

Генеральный директор
ЗАО «Российский стандарт»
Лобанов С.Н.

ОТЧЕТ

№ 0007/66/14/08/35 – КМ

Оценка рыночной стоимости имущества, принадлежащего
ООО «Свайтор» – объекты конкурсной массы для продажи

Дата оценки: 20.10.2014 г.

Конкурсная масса представляет собой всё имущество должника,
имеющееся на момент открытия конкурсного производства
и выявленное в ходе конкурсного производства



Заказчик: Конкурсный управляющий ООО «Свайтор»

Исполнитель: ЗАО «Российский стандарт»


Екатеринбург
2014

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	Основные факты и выводы.....	3
1.1.	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	3
1.2.	Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.....	3
1.3.	Итоговая величина стоимости объекта оценки	4
2.	Описание задания.	4
3.	Сведения о Заказчике оценки и об оценщиках	5
4.	Иные сведения об объекте оценки и отчете.....	5
5.	Применяемые законодательные акты и стандарты оценочной деятельности.....	6
6.	Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	6
7.	Основные понятия, определения и методология процесса оценки.....	9
7.1.	Терминология и сокращения	9
7.2.	Объем исследования и технология оценки	12
7.3.	Обоснование и выбор вида стоимости.....	13
7.4.	Основные подходы к оценке.....	14
8.	Описание объекта оценки	15
8.1.	Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, и информации, используемой при проведении оценки с указанием источников их получения:.....	15
8.2.	Идентификация объекта оценки.....	15
8.3.	Правовое положение собственника и объекта оценки.	16
8.4.	Анализ информации и фактов по объекту оценки.....	18
8.5.	Краткая характеристика собственника объектов оценки / кредитора	20
8.6.	Характеристика объекта оценки	21
8.7.	Характеристика среды и местоположения объекта оценки.....	25
9.	Анализ рынка (экономической среды) объекта оценки.....	27
9.1.	Итоги социально-экономического развития Свердловской области	28
9.2.	Рынок оборудования	30
10.	Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	34
11.	Расчет стоимости объектов оценки	35
11.1.	Расчет стоимости дебиторской задолженности.....	35
11.2.	Расчет стоимости оборудования	46
13.	Источники, используемые в работе	59
14.	ПРИЛОЖЕНИЯ /копии/.....	59

1. Основные факты и выводы.

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

<p>Объект оценки – имущество /объекты конкурсной массы/:</p> <ul style="list-style-type: none">- подъемник строительный мачтовый грузопассажирский ALIMAK CH 14/30 DOL, 2006 г.в.- право требования дебиторской задолженности ООО «Флатирон» (ИНН: 6672261325) в размере 564 532,75 рубля (не подтвержденных на дату оценки в судебном порядке)	
<p><i>Гражданский кодекс РФ трактует понятие обязательства следующим образом (ст. 307): «в силу обязательства одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п. либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности».</i></p> <p><i>В ФЗ РФ «О несостоятельности (банкротстве)» дается определение денежных обязательств (ст. 2) «обязанность должника уплатить кредитору определенную денежную сумму по гражданско-правовому договору и по иным основаниям, предусмотренным ГК РФ».</i></p>	
<p>Собственник объекта оценки: ООО «Свайтор», ИНН/ОГРН: 6670224649/1086670027938 Адрес: 620000, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 52</p>	
<p><i>Выписка из Решения Арбитражного суда Свердловской области от 17.03.2014 г. Дело № А60-2425/2014</i></p> <p>4. Утвердить конкурсным управляющим «СВАЙТОР» (ИНН 6670224649, ОГРН 1086670027938) Тимчишину Ольгу Евгеньевну (ИНН 660404972503; адрес для корреспонденции: пос. Березовский, ул. Смирнова, д. 18а, кв. 47), являющуюся членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная общественная «Ассоциация антикризисных управляющих» (443072 г. Самара, Московское шоссе, 18 км.).</p>	
<p>Учетная стоимость объекта оценки: не представлена в связи с отсутствием учетных документов у предприятия – банкрота</p>	
<p>Основание для проведения оценки: договор на оказание услуг по оценке № 35/08 от 12.08.2014 г.</p>	

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов.

В соответствии с заданием произведена оценка рыночной стоимости имущества, принадлежащего ООО «Свайтор» – объекты конкурсной массы для продажи.

