 от 28.09.2012 17:03:41	14 974,63			14 974,63
Акт об оказании производственных услуг ОКС00000448 от 30.09.2012 12:26:01	12 600,00			12 600,00
Акт об оказании производственных услуг ОКС00000490 от 30.09.2012 21:00:20	3 580,00			3 580,00
Реализация товаров и услуг ОКС00000278 от 30.09.2012 21:00:25	4 000,00			4 000,00
Реализация товаров и услуг ОКС00000276 от 04.10.2012 17:00:00	10 851,75		10 851,75	
Реализация товаров и услуг ОКС00000287 от 31.10.2012 16:58:36	21 701,18		21 701,18	
Акт об оказании производственных услуг ОКС00000528 от 31.10.2012 18:58:35	3 580,00			3 580,00
Реализация товаров и услуг ОКС00000288 от 31.10.2012 18:58:36	4 000,00			4 000,00
Акт об оказании производственных услуг ОКС00000554 от 30.11.2012 13:00:00	98 948,90			98 948,90
Акт об оказании производственных услуг ОКС00000555 от 30.11.2012 13:00:10	26 515,78			26 515,78
Реализация товаров и услуг ОКС00000301 от 30.11.2012 18:01:37	13 179,19			13 179,19
Акт об оказании производственных услуг ОКС00000598 от 28.12.2012 16:23:28	1 180,00			1 180,00
Реализация товаров и услуг ОКС00000319 от 28.12.2012 16:23:37	44 415,01			44 415,01
Реализация товаров и услуг ОКС00000309 от 31.12.2012 18:59:59		23 323,44		23 323,44
Реализация товаров и услуг ОКС00000006 от 31.01.2013 17:00:49		13 330,79		13 330,79
Реализация товаров и услуг ОКС00000007 от 31.01.2013 17:01:00		645,11		645,11
Реализация товаров и услуг ОКС00000084 от 28.02.2013 11:00:20		3 115,50		3 115,50
Реализация товаров и услуг ОКС00000103 от 29.03.2013 17:00:20		8 636,82		8 636,82
Реализация товаров и услуг ОКС00000108 от 31.03.2013 18:00:35		451,82		451,82

Контрагент	нач. остаток	приход	расход	кон. Остаток ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ
Договор контрагента, Валюта взаиморасчетов				
Документ расчетов с контрагентом				
Реализация товаров и услуг ОКС00000109 от 31.03.2013 18:00:40		2 197,06		2 197,06
Реализация товаров и услуг ОКС00000120 от 30.04.2013 18:00:11		1 439,34		1 439,34
Реализация товаров и услуг ОКС00000126 от 30.04.2013 18:01:48		6 320,29		6 320,29
Акт об оказании производственных услуг ОКС00000086 от 30.04.2013 19:00:00		3 587,20		3 587,20
Реализация товаров и услуг ОКС00000172 от 30.04.2013 23:00:59		15 561,77		15 561,77
Акт об оказании производственных услуг ОКС00000112 от 31.05.2013 17:00:00		3 587,20		3 587,20
Реализация товаров и услуг ОКС00000210 от 31.05.2013 19:00:00		77 829,23		77 829,23
Реализация товаров и услуг ОКС00000214 от 31.05.2013 19:00:05		2 669,75		2 669,75
Акт об оказании производственных услуг ОКС00000135 от 28.06.2013 11:33:17		2 242,00		2 242,00
Реализация товаров и услуг ОКС00000231 от 28.06.2013 22:00:10		510,11		510,11
Реализация товаров и услуг ОКС00000232 от 28.06.2013 22:00:11		23 180,88		23 180,88
Акт об оказании производственных услуг ОКС00000317 от 31.07.2013 17:00:00		2 690,40		2 690,40
Реализация товаров и услуг ОКС00000359 от 31.07.2013 17:00:00		11 002,36		11 002,36
Акт об оказании производственных услуг ОКС00000330 от 31.07.2013 17:00:05		896,80		896,80
Реализация товаров и услуг ОКС00000365 от 31.07.2013 17:00:05		25 395,29		25 395,29
Реализация товаров и услуг ОКС00000411 от 31.08.2013 17:00:35		22 988,29		22 988,29
Реализация товаров и услуг ОКС00000412 от 31.08.2013 17:00:35		48,82		48,82
Реализация товаров и услуг ОКС00000440 от 30.09.2013 17:00:46		18 044,53		18 044,53
Реализация товаров и услуг ОКС00000485 от 30.10.2013 16:55:00		99 399,48		99 399,48
Реализация товаров и услуг		13 760,02		13 760,02

Контрагент	нач. остаток	приход	расход	кон. Остаток ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ
Договор контрагента, Валюта взаиморасчетов				
Документ расчетов с контрагентом				
ОКС00000494 от 30.10.2013 16:55:27				
Реализация товаров и услуг ОКС00000559 от 29.11.2013 0:00:00		245 608,42		245 608,42
Реализация товаров и услуг ОКС00000557 от 29.11.2013 16:44:00		11 788,17		11 788,17
Реализация товаров и услуг ОКС00000558 от 29.11.2013 16:47:00		16 122,89		16 122,89
Реализация товаров и услуг ОКС00000633 от 31.12.2013 13:40:00		1 522,06		1 522,06
Реализация товаров и услуг ОКС00000052 от 30.01.2014 16:21:36		1 268,73		1 268,73
Реализация товаров и услуг ОКС00000010 от 31.01.2014 14:00:00		3 129,54		3 129,54
Реализация товаров и услуг ОКС00000029 от 31.01.2014 19:00:00		3 799,88		3 799,88
Реализация товаров и услуг ОКС00000061 от 28.02.2014 17:00:30		3 227,79		3 227,79
Реализация товаров и услуг ОКС00000062 от 28.02.2014 17:00:35		2 115,23		2 115,23
Реализация товаров и услуг ОКС00000064 от 11.03.2014 16:29:15		13 263,20		13 263,20
Реализация товаров и услуг ОКС00000109 от 19.03.2014 16:43:44		16 395,67		16 395,67
Реализация товаров и услуг ОКС00000157 от 31.03.2014 20:59:59		659,03		659,03
Реализация товаров и услуг ОКС00000159 от 31.03.2014 20:59:59		16 260,93		16 260,93
Реализация товаров и услуг ОКС00000160 от 31.03.2014 20:59:59		13 230,16		13 230,16
Реализация товаров и услуг ОКС00000161 от 31.03.2014 20:59:59		8 119,49		8 119,49
Реализация товаров и услуг ОКС00000162 от 02.04.2014 16:57:27		7 739,79		7 739,79
Реализация товаров и услуг ОКС00000167 от 04.04.2014 16:32:11		10 564,49		10 564,49
Реализация товаров и услуг ОКС00000168 от 07.04.2014 16:28:19		26 565,05		26 565,05
Реализация товаров и услуг ОКС00000169 от 09.04.2014 16:56:51		3 396,06		3 396,06
Реализация товаров и услуг ОКС00000170 от 15.04.2014 16:28:50		1 228,62		1 228,62
Реализация товаров и услуг		586,93		586,93

Контрагент	нач. остаток	приход	расход	кон. Остаток ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ
Договор контрагента, Валюта взаиморасчетов				
Документ расчетов с контрагентом				
ОКС00000223 от 30.04.2014 10:00:50				
Реализация товаров и услуг ОКС00000224 от 30.04.2014 19:02:00		15 948,53		15 948,53
Реализация товаров и услуг ОКС00000228 от 30.04.2014 21:00:00		13 230,16		13 230,16
Реализация товаров и услуг ОКС00000226 от 06.05.2014 16:18:50		6 184,06		6 184,06
Реализация товаров и услуг ОКС00000227 от 07.05.2014 16:44:10		5 112,08		5 112,08
Реализация товаров и услуг ОКС00000232 от 14.05.2014 16:41:06		9 848,76		9 848,76
Реализация товаров и услуг ОКС00000260 от 16.05.2014 16:32:50		869,47		869,47
Реализация товаров и услуг ОКС00000263 от 22.05.2014 16:28:58		2 446,81		2 446,81
Реализация товаров и услуг ОКС00000267 от 23.05.2014 16:23:38		88 258,78		88 258,78
Реализация товаров и услуг ОКС00000282 от 28.05.2014 17:00:42		293,47		293,47
Реализация товаров и услуг ОКС00000280 от 30.05.2014 19:00:00		22 126,71		22 126,71
Реализация товаров и услуг ОКС00000281 от 31.05.2014 17:00:50		3 807,84		3 807,84
Реализация товаров и услуг ОКС00000283 от 31.05.2014 18:00:00		7 575,33		7 575,33
Реализация товаров и услуг ОКС00000285 от 20.06.2014 15:42:53		13 081,48		13 081,48
Реализация товаров и услуг ОКС00000286 от 25.06.2014 16:52:10		2 293,92		2 293,92
Реализация товаров и услуг ОКС00000287 от 30.06.2014 8:00:00		8 253,00		8 253,00
Реализация товаров и услуг ОКС00000333 от 16.07.2014 19:00:00		2 019,87		2 019,87
Реализация товаров и услуг ОКС00000331 от 21.07.2014 14:51:08		966,48		966,48
Реализация товаров и услуг ОКС00000376 от 31.07.2014 9:00:00		7 370,78		7 370,78
Реализация товаров и услуг ОКС00000421 от 31.08.2014 10:00:00		3 503,56		3 503,56
Реализация товаров и услуг ОКС00000519 от 31.10.2014 9:00:00		6 640,48		6 640,48
Реализация товаров и услуг		1 722,11		1 722,11

Контрагент	нач. остаток	приход	расход	кон. Остаток ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ
Договор контрагента, Валюта взаиморасчетов				
Документ расчетов с контрагентом				
ОКС00000524 от 31.10.2014 10:00:00				
Реализация товаров и услуг ОКС00000577 от 12.12.2014 20:00:00		7 013,92		7 013,92
Реализация товаров и услуг ОКС00000580 от 18.12.2014 16:37:24		18 581,17		18 581,17
Реализация товаров и услуг ОКС00000578 от 23.12.2014 20:00:00		32 744,26		32 744,26
Реализация товаров и услуг ОКС00000029 от 19.01.2015 16:45:00		187 343,63		187 343,63
Реализация товаров и услуг ОКС00000016 от 28.01.2015 17:36:13		1 059 706,14		1 059 706,14
Реализация товаров и услуг ОКС00000081 от 30.01.2015 20:01:33		3 205,23		3 205,23
Реализация товаров и услуг ОКС00000136 от 05.03.2015 15:34:13		154 877,63		154 877,63
Реализация товаров и услуг ОКС00000155 от 12.03.2015 17:58:04		213 414,01		213 414,01
Реализация товаров и услуг ОКС00000156 от 24.03.2015 16:34:23		245 796,63		245 796,63
Реализация товаров и услуг ОКС00000344 от 30.04.2015 16:57:57		705,39		705,39
Реализация товаров и услуг ОКС00000349 от 05.05.2015 17:56:00		34 976,95		34 976,95
Реализация товаров и услуг ОКС00000529 от 01.09.2015 17:00:36		109 732,08		109 732,08
Реализация товаров и услуг ОКС00000579 от 30.09.2015 9:00:00		547,45		547,45
Реализация товаров и услуг ОКС00000740 от 30.11.2015 15:00:00		9 798,38		9 798,38
Реализация товаров и услуг ОКС00000701 от 30.11.2015 17:01:28		3 172,09		3 172,09
С поставщиком по док.(ЖБИ и проч.), руб.:		36 186 837,48	1 346 574,50	34 840 262,98
Платежное поручение исходящее ОКС00000987 от 21.04.2014 14:02:28		2 500 000,00	806 812,83	1 693 187,17
Платежное поручение исходящее ОКС00001023 от 24.04.2014 11:32:43		1 500 000,00		1 500 000,00
Платежное поручение исходящее ОКС00001044 от 29.04.2014 12:05:19		200 000,00		200 000,00
Корректировка долга ОКС00000684 от 30.04.2014 19:00:03		7 100 000,00		7 100 000,00
Платежное поручение исходящее ОКС00001067 от		2 000 000,00		2 000 000,00

Контрагент	нач. остаток	приход	расход	кон. Остаток ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ
Договор контрагента, Валюта взаиморасчетов				
Документ расчетов с контрагентом				
06.05.2014 13:10:55				
Платежное поручение исходящее ОКС00001131 от 13.05.2014 14:15:32		500 000,00	317 808,25	182 191,75
Платежное поручение исходящее ОКС00001163 от 15.05.2014 14:06:59		500 000,00		500 000,00
Платежное поручение исходящее ОКС00001187 от 20.05.2014 11:07:41		2 500 000,00		2 500 000,00
Платежное поручение исходящее ОКС00001298 от 02.06.2014 13:31:25		135 000,00		135 000,00
Платежное поручение исходящее ОКС00001297 от 02.06.2014 13:43:37		65 000,00		65 000,00
Платежное поручение исходящее ОКС00001336 от 05.06.2014 15:07:37		700 000,00		700 000,00
Платежное поручение исходящее ОКС00001355 от 09.06.2014 13:47:38		1 000 000,00		1 000 000,00
Платежное поручение исходящее ОКС00001475 от 26.06.2014 11:14:56		2 500 000,00		2 500 000,00
Платежное поручение исходящее ОКС00001578 от 07.07.2014 10:30:08		500 000,00		500 000,00
Платежное поручение исходящее ОКС00001613 от 09.07.2014 9:02:46		500 000,00		500 000,00
Платежное поручение исходящее ОКС00001697 от 16.07.2014 11:51:47		855 000,00		855 000,00
Платежное поручение исходящее ОКС00001729 от 22.07.2014 9:06:04		2 000 000,00		2 000 000,00
Платежное поручение исходящее ОКС00001757 от 23.07.2014 12:08:59		500 000,00		500 000,00
Платежное поручение исходящее ОКС00001773 от 25.07.2014 0:00:00		1 000 000,00		1 000 000,00
Платежное поручение исходящее ОКС00002037 от 21.08.2014 13:17:33		13 000,00		13 000,00
Платежное поручение исходящее ОКС00002054 от 22.08.2014 11:45:26		1 000 000,00		1 000 000,00
Платежное поручение исходящее ОКС00002081 от 27.08.2014 13:12:51		500 000,00		500 000,00
Платежное поручение исходящее ОКС00002171 от 04.09.2014 13:31:45		700 000,00		700 000,00
Платежное поручение исходящее ОКС00002534 от 08.10.2014 11:42:19		2 500 000,00		2 500 000,00
Платежное поручение исходящее ОКС00002790 от 30.10.2014 14:44:01		237 656,04	221 953,42	15 702,62
Платежное поручение исходящее ОКС00002813 от		1 000 000,00		1 000 000,00

Контрагент	нач. остаток	приход	расход	кон. Остаток ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ
Договор контрагента, Валюта взаиморасчетов				
Документ расчетов с контрагентом				
31.10.2014 14:05:19				
Платежное поручение исходящее ОКС00002904 от 10.11.2014 14:19:48		2 500 000,00		2 500 000,00
Корректировка долга ОКС00001767 от 17.11.2014 16:35:09		200 000,00		200 000,00
Корректировка долга ОКС00001855 от 01.12.2014 14:42:24		113 624,71		113 624,71
Корректировка долга ОКС00001914 от 02.12.2014 17:07:14		268 812,00		268 812,00
Платежное поручение исходящее ОКС00003207 от 08.12.2014 15:42:26		286 880,00		286 880,00
Корректировка долга ОКС00000863 от 01.07.2015 18:37:40		200 853,08		200 853,08
Корректировка долга ОКС00000989 от 02.07.2015 18:37:57		21 379,46		21 379,46
Корректировка долга ОКС00000990 от 31.07.2015 22:00:14		24 632,19		24 632,19
Корректировка долга ОКС00001394 от 31.07.2015 22:03:06		30 000,00		30 000,00
Корректировка долга ОКС00001395 от 31.07.2015 22:03:07		35 000,00		35 000,00
Итого	5 545 447,87	41 410 289,16	2 896 000,11	44 059 736,92

Так как большая часть дебиторской задолженности образовалась из-за дебитора ООО «ЖБИ ОЦМ», то анализ финансовый анализ будет проводиться только этой фирмы.

