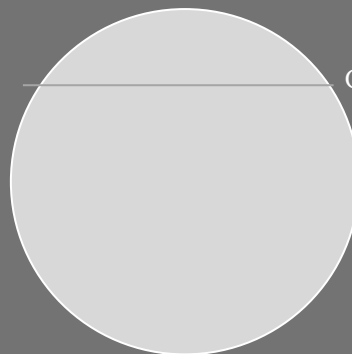


2016

«УТВЕРЖДАЮ»

Генеральный директор
ООО «АОС «Золотое правило»

О.С. Золотарев



Отчет № 14/11-16

Об оценке рыночной стоимости Объекта оценки

Объект оценки:

- Права требования (дебиторская задолженность) принадлежащие ООО «Окно» как кредитору по неисполненным денежным обязательствам.

Состав дебиторской задолженности:

Задолженность ООО «Строительная компания «Оникс» в размере 4 337 844 рубль 97 копеек;

Заказчик: ООО «Окно» ОГРН ОГРН 1022402059272 от 31.10.2002 года

Дата оценки: 14 ноября 2016 года

Дата составления отчета: 14 ноября 2016 года

ООО «АОС Золотое правило»
14.11.2016
Экз. № 1.



**Конкурсному управляющему
Общества с ограниченной
ответственностью «Окно»
Епифановой Л.А.**

Уважаемая Лина Алексеевна!

В соответствии с Договором на проведение оценки:

- № 09/09-16 от 09 сентября 2016 года;
- и Заданием на оценку;
- приложение № 1 к договору № 09/09-16 от 09 сентября 2016 года;

заключенным между Вами и ООО «Агентство оценки собственности «Золотое правило», в лице генерального директора Золотарева О.С., проведен расчет рыночной стоимости Объекта оценки.

Объект оценки:

- Права требования (дебиторская задолженность) принадлежащие ООО «Окно» как кредитору по неисполненным денежным обязательствам.

Состав дебиторской задолженности:

- Задолженность ООО «Строительная компания «Оникс» в размере 4 337 844 рубль 97 копеек;

Дата оценки: «14» ноября 2016 года.

Целью и задачей оценки является: Расчет рыночной стоимости Объекта оценки, с целью определения его начальной стоимости, при организации торгов по продаже Объекта оценки, в рамках процедуры конкурсного производства.

Развернутая характеристика Объекта оценки представлена в Отчете об оценке. Отдельные части оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Проведенные исследования позволяют сделать вывод о итоговой величине рыночной стоимости Объекта оценки, которая округленно составляет на Дату оценки:

3 561 862,37, три миллиона пятьсот шестьдесят одна тысяча восемьсот шестьдесят два рубля тридцать семь копеек

Расчет стоимости Объекта оценки проведен на основании исследований рынка, на личном опыте и профессиональных знаниях Оценщика. Источники информации и методики расчетов приведены в соответствующих разделах Отчета об оценке.

Настоящая оценка проводилась в соответствии с требованиями:

- Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года;
- Федерального стандарта «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1) утв. Приказом Минэкономразвития России № 256 от 20.07.2007 года;
- Федерального стандарта «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) утв. Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20.07.2007 года;
- Федерального стандарта «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) утв. Приказом Минэкономразвития России № 255 от 20.07.2007 года;
- Стандартами и правилами установленными НП СРО «НКСО».

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам. Благодарим, за возможность оказать Вам услугу.

Генеральный директор
ООО «Агентство оценки собственности
«Золотое правило»

О.С. Золотарев

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	5
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ	5
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	5
1.3.1. Сведения о заказчике оценки	7
1.3.2. Сведения о юридическом лице оценщика	7
1.3.3. Сведения о специалистах-оценщиках	7
1.3.4. Сведения о привлекаемых специалистах	8
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ	8
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	9
1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	9
1.7. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА	9
2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	11
2.1. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ	11
2.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ	11
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.1. СВЕДЕНИЯ О ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ	12
3.1.1. Сведения об имущественных правах	12
3.1.2. Сведения об обременениях	12
3.1.3. Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки	12
3.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	12
3.2.1. Ссылки на документы, используемые при установлении характеристик	12
3.2.2. Характеристики задолженности	13
3.2.3. Информация о текущем использовании	13
3.2.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	13
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	13
4.1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ АНАЛИЗЕ	13
4.2. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ	13
4.2.1. Понятие и виды дебиторской задолженности	14
4.2.2. Списание дебиторской задолженности	15
4.3. ПРОДАЖА ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ	16
4.4. ВЫВОДЫ	17
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	18
5.1. ОБЗОР ПОДХОДОВ	18
5.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ	19
5.2.1. Обоснование выбора методов доходного подхода	19
5.2.2. Обоснование выбора методов сравнительного подхода	19
5.2.3. Обоснование выбора методов затратного подхода	20
5.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	20

5.3.1. Методика определения НЭИ	20
5.3.2. Выводы по анализу НЭИ	21
5.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	21
5.4.1. Определение даты возникновения.....	21
5.4.2. Метод дисконтирования	21
5.4.2.1. Определение ставки дисконтирования	22
5.4.2.2. Определение периода дисконтирования.....	22
5.4.2.3. Расчет рыночной стоимости	23
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	23
7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение № 1. Инвентаризационная опись дебиторской задолженности

Приложение № 2. Копия искового заявления конкурсного управляющего

Приложение № 3. Распечатки подтверждающие авторство используемой информации при расчете стоимости доходным подходом

Приложение № 4. Копии документов оценщика, подтверждающие возможность проведения оценки, в соответствии с действующим законодательством