Оценка стоимости выполнена в соответствии с требованиями Федеральных Стандартов Оценки (ФСО № 1, 2, 3 – Утверждены приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года) и Федерального закона ФЗ № 135 от 29.07.98. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации. Оценщик, осуществив сбор и анализ существенной и необходимой, для определения стоимости объекта оценки, информации, изучив количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, а также информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, проанализировав рынок, к которому относится объект оценки, на основании произведенных расчетов получил следующие результаты:

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость имущество /объектов конкурсной массы/, принадлежащего ООО «Свайтор», на дату оценки составила (после округления и без учета НДС): 331 000 рублей (Триста тридцать одна тысяча руб.)

в том числе по объектам:

№ п/п	Объект конкурсной массы:	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
1.	подъемник строительный мачтовый грузопассажирский ALIMAK CH 14/30 DOL, 2006 г.в.	280 000
2.	право требования дебиторской задолженности ООО «Флатирон» (ИНН: 6672261325)	51 000

Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть рекомендована для совершения сделки с объектом оценки (согласно п. 26 ФСО № 1) до 20 апреля 2015 г.

2. Описание задания.

Объект оценки:	имущество /объекты конкурсной массы/: - подъемник строительный мачтовый грузопассажирский ALIMAK CH 14/30 DOL, 2006 г.в. - право требования дебиторской задолженности ООО «Флатирон» (ИНН: 6672261325) в размере 564 532,75 рубля (не подтвержденных на дату оценки в судебном порядке)	
Местоположение объектов оценки:	по месту нахождения предприятия банкрота - 620000, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 52	
Тип имущества (объекта аренды):	Оборудование и дебиторская задолженность	
Собственник имущества:	ООО «Свайтор», ИНН/ОГРН: 6670224649/1086670027938 Адрес: 620000, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 52	
Субъект права и имущественные права:	Конкурсный управляющий ООО «Свайтор» Тимчишина О.Е. - право распоряжения	
Основания для установления прав:	Решение Арбитражного суда Свердловской области от 17.03.2014 г. по делу № А60-2425/2014	
Цель проведения оценки:	консультация заказчика о вероятной стоимости имущества	
Вид определяемой стоимости:	рыночная стоимость объекта оценки	
Предполагаемое использование результатов оценки:	в целях реализации имущества для погашения долгов	
Необходимость определения стоимости, отличной от рыночной:	нет	 
Оцениваемые права:	Право собственности	
Период проведения работ:	12.08.2014 г. - 20.10.2014 г.	
Дата осмотра объекта	25.08.2014 г.	
Дата проведения оценки:	25.08.2014 г. – на дату подачи заявления 20.10.2014 г. – оборудования	
Дата составления отчета:	20.10.2014 г.	
Наличие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта оценки, ограничений (обременений)	Отсутствуют документально подтвержденные имущественные права третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничения (обременения), а также экологического загрязнения.	
Иные расчетные величины, относящиеся к объекту оценки:	Отсутствуют	
Указание границ интервала стоимости объекта оценки:	не предоставлять	

3. Сведения о Заказчике оценки и об оценщиках

Заказчик:

Конкурсный управляющий ООО «Свайтор» Тимчишина О.Е, действующий на основании Решения Арбитражного суда Свердловской области от 17.03.2014 г. по делу № А60-2425/2014
Выписка из Решения Арбитражного суда Свердловской области от 17.03.2014 г. Дело № А60-2425/2014
4. Утвердить конкурсным управляющим «СВАЙТОР» (ИНН 6670224649, ОГРН 1086670027938) Тимчишину Ольгу Евгеньевну (ИНН 660404972503; адрес для корреспонденции: пос. Березовский, ул. Смирнова, д. 18а, кв. 47), являющуюся членом Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная общественная «Ассоциация антикризисных управляющих» (443072 г. Самара, Московское шоссе, 18 км.).

Исполнитель:



ЗАО «Российский стандарт», ОГРН: 1026605233137 дата постановки – 17.09.2002 г., ИНН: 6661063554, КПП: 666101001. Адрес: 620144, г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 104, офис 408. Добровольное страхование гражданской ответственности ЗАО «Российский стандарт» в СОАО «ВСК». Страховой полис Страхового открытого акционерного общества «ВСК» №14440В4000756, срок действия с 28.03.2014 г. по 27.03.2015 г

Оценщик:

Оценщики, заключившие договор с Исполнителем (ЗАО «Российский стандарт») и выполняющие работу – члены Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» (НП ОПЭО) г. Москва, зарегистрированное в реестре саморегулируемых организаций оценщиков ФРС № 0007 от 27/12/2007.