7.1. Правовое положение Общества с ограниченной ответственностью «ЖБИ ОЦМ»,

Общество с ограниченной ответственностью является разновидностью объединения капиталов, не требующего личного участия своих членов в делах общества. Характерными признаками этой коммерческой организации являются деление ее уставного капитала на доли участников и отсутствие ответственности последних по долгам общества. Имущество общества, включая уставный капитал, принадлежит на праве собственности ему самому как юридическому лицу и не образует объекта долевой собственности участников. Поскольку вклады участников становятся собственностью общества, нельзя сказать, что его участники отвечают по долгам общества в пределах внесенных ими вкладов. В действительности они вообще не отвечают по долгам общества, а несут лишь риск убытков (утраты вкладов). Даже те из участников, кто не внес свой вклад полностью, отвечают по обязательствам общества лишь той частью своего личного имущества, которая соответствует стоимости неоплаченной части вклада (п.1 ст.87 ГК).

ООО является коммерческой организацией, основанной на объединении капиталов, – в этом и представляется его основное отличие от хозяйственных товариществ, являющихся объединениями лиц.

Правовое положение общества с ограниченной ответственностью и права и обязанности его участников определяются Гражданским Кодексом и законом об обществах с ограниченной ответственностью.

Правовое регулирование данного вида хозяйственных обществ отличается от норм акционерного законодательства большей диспозитивностью и предоставляет участникам таких хозяйственных обществ более широкий выбор при организации системы управления, формировании уставного капитала, установлении внутренних процедур и решении других вопросов. Общества с ограниченной ответственностью являются одной из наиболее приемлемых правовых форм для малого и среднего предпринимательства.

Гражданский Кодекс не содержит правил о системе имущественных фондов, обязательно образуемых в обществе с ограниченной ответственностью. Основу имущественной обособленности такого общества составляет его уставной капитал (фонд), к которому предъявляются более высокие требования, чем к складочному капиталу в

товариществах. Ведь участники этого общества заранее исключают свою ответственность по его долгам личным имуществом, и кредиторам общества приходится рассчитывать лишь на его уставный капитал. Поэтому абз.2 п.1 ст.90 ГК «Уставный капитал определяет минимальный размер имущества общества, гарантирующего интересы его кредиторов. Размер уставного капитала общества не может быть менее суммы, определенной законом об обществах с ограниченной ответственностью» прямо называет его минимальной гарантией интересов кредиторов общества.

Все члены общества обязаны участвовать в образовании его уставного капитала путем уплаты своих взносов и не могут быть ни при каких условиях освобождены от выполнения этой своей обязанности (п.2 ст.90 ГК).

Имущество общества с ограниченной ответственностью обособлено от имущества участников и учитывается на балансе общества. Общество с ограниченной ответственностью может от своего имени приобретать и осуществлять имущественные и личные неимущественные права и нести обязанности, т.е. выступать в качестве самостоятельного субъекта гражданского оборота и, как следствие, быть истцом и ответчиком в суде.

Общество обладает общей правоспособностью: оно вправе совершать сделки, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных федеральными законами. Отдельными видами деятельности ООО может заниматься только на основании лицензии. Если лицензия предусматривает установленную ею деятельность, как исключительную, общество вправе осуществлять только разрешенные виды деятельности и им сопутствующие.

ООО вправе открывать банковские счета на территории РФ и за ее пределами.

В соответствии с п.2 ст. 87 ГК РФ общество с ограниченной ответственностью имеет свое фирменное наименование, которое должно содержать указание на его организационно-правовую форму.

Оценщик обнаружил в сети Интернет основные сведения о юридическом лице ООО «ЖБИ ОЦМ» на дату 14.07.2010 года, на основании которых было установлено, что состояние юридического лица – действующее. Согласно бухгалтерским отчетностям, взятым с официального сайта государственной статистики (http://www.gks.ru/accounting_report), за 2012-2014 года, деятельность предприятия ведется.

Документов, подтверждающий обратный факт в распоряжение Оценщику представлено не было. Таким образом, можно сделать вывод, что по состоянию на 31.12.2015 ООО «ЖБИ ОЦМ» является действующим предприятием.

7.2. Аналитическое заключение по результатам анализа финансово-хозяйственной деятельности ООО «ЖБИ ОЦМ»

Общая характеристика имущества и источников его финансирования

Единица измерения: тыс. руб.

Период анализа: с 31.12.2012 г. по 31.12.2014 г.

Источники информации:

1. Бухгалтерский баланс ООО «ЖБИ ОЦМ» (ф. №1) за год (на 31.12) 2012, 2013 и 2014 года;
2. Отчет о прибылях и убытках ООО «ЖБИ ОЦМ» (ф. №2) за год 2012 2013 и 2014 года;

Таблица №7.2.1. Агрегированный баланс ООО «ЖБИ ОЦМ»

	Строка баланса	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
1. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Нематериальные активы	1110	0	0	0
Результаты исследований и разработок	1120	0	0	0
Нематериальные поисковые активы	1130	0	0	0
Материальные поисковые активы	1140	0	0	0
Основные средства	1150	853	9 466	12 473
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0	0
Финансовые вложения	1170	0	0	0
Отложенные налоговые активы	1180	0	1 106	0
Прочие внеоборотные активы	1190	0	0	0
Итого по разделу 1	1100	853	10 572	12 473
2. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
Запасы	1210	5 482	8 201	15 345
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	189	72	0

	Строка баланса	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
Дебиторская задолженность	1230	6 966	1 188	13 934
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	0	0	6 330
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	185	225	163
Прочие оборотные активы	1260	2	0	369
Итого по разделу 2	1200	12 824	9 686	36 141
БАЛАНС (сумма строк 1100+1200)	1600	13 677	20 258	48 614
3. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	10	10	10
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0	0	0
Переоценка внеоборотных активов	1340	0	0	0
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	0	0	0
Резервный капитал	1360	0	0	0
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	-2 957	-6 989	-8 003
Итого по разделу 3	1300	-2 947	-6 979	-7 993
4. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1410	0	263	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	0	0	0
Оценочные обязательства	1430	0	0	0
Прочие обязательства	1450	0	0	0
Итого по разделу 4	1400	0	263	0
5. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
Заемные средства	1510	0	4 111	1 927
Кредиторская задолженность	1520	16 624	22 863	54 680
Доходы будущих периодов	1530	0	0	0
Оценочные обязательства	1540	0	0	0
Прочие обязательства	1550	0	0	0
Итого по разделу 5	1500	16 624	26 974	56 607
БАЛАНС (сумма строк 1300+1400+1500)	1700	13 677	20 258	48 614

За анализируемый период валюта баланса увеличилась в 3,5 раза. Более подробный анализ баланса по разделам будет представлен ниже.

Таблица №7.2.2. Изменение валюты баланса

Показатель	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	Абс. изм, руб. (2013/2012)	Абс. изм, руб. (2014/2013)	Абс. изм, руб. (2012/2014)	Темп прироста, % (2013/2012)	Темп прироста, % (2014/2013)	Темп прироста, % (2012/2014)
Стоимость имущества (валюта баланса)	13 677	20 258	48 614	6 581	28 356	34 937	48%	140%	255%

Увеличение валюты баланса свидетельствует о расширении объема хозяйственной деятельности предприятия. Причины неплатежеспособности предприятия (анализ платежеспособности предприятия будет представлен ниже) в условиях расширения производства (хозоборота) говорит о нерациональной финансовой, инвестиционной, ценовой и маркетинговой политике предприятия.

Структура активов

На 31.12.2012 года стоимость имущества (Таблица №7.2.3.) ООО «ЖБИ ОЦМ» в балансовой оценке составляет 13 677 тыс. руб. За период с 31.12.2012. по 31.12.2014г. стоимость имущества увеличилась в 3,5 раза до 48 614 тыс. руб.

Увеличение стоимости имущества организации произошло в основном за счет увеличения и текущих (оборотных) и внеоборотных активов. Стоимость внеоборотных активов (Таблица №7.2.4.) за анализируемый период увеличилась в 14,6 раз. Это говорит в целом о положительной динамике предприятия. Стоимость оборотных активов увеличилась в 3,5 раза.

На конец анализируемого периода удельный вес оборотных активов (Таблица №7.2.5.) в общей стоимости имущества составляет 74%. Их доля снизилась за оцениваемый период на 20%.

Доля внеоборотных активов на конец анализируемого периода составляет 26%. Доля внеоборотных активов увеличилась на 20% за анализируемый период.

Основной составляющей внеоборотных активов на протяжении всего оцениваемого периода являются «основные средства». Это статья увеличилась в 14,6 раз на протяжении анализируемого периода.

Ниже в Таблицах представлен анализ имущественного состояния предприятия (изменение валюты баланса), анализ структуры активов.

Таблица №7.2.3. Анализ структуры активов

Показатель	Абсолютное значение			Относительное изменение показателя за весь период	Удельный вес в общей величине активов, %			Изменение удельного веса		
	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014		2014/2012	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	2013/2012	2014/2013
Внеоборотные активы	853	10 572	12 473	1462%	6%	52%	26%	46%	-27%	19,4%
Оборотные активы	12 824	9 686	36 141	282%	94%	48%	74%	-46%	27%	-19,4%
Итого стоимость имущества (активов)	13 677	20 258	48 614	355%	100%	100%	100%			

Таблица №7.2.4. Анализ структуры внеоборотных активов

Показатель	Абсолютное значение			Относительно изменение показателя за весь период	Удельный вес в общей величине активов, %			Изменение удельного веса		
	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014		2014/2012	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	2013/2012	2014/2013
Нематериальные активы	0	0	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Основные средства	853	9 466	12 473	1462%	100%	1110%	1462%	1010%	353%	1362%
Доходные вложения в материальные ценности	0	0	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Финансовые вложения	0	0	0	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Отложенные налоговые активы	0	1 106	0	0%	0%	130%	0%	130%	130%	0%
Итого стоимость внеоборотных активов	853	10 572	12 473	1462%	100%	1239%	1462%			

Таблица №7.2.5. Анализ структуры оборотных активов

Показатель	Абсолютное значение			Относительное изменение показателя за весь период	Удельный вес в общей величине активов, %			Изменение удельного веса		
	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014		2014/2012	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	2013/2012	2014/2013
Запасы	189	72	0	0%	1,47%	0,74%	0,00%	-0,7%	-0,7%	-1,5%
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	6 966	1 188	13 934	200%	54,32%	12,27%	38,55%	-42,1%	26,3%	-15,8%

Показатель	Абсолютное значение			Относительное изменение показателя за весь период 2014/2012	Удельный вес в общей величине активов, %			Изменение удельного веса		
	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014		31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	2013/2012	2014/2013	2014/2012
Краткосрочная дебиторская задолженность	0	0	6 330	0%	0,00%	0,00%	17,51 %	0,0%	17,5%	17,5%
Краткосрочные финансовые вложения	185	225	163	88%	1,44%	2,32%	0,45%	0,9%	-1,9%	-1,0%
Денежные средства	2	0	369	18450%	0,02%	0,00%	1,02%	0,0%	1,0%	1,0%
Итого, стоимость оборотных активов	12 824	9 686	36 141	282	100%	100%	100%			

Основными составляющими текущих (оборотных) активов на протяжении всего анализируемого периода являются:

1. краткосрочная дебиторская задолженность;
2. запасы.

Дебиторская задолженность имеет второй по величине удельный вес в составе текущих (оборотных) активов. На 31.12.2012 года дебиторская задолженность в составе текущих активов составляет 25,5%. Дебиторская задолженность увеличилась на 60% в анализируемом периоде. Это говорит об отвлечении денежных средств из оборота компании и снижении эффективности его работы.

На предприятии, начиная с 2012г., наблюдается отрицательная тенденция повышения дебиторской задолженности при одновременном повышении кредиторской задолженности.

Таблица №7.2.6. Определение сальдо

№ п/п	Наименование показателей	Величина показателя на дату, тыс. руб.
		31.12.2014
1	Величина кредиторской задолженности	54 680
2	Величина дебиторской задолженности	13 934
3	Сальдо:	
4	- активное;	-
5	- пассивное	40 746

Разница между кредиторской и дебиторской задолженностью дает пассивное сальдо.

Общую ситуацию с погашением дебиторской задолженности следует признать неудовлетворительной. Пассивное сальдо отражает высокую степень зависимости от поставщиков, то есть предприятие испытывает трудности при выполнении своих обязательств перед поставщиками и подрядчиками, также у предприятия на всем анализируемом периоде ухудшилась работа с возвратом дебиторской задолженности.

Структура пассивов

Ниже проведен анализ структуры источников образования хозяйственных средств предприятия.

Таблица №7.2.7. Анализ структуры источников образования хозяйственных средств

Показатель	Абсолютное значение			Абсолютное изменение показателя за весь период 2014/2012	Удельный вес в общей величине активов, %			Изменение удельного веса		
	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014		31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	2013/2012	2014/2013	2014/2012
Собственный капитал (итог 3 раздела баланса)	-2 947	-6 979	-7 993	2,7	-21,55%	-34,45%	-16,44%	-12,9%	18,0%	5,1%
Заемный капитал (Итог 4+итог 5 разделов баланса)	16 624	27 237	56 607	3,4	121,55%	134,45%	116,44%	12,9%	-18,0%	-5,1%
Итого источников образования хозяйственных средств	13 677	20 258	48 614	3,6	100,00%	100,00%	100,00%			

Таблица №7.2.8. Анализ структуры собственного капитала

Показатель	Абсолютное значение			Относительно е изменение показателя за весь период 2014/2012	Удельный вес в общей величине активов, %			Изменение удельного веса		
	31.12.2 012	31.12.20 13	31.12.2 014		31.12.2 012	31.12.2 013	31.12.2 014	2013/201 2	2014/201 3	2014/2 012
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	10	10	10	100%	-0,34%	-0,14%	-0,13%	0,2%	0,0%	0,2%
Добавочный капитал (без переоценки)	0	0	0	0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,0%	0,0%	0,0%
Резервный капитал	0	0	0	0%	0,00%	0,00%	0,00%	0,0%	0,0%	0,0%
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	-2 957	-6 989	-8 003	271%	100,34 %	100,14 %	100,13 %	-0,2%	0,0%	-0,2%
Итого, собственный капитал	-2 947	-6 979	-7 993	3	-0,34%	-0,14%	-0,13%	0,2%	0,0%	0,2%

Таблица №7.2.9. Анализ структуры заемного капитала

Показатель	Абсолютное значение			Относительно е изменение показателя за весь период 2014/2012	Удельный вес в общей величине активов, %			Изменение удельного веса		
	31.12.2 012	31.12.2 013	31.12.2 014		31.12. 2012	31.12.2 013	31.12.2 014	2013/2012	2014/201 3	2014/201 2
Долгосрочные обязательства (итог 4 раздела)	0	263	0	0	0,00%	0,97%	0,00%	1,0%	-1,0%	0,0%
Краткосрочные обязательства	16 624	26 974	56 607	341	100,0 0%	99,03 %	100,00 %	-1,0%	1,0%	0,0%
Итого, заемный капитал	16 624	27 237	56 607	341	100,0 0%	100,00 %	100,00 %			

Доля заемного капитала в общей структуре источников образования хозяйственных средств составляет 121,55% на 31 декабря 2012 года, 116,44% на 31.12.2014 года из-за отрицательной величины собственного капитала во всем анализируемом периоде. Заемный капитал сформирован на 100% краткосрочными обязательствами (займы и кредиты, кредиторская задолженность). Он увеличился на протяжении анализируемого периода в 3,4 раз.

В течение всего анализируемого периода наблюдается отрицательная тенденция роста обязательств. Этот факт может означать, что финансирование торгового процесса полностью на всем анализируемом периоде зависит от внешних источников финансирования. В данном случае под внешними источниками финансирования подразумевается - займы и кредиты, текущая задолженность перед поставщиками (кредиторская задолженность), текущая задолженность перед бюджетом (займы и кредиты), а также прочие кредиторы.

Чистый оборотный капитал (собственный оборотный капитал)

Величина чистого оборотного капитала характеризуется, какая величина оборотных средств финансируемых за счет инвестированного (собственного) капитала и рассчитывается как разница текущих активов и текущих пассивов (равно как разница инвестированного капитала и постоянных активов предприятия).