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	
Объект оценки	Объектом оценки, определенным Заданием на оценку, является: - Права требования (дебиторская задолженность) принадлежащие ООО «Окно» как кредитору по неисполненным денежным обязательствам. Состав дебиторской задолженности: - Задолженность ООО «Строительная компания «Оникс» в размере 4 337 844 рубль 97 копеек; Принадлежащие: ООО «Окно» ОГРН 1022402059272 от 31.10.2002 года
Цель и задача оценки	Расчет рыночной стоимости Объекта оценки, с целью определения его начальной стоимости, при организации торгов по продаже Объекта оценки, в рамках процедуры конкурсного производства
Основание оценки	Договор № 09/09-16 от 09 сентября 2016 года
Дата оценки	«14» ноября 2016 года
Дата составления отчета	«14» ноября 2016 года
РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ	
Затратный подход	Не использован. Отказ от применения в пункте 5.2.1.
Сравнительный подход	Не использован. Отказ от применения в пункте 5.2.2.
Доходный подход	Стоимость определенная с использованием подхода составляет 3 561 862,37 рублей
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	<i>Рыночная стоимость Объекта оценки на Дату оценки округленно составляет: 3 561 862,37, три миллиона пятьсот шестьдесят одна тысяча восемьсот шестьдесят два рубля тридцать семь копеек, НДС не облагается</i>

1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАДАНИИ НА ОЦЕНКУ

Между Обществом с ограниченной ответственностью «Окно», именуемое в дальнейшем «Заказчик», в лице Конкурсного управляющего Епифановой Лины Алексеевны, действующей на основании Решения Арбитражного суда Красноярского края по делу № № А33-20224/2015 от «14» июня 2016г., и

Обществом с ограниченной ответственностью «Агентство оценки собственности «Золотое правило»¹, в лице генерального директора Золотарева Олега Сергеевича, действующего на основании Устава, подписан Договор на проведение оценки:

- № 09/09-16 от 09 сентября 2016 года и Задание на оценку²;

Задание на оценку, определенное «Заказчиком» Отчета об оценке, включает в себя следующие сведения:

1. Объект оценки:

- Права требования (дебиторская задолженность) принадлежащие ООО «Окно» как кредитору по неисполненным денежным обязательствам.

Состав дебиторской задолженности:

- Задолженность ООО «Строительная компания «Оникс» в размере 4 337 844 рубль 97 копеек;

2. Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей:

¹ «Исполнитель», согласно условиям Договора

² Приложение № 1 к Договору № 09/09-16 от «09» сентября 2016 года

Количественные характеристики объекта оценки определяются на основании переданной Заказчиком информации.

3. Имущественные права Заказчика отчета на Объект оценки:

Право собственности;

4. Права учитываемые при оценке:

Переход права собственности в отношении прав требования;

Иные ограничения (обременения) прав – не установлено.

5. Цель и задачи оценки:

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки, для определения начальной стоимости Объекта оценки при организации торгов по продаже, в рамках процедуры конкурсного производства;

6. Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:

Предполагаемое использование результатов оценки:

- Организация торгов по продаже;

Ограничения использования результатов оценки:

- Результаты оценки не могут быть использованы никаким способом, кроме того, который указан в предполагаемом использовании;

7. Вид определяемой стоимости:

Рыночная стоимость;

8. Дата оценки:

«14» ноября 2016 года;

9. Срок проведения оценки:

С «09» сентября 2016 года до «14» ноября 2016 года

10. Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

Расчет рыночной стоимости проведен с учетом следующих ограничений и допущений, с учетом характера активов и цели оценки:

- Расчет рыночной стоимости Объекта оценки, НДС не облагается.
- Итоговый результат оценки Объекта оценки, а также его элементов, выражается без приведения суждения оценщика о возможных границах интервала полученной стоимости.
- Общий перечень ограничений и допущений устанавливается оценщиком в пункте 1.4. Отчета об оценке.
- Расчет проводится на основании имеющейся документации о Объекте оценки.

11. Иные расчетные величины

В данной работе расчет не проводился

12. Возможные границы интервала стоимости

От Оценщика не требуется определения интервала, в котором может находиться стоимость

13. Применяемые стандарты оценки

Федеральные стандарты оценочной деятельности, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности:

- Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года.
- Федерального стандарта «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1) утв. Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
- Федерального стандарта «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2) утв. Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;

- ♦ Федерального стандарта «Требования к отчету об оценке» (ФСО № 3) утв. Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года;
- ♦ Федеральный стандарт № 11 "Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 22 июня 2015 года № 385;
- ♦ Стандартов и правил оценочной деятельности СРО оценщиков, членом которой является Оценщик

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

1.3.1. Сведения о заказчике оценки

Заказчиком оценки является:

Общество с ограниченной ответственностью «Окно» в лице конкурсного управляющего Епифановой Лины Алексеевны, действующего на основании:

- ♦ Решения Арбитражного суда Красноярского края по делу № А33-20224/2015 от 14.06.2016 года;

Адрес постоянно действующего исполнительного органа:

- ♦ 660031, г. Красноярск, ул. Айвазовского, 37А;

Почтовый адрес:

- ♦ 660031, г. Красноярск, ул. Айвазовского, 37А;

ОГРН 1022402059272 от 31.10.2002 года;

ИНН 2462016961 КПП 246201001

Р/сч 40702810800600002964 в НОВОСИБИРСКОМ ФИЛИАЛЕ ОАО "БАНК МОСКВЫ"

К/сч 301018109000000000762

БИК 045004762

1.3.2. Сведения о юридическом лице оценщика

Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки собственности «Золотое правило» в лице генерального директора Золотарева Олега Сергеевича, действующего на основании:

- ♦ Устава общества;

Адрес постоянно действующего исполнительного органа:

- ♦ 660041, Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Академика Киренского, д. 87 офис 54;

Местонахождение, почтовый адрес:

- ♦ 660017, Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Богграда, д. 92 офис 207;

ОГРН 1082468049300 дата регистрации 16.10.2008 года Межрайонной ИФНС № 23 по Красноярскому краю

ИНН 2463209187, КПП 246301001

р/счет 40702810831280030059 в Красноярском городском ОСБ № 161 Сберегательного банка РФ

к/счет 301018108000000000627

БИК 040407627

Прочие сведения:

- ♦ Членство НП «Российская коллегия оценщиков», номер по реестру 241037, зарегистрирован на основании решения п. 17.2. Протокола № 18 от 24.11.2008 г.;
- ♦ Полис № 989148471 от 10 ноября 2015 года, ОСАО «РЕСО-Гарантия», срок действия с «17» ноября 2015 г. по «16» ноября 2016 г., страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей;

1.3.3. Сведения о специалистах-оценщиках

- ♦ В данной работе принимали участие следующие специалисты:

Золотарев Олег Сергеевич

- Местонахождение оценщика:

660017, Россия, Красноярский край, г. Красноярск, ул. Богграда, д. 92 офис 207

- Место работы:

ООО «АОС «Золотое правило» на основании трудового договора № 01 от 05 ноября 2008 года;

- Членство СРО:

Член саморегулируемой организации оценщиков (Выписка из реестра № 1148 от 30 декабря 2014 года), регистрационный номер 00848 – Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» (запись в реестр ФРС № 0006 от «19» декабря 2007 г.), имеющей место нахождения: 119017, г. Москва, Малая Ордынка, дом 13, строение 3;

- Сведения о страховании:

Полис № 881911107 от 15 января 2016 года в ОСАО «РЕСО-Гарантия», срок действия с «25» января 2016 года по «24» января 2017 года, страховая сумма 10 000 000 (десять миллионов) рублей.