Лобанов С.Н. – Диплом о профессиональном образовании № 322178 от 17.10.2001 г. Институт профессиональной оценки, г. Москва. Регистрационный № 47.66. в реестре оценщиков НП ОПЭО. Свидетельство о повышении квалификации № 799 от 26.04.2013 г. НОУ ВПО Московская академия предпринимательства при Правительстве Москвы. Обязательное страхование ответственности оценщика – Страховой полис Страховое открытое акционерное общество «ВСК» № 14440В4002649 от 02.06.2014 г. на сумму 5 000 тыс./руб., срок действия с 01.07.2014 г. по 30.06.2015 г. Трудовой договор с ЗАО «Российский стандарт» от 10.02.2005 г. Местонахождение оценщика: г. Екатеринбург, ул. Хохрякова, 104, оф. 408. Стаж в оценке – 16 лет.

4. Иные сведения об объекте оценки и отчете

Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах:

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались.

Обращение к сторонним организациям или специалистам если происходило, то только лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации.

Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной, соответственно, данные специалисты могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающей необходимой степенью достоверности.

Специальные экспертизы, выполнение которых требуется в рамках проведения оценки:

Специальных экспертиз, в рамках проведения оценки, не проводилось.

Другие сведения:

Принятые допущения и ограничения по объекту оценки:	Описание всех ограничений и допущений, использованных при проведении оценки, представлено в разделе 6 отчета
Сведения об обременении объекта оценки при его наличии:	Нестандартных сервитутов и иных обременений оцениваемого имущества по данным Заказчика, не установлено.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки не могут быть использованы никаким способом, кроме того, который указан в предполагаемом использовании и в течении 6 месяцев с даты составления отчета
Форма отчета:	Письменная, в 2 экз. на русском языке
Итоговая величина стоимости объекта в отчете:	В рублях (округленно)
Проектное назначение объекта:	Объекты конкурсной массы
Текущее использование объекта:	Реализация объектов для покрытия долгов предприятия

5. Применяемые законодательные акты и стандарты оценочной деятельности

- ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН ФЗ № 135 от 29.07.98. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
- ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ № 1 «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
- ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года N 255
- ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)» Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 254
- ФЕДЕРАЛЬНЫЙ СТАНДАРТ ОЦЕНКИ № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» Утвержден Приказом Минэкономразвития России от от 25 сентября 2014 г. № 611
- Стандарт и правила МСНО - НП «ОПЭО»

Кроме указанных выше обязательных к применению стандартов при подготовке настоящего Отчета Оценщик руководствовался требованиями Международных стандартов оценки (МСО-2007) Международного комитета по стандартам оценки (МКСО). Применение МСО-2007 обусловлено тем, что они описывают общие фундаментальные правила проведения работ по оценке, признанные во всем мире. МСО-2007 применялись в части, не противоречащей Федеральным стандартам оценки и Стандартам и правилам оценочной деятельности, утвержденным НП "ОПЭО".

6. Допущения и ограничительные условия, использованные при проведении оценки

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

1. Общие условия

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей сторон. Стороны должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

2. Общая цель отчета

Консультация – дать заказчику обоснованные сведения о вероятной стоимости объекта оценки. Настоящий отчет выполнен в рамках оказанных консультационных услуг, достоверен в полном объеме и лишь в указанных в настоящем тексте целях и на указанную дату оценки. Понимается, что

проведенный анализ и данное заключение не содержат полностью или частично предвзятого мнения. Мнение Оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.ъектов).

3. Конфиденциальность

Согласно установленным профессиональным стандартам, Исполнители сохраняют конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки. Учитывая цели оценки, Заказчик, Оценщик и Исполнитель принимают на себя обязательства по конфиденциальности расчетов. Ни одна из сторон не может использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

4. Положения об ответственности

Оценщик утверждает, что проведенная работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий отчет был подготовлен в соответствии и на условиях требований законодательства и существующего порядка профессиональных организаций оценщиков. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Мы исходили из того, что предоставленная нам информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверки. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность или иных форм подтверждения ее полной достоверности, поэтому там, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки. Ответственность за такую отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет владелец объекта.