Таблица №7.2.10. Расчет величины собственного оборотного капитала

№ п/п	Показатель	Расчет по строкам баланса	31.12.2008	31.12.2009	31.12.2014
1	Текущие активы	стр. 1200	12 824	9 686	36 141
2	Текущие обязательства	стр. 1500	16 624	26 974	56 607
3	Собственный оборотный капитал	п.1 - п.2.	-3 800	-17 288	-20 466

На протяжении всего анализируемого периода наблюдается отрицательная величина чистого оборотного капитала. Снижение показателя в динамике является свидетельством снижения ликвидности и финансовой устойчивости предприятия (организации).

Анализ показателей самофинансирования

Таблица №7.2.11. Отчет о прибылях и убытках ООО «ЖБИ ОЦМ»

Наименование показателя	Код строки	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
1. Доходы и расходы по обычным видам				

Наименование показателя	Код строки	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
деятельности				
Выручка	2110	58193	29576	56325
Себестоимость продаж	2120	-55866	-33983	-55600
Валовая прибыль (убыток)	2100	2327	-4407	725
Коммерческие расходы	2210	-3210	0	0
Управленческие расходы	2220	0	0	0
Прибыль (убыток) от продаж	2200	-883	-4407	725
Доходы от участия в других организациях	2310	0	0	0
2. Прочие доходы и расходы				
Проценты к получению	2320	0	0	0
Проценты к уплате	2330	0	-11	-216
Прочие доходы	2340	4161	1593	790
Прочие расходы	2350	-6107	-2024	-2265
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	-2829	-4849	-966
Текущий налог на прибыль	2410	0	-9	0
в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	2421	0	0	0
Изменение отложенных налоговых обязательств	2430	0	263	0
Изменение отложенных налоговых активов	2450	0	1106	0
Прочее	2460	1007	17	48
Чистая прибыль (убыток)	2400	-3836	-4032	-1014

Анализ прибыльности

Таблица №7.2.12. Анализ текущей производственной деятельности

№ п/п	Показатель	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	Темп роста, снижения		
					2013/2012	2014/2013	2014/2012
1	Стоимость активов (стр.1700)	13 677	20 258	48 614	148%	240%	355%
2	Выручка от реализации (ф.№2 стр.2110)	58 193	29 576	56 325	51%	190%	97%
3	Балансовая прибыль (ф.№2 стр.2300)	-2 829	-4 849	-966	171%	20%	34%

Таблица №7.2.13. Динамика абсолютных показателей прибыли

Показатель	Абсолютное значение			Абсолютное изменение			Темп прироста, %		
	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014	2013/2012	2014/2013	2014/2012	2013/2012	2014/2013	2014/2012
Прибыль от продажи, руб.	-883	-4 032	-1 014	-3 149	3 018	-131	456,6%	25,1%	114,8%
Балансовая прибыль, руб.	-2 829	-4 849	-966	-2 020	3 883	1 863	171,4%	19,9%	34,1%
Чистая прибыль, руб.	-3 836	-4 032	-1 014	-196	3 018	2 822	105,1%	-74,9%	26,4%

Анализ прибыльности дает возможность для оценки способности предприятия получать прибыль на вложенные в текущую деятельность средства.

Выручка от реализации продукции имеет положительные значения за весь анализируемый период. Балансовая прибыль является отрицательной величиной за весь анализируемый период, но имеет тенденцию к повышению. По состоянию на 31.12.2014 года балансовая прибыль составляет 966 тыс. рублей со знаком «минус», таким образом, она увеличилась в 2,93 раз на всем анализируемом периоде, но так и не достигла положительного значения.

Одним из основных показателей, характеризующих результативность деятельности предприятия, является чистая прибыль. На всем анализируемом периоде, чистая прибыль предприятия оказалась отрицательной величиной, но она имеет тенденцию к увеличению. На дату 31.12.2014 по отношению к 31.12.2012 году она увеличилась в 3,78 раз. Это является положительным фактом анализа.

Анализ показателей эффективности

Рентабельность – один из важнейших показателей эффективности производства, используемых для оценки деятельности предприятия. Показатели рентабельности характеризуют прибыль, полученную с каждого рубля средств, вложенных предприятием. Анализ рентабельности позволяет определить, какие факторы оказывают влияние на величину балансовой прибыли.

Для анализа рентабельности используются данные бухгалтерской формы №2 «Отчет о прибылях и убытках». Данные приведены ниже в таблице №7.2.14.

Таблица №7.2.14. Данные для расчета показателей рентабельности, тыс. руб.

№ п/п	Показатели	Обозначение	2012	2013	2014
1	Себестоимость реализованной продукции (ф.2., стр. 020)	СБ	-55 866	-33 983	-55 600
2	Выручка от реализации (ф.2., стр. 010)	В	58 193	29 576	56 325
3	Коммерческие расходы (ф.2., стр. 030)	КР	-3 210	0	0
4	Управленческие расходы (ф.2., стр. 040)	УР	0	0	0
5	Прибыль от реализации (ф.2, стр.050)	ПР	-883	-4 407	725
6	Основные средства (ф.1., стр. 120)	ОС	853	9 466	12 473
7	Прибыль балансовая (ф.2, стр. 140)	БП	-2 829	-4 849	-966
8	Чистая прибыль (ф.2.,стр.190)	ЧП	-3 836	-4 032	-1 014
9	Запасы (ф.1., стр. 210)	З	5 482	8 201	15 345
10	Собственные средства (ф.1., стр.490)	СС	-2 947	-6 979	-7 993
11	Оборотные активы (ф.1., стр. 290)	ОА	12 824	9 686	36 141
12	Внеоборотные активы (ф.1., стр. 190)	ВА	853	10 572	12 473
13	Валюта баланса (ф.1., стр.300)	ВБ	13 677	20 258	48 614

Показатели рентабельности предприятия представлены ниже в таблице.

Таблица №7.2.15. Показатели рентабельности

№ п/п	Наименование коэффициента	Формула расчета	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
1	Рентабельность активов	ЧП/ВБ	-0,28047	-0,2376	-0,0294
2	Рентабельность оборотных активов	ЧП/ОА	-0,29913	-0,3582	-0,0443
3	Рентабельность внеоборотных активов	ЧП/ВА	-4,4971	-0,7058	-0,0880
4	Рентабельность собственного оборотного капитала	ЧП/собственный оборотный капитал	1,0095	0,3824	0,0537
5	Рентабельность собственного капитала	ЧП/СС	1,0095	0,8124	0,1355
6	Рентабельность продаж	ЧП/В	-0,06592	-0,13633	-0,01800
7	Рентабельность производства	БП/(ОС+З)*0,5	-0,8931	-0,5489	-0,0695
8	Рентабельность хозяйственной деятельности	ПР/(СБ+КР+УР)	0,0149	0,1297	-0,0130

Чем меньше рентабельность, тем меньше предприятие зарабатывает. Нулевая рентабельность означает, что предприятие тратит на производство продукции столько же, сколько получает от его продажи. Если рентабельность отрицательная, то себестоимость превышает выручку от продаж, предприятие работает себе в убыток, производя и продавая эту продукцию.

Коэффициент рентабельности продаж демонстрирует, сколько прибыли от продаж приходится на единицу реализованной продукции. Рентабельность хозяйственной деятельности характеризует объем прибыли от продаж, приходящейся на 1 рубль затрат; рассчитывается как отношение прибыли от продаж к себестоимости продукции. В данном случае, положительная рентабельность собственного капитала, собственного оборотного капитала, не является экономически показательной, т.к. математически выполняется деление отрицательных значений. В данном случае, предприятие терпит убыток на сумму 0,018 рубля с рубля реализованной продукции.

За анализируемый период можно сказать о том, что все показатели рентабельности являются отрицательными к 31.12.2014 году - это свидетельствует о том, что эффективность предприятия была в неудовлетворительном состоянии на протяжении всего анализируемого периода.

В целом по показателям рентабельности на последнюю отчетную дату предприятие можно охарактеризовать как нерентабельное, то есть оно не способно в ближайшей перспективе приносить доход на вложенный капитал.

Анализ финансово-оперативных коэффициентов

Анализ финансово-оперативных коэффициентов устанавливает относительные показатели финансовой устойчивости предприятия, сопоставляя их со среднеотраслевыми показателями или, как в нашем случае, абсолютными стандартами.

Расчет финансовых коэффициентов основан на существовании определенных соотношений между отдельными статьями балансовой отчетности.

Коэффициенты ликвидности

Характеризуют способность предприятия своевременно погасить текущую задолженность и определяют степень покрытия обязательств его активами.

Термин «ликвидность» означает способность фирмы погашать свои долги так и тогда, когда наступает срок их выплаты. Ликвидность должна котироваться как важная цель любого предприятия, потому что кредиторы могут заставить неликвидное предприятие прекратить деятельность.

Для оценки ликвидности рассчитываются три основных показателя: коэффициенты общей, срочной и абсолютной ликвидности. Для объективной оценки из величины текущих пассивов вычитаются доходы будущих периодов и резервы предстоящих расходов и платежей. Перечисленные составляющие не являются, по экономической сущности, обязательствами к погашению.

Таблица №7.2.16. Относительные показатели ликвидности и платежеспособности

№ п/п	Наименование коэффициента	Формула расчета	Нормативное значение	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2014
1	Коэффициент абсолютной ликвидности	п.1. табл. 1.2./п.5+п.6. табл.1.2.-стр.640ПБ	$\geq 0,2$	0,011	0,010	0,010
2	Коэффициент быстрой (срочной) ликвидности	п.1.+ п.2 табл.1.2./п.5+п.6. табл.1.2.-стр.640ПБ	≥ 1	0,43	0,06	0,26
3	Коэффициент текущей (общей) ликвидности	п.1.+ п.2 + п.3. табл.1.2./п.5+п.6. табл.1.2.-стр.640ПБ	от 1 до 2	0,77	0,42	0,55
4	Коэффициент обеспеченности собственным оборотным капиталом (СОК)	п. 3 табл. 1.3./ (п.1.+ п.2 + п.3. табл.1.2.)	$\geq 0,1$	-0,30	-1,78	-0,69

Коэффициент общей ликвидности характеризует потенциальную возможность предприятия выполнять краткосрочные обязательства за счет всех текущих активов. В течение всего анализируемого периода значение данного коэффициента меньше нормативного. В данном случае можно сказать, что предприятие не способно одновременно погасить текущие обязательства за счет всех текущих активов.

Коэффициент срочной ликвидности характеризует способность предприятия расплачиваться по текущим обязательствам за счет активов, обладающих промежуточной степенью ликвидности. Рассчитывается как отношение денежных средств, краткосрочных финансовых вложений, дебиторской задолженности и готовой продукции к величине текущих пассивов. В нашем случае предприятие не способно расплачиваться по текущим обязательствам в среднесрочной перспективе в полном объеме, поскольку показатели срочной ликвидности ниже нормативного значения и с течением времени имеют тенденцию к снижению.

Коэффициент абсолютной ликвидности. Коэффициент абсолютной ликвидности представляет собой соотношение наиболее ликвидных активов (денежных средств и краткосрочных финансовых вложений) к краткосрочным обязательствам (очищенным от доходов будущих периодов и резервов предстоящих расходов). Считается, что нормальным значение коэффициента должно быть не менее 0,2, т.е каждый день потенциально могут быть оплачены 20% срочных обязательств. В данном случае, коэффициент абсолютной ликвидности за весь анализируемый период имеет слишком низкий уровень, что является отрицательным показателем деятельности предприятия.

Таким образом, можно сделать вывод, что предприятия при существующей инвестиционной и финансовой политике в краткосрочной перспективе не в состоянии погашать текущие обязательства за счет производственных запасов, готовой продукции, денежных средств, дебиторской задолженности и прочих оборотных активов.

Заключение об инвестиционной привлекательности предприятия

Анализ баланса ООО «ЖБИ ОЦМ» показал, что предприятие:

- Характеризуется низким уровнем ликвидности. В нашем случае предприятие не способно расплачиваться по текущим обязательствам в полном объеме как в краткосрочной, так и в среднесрочной перспективе;
- Существование высокой степени зависимости как от покупателей, так и от заказчиков;
- Хозяйственные средства на 31.12.2014 полностью финансируются за счет привлеченных средств;

- Предприятие имеет высокую зависимость платежеспособности от поступления средств дебиторов. Общую ситуацию с погашением дебиторской задолженности следует признать неудовлетворительной. Также наблюдается постоянное накопление кредиторской задолженности.
- За анализируемый период можно сказать о том, что все показатели рентабельности являются отрицательными к 31.12.2014 году - это свидетельствует о том, что эффективность предприятия была в неудовлетворительном состоянии на протяжении всего анализируемого периода.
- В целом по показателям рентабельности на последнюю отчетную дату предприятие можно охарактеризовать как нерентабельное, то есть оно не способно в ближайшей перспективе приносить доход на вложенный капитал.

Таким образом, исходя из предоставленной финансовой отчетности с 31.12.2012 по 31.12.2014 предприятие-дебитор является неплатежеспособным и не способно в ближайшее время аккумулировать собственный капитал в уровне достаточном, для того чтобы расплатиться по своим обязательствам перед кредиторами в полном объеме. При неудовлетворительном финансовом положении на тот период, также существование денежных средств и легко реализуемых активов (строки Бухгалтерского баланса на 31.12.2014 года: 1250, 1230, 1210), что говорит о том, что дебиторская задолженность не может являться безнадежной к погашению. Однако, проведенный финансовый анализ ООО «ЖБИ ОЦМ» говорит о том, что работа по взысканию средств с должника связана с высоким уровнем риска.

Выводы:

- Объектом оценки являются права требования дебиторской задолженности к 2 организациям: ООО «Вятдорстрой» и ООО «ЖБИ ОЦМ».
- Заказчик предоставил следующую документацию: акт-сверки от 31.12.2015 договоры, счета-фактуры, товарные накладные, акты, платежные поручения и др.
- Дебиторская задолженность подтверждается актом сверки от 31.12.2015 между ООО «XXX» и ООО «ЖБИ ОЦМ».
- Общая сумма задолженностей перед ООО «XXX» составляет 44 059 736,92 рублей.

РАЗДЕЛ 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Общие сведения

На ценность того или иного объекта движимого имущества существенно влияют различные группы факторов.

Таблица №8.1.1. Группы факторов, влияющих на стоимость движимого имущества¹

Группа	Характеристика факторов	Факторы
Экономические	Общие	- состояние мировой экономики; - экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; - финансовое состояние предприятий
	Факторы спроса	- уровень занятости; - величина заработной платы и доходов; - платежеспособность; - наличие адекватных источников финансирования; - ставки процента и аренды; - издержки при формировании продаж
	Факторы предложения	- площадь продаваемой земли; - число объектов, выставленных на продажу; - затраты на строительство; - доходность девелопера; - финансирование, налоги
Социальные		- базовые потребности в приобретении земли, объектов недвижимости, предприятий, в варианте землепользования; - базовые потребности в общении с окружающими, отношении к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности; - тенденции изменения численности населения, размера семьи, омоложение или старение; - тенденции изменения уровня образования, уровня преступности; - стиль и уровень жизни
Политические, административные и юридические		- налоговая, финансовая политика; - предоставление разного рода льгот; - контроль землепользования, ставок арендной платы; - зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное; - строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные; - услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство транспорт, школы, охрана здоровья и т.д.; - правовые нормы и правила

8.2. Экономическая ситуация в России в январе-ноябре 2015 года²

Предварительные данные за ноябрь показали снижение экономической активности. По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,3% к предыдущему месяцу. В ноябре все основные индикаторы с сезонной корректировкой снизились по отношению к предыдущему месяцу: после положительной динамики в июле-октябре снизилось промышленное производство (-0,6%), усилился спад в сельском хозяйстве (-0,9%), строительстве (-0,2%), продолжается снижение розничной торговли (-0,8%) платных услуг населению (-0,7%).

По отношению к соответствующему периоду прошлого года темпы падения ВВП, по оценке Минэкономразвития России, несколько ускорились в ноябре - до 4,0%, за январь-ноябрь ВВП снизился на 3,8 против 3,7% в январе-сентябре и 4,1% в III квартале.