- Сведения об образовании:

Диплом о профессиональной переподготовке, серия ПП № 147828, выдан 31.05.2011 года ФГАУ ВПО «СФУ»;

- Стаж работы:

10 лет.

- Степень участия в проведении оценки:

- Анализ и обработка информации полученной в ходе проведения оценочной работы, применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов рыночной стоимости в соответствии с заданием на оценку, составление отчета об оценке.

1.3.4. Сведения о привлекаемых специалистах

При составлении настоящего Отчета об оценке, сторонние эксперты или экспертные учреждения привлечены не были. Оценщик самостоятельно провел анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Выводы и заключения, сделанные Оценщиком в настоящем Отчете об оценке ограничиваются следующими условиями и положениями:

1. При определении стоимости Объекта оценки определялась расчетная величина цены Объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с Объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
2. Оценщик осуществил сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки Объекта оценки. Были изучены количественные и качественные характеристики Объекта оценки, собрана информация, существенная для определения стоимости Объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика были применены при проведении оценки.
3. Информация, используемая при проведении оценки, удовлетворяет требованиям достаточности и достоверности. Оценщик провел анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.
4. При проведении оценки предполагалось разумное владение и компетентное управление Объектом оценки. Оценщик не гарантирует и не несет ответственность за убытки и потери Заказчика, которые явились следствием мошенничества, общей халатности или неправомерных действий третьих лиц в отношении Объекта оценки.
5. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости Объекта оценки в указанных целях и по состоянию на указанную дату оценки.

6. Оценщик не несет ответственности за возможный ущерб в случае несанкционированного использования и распространения настоящего Отчета об оценке (или любой его части).
7. Результаты оценки стоимости Объекта оценки основываются на информации, существовавшей на Дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки в течение 6 месяцев от даты составления отчета об оценке стоимости или даты предоставления публичной оферты.
8. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
9. Запрещается публикация отчета целиком или по частям или публикация ссылок на отчет, данных, содержащихся в отчете, имени и профессиональной принадлежности оценщика без его письменного согласия.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

При проведении оценки Оценщик руководствовался законодательством регулирующим оценочную деятельность на территории РФ.

Закон РФ регулирующий оценочную деятельность:

- ♦ Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года.

Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности:

- ♦ Федеральный стандарт оценки № 1, утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года № 256;
- ♦ Федеральный стандарт оценки № 2, утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года № 255;
- ♦ Федеральный стандарт оценки № 3, утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 года № 254;
- ♦ Стандарты и правила оценочной деятельности, установленные НП СРО «НКСО».

Обоснование применения ФСО № 1,2,3 и Стандартов НП СРО «НКСО»:

В соответствии со ст. 15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации оценщик должен соблюдать требования Федеральных стандартов оценки, а также стандартов и правил оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

1.6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

При проведении оценки использованы следующие данные, предоставленные Заказчиком Отчета об оценке:

- ♦ Инвентаризационная опись дебиторской задолженности³;
- ♦ Копия искового заявления конкурсного управляющего⁴;

Прочие источники информации, используемые оценщиком при проведении оценки⁵:

- ♦ Данные интернет ресурсов;
- ♦ Технические и нормативные материалы необходимые при проведении оценки.

1.7. ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА

Подписавший настоящий Отчет об оценке Оценщик настоящим удостоверяет:

³ Приложение № 1.

⁴ Приложение № 2;

⁵ Соответствующие ссылки приведены по тексту отчета.

1. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объекте оценки, либо состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.
2. Оценщик не имеет вещных или обязательственных прав вне договора, относительно Объекта оценки;
3. Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика и юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.
4. Размер оплаты Оценщика за проведение оценки Объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки.
5. Сбор и анализ информации необходимой для проведения оценки проведен на основании полученной от Заказчика информации, оценщик провел анализ достаточности и достоверности представленной информации, использование дополнительной информации не ведет к изменению итоговой величины стоимости Объекта оценки.

Оценщик
ООО «Агентство оценки собственности
«Золотое правило»

О.С. Золотарев

2. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

2.1. ОБЪЕМ И ЭТАПЫ ИССЛЕДОВАНИЯ

Объем и этапы исследований при проведении оценки включают в себя:

- ♦ Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- ♦ Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- ♦ Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- ♦ Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- ♦ Составление отчета об оценке.

2.2. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ

Согласно Договору на проведение оценки и Задания на оценку, в процессе работы определялась величина рыночной стоимости Объекта оценки.

Под рыночной стоимостью понимается⁶:

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

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

Согласно ФСО⁷:

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

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

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

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

⁶ В ред. Федерального закона 135-ФЗ от 29.07.1998 года, с учетом изм. и дополнений

⁷ В ред. Федерального стандарта оценки № 2, утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 255

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. СВЕДЕНИЯ О ИМУЩЕСТВЕННЫХ ПРАВАХ И ОБРЕМЕНЕНИЯХ

3.1.1. Сведения об имущественных правах

Объектом оценки является:

- ♦ Права требования (дебиторская задолженность) принадлежащие ООО «Окно» как кредитору по неисполненным денежным обязательствам.

Состав дебиторской задолженности:

- Задолженность ООО «Строительная компания «Оникс» в размере 4 337 844 рубль 97 копеек;

ООО «Окно» обладает Объектом оценки на праве собственности.