5. Освобождение от ответственности

Заказчик принимает условие освободить и обезопасить Исполнителя и Оценщика, и защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Заказчику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по договору оценки.

6. Дополнительные работы

Согласно положению настоящего отчета, от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

7. Описание имущества

Оценщик полагался на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком, и не несет ответственности за обстоятельства юридического характера, связанные с объектом оценки. Мы не принимаем на себя ответственности за описание правового состояния объектов оценки, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Предполагается, что права собственности на рассматриваемые объекты полностью соответствуют требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Рассматриваемый объект считается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. Мы исходим из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете. Все планы, схемы, чертежи и иные материалы, если они были использованы в отчете, приведены, в целях оказания помощи, визуально представить себе описываемый объект оценки. Мы не проводили, каких – либо измерительных работ и не принимаем на себя ответственность за таковые.

8. Скрытые характеристики и дефекты

При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов. Оценщик не несет ответственность за оценку состояния объекта, которую невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычного визуального осмотра или путем изучения планов и документов.

9. Ограничения и допущения, связанные непосредственно с объектом оценки

В отчете содержатся ограничения и допущения, связанные непосредственно с объектом оценки и не основанные на представленных источниках информации:

9.1. Отсутствуют факторы, связанные с неблагоприятными нормативно-законодательными изменениями (как федерального, так и регионального уровня), качество управления объектом достаточное, работа службы маркетинга отвечает необходимым требованиям, что вытекает из принципа наиболее эффективного и полного использования, принятого в теории оценки.

9.2. К оценке принимается сумма задолженности, отраженная в официальной отчетности предприятия-кредитора. Для предприятий, находящихся в процедуре банкротства, принимается только, сумма основного долга («чистая» задолженность, без пени и штрафов), так как только эту сумму можно предъявить в реестр кредиторов. Для остальных предприятий принимается «накопленная» задолженность на дату ее установления или установленная решением арбитражного суда.

9.3. Величина затрат, отраженных в представленных заказчиком отчетах, документах и актах, подписанные Службой Заказчика (генерального подрядчика) принимаются оценщиками как верные и проверке не подвергаются.

9.4. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров осматриваемых объектов (все размеры и объемы, которые содержатся в документах, представленных Заказчиком, рассматриваются как истинные). Исполнитель не проводил технической экспертизы осматриваемых объектов (освидетельствование объекта на наличие скрытых дефектов, повреждений, неисправностей, на отсутствие внутренних механизмов, узлов, агрегатов, которые не идентифицируемы визуально).

9.5. Учитывая вероятностный характер рыночной стоимости, в международной и российской практике оценки принято округлять итоговый результат. (ФСО 3, пункт 16 "В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления") Округление — это оставление в числе определенного количества верных значащих цифр. Принимая во внимание вышеизложенное Оценщик и Заказчик принимают в настоящем отчете округления результата с точностью до тысячи (все точные знаки и один неточный, но более вероятный)

9.6. Расчеты в данном отчете, производились с использованием программного продукта Excel без промежуточных округлений, поэтому возможны расхождения с указанными в тексте значениями при повторении расчетов на калькуляторе.

9.7. Принятие решения оценщиком о величине итоговой стоимости оценки имущества происходит в условиях неизбежной неопределенности, присущей оценке и корректная процедура принятия правильного решения должна учитывать уровень этой неопределенности, а, следовательно, необходимость характеристики точности, заданной уровнем неопределенности. Принимая во внимание известное положение в налоговом кодексе о допустимости снижения цены сделки по отношению к рыночной стоимости на 20% (признание факта, что оценка содержит некоторую неопределенность), Стороны принимают, в качестве не значимого расхождения, величину расхождения равной 10% и менее. Т.е., принимаемое расхождение между оценками (допустимость расхождения результатов оценки) следует признать незначимым, что на взгляд оценщика, соответствует условиям принятия решений по расчету стоимости объекта в данном отчете.

10. Заключительные положения раздела

Исполнитель учитывает ответственное отношение собственника к имуществу и должное им управление. Он исходит из того, что все необходимые лицензии, ордера на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.