В ноябре, по оценке Минэкономразвития России, снижение промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих составило 0,6% после положительной динамики в течение предыдущих четырех месяцев. Прежде всего, это связано со снижением в обрабатывающих производствах (на 0,5%) после роста в сентябре-октябре. Впервые с мая месяца произошло снижение добывающих производств (на 0,3%). Производство и распределение электроэнергии, газа и воды в ноябре стабилизировалось.

В отраслях промежуточного спроса продолжилось сокращение в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; сократился рост в отраслях химического комплекса, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в обработке древесины и производстве изделий из дерева; восстановился рост в производстве кокса и нефтепродуктов.

¹ Источник информации: <http://www.creport.ru/reviews.php>

² Источник информации <http://www.economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/>

Из потребительских отраслей продолжилось сокращение в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви, сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака и стабилизировалось текстильное и швейное производство.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжился рост в производстве транспортных средств и оборудования, сократилось производство машин и оборудования и замедлилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

Снижение сезонно очищенной динамики инвестиций в основной капитал в ноябре усилилось, составив, по оценке Минэкономразвития России, 1,1% (в сентябре – снижение на 0,4%, в октябре – на 0,2%). Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 4,9% против 5,2% в октябре, что связано в большей степени с низкой базой прошлого года.

Ситуация в строительной деятельности остается напряженной. По виду деятельности «Строительство» с исключением сезонного фактора снижение в ноябре, по оценке Минэкономразвития России, составило 0,2% к предыдущему месяцу.

Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности второй месяц показывает отрицательные темпы (ноябрь - -0,9%, октябрь - -0,5% по сравнению с предыдущим месяцем).

Продолжается снижение оборота розничной торговли. С учетом сезонной корректировки темп снижения в ноябре, как и в предыдущие два месяца, составил 0,8 процента.

Снижение платных услуг населению ускорилось в ноябре до 0,7% против снижения на 0,2% в сентябре и октябре, соответственно.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в ноябре вырос на 0,2 п. пункта и составил 5,8% от экономически активного населения, что вполне ожидаемо и связано с общей неблагоприятной экономической ситуацией в стране.

Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в ноябре, по предварительным данным, осталась без изменений.

Реальные располагаемые доходы (с исключением сезонного фактора) в ноябре вновь вернулись в область отрицательных значений. Сокращение составило 1,3% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки.

Экспорт товаров в ноябре 2015 г., по оценке, составил 25,3 млрд. долл. США (68,8 % к ноябрю 2014 г. и 92,9 % к октябрю 2015 года).

Импорт товаров в ноябре текущего года, по оценке, составил 16,7 млрд. долл. США (72,2% к ноябрю 2014 г. и 97,1% к октябрю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в ноябре 2015 г., по оценке, составило 8,6 млрд. долл. США, относительно ноября 2014 г. снизилось на 36,8 процента.

В ноябре потребительская инфляция ускорилась до 0,8% против 0,6% в сентябре и 0,7% в октябре, с начала года она составила 12,1%, за годовой период – 15,0% (в 2014 году: с начала месяца – 1,3%, с начала года – 8,5%, за годовой период – 9,1 процента).

8.3. Рынок дебиторской задолженности³

До наступления финансового кризиса рынок дебиторской задолженности развивался достаточно бурно. Основными субъектами этого рынка являются факторинговые компании и коллекторские агентства.

Факторинг (factoring) — финансовая комиссионная операция, при которой клиент переуступает дебиторскую задолженность факторинговой компании с целью незамедлительного получения большей части платежа, гарантии полного погашения задолженности, снижения расходов по ведению счетов.

Факторинговая компания — финансовая организация, которая кредитует клиента и на основании полученных от клиента прав на дебиторскую задолженность, взыскивает долги с должника.

Коллекторские агентства оказывают услуги по взысканию долгов, продаже прав требований по долгам (дебиторских задолженностей) на открытых аукционах, судебное урегулирование споров, исполнительное производство, а также организацию факторинговых схем с кредитными организациями (финансирование под уступку прав требований по долгу).

Факторинговый рынок:

Ассоциация факторинговых компаний (АФК) опубликовала статистические показатели деятельности российских Факторов в 1 квартале 2015 года. Согласно полученным данным и оценкам АФК, оборот рынка факторинга в январе-марте текущего года составил около 350 млрд. рублей, что на 22% ниже, чем в 1 квартале 2014 года.

³ Источник информации: www.utender.ru/public/attachments/file/780913/ИТС_ДЗ_авто.pdf

В 1 квартале 2015 года российские Факторы профинансировали товарооборот на сумму около 247 млрд. рублей, что на 32% меньше, чем за аналогичный период 2014 года. Около 57 млрд. рублей (17% совокупного оборота рынка) уступленных Факторам денежных требований в январе-марте 2015 года были оставлены без финансирования.

Совокупный факторинговый портфель на 01.04.2015 составил 214,5 млрд. рублей (-21% к 01.04.2014), оборачиваемость портфеля увеличилась до 74 дней.

Факторингом воспользовались 6 тысяч компаний при расчетах с 12 тысячами покупателей-дебиторов, число уступленных поставок составило 1,5 млн. шт.

Полученные Факторами доходы в январе-мае 2015 года выросли на 64% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и превысили 11 млрд. рублей за счет роста ставок денежного рынка.

Наибольшие доли в обороте рынка занимают ВТБ Факторинг (25,1%), Промсвязьбанк (22,6%), Банк «Петрокоммерц» (8,7%), Альфа-банк (8,2%), НФК (4,4%).

Согласно консенсус-прогнозу Факторов, опрошенных в апреле-мае, в 2015 году снижение рынка составит 13% по сравнению с 2014 годом – до 1,8 трлн. рублей. В январе 2015 года консенсус-прогноз предполагал падение на 17% до 1,7 трлн. рублей.

Рынок коллекторских услуг:

В условиях нарастающего финансового кризиса, резко возросла востребованность услуг, предоставляемых коллекторскими агентствами, отмечается в обзоре коллекторской компании «Секвойя Кредит Консолидейшн».

Объемы проблемной задолженности, передаваемой на аутсорсинг коллекторским агентствам, возрастают еженедельно, при этом в портфелях возрастает доля «свежих» долгов. В условиях кризиса заинтересованность в тесном сотрудничестве с коллекторскими агентствами стали проявлять не только банки, но и производственные предприятия, розничные торговые сети, телекоммуникационные компании, предприятия ЖКХ.

В первом квартале 2015 года рынок коллекторских услуг увеличился в шесть раз. Об этом сообщает журнал «Эксперт» со ссылкой на президента Национальной ассоциации профессиональных коллекторских агентств Алексея Саватюгина. «За прошедший год объем проблемных долгов в России вырос в полтора раза, достигнув 1 трлн руб. Таким образом, констатировал он, порядка 10% розничного портфеля банковской системы не обслуживается. Коллекторский рынок в связи с этим только за первый квартал 2015 года вырос в шесть раз», — заявил А. Саватюгин. По его словам, в России сейчас насчитывается 40 млн должников, 10 млн задерживают выплаты кредиторам, из них 5 млн не отдадут долги более трех месяцев.

По оценкам Первого коллекторского бюро и Клуба покупателей и продавцов НАПКА, в который входят основные игроки рынка цессии, объем долгов, выставленных банками на продажу в 2014 году, достиг 292,4 млрд. руб., что на 46% больше показателя прошлого года. В этом году рост рынка может составить 20-25%, однако многое будет зависеть от того, смогут ли коллекторы и банки договориться о новых способах закрытия сделок.

По оценкам Первого коллекторского бюро и Клуба покупателей и продавцов НАПКА, объем долгов, выставленных банками на продажу в 2014 г., составил 292,4 млрд. руб. По сравнению с 2013 г., этот показатель вырос на 46%. При этом цена на портфели плохих долгов продолжила снижаться – в 2014 г. она составляла в среднем 1,55%, тогда как годом ранее находилась на уровне 2,7%.

В течение года банками было объявлено 177 тендеров на продажу долгов, при этом на рынке появилось 22 новых банка-продавца.

14% от общего объема рынка пришлось на незакрытые сделки, еще 16% было перенесено на следующий год.

Павел Михмель, Генеральный директор Первого коллекторского бюро, Руководитель Клуба покупателей и продавцов просроченной задолженности НАПКА: «По нашим прогнозам, в 2015 году объем портфелей, выставляемых банками на продажу, достигнет 350-370 млрд. руб. Одна из причин снижения темпов роста рынка – замедление розничного кредитования на фоне кризисных явлений российской экономики.

Также рост рынка во многом будет зависеть от того, сумеют ли банки и коллекторские агентства перейти на новые схемы передачи портфелей. Непростая макроэкономическая ситуация, в которой оказалась Россия, неминуемо отразится на росте просроченной задолженности – должники все хуже платят по кредитам. В таких условиях чистка баланса для высвобождения резервов становится для банков одной из первоочередных задач. Однако в ряде случаев банки имеют завышенные ожидания по стоимости портфелей – эти ожидания просто не соответствуют качеству передаваемой задолженности. И договориться о цене с такими банками крайне сложно. Поэтому в ближайшие годы мы будем использовать новые форматы сделок».

Несмотря на то, что некоторые игроки стали предлагать более молодую просрочку, в целом в 2014 г. произошло увеличение доли старых долгов.

Основной сегмент должников представлен довольно молодым и активным поколением (70% должников до 45 лет), что говорит о хороших перспективах взыскания.

54 % должников в структуре продаваемых долгов – женщины. При этом средний долг мужчин на 12.5 тыс. руб. выше, чем у женщин и составляет 125.5 тыс. руб.

Помимо Центрального округа, на рынке цессии по регионам сформировалось 4 крупных сегмента. Их общая доля 45% подчеркивает довольно высокую территориальную структурированность рынка, что потребует от коллекторских агентств развития региональной сети и покрытия всех часовых поясов.

По оценке национальной службы взыскания к 2015 году объем просроченной задолженности достигнет кризисных показателей. Замедлились темпы роста просроченной задолженности. Произошли изменения в структуре портфелей – свежая просрочка молодеет, старая становится старше и проходит три-четыре размещения. Банки стали ответственнее подходить к вопросам оценки потенциального заемщика. А заемщики стали тщательнее продумывать все преимущества и недостатки от получения кредита, внимательнее читать кредитные договоры. Эффективность взыскания при прочих негативных условиях возможна лишь за счет существенных инвестиций в технологии и бизнес-процессы.

Не смотря на бурный рост рынка коллекторских услуг, а может быть даже и благодаря ему, данные о состоявшихся сделках, в основном, являются закрытыми. Частично это связано также и с отсутствием законодательной базы, регулирующей рынок коллекторских услуг.

Оценщику удалось найти несколько сайтов, специализирующихся на продаже дебиторской задолженности:

<http://www.zalog24.ru/>

<http://debbet.ru/>

<http://www.kommersant.ru/bankruptcy/>

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

и др.

Основными ценообразующими факторами при продаже права требования являются: должник (физ./юр. лицо), финансовое состояние должника, время возникновения долга, сумма долга по договору.

Ниже приведены некоторые примеры продажи долгов с названных выше сайтов:

LegalGroup
Банкротство: сопровождение процедур, консалтинг

Личный Кабинет
открывает Вам персональные возможности при работе с Порталом

Войти
Регистрация / Наложить пароль

Балтийский лизинг

РЕКОМЕНДУЕМ ОЗНАКОМИТЬСЯ
Как продать кредитный

передача в работу по агентскому договору, договору цессии или иному договору договорных обязательств различных субъектов РФ, мы рекомендуем Вам внимательно ознакомиться с предложениями наших партнеров по продаже долгов (уступки права требования) физических лиц, юридических лиц, и индивидуальных предпринимателей.

Регион	Дата	Должник	Договор (год)	На сумму	Сумма продажи
Москва	28.12.2015	ю.л.	2015	266 000	133 000
Москва	28.12.2015	ю.л.	2015	223 577	150 000
Краснодарский край	28.12.2015	ф.л.	2015	55 000	55 000
Московская область	27.12.2015	ю.л.	2013	263 000	100 000
Московская область	27.12.2015	ф.л.	2014	3 000 000	2 000 000
Ростовская область	26.12.2015	и.л.	2015	39 300 000	6 800 000
Новосибирская область	26.12.2015	ф.л.	2015	21 400	3 000
Пермский край	26.12.2015	ф.л.	2015	50 000	30 000
Пермский край	26.12.2015	ф.л.	2015	1 300 000	600 000
Волгоградская область	25.12.2015	ф.л.	2015	980 000	500 000
Москва	25.12.2015	ф.л.	2015	850 000	700 000
Красноярский край	25.12.2015	ф.л.	2015	150 000	110 000
Нижегородская область	25.12.2015	ф.л.	2013	662 824	200 000
Калужская область	25.12.2015	ф.л.	2014	500 000	320 000
Нижегородская область	24.12.2015	ф.л.	2015	350 000	300 000
Свердловская область	24.12.2015	ю.л.	2014	3 600 000	1 800 000
Калининградская область	24.12.2015	ю.л.	2015	205 000	130 000
Тверская область	24.12.2015	ю.л.	2014	25 500 000	1 500 000
Курская область	24.12.2015	ю.л.	2014	4 940 000	610 000
Москва	23.12.2015	ю.л.	2010	21 400 000	1 000 000

Подпишитесь на новые поступления бесплатно!

Рисунок 8.4.1. Объявления о продаже долгов на сайте <http://www.zalog24.ru/>

25 Дек 2015	ООО Гипермаркет 67 Смоленск Смоленская обл.	115 182 руб.	60 000 руб.
24 Дек 2015	Продан дебиторскую задолженность ООО "Тверской стекольный завод"-действующий завод Тверская обл.	25 570 000 руб.	1 300 000 руб.
24 Дек 2015	Продан дебиторскую задолженность ООО Добрый Молочник Мантурово Курская обл.	4 970 000 руб.	610 000 руб.
24 Дек 2015	Продан дебиторскую задолженность действующего завода ООО "Тверской стекольный завод" Тверь Тверская обл.	2 550 000 руб.	1 500 000 руб.
24 Дек 2015	Продан дебиторскую задолженность ООО "Тверской стекольный завод"-действует Тверь Тверская обл.	2 550 000 руб.	1 500 000 руб.
23 Дек 2015	Долги МФО Самара Самарская обл.	200 000 000 руб.	2 000 000 руб.
23 Дек 2015	Продан исполнительный лист ООО "Аатомегатранс" Новосибирск Новосибирская обл.	673 529 руб.	370 000 руб.
22 Дек 2015	Ждановских Сергей Игоревич Тюмень Тюменская обл.	896 000 руб.	450 000 руб.
22 Дек 2015	ООО ТК "ОГО" Вологда Вологодская обл.	5 900 000 руб.	
21 Дек 2015	Продан задолженность по договору поставки Москва Москва и Московская обл.	190 000 руб.	150 000 руб.
21 Дек 2015	Уступка прав требований, обеспеченных залогом, к торговой сети "В Десяточку" Воронеж Воронежская обл.	223 174 880 руб.	70 000 000 руб.

Рисунок 8.4.2. Объявления о продаже долгов на сайте <http://debbet.ru/>

Продан долг ОАО "АЛПИ"	Место расположения: Красноярский край / Красноярск	Стоимость: 6,800,000 руб
Продан долг физических лиц	Место расположения: Белгородская обл.	Стоимость: 2 млн руб
Продан долг физ лица (Чернышова Юлия - Ивановская область)	Место расположения: Ивановская обл. / Тейково	Стоимость: 350,000 руб
продан долги физических лиц по договорам займа	Место расположения: Ханты-Мансийский АО / Югорск	Стоимость: 1 млн руб
Продан долг ФЛ по договору займа с % (80000руб/мес)	Место расположения: Магаданская обл.	Стоимость: 200,000 руб
Продан прямой долг за оказанные услуги	Место расположения: Челябинская обл. / Челябинск	Стоимость: 4 млн руб
Продажа долга ООО "Элемент развития"	Место расположения: Самарская обл. / Самара	Стоимость: 200,000 руб
Продажа долга физического лица	Место расположения: Саратовская обл. / Саратов	Стоимость: 10 млн руб

Рисунок 8.4.3. Объявления о продаже долгов на сайте <http://www.distressed.ru/>

Чаще всего дебиторская задолженность/долги продается с дисконтом от номинальной стоимости долга. Величина дисконта зависит от факторов, перечисленных выше. По данным <http://finic.ru/ru/juridicheskie-uslugi-vzyskanie-dolgov-vyкуп-dolgov> дисконт при продаже долгов составляет от 5% до 50%, при продаже проблемных долгов – 95%; по данным <http://ob-zor.ru/ekonomika/banki-i-mfo-nachinayut-prodavat-problemnye-portfeli-kollektoram-po-brosovym-cenam> дисконт при продаже проблемных долгов равен 98,7-98,8%; по данным <http://finam.info/news/poteri-bankov-ot-prodagi-dolgov-kollektoram-mogut-dostigat-97/> коллекторы покупают долги с дисконтом 95-97%, по данным <http://stringer-news.com/publication.mhtml?Part=48&PubID=34551> безнадежные долги продаются с дисконтом 80-90%.