Реквизиты собственника Объекта оценки представлены в пункте 1.3.1.

Федеральная налоговая служба в лице Межрайонной ИФНС России №24 по Красноярскому краю обратилась в Арбитражный суд Красноярского края с заявлением о признании общества с ограниченной ответственностью «Окно» банкротом. Заявление принято к производству арбитражного суда, определением от 13.10.2015 возбуждено производство по делу. Определением от 26.02.2016 признано обоснованным заявление Федеральной налоговой службы о признании банкротом общества с ограниченной ответственностью «Окно» (ОГРН 1022402059272, ИНН 2462016961), в отношении должника введена процедура наблюдения, временным управляющим должника утверждена Епифанова Лина Алексеевна, судебное заседание по рассмотрению отчета временного управляющего назначено на 12.05.2016.

Определением от 14.06.2016 года ООО «Окно» признано банкротом, и введена процедура конкурсного производства.

С даты утверждения конкурсного управляющего, он осуществляет полномочия руководителя должника и иных органов управления должника⁸.

09.09.2016 года конкурсный управляющий ООО «Окно», обратился в к специалистам ООО «АОС «Золотое правило», для расчета рыночной стоимости дебиторской задолженности, для организации проведения торгов по ее продаже.

3.1.2. Сведения об обременениях

Сведений, влияющих на стоимость Объекта оценки, о наличии существующих ограничений и обременений, Заказчиком отчета не представлено и в ходе проведения работ по оценке не выявлено.

3.1.3. Сведения о балансовой стоимости Объекта оценки

Заказчиком Отчета об оценке представлены сведения о балансовой стоимости имущества подлежащего оценке.

Таблица 3.1.3.1. Балансовая стоимость Объекта оценки

№ п.п.	Объект оценки	Балансовая стоимость, руб.
1	Задолженность ООО Строительная компания «Оникс»	4 337 844,97

3.2. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.2.1. Ссылки на документы, используемые при установлении характеристик

Источники информации:

- ♦ Инвентаризационная опись дебиторской задолженности⁹;
- ♦ Копия искового заявления конкурсного управляющего¹⁰;
- ♦ Материалы по делу № А33-8652/2016;

В результате анализа информации из указанных информационных источников, определены основные характеристики Объекта оценки.

⁸ Статья 129 пункт 1 Федерального закона № 127-ФЗ от 26.10.2002 года

⁹ Приложение № 1.

¹⁰ Приложение № 2.

3.2.2. Характеристики задолженности

Между ООО «Окно» и ООО СК «Оникс» были заключены договора подряда:

№ 13000231 от 31.07.2013 года, № 13000320 от 03.10.2013 года на изготовление, доставку и установку изделий из ПВХ-профилей по адресу: жилой комплекс с подземными автостоянками по ул. Елены Стасовой в г. Красноярске БС-6 (2 очередь 1 и 2 этапы).

В соответствии с пунктом 3.1. договора № 13000231 от 31.07.2013 года и дополнительного соглашения стоимость объема работ составляет 1 770 049 рублей 26 копеек, в т.ч. НДС 18 % 270 007 рублей 51 копейка. В соответствии с договором № 13000320 от 03.10.2013 года стоимость объема работ составляет 4 264 603 рубля 69 копеек, в том числе НДС 18% 650 532 рубля 76 копеек.

ООО СК «Оникс» произвело оплату комплекса работ в размере 1 688 279 рублей 43 копейки.

Работы по договорам ООО «Окно» выполнены с надлежащим качеством. Справки о стоимости выполненных работ (унифицированная форма КС-3) и акты выполненных работ (унифицированная форма КС-2) подписаны сторонами на день подачи иска на сумму:

30.09.2013 1 475 784,90 в т.ч. НДС 18%;

19.12.2013 года 294 264,36 в т.ч. НДС 18%;

31.01.2014 года 2 268 176,55 в т.ч. НДС 18%;

31.01.2014 года 977 206,29 рублей в т.ч. НДС 18%;

31.03.2014 года 1 010 692,30 рублей в т.ч. НДС 18%.

ИТОГО: 6 026 124, 40 рублей.

Сумма долга ООО «СК «Оникс» по состоянию на дату оценки составляет 4 337 844,97 рублей.

15.04.2016 года ООО «Окно» обратилась в Арбитражный суд Красноярского края о взыскании с ООО «СК «Оникс» суммы долга. Делу присвоен номер А33-8652/2016.

3.2.3. Информация о текущем использовании

На дату составления Отчета об оценке идет судебное разбирательство в отношении Объекта оценки.

3.2.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к Объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

Отсутствуют.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ПРИ АНАЛИЗЕ

При составлении анализа рынка использовались следующие информационные источники:

- Рейтинговое агентство «Эксперт РА» по данным Cbonds, Rusbonds¹¹;
- Информация компании «Аудит-ИТ»¹²;
- Рейтинговое агентство АКМ¹³;

4.2. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

Дебиторская задолженность - сумма долгов, причитающихся предприятию, от юридических или физических лиц в итоге хозяйственных взаимоотношений с ними. Обычно долги образуются от продаж в кредит».

В бухгалтерском учете под дебиторской задолженностью, как правило, понимаются имущественные права, представляющие собой один из объектов гражданских прав.

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

¹¹ Источник: <http://www.raexpert.ru>

¹² Источник: <http://www.audit-it.ru>

¹³ Источник: <http://www.acm-debt.ru>

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

Следовательно, право на получение дебиторской задолженности является имущественным правом, а сама дебиторская задолженность является частью имущества организации.

Заметим, что сегодня практически ни один субъект хозяйственной деятельности не существует без дебиторской задолженности, так как ее образование и существование объясняется простыми объективными причинами:

- для организации-должника – это возможность использования дополнительных, причем, бесплатных, оборотных средств;
- для организации-кредитора – это расширение рынка сбыта товаров, работ, услуг.

К образованию дебиторской задолженности влечет наличие договорных отношений между контрагентами, когда момент перехода права собственности на товары (работы, услуги) и их оплата не совпадают по времени.