Все рабочие материалы, методики и расчеты, на основании и при применении которых делались выводы и заключения в настоящем отчете, остаются в распоряжении Оценщика и Исполнителя. Они предоставляются только для судебного или иного разбирательства по существу сделанных выводов и принятых заключений. Заказчику рабочие материалы могут быть предоставлены по дополнительно оговоренным условиям.

Подписавший данный отчет Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.

Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.

Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы являются, на взгляд Исполнителя/Оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Представленное в отчете заключение – это вероятностная величина, которая рекомендуется оценщиком для целей заказчика и отражает профессиональное мнение Оценщика, относительно рыночной стоимости объекта на дату оценки. Это не означает, что данный объект оценки будет использован (сдан в аренду) обязательно по указанной стоимости, так как на свободном рынке формируются договорные цены, в которых, две стороны сделки реализуют свои права, интересы и планы, обладают своими возможностями, информацией, навыками и умением вести переговоры и т.д.

7. Основные понятия, определения и методология процесса оценки.

7.1. Терминология и сокращения

Ниже даются определения терминов, которые использованы при написании данного отчета и иное толкование которых невозможно.

Оцениваемые права. Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на имущество. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться иным образом.

Договор есть универсальная общепринятая форма обмена, применяемая на всех уровнях и ко всем товарам легального рынка.

Конкурсное производство – процедура банкротства должника, в ходе которой распродается имущество должника и гасятся требования кредиторов.

Реестр требований кредиторов – документ установленного образца с записями заявленных и подтвержденных определениями арбитражного суда требований кредиторов к должнику.

Конкурсная масса – имущество должника, подлежащее реализации с целью погашения требований кредиторов. Конкурсная масса представляет собой всё имущество должника, имеющееся на момент открытия конкурсного производства и выявленное в ходе конкурсного производства.

Конкурсная масса — это:

- основные и оборотные средства
- нематериальные активы
- дебиторская задолженность
- прочие и активы, находящиеся на балансе должника

Наблюдение – процедура, в ходе которой устанавливается возможность или невозможность восстановления платежеспособности предприятия и устранения признаков банкротства.

Должник - организация-покупатель (получатель), не исполнившая денежное обязательство перед продавцом (поставщиком) по оплате фактически поставленных по договору товаров, выполненных работ или оказанных услуг.

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

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

Факторинговые операции - операции, при которых за определенную плату должник может передать право на получение денег по дебиторской задолженности специализированной организации,

которая занимается взысканием дебиторской задолженности. Такая организация может либо обеспечивать сбор, страхование и финансирование дебиторской задолженности, либо оказывать помощь во взыскании просроченной дебиторской задолженности или страховании сомнительных долгов. Эти операции носят название факторинговые, или факторинг, а специализированные фирмы - факторинговые.

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

Под риском следует понимать следствие действия либо бездействия объективны и субъективных факторов, в результате которого существует реальная возможность получения неопределенных результатов различного характера, как положительно, так и отрицательно влияющих на финансово-хозяйственную деятельность предприятия.

Здания и сооружения временные – специально возводимые или временно приспособляемые (постоянные) на период строительства здания (жилые, культурно-бытовые и другие) и сооружения (производственного и вспомогательного назначения), необходимые для обслуживания работников строительства, организации и выполнения строительного-монтажных работ.

Здания и сооружения общественные – здания и сооружения, предназначенные для социального обслуживания населения и для размещения административных учреждений и общественных организаций.

Сооружение — группа в классификации основных средств, представляющих собой инженерно-строительные объекты, предназначенные для выполнения общих функций процесса производства.

Согласно СНиП 10-01-94 **сооружение** – это единичный результат строительной деятельности, предназначенный для осуществления определённых потребительских функций. **Сооружениями** признаются инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства путём выполнения тех или иных технических функций, не связанных с изменением предмета труда, или для осуществления различных производственных функций.

К **сооружениям** также относят: законченные функциональные устройства для передачи энергии и информации, такие как линии электропередачи, теплоцентрали, трубопроводы различного назначения, радиорелейные линии, кабельные линии связи, специализированные сооружения систем связи, а также ряд аналогичных объектов со всеми сопутствующими комплексами инженерных сооружений.