8.4. Выводы

- На ценность объекта оценки влияет совокупность различных групп факторов: экономических, социальных, политических, административных и юридических. Они создают текущую рыночную обстановку, которая и формирует цены.
- Рынок дебиторской задолженности в России за 2015 год вырос в несколько раз, о чем говорит анализ рынка коллекторских фирм, которые занимаются выкупом и требованием долгов.
- Дисконт, с которым продаются долги может варьироваться от 5% до 90%, при продаже проблемных долгов дисконт может достигать 80-99%.

РАЗДЕЛ 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Для предприятий величина рыночной стоимости дебиторской задолженности приравнивается к нулю если:

- в соответствии с гражданским законодательством обязательство прекращено вследствие ликвидации организации,
- отсутствуют первичные оправдательные документы,
- наличие подтверждения о невозможности взыскания задолженности.
- истек установленный срок исковой давности (36 месяцев).

В настоящем отчете нет ни одной задолженности которая равнялась бы нулю: по всем есть первичные оправдательные документы; нет подтверждения о невозможности взыскания задолженности; все организации не являются ликвидированными. Ниже представлено описание подходов к оценке и выбор подхода для расчета рыночной стоимости объекта оценки.

9.1. Общая характеристика подходов к оценке

Сравнительный подход

Сравнительный подход при оценке дебиторской задолженности основывается на информации о недавних продажах сопоставимых прав требования в сопоставимых рыночных условиях. Его модель: За какую сумму денег аналогичные права требования продаются на рынке обязательств?

Наиболее часто сравнительный подход реализуется методом прямого сравнения сопоставимых продаж. Сопоставимые продажи следует выбирать отдельно для расчетов с поставщиками и подрядчиками (постоянные договора), для расчетов с прочими дебиторами (разовые договора) и для векселей. При недостатке информации о сделках различия между этими видами обязательств должны быть учтены корректировками.

Основные корректировки для дебиторской задолженности:

1. Условия рынка (дата уступки прав требования);
2. Условия сделки (объем и полнота передаваемых прав требования, например: с правом на проценты и т.п.);
3. Условия финансирования (срок и порядок оплаты по договору о передаче прав требования, например: сразу, частично или полностью после взыскания, взаимозачет и т.п.);
4. Размер задолженности (очень крупные суммы сложнее взыскать, очень мелкие суммы могут не покрыть затрат на взыскание).

Представленный перечень корректировок уточняется оценщиком в каждом конкретном случае.

При наличии статистической информации на финансовом рынке в сравнительном подходе могут быть также использованы методы статистического анализа.

Доходный подход

Информационной базой доходного подхода является информация о финансовом и имущественном положении дебитора и практика взыскания. Модель доходного подхода: стоимость прав требования равна текущей стоимости сумм, которые могут быть взысканы, за вычетом затрат на взыскание и с учетом рисков.

Доходный подход отражает позицию потенциального покупателя прав требования. И поскольку этот покупатель по определению рыночной стоимости является среднестатистическим лицом, он рассматривается как лицо, не имеющее с дебитором постоянных хозяйственных связей. Как следствие, в доходном подходе происхождение дебиторской задолженности малозначимо, играет роль только возможность её взыскания. Соответственно, уровень рисков невзыскания определяется на основе информации о финансовом и имущественном положении дебитора.

Базовым методом доходного подхода является метод дисконтирования денежных потоков на прогнозируемый срок взыскания.

В составе доходов учитываются все поступления основной суммы долга и причитающихся процентов, ущерба или упущенной выгоды, если это оговорено договором уступки прав требования (или обычно оговаривается в деловой практике). В составе затрат учитываются издержки на юридические услуги и (при необходимости) суд. Сроки поступлений прогнозируются из хозяйственной или правоприменительной практики. Риски учитываются при определении ставки дисконтирования, например, по методике предложенной Болотских В.В. («О методике расчета рыночной стоимости прав требования дебиторской задолженности», Золотой диск РОО-2004.)

При оценке дебиторской задолженности банкротных предприятия имеет место, когда платежи постепенно

сокращаются и к концу некоторого периода полностью прекращаются. При этом к сумме непогашенной задолженности может быть применена процедура арбитражного взыскания. Но длительность ее реализации с учетом годового периода уже прошедшего с погашения будет такова, что текущей стоимости этой суммы на момент оценки можно пренебречь, так как она скорее всего, окажется ниже стандартной ошибки проводимого исследования.

Затратный подход

Затратный подход основывается на информации о практике хозяйственной деятельности и кооперативных связях кредитора: сложившемся уровне дебиторской задолженности, понесенных затратах и издержках, оборачиваемости дебиторской задолженности, фактически понесенных убытках и упущенной выгоде.

В переговорах о возможной сделке по уступке прав требования затратный подход отражает позиции кредитора - продавца прав требования. Соответственно, затратный подход определяет стоимость прав требования как сумму, подлежащую уплате дебитором (то есть основную сумму долга по договору, увеличенную на причитающиеся в силу договора или закона суммы упущенной выгоды, компенсации ущерба или платы за незаконное пользование чужими денежными средствами), за вычетом обоснованных уступок и признанных убытков.

При определении причитающихся к уплате сумм следует учитывать наличие актов сверки и их статус. Ведь наличие акта сверки основной суммы долга не лишает кредитора права на истребование причитающихся по договору или закону пеней, упущенной выгоды или компенсации ущерба. Но сверка взаиморасчетов может быть выполнена и в форме соглашения, учитывающего все взаимные претензии сторон за прошедший период (то есть с учетом пеней, штрафов и т.п.).

Если причитающиеся суммы не могут быть получены незамедлительно, текущая стоимость прав требования будет ниже номинальной суммы. Разумный кредитор планируя свою ценовую политику и стратегию сбыта учитывает в цене товара (услуги) все затраты и издержки, в том числе сложившийся у него уровень потерь от неплатежей или задержки платежей. Тем самым он учитывает возможность разумных уступок при продаже прав требования.

Классифицируя по причинам их возникновения, можно выделить следующие уступки:

- уступка на время до ожидаемого платежа;
- уступка на систематический риск неплатежа;
- уступка на систематический риск задержки платежа;
- уступка на случайные риски;
- признанные убытки.

Уступка на время до платежа предоставляется в случае, когда срок платежа еще не наступил. Эта уступка обычно рассчитывается по модели возмещения дефицита денежных средств за счет кредита, то есть дисконтированием на период от даты оценки до ожидаемого срока платежа по ставке за банковский кредит. Если сторонами добросовестно выполняются условия договора (да еще, если дебитором является постоянный партнер), эта уступка может быть единственной. Тогда затратный подход становится тождествен доходному подходу.

Уступка на систематический риск неплатежа учитывает вероятность не поступления платежа. Она может быть принята в размере сложившегося у кредитора уровня списания безнадежной задолженности. Отношение средней ежегодно списываемой задолженности к общей сумме среднегодовой дебиторской задолженности отражает эффективность расчетной политики кредитора, его умение выбирать контрагентов, формулировать договора, стремление кредитора расширить рынки сбыта за счет поставок в «долг» и т.п.

Уступка на систематический риск задержки платежа чаще всего встречается при уступке прав требования к постоянным потребителям (покупателям), когда вероятность оплаты поставок практически 100%, но возможны задержки с оплатой. Может быть определена дисконтированием задолженности на сложившийся у кредитора период оборачиваемости просроченной дебиторской задолженности.

Уступка на случайные риски существенна, когда состояние взаиморасчетов с конкретным дебитором или по конкретному договору сильно отличается от общей статистики остальной дебиторской задолженности кредитора. Возможная мотивация: поскольку за прошедший период данная дебиторская задолженность уже привела к упущенной выгоде в 30% суммы долга и нет оснований ждать улучшений ситуации, проще уступить эти 30% и получить оставшиеся 70% сразу. Вариант расчета этой уступки изложен в методичке г-на Фельдмана. Но он не является ни самым простым, ни единственным.

Признанные убытки - отражает уступку в цене прав требования в силу наступивших обстоятельств: форс-мажора, изменения конъюнктуры рынка, выявления брака, наличия явных признаков умысла или мошенничества и т.д.

9.2. Выбор подходов

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-Дебитора выгодных покупателю товаров (услуг);
- установления контроля над организацией-Дебитором;
- иных случаев.

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

Сравнительный подход

Он может быть использован в тех случаях, когда долги дебитора достаточно широко продаются на рынке. Главным образом такими дебиторами являются банки или крупные компании. Если существует рынок долгов, то для определения стоимости дебиторской задолженности достаточно обратиться к котировкам стоимости интересующего нас дебитора. Если долги данного дебитора не котируются, но анализ деятельности дебитора позволяет сделать вывод о схожести его положения с положением тех предприятий, долги которых продаются, для оценки задолженности можно применить метод, сходный с методом рынка капитала при оценке бизнеса.

Сравнительный подход применяется, так как на рынке есть предложения о продаже дебиторской задолженности, схожие по своим характеристикам с оцениваемой дебиторской задолженностью.

Затратный подход

Затратный подход применительно к оценке дебиторской задолженности сводится к балансовому. Величина остаточной балансовой стоимости дебиторской задолженности определяется путем умножения начальной балансовой стоимости на величину коэффициента дисконтирования.

Затратный подход применяется, так как Оценщик может рассчитать коэффициент дисконтирования.

Доходный подход

Доходный подход связан с дисконтированием размера дебиторской задолженности в зависимости от сроков ее погашения. При этом ставка дисконта выбирается с учетом множества условий, среди которых – норма дохода предприятия-кредитора, стоимость заемного капитала для кредитора, ставка рефинансирования, история взаимоотношений дебитора и кредитора, результаты финансового анализа дебитора и многое другое. В рамках оценки бизнеса наиболее точные результаты дает дисконтирование каждого дебитора в отдельности. Предварительным этапом такой работы должен стать финансовый анализ как дебитора, так и кредитора. Существует также возможность производить дисконтирование дебиторской задолженности предприятия целиком, не разделяя ее на задолженность различных должников. В этом случае в качестве срока дисконтирования можно брать коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности (в днях), рассчитываемый при проведении финансового анализа предприятия кредитора.

Доходный подход применяется, так как Оценщик провел анализ финансового состояния должника и может рассчитать ставку дисконтирования.

9.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности в рамках сравнительного подхода выполняется в следующей последовательности:

1. Выявление величины % дисконта от номинальной стоимости по предложениям.
2. Определение требуемых для проведения расчета корректировок.
3. Определение среднеарифметического значения по всем полученным в процессе расчета % дисконта от номинала.
4. Определение рыночной стоимости дебиторской задолженности путем произведения среднеарифметического % дисконта от номинала на номинальную стоимость объекта оценки.

Выбор объектов-аналогов

На основании проведенного анализа рынка дебиторской задолженности, раздел 8.3. настоящего Отчета, для проведения расчетов по определению рыночной стоимости права требования, Оценщиком было выбрано пять объектов-аналогов – пять предложений дебиторской задолженности, имеющих сопоставимую с объектом оценки ликвидность. Финансовые положения предприятий-дебиторов объектов-аналогов неизвестны, поэтому степень

ликвидности дебиторских задолженностей определялась Оценщиком исходя из величины процента снижения стоимости при продаже дебиторской задолженности.

Данные по выбранным объектам-аналогам представлены ниже в Таблице.

Таблица №10.3.1. Описание объектов-аналогов

Наименование показателя	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
Источник информации	http://debbet.ru/content/ooo-stroymaster	http://debbet.ru/content/ooo-sharmstil-0	http://debbet.ru/content/ooo-uralelitstroy	http://debbet.ru/content/debtorskaya-zadolzhennost-ooo-teplotehstroy-7	http://debbet.ru/content/prodaetsya-dolg-ooo-rigel-sibir
Дебитор	ООО "СтройМастер"	ООО "Шармстиль"	ООО "УралЭлитСтрой"	ООО "Теплотехстрой-7"	Юр. лицо
Регион	Новосибирская обл.	Московская область	Свердловская область	Московская область	Новосибирская обл.
Номинальная стоимость	26 727 100	2 148 957	2 022 365	1 721 031	7 491 980
Начальная цена предложения	2 500 000	150 000	300 000	150 000	1 019 569

Определение корректировок

1. Динамика сделок на рынке (на дату продажи/предложения). Время продажи – один из основных элементов сравнения сопоставимых продаж, так как отражает тенденции изменения цен на рынке с течением времени. В данном случае периоды предложения объектов-аналогов сопоставимы с датой оценки: сентябрь-декабрь 2015 года. Корректировка не применяется.
2. Условия финансирования. Корректировка не применяется, так как платеж по сделке будет производиться денежными средствами.
3. Ликвидность. Объект оценки и объекты-аналоги отнесены к низколиквидным дебиторским задолженностям. Корректировка не применяется.
4. Размер долгов. Все подобранные аналоги являются крупными (более 1 млн). Корректировка не применяется.
5. Тип рыночных данных (предложение/продажа). Поскольку рынок корпоративных долгов в России еще недостаточно сформирован и данных, по фактическим сделкам купли-продажи прав требований крайне мало, Оценщиком для расчета принимаются данные по рынку предложения. Реализация права требования дебиторской задолженности объектов-аналогов и объекта оценки осуществляется в форме аукциона. В случае объявления первичных торгов несостоявшимися на вторичные торги объявляется в соответствии со статьей 92 Федерального закона «Об исполнительном производстве» цена, сниженная на пятнадцать процентов.

Расчет рыночной стоимости сравнительным подходом

Расчет рыночной стоимости объекта в рамках сравнительного подхода представлен в таблице ниже.

Таблица №6.5.3. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Аналог №5
1	Источник информации		http://debbet.ru/content/ooo-stroymaster	http://debbet.ru/content/ooo-sharmstil-0	http://debbet.ru/content/ooo-uralelilstroy	http://debbet.ru/content/debtorskaya-zadolzhennost-ooo-teplotehstroy-7	http://debbet.ru/content/prodaetsya-dolg-ooo-rigel-sibir
2	Дебитор	ООО "ЖБИ ОЦМ"	ООО "СтройМастер"	ООО "Шармстиль"	ООО "УралЭлитСтрой"	ООО "Теплотехстрой-7"	Юр. лицо
3	Регион		Новосибирская обл.	Московская область	Свердловская область	Московская область	Новосибирская обл.
4	Номинальная стоимость	44 059 736,92	26 727 100	2 148 957	2 022 365	1 721 031	7 491 980
5	Начальная цена предложения		2 500 000	150 000	300 000	150 000	1 019 569
6	Процент снижения стоимости		90,65%	93,02%	85,17%	91,28%	86,39%
7	Дата предложения/продажи	дек.15	дек.15	дек.15	ноя.15	ноя.15	сен.15
	Корректировка		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
	Скорректированное значение %		90,65%	93,02%	85,17%	91,28%	86,39%
8	Условия финансирования	Денежные средства	Денежные средства	Денежные средства	Денежные средства	Денежные средства	Денежные средства
	Корректировка		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
	Скорректированное значение %		90,65%	93,02%	85,17%	91,28%	86,39%
9	Ликвидность	Низколиквидная	Низколиквидная	Низколиквидная	Низколиквидная	Низколиквидная	Низколиквидная
	Корректировка		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
	Скорректированное значение %		90,65%	93,02%	85,17%	91,28%	86,39%
10	Размер долгов		26 727 100	2 148 957	2 022 365	1 721 031	7 491 980
	Корректировка		1,0	1,0	1,0	1,0	1,0
	Скорректированное значение %		90,65%	93,02%	85,17%	91,28%	86,39%
11	Тип рыночных данных (предложение/продажа)		Предложение на продажу	Предложение на продажу	Предложение на продажу	Предложение на продажу	Предложение на продажу
	Корректировка		0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
	Скорректированное значение, руб.		2 125 000	127 500	255 000	127 500	866 634
	Скорректированное значение %		92,05%	94,07%	87,39%	92,59%	88,43%
12	Значение процента снижения стоимости, %		90,91%				
13	Среднеарифметическое значение % от номинала		9,09%				
14	Рыночная стоимость дебиторской задолженности, сумма, руб.		4 006 676				

Согласование скорректированных величин.