Средства, составляющие дебиторскую задолженность организации, отвлекаются из участия в хозяйственном обороте, что, конечно же, не является плюсом для финансового состояния организации. Рост дебиторской задолженности может привести к финансовому краху хозяйствующего субъекта.

4.2.1. Понятие и виды дебиторской задолженности.

Дебиторскую задолженность можно рассматривать в трех смыслах:

- во-первых, как средство погашения кредиторской задолженности;
- во-вторых, как часть продукции, проданной покупателям, но еще не оплаченной;
- в-третьих, как один из элементов оборотных активов, финансируемых за счет собственных либо заемных средств.

Дебиторскую задолженность условно можно подразделить на нормальную и просроченную дебиторскую задолженность.

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

Задолженность за товары, работы, услуги, не оплаченные в установленный договором срок, представляет собой просроченную дебиторскую задолженность.

Просроченная дебиторская задолженность, в свою очередь, может быть сомнительной и безнадежной.

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

«сомнительным долгом признается любая задолженность перед налогоплательщиком, возникшая в связи с реализацией товаров, выполнением работ, оказанием услуг, в случае, если эта задолженность не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией».

По истечении срока исковой давности сомнительная дебиторская задолженность переходит в категорию безнадежной задолженности (не реальной к взысканию).

Согласно пункту 2 статьи 266 НК РФ:

«безнадежными долгами (долгами, нереальными ко взысканию) признаются те долги перед налогоплательщиком, по которым истек установленный срок исковой давности, а также те долги, по которым в соответствии с гражданским законодательством обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения, на основании акта государственного органа или ликвидации организации».

Дебиторская задолженность, нереальная к взысканию, может образоваться вследствие:

- ликвидации должника;

- банкротства должника;
- истечения срока исковой давности без подтверждения задолженности со стороны должника;
- наличия денежных средств на счетах в «проблемном» банке. Здесь возможны два варианта:
 - во-первых, если после вынесения арбитражным судом постановления о ликвидации банка денежных средств для погашения дебиторской задолженности не хватает, то такая дебиторская задолженность признается нереальной к взысканию и соответственно подлежит списанию на финансовые результаты;
 - во-вторых, если вместо ликвидации банка предусматривается его реструктуризация, то организация может создать резерв по сомнительным долгам и ждать восстановления банком платежеспособности;
- невозможности взыскания судебным приставом – исполнителем по решению суда суммы долга (например, имущество организации находится на праве оперативного управления).

В зависимости от предполагаемых сроков погашения дебиторская задолженность подразделяется на:

- краткосрочную (погашение которой ожидается в течение года после отчетной даты);
- долгосрочную (погашение которой ожидается не ранее чем через год после отчетной даты).

Следует отметить, что в отношении просроченной дебиторской задолженности целесообразно использовать отсрочку (рассрочку) платежа, производить расчеты акциями, векселями, применять бартер.

4.2.2. Списание дебиторской задолженности

Для всех организаций независимо от их организационно-правовой формы списание просроченной дебиторской задолженности в случаях, которые будут описаны далее, является обязательной процедурой.

В целях недопущения искажения данных бухгалтерского баланса и обеспечения финансовой устойчивости организации дебиторская задолженность должна быть истребована. Вначале истребование дебиторской задолженности осуществляется в претензионном порядке, далее взыскание дебиторской задолженности проходит в судебном порядке.

Каждая организация должна осуществлять контроль над состоянием дебиторской задолженности, производить ее учет, а также сверку взаиморасчетов. При выявлении суммы дебиторской задолженности ее нужно предъявить должнику и истребовать ее. Если в течение срока исковой давности сумма дебиторской задолженности не взыскана или должник ликвидирован, то организация производит списание дебиторской задолженности.

Организация может создать резерв по сомнительным долгам, ожидая восстановления платежеспособности дебитором. Понятие сомнительного долга и порядок формирования резерва приведены в статье 266 НК РФ. Так, сомнительным долгом признается любая задолженность перед налогоплательщиком, возникшая в связи с реализацией товаров, выполнением работ, оказанием услуг, в случае, если эта задолженность не погашена в сроки, установленные договором, и не обеспечена залогом, поручительством, банковской гарантией.

Согласно пункту 77 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина Российской Федерации от 29 июля 1998 года №34н «Об утверждении положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации»:

«дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, списываются по каждому обязательству на основании данных проведенной инвентаризации, письменного обоснования и приказа (распоряжения) руководителя организации и относятся соответственно на счет средств резерва сомнительных долгов либо на финансовые результаты у коммерческой организации, если в период, предшествующий отчетному, суммы этих долгов не резервировались в порядке, предусмотренном пунктом 70 настоящего Положения, или на увеличение расходов у некоммерческой организации».

Вместе с тем, при применении данной правовой нормы на практике, необходимо принимать во внимание следующий вывод Федерального Арбитражного суда кассационной инстанции¹⁴:

«действующее законодательство не содержит обязанности налогоплательщика списать дебиторскую задолженность в момент, когда истек трехгодичный срок исковой давности. Истечение срока исковой давности является не единственным условием списания дебиторской задолженности. Такая задолженность подлежит списанию также в случае признания ее нереальной для взыскания. Нереальность взыскания определяется самостоятельно хозяйствующим субъектом, который руководствуется совокупностью объективных обстоятельств, сложившихся в процессе его деятельности»

В соответствии с пунктом 77 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации, утвержденного Приказом Минфина Российской Федерации от 29 июля 1998 года №34н «Об утверждении положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности в Российской Федерации»:

«списание долга в убыток вследствие неплатежеспособности должника не является аннулированием задолженности. Эта задолженность должна отражаться за бухгалтерским балансом в течение пяти лет с момента списания для наблюдения за возможностью ее взыскания в случае изменения имущественного положения должника».

Согласно статье 12 Федерального закона от 21 ноября 1996 года №129-ФЗ «О бухгалтерском учете» для обеспечения достоверности данных бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности организации обязаны проводить инвентаризацию имущества и обязательств, в ходе которой проверяются и документально подтверждаются их наличие, состояние и оценка. В этой связи существуют Методические указания по инвентаризации имущества и финансовых обязательств, утвержденные Приказом Минфина Российской Федерации от 13 июня 1995 года №49 «Об утверждении методических указаний по инвентаризации имущества и финансовых обязательств» (далее Методические указания).

По результатам проведенной инвентаризации выявляется сомнительная дебиторская задолженность и дебиторская задолженность нереальная для взыскания, просроченная дебиторская задолженность, сроки исковой давности по каждому обязательству.

Вместе с тем, хотелось бы обратить внимание читателя на вывод суда, изложенный в Постановлении ФАС Волго-Вятского округа от 10 ноября 2004 года №А82-2756/2004-14, согласно которому, в резерв по сомнительным долгам может быть включена дебиторская задолженность за товар, не оплаченный в срок, и при отсутствии договора в письменной форме.

«Дебиторская задолженность, по которой срок исковой давности истек, другие долги, нереальные для взыскания, включаются в расходы организации в сумме, в которой задолженность была отражена в бухгалтерском учете организации» (пункт 14.3 ПБУ 10/99).

Причем право списания на убытки дебиторской задолженности, по которой истек срок исковой давности, возникает при наличии обстоятельств, свидетельствующих о нереальности ее взыскания, что подтверждается постановлением ФАС Волго-Вятского округа от 18 мая 2004 года № А29-6853/2003А.

Итак, подведем итог. Для признания операции по списанию дебиторской задолженности правомерной необходим договор с организацией-дебитором.

В случае отсутствия договора с должником, организации-налогоплательщику необходимо быть готовой отстаивать правомерность своей позиции в судебных органах.

4.3. ПРОДАЖА ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ

Один из способов возврата средств предприятия - продажа дебиторской задолженности.

По данным компании АКМ¹⁵, стоимость приобретаемых прав - до 80% от номинального размера задолженности. Предлагаемая цена при покупке долгов зависит давности просрочки, регионального присутствия должников, их финансового состояния и множества других факторов.

Как правило рынок долговых обязательств является закрытым, информация о стоимости продажи дебиторской задолженности, является конфиденциальной информацией.

¹⁴ Постановление Федерального Арбитражного Суда Волго-Вятского округа от 9 марта 2006 года №А43-20240/2005-30-656

¹⁵ http://www.acm-debt.ru/index.php?page_id=59&openstat=ZGlyZWNOlnlhbmlRleC5ydTs1NTlzMzc7Njg2MzU0Nzt5YW5kZXgucnU6cHJlbW11bQ

При проведении анализа, оценщиком, были обработаны следующие торговые долговые площадки:

- «Российский рынок долговых обязательств»¹⁶.

Результаты анализа: Указана номинальная сумма долга. Данные о стоимости продажи отсутствуют. Отсутствуют данные позволяющие сопоставить количественные и качественные характеристики объекта оценки и объектов, представленных к продаже.

- «Российский рынок проблемных активов»¹⁷.

Результаты анализа: Указана номинальная сумма долга. Данные о стоимости продажи отсутствуют. Отсутствуют данные позволяющие сопоставить количественные и качественные характеристики объекта оценки и объектов, представленных к продаже.

- «Мировая долговая система»¹⁸.

Результаты анализа: Указана номинальная сумма долга. Данные о стоимости продажи отсутствуют. Отсутствуют данные позволяющие сопоставить количественные и качественные характеристики объекта оценки и объектов, представленных к продаже.

- «Федеральная служба судебных приставов»¹⁹.

Результаты анализа: В единичных предложениях указана номинальная стоимость долга, а также стоимость продажи долга, однако, проведенный анализ выявил значительное различие в размерах дисконта в процентах от основной суммы долга. Так для ДЗ скидка составляет от 20 % до 90 %, встречаются предложения о продаже по номиналу. Данный диапазон является слишком условным для применения при расчете стоимости объекта оценки. Также в предложениях отсутствуют данные позволяющие сопоставить количественные и качественные характеристики объекта оценки и объектов, представленных к продаже.

- Объявления о несостоятельности, газета «Коммерсант».²⁰

Результаты анализа: В единичных предложениях указана номинальная стоимость долга, а также стоимость продажи долга, однако, проведенный анализ выявил значительное различие в размерах дисконта в процентах от основной суммы долга. Так при продаже прав требования дебиторской задолженности скидка составляет от 10% до 90%, наблюдаются предложения о продаже задолженности с публичных торгов в отсутствии заявок. Данный диапазон является слишком условным для применения при расчете стоимости объекта оценки. Также в предложениях отсутствуют данные позволяющие сопоставить количественные и качественные характеристики объекта оценки и объектов, представленных к продаже.

4.4. ВЫВОДЫ

В результате анализа рынка сделаны следующие выводы о его структуре:

1. Рынок коллекторских услуг находится в стадии формирования, представлен в основном агентствами, занимающимися преимущественно работой, по взысканию задолженности образовавшейся в результате не платежей физическими лицами по кредитам. К негативным моментам можно отнести: высокий процент за услуги коллекторских агентств и недоверие к подобным компаниям.
2. На сегодняшний день объем невыполненных обязательств на российском рынке составляет по оценке «Эксперта РА» порядка 160-170 млрд. рублей. В «анти-лидерах» по объему дефолтных обязательств – пищевая промышленность, строительные компании, машиностроение.
3. Находящемуся в трудных кризисных условиях предприятию контрагенты стараются не возвращать долги (так как предприятие все равно не выживет), выставляются необоснованные требования по предварительным платежам за поставку продукции или дополнительных гарантий.
4. Анализ рынка продажи дебиторской задолженности выявил наличие информации о продаже задолженности предприятий различных сегментов экономики. Однако проведенные

¹⁶ <http://www.rrdo.ru/>

¹⁷ http://www.russianarbitr.ru/market/sell/group_12/group_27/

¹⁸ <http://www.worlddebt.ru/>

¹⁹ <http://www.fssprus.ru>

²⁰ <http://www.kommersant.ru>

исследования могут классифицировать рынок как «закрытый» т.е. информация позволяющая определить характер и состав задолженности, возможность её взыскания, финансовое состояние дебитора и т.д. отсутствует. В лучшем случае представлена стоимость продажи и номинал задолженности, а диапазон дисконта составляет от 10-20% до 90% и выше, что не позволяет определить какую либо зависимость между ценообразующими характеристиками задолженности и её стоимостью.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1. ОБЗОР ПОДХОДОВ

Традиционно для оценки имущества могут применяться все или некоторые из следующих подходов:

- ♦ Доходный;
- ♦ Сравнительный;
- ♦ Затратный;

Каждый из подходов к оценке имеет свою специфику и определённые области применения (с учетом цели оценки, имеющейся информации или нормативных ограничений).