Порядок расчета:

- 1) Определение среднеарифметического значения по всем полученным в процессе расчета % от номинала;
- 2) Определение рыночной стоимости дебиторской задолженности путем произведения среднеарифметического % от номинала на номинальную стоимость объекта оценки.

Таким образом, величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на дату оценки составляет

4 006 676 рублей

(Четыре миллиона шесть тысяч шестьсот семьдесят шесть)

9.4. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода

Основные положения расчета дебиторской задолженности затратным подходом приводятся ниже.

В процессе антикризисного управления с дебиторской задолженностью кредитной организации могут быть осуществлены следующие процедуры:

Взыскание дебиторской задолженности у должника;

Списание дебиторской задолженности;

Реализация прав требования третьим лицам.

Возможность взыскания дебиторской задолженности предусмотрена ст. 819 Гражданского Кодекса РФ, согласно которой по условиям кредитного договора заемщик обязан возратить полученную денежную сумму и уплатить проценты по ней. Причем стороны путем подписания мирового соглашения улаживают споры, не доводя дело до арбитражного суда.

В случае невозможности взыскания дебиторской задолженности ликвидируемой кредитной организации и реализации прав требования она подлежит списанию с отнесением на результаты хозяйственной деятельности. Основанием для списания является наличие процессуальных документов (решения, постановления суда, акты судебного пристава-исполнителя) или иных документов (определение суда об отказе в принятии исковых заявлений в связи с истечением срока исковой давности, документы, подтверждающие ликвидацию должника и т.п.), свидетельствующих о невозможности взыскания имущества. Данная возможность предусмотрена пунктом 4.3. Положения ЦБР от 4 октября 2000г. №125- П. Причем нереальное для взыскания имущество может быть списано органом, осуществляющим ликвидацию по согласованию с участниками кредитной организации либо конкурсным управляющим (ликвидатором) по согласованию с собранием кредиторов.

В случае взыскания либо списания дебиторской задолженности привлечение оценщика является нецелесообразным и необходимость в оценке возникает только тогда, когда принимается решение о реализации прав требования.

Если дебиторскую задолженность нельзя признать безнадежной, то ее ликвидационная стоимость может быть определена как произведение рыночной стоимости дебиторской задолженности за вычетом расходов, связанных с ее возвратом, на фактор вынужденной продажи по следующей формуле:

$$P_m = (P \times N - C) \times \left| \frac{1}{\left(1 + \frac{R}{12}\right)^{12 \cdot t}} \right|, \text{ где}$$

P_m - текущая ликвидационная стоимость дебиторской задолженности; **N** - сумма требований к погашению на дату проведения оценки;

P - вероятность возврата долга;

C - уровень затрат, связанных с возвратом долга;

R - ставка дисконтирования, % годовых;

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

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

Экономический смысл приведенной формулы состоит в том, что организация может реализовать принадлежащую ей дебиторскую задолженность через время, соответствующее периоду нормальной экспозиции объекта, по рыночной стоимости, равной произведению вероятности возврата долга на его балансовую величину. В случае

реализации прав требования в течение меньшего срока экспозиции, актив будет продан по меньшей (ликвидационной) стоимости. При приближении срока вынужденной продажи к нормальному сроку экспозиции, стоимость объекта будет приближаться к чистой стоимости реализации, определяемой как рыночная стоимость задолженности за вычетом расходов, связанных с ее возвратом.

Таким образом, оценка дебиторской задолженности основывается на анализе 6-ти параметров:

1. Балансовая стоимость дебиторской задолженности (сумма требований к погашению) по состоянию на дату проведения оценки;
2. Ставка дисконтирования;
3. Затраты, связанные с возвратом задолженности;
4. Нормальный период экспозиции дебиторской задолженности;
5. Срок вынужденной продажи актива;
6. Вероятность погашения долга дебитором.

Рассмотрим перечисленные факторы подробнее.

Сумма требований к погашению на дату проведения оценки, определяется по формуле:

$$N = (\text{Основная сумма долга} + \text{проценты по кредитному договору} + \text{штрафные санкции (за просроченную основную сумму и несвоевременную уплату процентов)}) - \text{выплаченная часть основного долга} - \text{выплаченные проценты}$$

В качестве ставки дисконтирования оценщиками используется безрисковая ставка доходности. Безрисковое вложение средств подразумевает то, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств. Следует отметить, что, говоря о безрисковости вложений, имеется в виду лишь относительное отсутствие риска, а не абсолютное. Таким образом, в качестве безрискового должен быть выбран инструмент с наименьшим риском среди имеющихся на текущую дату.

Выбор ставки дисконта на безрисковом уровне обусловлен тем, что риски, характерные для оцениваемой дебиторской задолженности, учитываются при определении вероятности возврата долга. В качестве безрисковой ставки доходности можно использовать:

- Доходность к погашению валютных облигаций (еврооблигаций) РФ, в том случае если задолженность сформирована в иностранной валюте.
- Доходность к погашению рублевых облигаций (ОФЗ, ОВВЗ, ГКО и др.), в том случае если задолженность сформирована в рублях.
- Ставки по депозитам в банках высшей категории надежности. В данном случае следует учитывать, во-первых, валюту депозита, а также максимальную и минимальную сумму денежных средств, которые можно на нем разместить под данную процентную ставку.

Срок погашения указанных инструментов должен максимально совпадать со временем нормальной экспозицией реализуемого объекта.

Нормальный период экспозиции дебиторской задолженности определяется оценщиком на основе анализа статистической информации по отрасли и/или региону, к которой принадлежит оцениваемая задолженность. При использовании данной методики в расчетах использовался средний срок нормальной экспозиции дебиторской задолженности, равный 6 месяцам.

Срок вынужденной продажи дебиторской задолженности определяется из плана ликвидации активов кредитной организации. В случае отсутствия детального плана реализации активов прогнозный срок реализации дебиторской задолженности определяется экспертно на основе личного опыта аналитика, сформированного в результате оценки аналогичных объектов и дальнейшего отслеживания средних сроков их продажи. В качестве ориентировочного срока можно порекомендовать использовать в расчетах срок, равный 2 месяцам, как средний срок реализации дебиторской задолженности коммерческих банков в рамках конкурсного производства.

Затраты, связанные с возвратом задолженности включают в себя такие основные элементы, как:

Судебные издержки по истребованию дебиторской задолженности;

- Оплата услуг юристов, консультантов и иных специалистов;
- Иные расходы, связанные с возвратом задолженности.

При этом при расчете данного параметра должны учитываться, только расходы, которые будет нести потенциальный покупатель задолженности по ее получению от дебитора. Средний уровень таких затрат составляет от 1% до 10% от балансовой стоимости задолженности.

Под вероятностью возврата долга понимается величина, учитывающая степень платежеспособности и заемщика и другие факторы, характеризующие особенности конкретной задолженности. Вероятность возврата долга представляет собой скидку, которая возникает в момент уступки права требования долга, с номинальной (балансовой) суммы задолженности и выражается в долях от этой суммы.

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

Этапами определения вероятности возврата долга дебитором являются:

1. Принятие исходных допущений, на основе которых будут проводиться дальнейшие расчеты.
2. Определение перечня факторов, влияющих на вероятность возврата долга.
3. Проверка статистической зависимости между факторами и уровнем возврата долга.
4. Интерпретация полученной статистической зависимости и определения алгоритма расчета вероятности возврата долга.

Рассмотрим вышеперечисленные этапы подробнее.

Определение допущений.

Как и любая другая экономическая модель, предлагаемая методика имеет в своей основе определенные допущения, которыми являются:

1. Вероятность возврата долга определяется рядом факторов, на основе анализа которых возможно составить мнение о желании и возможности заемщика погасить долг.
2. Значения, которые может принимать каждый фактор, ограничиваются рядом наиболее существенных, т.е. каждый фактор может принимать 3-5 значений.
3. Значения факторов ранжируются по степени положительного влияния на вероятность возврата долга. Например, вероятность возврата задолженности, обеспеченной высоколиквидным залогом, выше, чем необеспеченной задолженности.
4. Каждому значению фактора соответствует величина риска в диапазоне от 0 до 0,99 (или от 0% до 99%). При этом каждое последующее значение фактора увеличивает уровень риска на одинаковую величину по сравнению и с предыдущим. Например, если фактор может принимать 5 значений, то каждому значению соответствует одна из величин риска - 0%, 25%, 50%, 75%, 99%, если 4 значения, то 0%, 33%, 66%, 99%. Вероятность невозврата долга не может принять значение 100% (максимум 99%), т.к. всегда сохраняется возможность получения долга, даже если анализ всех факторов риска говорит об обратном.

Формирование перечня факторов.

Перечень конкретных факторов риска, оказывающих влияние на вероятность возврата долга определяется на основе анализа теоретических предпосылок анализа и оценки дебиторской задолженности и анализа существующих в настоящее время методик, посвященных данным вопросам, а также на основе информации, полученной от антикризисных управляющих, экспертов кредитных отделов банка и обобщения опыта работы автора диссертационной работы по анализу и оценке дебиторской задолженности.

Первоначальный перечень включает 10 факторов риска:

1. Решения судебных органов;
2. Тип заемщика;
3. Наличие залога;
4. Наличие поручительства;
5. Финансовое состояние заемщика;
6. Тип задолженности;
7. Стабильность дохода заемщика;
8. Вид процентных ставок;
9. Темпы инфляции с момента возникновения обязательств;
10. Уровень девальвации рубля по отношению к доллару США с момента возникновения обязательств.

Рассмотрим перечисленные факторы подробнее.

Фактор «Решения судебных органов».

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

Фактор «Тип заемщика».

Наиболее рискованными заемщиками являются физические лица, т.к. погашение задолженности осуществляется физическими лицами, как правило, в форме удержаний из заработной платы, которая может значительно колебаться во время срока кредитования, обращение взыскания на имущество физического лица возможно в редких случаях и только по решению суда.

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

Признание государственных или муниципальных органов исполнительной власти рискованными заемщиками обусловлено тем, что заемщик может найти множество оснований для отказа от исполнения обязанностей по погашению кредита (например, кредит получен прежней администрацией на нерыночных условиях, неправильно оформлены документы, кредитором не выполнены встречные условия, оговоренные при выдаче кредита и т.п.) и истребовать задолженность в судебном порядке крайне сложно. Кроме того, достаточно часто такие кредиты выдаются по не совсем с экономическим мотивам, например, банк выдавал кредит муниципальному органу власти не с целью получения прибыли, а с целью получения преимуществ для ведения бизнеса на территории этого города. После объявления банка банкротом и введения конкурсного управления, муниципалитет такие неформальные соглашения мог вполне перестать выполнять. Истребовать задолженность у муниципальных органов бывает сложно даже Центральному Банку РФ, который проиграл уже 40 подобных исков.

Даже в том случае, если судебное решение будет вынесено в пользу кредитора, то реально получить денежные средства можно не сразу, т.к. в бюджете муниципального образования на текущий год могут быть не предусмотрены расходы на обслуживание долга.

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

Фактор «Наличие залога».

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

В соответствии с Положением ЦБР от 26 марта 2004г. №254-П «О порядке формирования кредитными организациями резервов на возможные потери по ссудам, по ссудной и приравненной к ней задолженности» ссуда признается обеспеченной, если залог земельных участков, предприятий, зданий, сооружений, квартир и другого недвижимого имущества и (или) оборудования при наличии устойчивого рынка указанных предметов залога и (или) иных достаточных оснований считать, что соответствующий предмет залога может быть реализован в срок, не превышающий 180 календарных дней с момента возникновения основания для обращения взыскания на залог при условии, что вся юридическая документация в отношении залоговых прав кредитной организации оформлена таким образом, что в ней не содержится условий, препятствующих реализации залоговых прав, а также при условии, что указанный предмет (предметы) залога застрахованы залогодателем в пользу кредитной организации, принявшей их в качестве залога по ссуде (ссудам). Если предмет залога можно реализовать в течение 1 дня, то такой залог может считаться абсолютно-ликвидным, в течение 1 месяца - высоколиквидным, если в течение 2 - 6 месяцев - среднеликвидным, если в течение более чем 6 месяцев - неликвидным.

Фактор «Наличие поручительства».

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

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

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

Однако в большинстве случаев у оценщиков нет возможности получить финансовую отчетность заемщика. В этом случае финансовое состояние следует определять по косвенным признакам: публикациям в СМИ, отраслевым обзорам, письмам в банк с признанием своего неудовлетворительного финансового состояния и просьбой пролонгировать кредит и т.п.

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

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

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

Можно также воспользоваться информацией о рейтингах кредитоспособности регионов РФ, регулярно публикуемых журналом «Эксперт», информационным агентством АК&М и др.

Фактор «Стабильность дохода заемщика».

Стабильность или нестабильность дохода заемщика следует определять также на основе его финансовой отчетности, а в случае ее отсутствия на основе экспертных заключений (например, доход сельскохозяйственных организаций можно признать сезонным, а доход муниципальных органов власти стабильным, т.к. он определяется налоговыми платежами) или по косвенным признакам.

Фактор «Тип задолженности».

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

Необходимость введения данного фактора обусловлена тем, что возможность вернуть долг, еще не означает добровольное желание заемщика сделать это в максимально короткий срок. Достаточно часто заемщик опровергает сам факт существования задолженности в результате чего судебные разбирательства по делу о взыскании долга могут растянуться на достаточно большой срок (в отдельных случаях более чем на 2 года).

Факторы «Темпы инфляции», «Уровень девальвации рубля» и «Вид процентных ставок».

Риск по данным факторам определяется в зависимости от того, насколько изменилась конъюнктура рынка и условия кредитного договора в период с момента возникновения обязательств по дате проведения оценки. Также учитывается, в какой валюте выражена дебиторская задолженность: в рублях или иностранной валюте.

Расчет рыночной стоимости затратным подходом

Данная методика предусматривает оценку дебиторской задолженности на основе оценки факторов риска не возврата дебиторской задолженности.

Перечень конкретных факторов риска, оказывающих влияние на вероятность возврата долга определяется на основе анализа теоретических предпосылок анализа и оценки дебиторской задолженности и анализа существующих в настоящее время методик, посвященных данным вопросам.