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки²¹.

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- ♦ установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- ♦ исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- ♦ определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- ♦ осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость²².

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- ♦ выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

²¹ Источник информации: "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256.

²² Источник информации: "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256.

- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки²³.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

5.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ

В настоящее время не существует общепринятой методики оценки стоимости дебиторской задолженности. Использование при оценке стоимости зарубежного опыта, практически невозможно, в силу различия правил ведения бухгалтерского учета, составления отчетности. Таким образом, проблема оценки стоимости дебиторской задолженности для российских оценщиков стоит особенно остро.

5.2.1. Обоснование выбора методов доходного подхода

Согласно ст. 21 ФСО № 1:

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

Изучив количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также материалы анализа рынка и данные Задания на оценку, оценщик сделал следующие выводы:

1. Расчет стоимости Объекта оценки может быть проведен с использованием методов доходного подхода.
2. В рамках использования доходного подхода, использован метод дисконтирования дебиторской задолженности.

Обоснованием выбора данного метода, послужило, что при применении доходного подхода к оценке стоимости дебиторской задолженности, анализируется возможность объекта генерировать определенный доход и определяется текущая стоимость этого дохода.

5.2.2. Обоснование выбора методов сравнительного подхода

Согласно ст. 22 ФСО № 1:

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

Под объектом-аналогом признается (ФСО № 1 ст. 14):

«...объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость».

²³ Источник информации: "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 256.

Изучив количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также материалы анализа рынка и данные Задания на оценку, оценщик сделал следующие выводы:

1. При проведении анализа рынка продаж прав требования дебиторской задолженности, установлено, что: отсутствует достаточная и достоверная информация позволяющая провести расчет стоимости дебиторской задолженности, в частности информация позволяющая сопоставить факторы влияющие на стоимость дебиторской задолженности.

При расчете стоимости Объекта оценки сравнительный подход не применялся. Обоснованием отказа послужило отсутствие возможности подобрать объект аналог, сходный по своим количественным, качественным и экономическим характеристикам оцениваемому объекту.

5.2.3. Обоснование выбора методов затратного подхода

Согласно ст. 23 ФСО № 1:

«Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства».

При этом, исходя из сущности затратного подхода, под возможностью заменить Объект оценки понимается возможность создания новой точной копии или объекта замещения.

Изучив количественные и качественные характеристики Объекта оценки, а также материалы анализа рынка и данные Задания на оценку, оценщик сделал следующие выводы:

1. Сущность методик затратного подхода состоит в том, что за стоимость дебиторской задолженности принимается её номинальная стоимость, которая уменьшается в зависимости от срока неплатежа на определенный коэффициент.

При расчете стоимости Объекта оценки затратный подход не применялся.

Обоснованием отказа послужило отсутствие достаточной и достоверной информации для реализации методов затратного подхода, в частности расчета коэффициента зависящего от срока неплатежа. Основной ориентацией методик затратного подхода, является их направленность на параметры, установленные нормативными актами. Применение данных критериев при оценке стоимости дебиторской задолженности приводит к её списанию и не отражает реальной рыночной стоимости.

5.3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

ФСО № 1, статья 2, пункт 10: «При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей».

Более подробные объяснения понятия НЭИ в ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3 – отсутствуют.

Однако, ФСО № 1, статья 1, пункт 1: «Настоящий федеральный стандарт разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности».

Тогда, согласно МСО восьмое издание пункт 6.3.:

Наиболее эффективное (наивысшее, наилучшее) использование определяется как наиболее вероятное²⁴ использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

Понятие наиболее эффективного использования является основополагающим, а также оно является неотъемлемой частью расчетов рыночной стоимости.

5.3.1. Методика определения НЭИ

Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ в соответствии с четырьмя нижеперечисленными критериями:

- 1) Юридическая правомочность;

²⁴ Выражение в английском тексте «most likely» и «most probably» имеют смысл «вероятно» («наверное», «скорее всего»), но не смысл математической вероятности

При анализе данного критерия необходимо принимать во внимание различные юридические ограничения.

2) Физическая осуществимость;

Данный критерий предполагает анализ характеристик Объекта оценки.

3) Финансовая оправданность;

Из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования объекта выбираются такие, которые обеспечивают отдачу, превышающую величину необходимых инвестиций.

4) Максимально экономически эффективное использование.

Использование, которое соответствует максимальной отдаче среди всех рассмотренных финансово состоятельных вариантов.

Первоначально объект рассматривается с позиций двух вышеперечисленных критериев: юридическая правомочность и физическая осуществимость. Далее из всех физически возможных и законодательно разрешенных вариантов использования объекта выбираются такие, которые являются экономически целесообразными и при этом обеспечивают максимальный доход.

5.3.2. Выводы по анализу НЭИ

Объектом оценки является права требования дебиторской задолженности, принадлежащие ООО «Окно», в соответствии с этим, оценке подлежат денежные обязательства дебиторов. При реализации дебиторской задолженности выполняются все принципы наиболее эффективного использования.

5.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

5.4.1. Определение даты возникновения

Проведя анализ предоставленных документов на дебиторскую задолженность, подлежащую оценке, определена дата возникновения дебиторской задолженности.

Датой возникновения дебиторской задолженности считается дата перехода права собственности на продукцию от продавца к покупателю, установленная в договоре. Это может быть дата подписания договора, отгрузки товара со склада продавца, дата поступления продукции к покупателю и т. д.

Датой последнего оборота – признается дата последнего платежа по дебиторской задолженности, выдача исполнительного листа, подписания акта сверки взаимных расчетов, начало судебного разбирательства.

Таблица 5.4.1.1. Дата возникновения ДЗ

№ п.п.	Наименование организации дебитора	Дата последнего оборота и момент возникновения	Дата возникновения
1	ООО «Строительная компания «Оникс»	19.10.2016	13.07.2013 и 03.10.2013

Исходя ст. 195 Гражданского кодекса сроком исковой давности признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. В соответствии с положениями ст. 196 ГК РФ общий срок исковой давности составляет три года. Исчисление срока исковой давности осуществляется по правилам гл. 11 и 12 ГК РФ. Просроченная дебиторская задолженность отсутствует.

5.4.2. Метод дисконтирования

Для расчета рыночной стоимости дебиторской задолженности применялась формула²⁵:

$$C_{дз} = \frac{C_{номинал}}{(1 + i)^T}$$

где:

$C_{дз}$ – рыночная стоимость дебиторской задолженности;

i – ставка дисконтирования;

²⁵ Методологическое обоснование о возможности применения метода: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» под ред. Грязновой А.Г., Федотовой М.А., Микерина Г.И., Львова Д.С. Рекомендовано Министерством образования РФ в качестве учебника. Москва, Издательство «Интерреклам» 2003 год. – стр. 206.

T – срок реализации проекта (срок взыскания дебиторской задолженности);

C_{номинал} – номинальная стоимость дебиторской задолженности;

Согласно данной методике стоимость дебиторской задолженности определяется на основе принципа изменения стоимости денег во времени.

Среди преимуществ метода можно отметить относительную простоту его применения.

5.4.2.1. Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования – ставка отдачи, используемая для приведения денежной суммы, подлежащей выплате или получению в будущем, в её нынешнюю стоимость.

В качестве ставки дисконтирования выбраны ставки по альтернативным инвестициям – по кредитам ведущих Российских банков²⁶, для кредитования юридических лиц в 2016 году.

Выбор ставки объясняется одинаковой, по уровню риска, схемой образования, т.е. дебиторская задолженность, позволяет дебитору получить бесплатный кредит.

В свою очередь при реализации дебиторской задолженности покупатель задолженности, приобретает возможность получения в будущем денежных средств, однако процесс связан с определённым риском и необходимой для инвестора нормой дохода, что и содержит ставка по кредиту.

Таблица 5.4.2.1.1. Расчет ставки дисконтирования

Наименование банка	Средняя процентная годовая ставка, %	Источник информации
ОТП Банк	34,9%	http://www.banki.ru/
НБД-Банк	32,0%	http://www.banki.ru/
Росэнергобанк	29,0%	http://www.banki.ru/
РИТЦ Банк	23,0%	http://www.banki.ru/
МДМ Банк	22,8%	http://www.banki.ru/
ТатфондБанк	23,49%	http://www.banki.ru/
Уральский банк	27,0%	http://www.banki.ru/
Мирь	22,0%	http://www.banki.ru/
Солид Банк	25,95%	http://www.banki.ru/
Средняя годовая ставка по кредиту, %	26,68%	Расчет среднего арифметического

5.4.2.2. Определение периода дисконтирования

Для определения периода дисконтирования, использовались сведения о максимальном сроке взыскания дебиторской задолженности в суде²⁷ и сведениям по длительности исполнительного производства и датой выплаты задолженности.

Расчет проведен по формуле:

$$T_{\text{период}} = \frac{8_{\text{мес.}} + 2_{\text{мес.}}}{12} = 0,8334$$

где:

T_{период} – период дисконтирования

8мес. – максимальный срок службы необходимый для завершения арбитражного процесса и получения исполнительного листа;

2мес. – срок установленный законом об исполнительном производстве для взыскания задолженности по исполнительному листу²⁸;

12 – количество месяцев в году.

²⁶ Источник информации: <http://www.banki.ru/> Копии распечаток, подтверждающие источник получения информации в Приложении № 3.

²⁷ Источник: http://www.acm-debt.ru/uslugi/vzyskanie_zadolzhennosti_cherez_sud/

²⁸ Источник: статья 36 пункт 1 Федерального закона от 02.10.2007 N 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»

5.4.2.3. Расчет рыночной стоимости

На основании расчетов представленных в пунктах 5.4.2.1., 5.4.2.2., проведен расчет рыночной стоимости Объекта оценки.

Расчет, проведен по формуле:

$$C_{дз1} = \frac{C_{\text{номинал}}}{(1+i)^T} = \frac{4\,337\,844,97}{(1+26,68\%)^{0,8334}} = 3\,561\,862,37 \text{ рублей}$$

Где:

$C_{\text{номинал}}$ – балансовая стоимость дебиторской задолженности;

i – ставка дисконтирования, определена в пункте 5.4.2.1.;

T – период дисконтирования, определен в пункте 5.4.2.2.

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В разделе согласования результатов должно быть проведено согласование результатов расчетов, полученных с применением различных подходов²⁹. При согласовании результатов, полученных с применением различных подходов к оценке, а также использовании методов оценки в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования. Если при согласовании используется взвешивание результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, оценщик должен обосновать выбор использования весов, присваиваемых результатам, полученным при применении различных подходов к оценке, а также использовании разных методов в рамках применения каждого подхода.

Расчет стоимости Объекта оценки проведен только доходным подходом, при выборе подходов и методов оценки оценщик руководствовался принципами, изложенными в ФСО № 1-3. Соответственно, процедура согласования результатов не требуется.

²⁹ Источник: ФСО № 3 раздел 3 пункт (и)

7. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Таким образом, основываясь на полученных и собранных фактах (сведениях, информации) и проведенных расчетах, оценщик пришёл к следующему заключению:

расчетное значение итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки:

Объект оценки:

- ♦ Права требования (дебиторская задолженность) принадлежащие ООО «Окно» как кредитору по неисполненным денежным обязательствам.

Состав дебиторской задолженности:

- Задолженность ООО «Строительная компания «Оникс» в размере 4 337 844 рубль 97 копеек;

по состоянию на « 14 » ноября 2016 года округленно составляет:

3 561 862,37, три миллиона пятьсот шестьдесят одна тысяча восемьсот шестьдесят два рубля тридцать семь копеек

Оценщик
ООО «Агентство оценки собственности
«Золотое правило»

О.С. Золотарев