Таблица 9.4.1.1. Соотношение между факторами и величиной риска возврата дебиторской задолженности

№	Факторы риска	Значение фактора	Величина риска, %
1	Решения судебных органов	Иск в апелляционной инстанции отклонен, кредитором подана жалоба в кассационную инстанцию	99%
		Иск отклонен, кредитором подана жалоба в апелляционную инстанцию	75%
		Иск к заемщику не подавался	50%
		Иск удовлетворен, заемщиком подана жалоба в вышестоящий судебный орган	25%

№	Факторы риска	Значение фактора	Величина риска, %
		Иск удовлетворен, решение суда вступило в законную силу	0%
2	Тип заемщика	Физическое лицо	99%
		Юридическое лицо с неопределенной кредитной историей	75%
		Муниципальный орган власти	50%
		Государственный орган власти	25%
		Юридическое лицо с безупречной кредитной историей	0%
3	Финансовое состояние заемщика	Крайне неудовлетворительное финансовое состояние, в состоянии банкротства	99%
		Неудовлетворительное финансовое состояние	75%
		Удовлетворительное финансовое состояние	50%
		Хорошее финансовое состояние	25%
		Стабильно устойчивое финансовое состояние	0%
4	Наличие залога	Нет залога	99%
		Неликвидный залог	75%
		Среднеликвидный залог	50%
		Высоколиквидный залог	25%
		Абсолютно ликвидный залог	0%
5	Наличие поручительства	Нет поручительства	99%
		Поручительство физических лиц	75%
		Поручительство прочих юридических лиц, муниципальных органов	50%
		Поручительство крупных, финансовоустойчивых юридических лиц	25%
		Поручительство государственных органов	0%
6	Тип задолженности	Просроченная более 24 месяцев	99%
		Просроченная от 12 до 24 месяцев	75%
		Просроченная от 6 до 12 месяцев	50%
		Просроченная до 6 месяцев	25%
		Текущая	0%
7	Стабильность дохода заемщика	Нестабильный	99%
		Сезонный	50%
		Стабильный	0%
8	Тип инфляции	Высокая инфляция – больше 20% в год	99%
		Средняя - 10-20%	50%
		Низкая – до 10 %	0%
9	Уровень девальвации рубля по отношению к доллару с момента возникновения обязательства	Высокий (больше чем в 4 раза)	99%
		Средний (1,5-4 раза)	50%
		Низкий (меньше 1,5 раз)	0%
10	Вид процентных ставок	Изменяемые в одностороннем порядке кредитором	99%
		Индексируемые	50%
		Фиксированные	0%

Таблица 9.4.1.2. Соотношение между факторами риска возврата выданного кредита и его удельными весами в итоговой вероятности

№	Факторы риска	Диапазон удельных весов	Примечания
1	Решения судебных органов	20%-40%, при вступлении судебного решения в законную силу 15%-20%, в случае продолжения на дату оценки судебных разбирательств.	Наличие положительного для кредитора судебного решения еще не означает реальную возможность взыскания долга.
2	Тип заемщика	35%-60% при выдаче кредита физическому лицу 5-10% при выдаче кредита прочим заемщикам.	При выдаче кредита физическому лицу, тип заемщика является определяющим фактором возврата долга, при других типах заемщика, определяющими являются иные факторы.
3	Наличие залога	10%-20%	Веса факторов этих двух факторов должны быть, как правило, равны, т.к. залог и поручительство представляют собой в общем случае равноправное обеспечение долга
4	Наличие поручительства	10% - 2 0%	

№	Факторы риска	Диапазон удельных весов	Примечания
5	Финансовое состояние заемщика	15%-50%	Вес фактора зависит от качества имеющейся у оценщиков информации о финансовом состоянии заемщика.
6	Тип задолженности	5%-25%	Данный фактор является дополняющим фактор «Финансовое состояние заемщика» и его вес в границах указанного диапазона определяется обратно пропорционально весу фактора «Финансовое состояние заемщика» Вес неосновных факторов определяется исходя из полученных весов основных факторов, таким образом, чтобы сумма весов была равна 100%.
7	Стабильность дохода заемщика	1%-5%	
8	Тип инфляции	1%-5%	
9	Уровень девальвации рубля по отношению к доллару с момента возникновения обязательства	1%-5%	
10	Вид процентных ставок	1%-5%	

Таблица 9.4.1.3. Определение коэффициента невозврата дебиторской задолженности

№	Фактор риска	Вероятность,	Принятый удельный вес, 1, %	Значение взвешенного фактора, К*1, %
		К, %		
1	Решение судебных органов	50	15	7,5
2	Тип заемщика	75	15	11,25
3	Финансовое состояние заемщика	75	10	7,5
4	Наличие поручительства	99	15	14,85
5	Наличие залога	99	20	19,8
6	Тип задолженности	99	17	16,83
7	Стабильность дохода заемщика	99	5	4,95
8	Тип инфляции	50	1	0,5
9	Уровень девальвации рубля по отношению к доллару с момента возникновения обязательства	50	1	0,5
10	Вид процентных ставок	0	1	0
ИТОГО:			100	83,68

Коэффициент не возврата дебиторской задолженности составляет 83,68 %, соответственно вероятность возврата долга составляет 16,32%, или коэффициент 0,1632.

Средний уровень затрат, связанных с возвратом долга составляет от 1% до 10% от балансовой стоимости задолженности. В настоящем отчете уровень затрат принимается равным 2%, так как задолженность к должнику не считается безнадежной и владельцу этой задолженности придется обращаться в суд для взыскания.

Ставка дисконтирования принимается равной доходности государственных облигаций «Россия-2018», по данным сайта <http://www.rusbonds.ru/> она равна 10,11%.

Срок погашения указанных инструментов должен максимально совпадать со временем нормальной экспозицией реализуемого объекта. Нормальный период экспозиции дебиторской задолженности определяется оценщиком на основе анализа статистической информации по отрасли и/или региону, к которой принадлежит оцениваемая задолженность. При использовании данной методики в расчетах использовался средний срок нормальной экспозиции дебиторской задолженности, равный 6 месяцам (http://www.ll-consult.ru/articles/article_debit).

Срок вынужденной продажи дебиторской задолженности определяется из плана ликвидации активов кредитной организации. В случае отсутствия детального плана реализации активов прогнозный срок реализации дебиторской задолженности определяется экспертно на основе личного опыта аналитика, сформированного в результате оценки аналогичных объектов и дальнейшего отслеживания сред-них сроков их продажи (http://www.ll-consult.ru/articles/article_debit). В качестве ориентировочного срока используем в расчетах срок, равный 2 месяцам (ФЗ «Об исполнительном производстве» № 119 ФЗ от 21.07.1997 г.), как средний срок реализации дебиторской задолженности коммерческих банков в рамках конкурсного производства.

Таким образом, подставляя в формулу все найденные величины, получаем следующую величину рыночной стоимости:

$$(44\,059\,736,92 * 16,32\% - 44\,059\,736,92 * 2\%) * (1 / ((1 + 10,11\% / 12)^{(6-2)})) =$$

6 101 133 рубля

(Шесть миллионов сто одна тысяча сто тридцать три)

9.5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

В соответствии с действующим законодательством период взыскания дебиторской задолженности исчисляется тремя годами. Это правило не применяется в том случае, если предприятие - дебитор находится в процедуре банкротства и установлен мораторий на право требования дебиторской задолженности. Тогда период права требования определяется из срока моратория. Если продавец имел дебиторскую задолженность в течение 20 месяцев, то покупателю для ее взыскания остаются 16 месяцев. В течение этого срока покупатель должен обеспечить взыскание.

В качестве будущей стоимости, которую приобретет инвестор, принимается балансовая стоимость дебиторской задолженности. Проценты, которые он может получить с дебитора за пользование чужими денежными средствами в размере 2/3 ставки рефинансирования, а так же судебные издержки и налоги в расчете не учитываются.

Расчеты проводятся на основе дисконтирования суммы задолженности на весь период ее возможного погашения (на оставшийся срок до 36 месяцев).

Для расчета текущей стоимости дебиторской задолженности для инвестора, приобретающего эту задолженность с целью выгодно вложить свои средства, необходимо:

- определить требуемую инвестором ставку доходности на инвестиции;
- рассчитать ожидаемый уровень инфляции;
- рассчитать риски инвесторов;
- рассчитать коэффициент изменения совокупного риска;
- определить нормы дисконтирования для будущих поступлений;
- выполнить дисконтирование номинальной стоимости дебиторской задолженности.

Норма дисконтирования, применяемая для пересчета будущего денежного потока (номинальной стоимости дебиторской задолженности) в настоящую стоимость, является в основном функцией риска инвестиций в рассматриваемый проект.

Для определения настоящей стоимости дебиторской задолженности на момент оценки (покупки) для прогнозируемого периода применялась формула:

$$V_k = C_k / (1 + I_k), k = 1...n$$

Здесь C_k - прогнозируемый денежный поток k -го периода проекта (номинальная стоимость дебиторской задолженности);

I_k - прогнозируемая норма дисконтирования для k -го периода n - срок проекта в месяцах (срок взыскания дебиторской задолженности).

При этом применяются следующие допущения:

Не учитываются возможные рассрочки платежей и кредитные средства - предусматривается единовременная оплата в момент покупки. Для других условий финансирования необходимо проведение дополнительных расчетов.

Ставка дисконтирования и все ее составляющие на будущий период прогнозируются постоянными. При изменении ставок необходимо построение денежного потока по периодам.

Индекс инфляции и риски рассчитываются на момент оценки и прогнозируются на весь последующий период постоянными.

Расчет ставки дисконта

Ставка дисконта рассчитывается с учетом рисков, характерных как для бизнеса в целом, так и с учетом факторов, влияющих только на конкретный актив- дебиторскую задолженность.

Общая формула для определения ставки дисконта определяется в следующем виде:

$$R_{дп} = R_{тр} + I + K_{сов.р.}$$

Где - $R_{тр}$ - требуемая инвестором ставка доходности

I - инфляция

$K_{сов.р.}$ – совокупный риск

Требуемая ставка доходности рассчитывается всеми доступными способами по альтернативным инвестициям как среднерыночная или по безрисковой ставке доходности и относится к задаче оценщика. Оценщик сам определяет, какие риски закладываются в среднерыночную ставку доходности, остальные риски рассчитываются отдельно в составе расчета коэффициента совокупного риска.

Следует обратить внимание, что для оценки дебиторской задолженности необходимо рассчитать месячную ставку доходности.

Расчет влияния инфляции

Уровень инфляции на прогнозируемый период принимается по различным источникам, в том числе и по официальным. По официальным данным Госкомстата уровень инфляции за 11 месяцев 2015 года составил 11,49%, что соответствует месячному размеру – 1,04%.

Расчет коэффициента совокупного риска инвестора.

Для расчета ставки дисконта к требуемой ставке доходности на инвестиции мы рассчитываем коэффициент совокупного риска, характерного для конкретного предприятия, отрасли и территории. Совокупный риск рассчитывается по следующей форме и изменяется в пределах от 2 до 32.

Расчет коэффициента совокупного риска приведен в таблице.

Таблица 9.5.1. Расчет коэффициента совокупного риска

№ п/п	Вид и наименование риска	Ниже среднего			Средний			Выше среднего		
		2	6	10	14	16	20	24	28	32
Управляемые риски										
1.	На уровне предприятия									
1.1.	Устойчивость потока доходов								1	
1.2.	Структура капитала								1	
1.3.	Текущая ликвидность									1
1.4.	Качество управления								1	
1.5.	Диверсифицированность реализации продукции								1	
1.6.	Диверсификация поставщиков							1		
1.7.	Диверсификация потребителей								1	
	Итого:	0	0	0	0	0	0	1	5	1
Отраслевые риски										
2.	На уровне отрасли									
2.1.	Перспектива развития отрасли								1	
2.2.	Уровень конкуренции									1
2.3.	Препятствия при вхождении в отрасль									1
2.4.	Длительность производственного цикла								1	
2.5.	Уровень государственного регулирования отрасли									1
	Итого:	0	0	0	0	0	0	0	2	3
Региональные факторы риска										
3.1.	Стабильность проводимой администрацией политики						1			
3.2.	Популярность политики администрации								1	
3.3.	Социальная напряженность в регионе							1		
3.4.	Возможность вооруженных конфликтов				1					
	Итого:	0	0	0	1	0	1	1	1	0
Риски общей макроэкономической ситуации										
4.1.	Инфляционные ожидания							1		
4.2.	Устойчивость валютного курса									1
4.3.	Стабильность налоговой системы								1	
	Итого:	0	0	0	0	0	0	1	1	1
Дополнительные риски вложений в покупку ДЗ										
5.1.	Риск невзыскания								1	
5.2.	Риск ликвидации должника							1		
5.3.	Риск просрочки обращения в Арбитраж						1			
5.4.	Риск неплатежеспособности должника								1	
	Итого:	0	0	0	0	0	1	1	2	0
	Количество наблюдений	0	0	0	1	0	2	4	11	5
	Взвешенный итог	0	0	0	14	0	40	96	308	160
	Совокупный риск									26,9

Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности представлен в таблице ниже.

Таблица 9.5.2. Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование показателя	Величина показателя	Единица измерения	Источник информации / Расчет
1	Дата оценки	31 декабря 2015 г.	-	-
2	Балансовая стоимость дебиторской задолженности	44 059 736,92	рублей	Акт сверки взаимных расчетов между ООО «XXX» и ООО «ЖБИ ОЦМ» по состоянию на 31.12.2015 года
3	Дата возникновения (подтверждения) задолженности	31 декабря 2015 г.	-	
4	Период возможного погашения дебиторской задолженности	36	месяцев	Срок исковой давности
5	Срок существования дебиторской задолженности	0,00	месяцев	Разница между датой оценки и датой возникновения
6	Оставшийся период взыскания	36,00	месяцев	п. 4 - п. 5
7	Требуемая инвестором ставка доходности, % в год $R_{гр}$	10,11%	%	http://www.rusbonds.ru/
8	Требуемая инвестором ставка доходности, % в месяц $R_{гр,п}$	0,84%	%	п. 7 / 12
9	Инфляция, % в месяц - I	1,04%	%	см. п. 6.4.2.
10	Совокупный риск для объекта оценки в год	26,9%		Таблица №9.5.1. Расчет премии за риск инвестирования в объект оценки
11	Совокупный риск $K_{сов.р.}$ для объекта оценки в месяц	2,24%		п. 10/12 мес.
12	Ставка дисконтирования месячная $R_{д.м.} = R_{гр} + I + K_{сов.р.}$	4,12%	%	п.8 + п.9 + п.11
13	Фактор текущей стоимости	0,23		$1 / (1 + п. 12)^{36}$
14	Рыночная стоимость дебиторской задолженности	10 133 739	рублей	п. 2 * п. 13

Таким образом, величина рыночной стоимости объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату оценки составляет

10 133 739 рублей

(Десять миллионов сто тридцать три тысячи семьсот тридцать девять)

РАЗДЕЛ 11. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Согласно п.25 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего Отчета были использованы три подхода – сравнительный, доходный и затратный. Следовательно, итоговая стоимость объекта оценки будет

Сравнительный подход

Сравнительный подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам/предложениям с объектами, аналогичными оцениваемому. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

- это единственный подход, базирующийся на рыночных ценах дебиторской задолженности;
- данный подход отражает текущую реальную практику сделок/предложений на рынке дебиторской задолженности.

Данному подходу придается вес 50%.

Затратный подход

Затратный подход основывается на информации о практике хозяйственной деятельности и кооперативных связях кредитора: сложившемся уровне дебиторской задолженности, понесенных затратах и издержках, оборачиваемости дебиторской задолженности, фактически понесенных убытках и упущенной выгоде.

Данному подходу придается вес 50%.

Доходный подход

Доходный подход при оценке дебиторской задолженности минимально учитывает текущее финансовое состояние кредитора, в отличие от сравнительного и затратного подходов. В доходном подходе наибольшее значение придается внешним факторам, которые оказывают влияние на стоимость.

Данному подходу придается вес 0%.

Основываясь на качестве информации, использованной в процессе определения стоимости различными подходами, принимая во внимание цель оценки и рассчитанные удельные веса подходов, итоговая рыночная стоимость оцениваемого объекта определяется как взвешенная по трем подходам величина.

Результаты расчета итоговой величины рыночной стоимости по объекту оценки приведены в Таблице ниже.

Таблица №11.2.1. Определение итоговой величины рыночной стоимости производственного комплекса

№ п/п	Вид стоимости	Удельный вес подхода	Стоимость	Единицы измерения
1	Рыночная стоимость комплекса с НДС, рассчитанная сравнительным подходом	0,50	4 006 676	рублей
2	Рыночная стоимость комплекса с НДС, рассчитанная доходным подходом	0	10 133 739	рублей
3	Рыночная стоимость комплекса с НДС, рассчитанная затратным подходом	0,50	6 101 133	рубля
4	Итоговая величина рыночной стоимости, с учетом НДС неокругленно		5 053 905	рублей
5	Итоговая величина рыночной стоимости, с учетом НДС округленно		5 054 000	рублей

Итоговая величина рыночной стоимости для зданий определялась соразмерно доле в рамках затратного подхода.

Таблица №11.2.2. Итоговая величина расчета рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС неокругленно, руб.
1	Право требования по агентскому договору от 23.01.2015 г. на сумму 33345,2 руб.	3 825

№ п/п	Наименование оцениваемого объекта	Итоговая величина рыночной стоимости, с НДС неокругленно, руб.
2	Право требования по договору перевода долга, уступки. на сумму 1824686,18 руб.	209 306
3	Право требования процентов по дог. займа б/н от 18.12.2013г. на сумму 227397,26 руб.	26 084
4	Право требования к покупателям на основании документов на сумму 7134045,3 руб.	818 331
5	Право к поставщикам на основании документов на сумму 34840262,98 руб.	3 996 454
ИТОГО:		5 054 000

РАЗДЕЛ 12. СТЕПЕНЬ УЧАСТИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Оценка рыночной стоимости имущества представляет собой совокупность последовательно проводимых действий (этапов).

В рамках подготовки настоящего Отчета были выполнены следующие этапы:

1. Согласование целей и задач оценки с Заказчиком – Шабалин П.В. (управляющий).
2. Визуальный осмотр объекта оценки – Шевелев А.А. (оценщик).
3. Сбор и анализ общих данных о рынке, объектах-аналогах – Шевелев А.А. (оценщик).
4. Проведение расчетов рыночной стоимости объекта оценки – Шевелев А.А. (оценщик).
5. Подготовка и оформление Отчета – Шевелев А.А. (оценщик).

Заявление о соответствии

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют требованиям Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федерального стандарта оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №297, Федерального стандарта оценки №2 «Цель оценки виды стоимости», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №298, Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №299, Федеральный стандарт оценки №11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 22 июня 2015 г. №385, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (Постановление Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. №519).

Отчет соответствует требованиям «Свод стандартов и правил РОО 2015». Заявление о соответствии подтверждает, что:

1. Факты, представленные в отчете, правильны и основываются на знаниях оценщика;
2. Анализ и заключения ограничены только сообщенными допущениями и условиями;
3. Оценщик не имел интереса в оцениваемом имуществе;
4. Гонорар оценщика не зависит от любых аспектов отчета;
5. Оценка была проведена в соответствии с кодексом этики и стандартами поведения;
6. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
7. Оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
8. Оценщик произвел личную инспекцию имущества;
9. Никто, кроме лиц, указанных в отчете не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
10. Отчет является конфиденциальным для оценщика и пользователя, оценщик не несет
11. Никой ответственности в том случае, если какая-либо третья сторона будет опираться в своих заключениях на отчет;
12. Запрещается публикация отчета целиком или по частям, или публикация ссылок на отчет, данных содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без письменного согласия оценщика.

Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик _____ / А.А. Шевелев

ООО «Центр независимой экспертизы и оценки» _____ / П.В. Шабалин

М.П.

РАЗДЕЛ 13. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСПОЛНИТЕЛЕМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

При проведении работ по определению рыночной стоимости источниками исходной информации являлась следующая документация:

- Отчет Агента за январь 2015 г.
- Отчет Агента за февраль 2015 г.
- Отчет Агента за март 2015 г.
- Договор перевода долга от 31.10.2013 г.
- Договор перевода долга за 27.01.2014 г.
- Акт зачета встречных однородных требований №2086 от 31.12.2014г.
- Договор перевода долга от 30.01.2015 г.
- Счет-фактура №167 от 31.01.2014 г.
- Счет-фактура №343 от 28.02.2014 г.
- Счет-фактура №511 от 31.03.2014 г.
- Счет-фактура №571 от 30.04.2014 г.
- Счет-фактура №1901 от 31.12.2013 г.
- Акт №91 от 30.03.2012 г.
- Товарная накладная №109 от 27.04.2012 г.
- Товарная накладная № 121 от 28.04.2012 г.
- Товарная накладная №131 от 04.05.2012 г.
- Акт № 173 от 30.05.2012 г.
- Товарная накладная №144 от 30.05.2012
- Акт №133 от 30.05.2012 г.
- Товарная накладная №143 от 30.05.2012 г.
- Акт №290 от 26.06.2012 г.
- Товарная накладная №184 от 29.06.2012 г.
- Акт №331 от 29.06.2012 г.
- Акт №168 от 30.06.2012 г.
- Акт №169 от 30.06.2012 г.
- Товарная накладная №193 от 01.07.2012 г.
- Товарная накладная №202 от 26.07.2012 г.
- Товарная накладная №232 от 30.07.2012 г.
- Акт №234 от 31.07.2012 г.
- Акт №363 от 31.07.2012 г.
- Акт №208 от 31.07.2012 г.
- Товарная накладная №213 от 31.07.2012 г.
- Акт №362 от 21.07.2012 г.
- Товарная накладная №210 от 02.08.2012 г.
- Товарная накладная №239 от 21.08.2012 г.
- Товарная накладная №247 от 30.08.2012 г.
- Товарная накладная №248 от 30.08.2012 г.
- Акт №400 от 30.08.2012 г.
- Акт №401 от 30.08.2012 г.
- Акт №250 от 30.08.2012 г.
- Акт № ОКС00000003 от 31.08.2012 г.
- Акт № ОКС00000005 от 31.08.2012 г.
- Акт № ОКС00000006 от 31.08.2012 г.
- Акт № ОКС00000008 от 31.08.2012 г.
- Акт № ОКС00000021 от 31.08.2012 г.
- Акт № ОКС00000022 от 31.08.2012 г.
- Акт № ОКС00000024 от 31.08.2012 г.
- Акт № ОКС00000025 от 31.08.2012 г.
- Акт № ОКС00000028 от 31.08.2012 г.
- Акт № ОКС00000029 от 31.08.2012 г.
- Акт № ОКС00000030 от 31.08.2012 г.
- Акт № ОКС00000031 от 31.08.2012 г.
- Акт № ОКС00000032 от 31.08.2012 г.
- Акт № ОКС00000040 от 31.08.2012 г.

- Акт № ОКС00000042 от 31.08.2012 г.
- Акт № ОКС00000018 от 31.08.2012 г.
- Акт № ОКС00000076 от 31.08.2012 г.
- Акт № ОКС00000077 от 31.08.2012 г.
- Акт № ОКС00000078 от 31.08.2012 г.
- Акт № ОКС00000079 от 31.08.2012 г.
- Акт № ОКС00000097 от 31.08.2012 г.
- Акт №443 от 31.08.2012 г.
- Товарная накладная №273 от 28.09.2012 г.
- Акт №448 от 30.09.2012 г.
- Акт №490 от 30.09.2012 г.
- Акт №278 от 30.09.2012 г.
- Товарная накладная №276 от 04.10.2012 г.
- Товарная накладная №287 от 31.10.2012 г.
- Акт №528 от 31.10.2012 г.
- Акт №228 от 31.10.2012 г.
- Товарная накладная №301 от 30.11.2012 г.
- Акт №598 от 28.12.2012 г.
- Товарная накладная №319 от 28.12.2012 г.
- Товарная накладная №309 от 31.12.2012 г.
- Акт №821(2)-11 от 30.11.2012 г.
- Акт №821(1)-11 от 30.11.2012 г.
- Товарная накладная №7 от 31.01.2013 г.
- Товарная накладная №6 от 31.01.2013 г.
- Товарная накладная №84 от 28.02.2013 г.
- Товарная накладная №103 от 29.03.2013 г.
- Товарная накладная №108 от 31.03.2013 г.
- Товарная накладная №109 от 31.03.2013 г.
- Товарная накладная №120 от 30.04.2013 г.
- Товарная накладная №126 от 30.04.2013 г.
- Акт №86 от 30.04.2013 г.
- Товарная накладная № 172 от 30.04.2013 г.
- Акт №112 от 31.05.2013 г.
- Товарная накладная №210 от 31.05.2013 г.
- Товарная накладная №214 от 31.05.2013 г.
- Акт №135 от 28.06.2013 г.
- Товарная накладная №231 от 28.06.2013 г.
- Товарная накладная №232 от 28.06.2013 г.
- Акт № 317 от 31.07.2013 г.
- Товарная накладная №359 от 31.07.2013 г.
- Акт №330 от 31.07.2013 г.
- Товарная накладная №365 от 31.07.2013 г.
- Товарная накладная №411 от 31.08.2013 г.
- Товарная накладная №412 от 31.08.2013 г.
- Товарная накладная №440 от 30.09.2013 г.
- Товарная накладная №485 от 30.10.2013 г.
- Товарная накладная №494 от 30.10.2013 г.
- Товарная накладная №559 от 29.11.2013 г.
- Товарная накладная №557 от 29.11.2013 г.
- Товарная накладная №558 от 29.11.2013 г.
- Товарная накладная №633 от 31.12.2013 г.
- Товарная накладная №29 от 31.01.2014 г.
- Товарная накладная №10 от 31.01.2014 г.
- Товарная накладная №52 от 30.01.2014 г.
- Товарная накладная №61 от 28.02.2014 г.
- Товарная накладная №62 от 28.02.2014 г.
- Товарная накладная №64 от 11.03.2014 г.
- Товарная накладная №109 от 19.03.2014 г.
- Товарная накладная №157 от 31.03.2014 г.

- Товарная накладная №159 от 31.03.2014 г.
- Товарная накладная №160 от 31.03.2014 г.
- Товарная накладная №161 от 31.03.2014 г.
- Товарная накладная №162 от 02.04.2014 г.
- Товарная накладная №167 от 04.04.2014 г.
- Товарная накладная №168 от 07.04.2014 г.
- Товарная накладная №169 от 09.04.2014 г.
- Товарная накладная №170 от 15.04.2014 г.
- Товарная накладная №223 от 30.04.2014 г.
- Товарная накладная №224 от 30.04.2014 г.
- Товарная накладная №228 от 30.04.2014 г.
- Товарная накладная №226 от 06.05.2014 г.
- Товарная накладная №227 от 07.05.2014 г.
- Товарная накладная №232 от 14.05.2014 г.
- Товарная накладная №260 от 16.05.2014 г.
- Товарная накладная №263 от 22.05.2014 г.
- Товарная накладная №267 от 23.05.2014 г.
- Товарная накладная №282 от 28.05.2014 г.
- Товарная накладная №280 от 30.05.2014 г.
- Товарная накладная №281 от 31.05.2014 г.
- Товарная накладная №283 от 31.05.2014 г.
- Товарная накладная №285 от 20.06.2014 г.
- Товарная накладная №286 от 25.06.2014 г.
- Товарная накладная №287 от 30.06.2014 г.
- Товарная накладная №333 от 16.07.2014 г.
- Товарная накладная №331 от 21.07.2014 г.
- Товарная накладная №376 от 31.07.2014 г.
- Товарная накладная №421 от 31.08.2014 г.
- Товарная накладная №519 от 31.10.2014 г.
- Товарная накладная №524 от 31.10.2014 г.
- Товарная накладная №577 от 12.12.2014 г.
- Товарная накладная №580 от 18.12.2014 г.
- Товарная накладная №578 от 23.12.2014 г.
- Товарная накладная №29 от 19.01.2015 г.
- Товарная накладная №16 от 28.01.2015 г.
- Товарная накладная №81 от 30.01.2015 г.
- Товарная накладная №155 от 12.03.2015 г.
- Товарная накладная №156 от 24.03.2015 г.
- Товарная накладная №136 от 05.03.2015 г.
- Товарная накладная №344 от 30.04.2015 г.
- Товарная накладная №349 от 05.05.2015 г.
- Товарная накладная №529 от 01.09.2015 г.
- Товарная накладная №579 от 30.09.2015 г.
- Товарная накладная №740 от 30.11.2015 г.
- Товарная накладная №701 от 30.11.2015 г.
- Платежное поручение № 987 от 21.04.2014 г.
- Платежное поручение № 1023 от 24.04.2014 г.
- Платежное поручение № 1044 от 29.04.2014 г.
- Соглашение о новации от 30.04.2014 г.
- Платежное поручение № 1067 от 06.05.2014 г.
- Платежное поручение № 1131 от 13.05.2014 г.
- Платежное поручение № 1163 от 15.05.2014 г.
- Платежное поручение № 1187 от 20.05.2014 г.
- Платежное поручение № 1298 от 02.06.2014 г.
- Платежное поручение № 1297 от 02.06.2014 г.
- Платежное поручение № 1336 от 05.06.2014 г.
- Платежное поручение № 1355 от 09.06.2014 г.
- Платежное поручение № 1475 от 26.06.2014 г.
- Платежное поручение № 1578 от 07.07.2014 г.

- Платежное поручение № 1613 от 09.07.2014 г.
- Платежное поручение № 1697 от 16.07.2014 г.
- Платежное поручение № 1729 от 22.07.2014 г.
- Платежное поручение № 1757 от 23.07.2014 г.
- Платежное поручение № 1773 от 25.07.2014 г.
- Платежное поручение № 2037 от 21.08.2014 г.
- Платежное поручение № 2054 от 22.08.2014 г.
- Платежное поручение № 2081 от 27.08.2014 г.
- Платежное поручение № 2171 от 04.09.2014 г.
- Платежное поручение № 2534 от 08.10.2014 г.
- Платежное поручение № 2790 от 30.10.2014 г.
- Платежное поручение № 2813 от 31.10.2014 г.
- Платежное поручение № 2904 от 10.11.2014 г.
- Платежное поручение № 3134 от 01.12.2014 г.
- Платежное поручение № 3159 от 03.12.2014 г.
- Платежное поручение № 3158 от 03.12.2014 г.
- Платежное поручение № 3207 от 08.12.2014 г.
- Платежное поручение № 1408 от 01.07.2015 г.
- Платежное поручение № 1420 от 02.07.2015 г.
- Платежное поручение № 1643 от 31.07.2015 г.
- Платежное поручение № 1644 от 31.07.2015 г.
- Платежное поручение № 1645 от 31.07.2015 г.
- Платежное поручение № 1400 от 30.06.2015 г.

Копии, использованной в ходе работ по оценке документации, представлены в Приложении к настоящему Отчету (Документы, использовавшиеся при составлении Отчета).

РАЗДЕЛ 14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Используемая литература

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации Части 1 и 2.
2. Земельный Кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 года №136-ФЗ.
3. Федеральный закон №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»(в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 №178-ФЗ, от 21.03.2002 №31-ФЗ, от 14.11.2002 №143-ФЗ, от 10.01.2003 №15-ФЗ, от 27.02.2003 №29-ФЗ, от 22.08.2004 №122-ФЗ, от 05.01.2006 №7-ФЗ, от 27.07.2006 №157-ФЗ, от 05.02.2007 №13-ФЗ, от 13.07.2007 №129-ФЗ, от 24.07.2007 №220-ФЗ, от 30.06.2008 №108-ФЗ, от 07.05.2009 №91-ФЗ, от 17.07.2009 №145-ФЗ, с изм., внесенными Федеральным законом от 18.07.2009 №181-ФЗ).
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №297.
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки виды стоимости», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №298.
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 20 мая 2015 г. №299.
7. Федеральный стандарт оценки №11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭРиТ РФ от 22 июня 2015 г. №385.
8. Стандарты и правила оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (ССО 2015).
9. Антонов В.П., Антонов Е.В., Шамышев С.К., Шаулова Р.Г. Оценка стоимости машин и оборудования. Учебное пособие. - М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2005.
10. «Оценивая машины и оборудование». Под редакцией Дж. Алико. – Перевод избранных глав (гл. 2, 4-9,13) подготовлен Институтом Экономического Развития Всемирного Банка при содействии Российского Общества Оценщиков, 1995.
11. Оценка бизнеса: Учебник / Под. ред. А.Г. Грязновой, М.А.Федотовой, - М.: Финансы и статистика, 1998. – 512 с.: ил.
12. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход: Учеб.-практ.пособие. – М.: Дело, 1998. – 224 с.
13. Руководство по оценке стоимости бизнеса / Фишмен Джей, Пратт Шеннон, Гриффит Клиффорд,
14. Уилсон Кейт; Под ред. проф. Рутгайзера В.М.; Пер. с англ. Л.И. Лопатников. - М.: ЗАО «КВИНТО-КОНСАЛТИНГ», 2000. - 388 с.

Источники информации

15. <http://www.ereport.ru>
16. <http://www.economy.gov.ru>
17. <http://www.zalog24.ru/>
18. <http://debbet.ru/>
19. <http://www.kommersant.ru/bankruptcy/>
20. <http://www.distressed.ru/>
21. и др.

ПРИЛОЖЕНИЕ