Понятие оценочной деятельности (Статья 3. Федерального Закона ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ В РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ N 135-ФЗ от 29 июля 1998 года)

Для целей настоящего Федерального закона **под оценочной деятельностью** понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Для целей настоящего Федерального закона **под рыночной стоимостью объекта оценки** понимается 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.

Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N1)

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

При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

При **определении стоимости объекта оценки** определяется 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.

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

При **установлении затрат** определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект.

При определении **наиболее эффективного использования объекта** оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

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

Стоимость – представляет собой денежное выражение ценности объекта и относящихся к нему имущественных прав в конкретный момент времени и в соответствии с адекватным методом оценки. Оцениваемая стоимость есть показатель прогнозный, она указывает ту денежную сумму, которую вероятно заплатит расчетливый покупатель за данный объект, имея в виду, что данный объект ему полезен, и он принесет выгоду.

Стоимость использования носит субъективный характер и чаще всего отражает намерения владельца, арендатора и т.п., не связанные с куплей-продажей объекта, сдачей в субаренду и другими подобными действиями;

Инвестиции – средства, вкладываемые в объекты для получения прибыли или иного эффекта.

Инвестиционная стоимость – это стоимость собственности для конкретного инвестора при определенных целях инвестирования.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки оценщиком, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Цена – денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая за товар или услугу. Понятие цены связано с обменом товара или услуги. После того как обмен совершен, цена, объявленная открыто и сохраняемая в тайне, становится историческим фактом. Цена уплаченная соответствует точке пересечения кривых спроса и предложения. (МСО 2003).

Дисконтирование – математическая процедура, применяемая для пересчета сумм, предполагаемых к получению в определенные будущие моменты времени, в их настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с применением ставок дисконтирования (коэффициентов дисконтирования).

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

Метод дисконтированных денежных потоков – метод капитализации, при котором будущие денежные потоки, ассоциируемые с объектом оценки, выражаются в терминах настоящей (текущей) стоимости путем применения процедуры дисконтирования.

Ставка дисконтирования – предполагаемая ставка процента, которая по ожиданиям будет соответствовать альтернативной стоимости капитала (рisku инвестиции) в течение периода дисконтирования. (Ставка отдачи/доходности, используемая для конверсии/приведения денежной суммы, подлежащей выплате или получению в будущем, в нынешнюю стоимость)

Метод прямой капитализации – метод капитализации, при котором будущие денежные потоки, ассоциируемые с объектом оценки, выражаются в терминах настоящей (текущей) стоимости путем применения коэффициента капитализации.

Коэффициент капитализации – любой коэффициент, используемый для конверсии дохода в стоимость.

Риск - неопределенность, связанная с возможностью возникновения в ходе осуществления проекта неблагоприятных ситуаций и последствий. В отличие от неопределенности понятие «риск» более субъективно - последствия реализации проекта неблагоприятны для одного из участников, могут быть благоприятны для другого.

Безрисковая ставка доходности – ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

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

Наиболее эффективное использование (НЭИ) Наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости.

Стандарты оценки – нормативно (в т.ч. законодательно) закрепленные требования к выполнению работ оценщиком, имеющие для него обязательный характер.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Отчет об оценке имущества – документ, содержащий обоснованное мнение оценщика о стоимости объекта оценки. Это результат оценки, осуществленной оценщиком, при проведении работ по оценке, составленный в соответствии с требованиями Стандартов.

Дата отчета – дата написания отчета об оценке, может совпадать или не совпадать с датой оценки.

Допущения. Предположения, считающиеся истинными. Допущения включают факты, условия или ситуации, влияющие на предмет оценки или подход к оценке, но которые, возможно, нельзя или не стоит проверить. Это положения, которые, будучи объявленными, должны быть принятыми в понимании оценки. Все допущения, лежащие в основе оценки, должны быть разумными.

Остальные «стандартные» сокращения слов и словосочетаний на русском языке – приведены в соответствии с ГОСТ 7.12.

7.2. Объем исследования и технология оценки

В соответствии с Федеральными Стандартами Оценка (ФСО № 1, 2, 3 – Утверждены приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года), проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- Согласование задания и заключение с заказчиком договора об оценке;
- Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- Анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- Обобщение результатов полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- Составление и передача заказчику отчета об оценке.

При расчете стоимости принимались во внимание следующие факторы:

- текущие рыночные цены на данные объекты и его аналоги;
- физическое состояние и накопленный износ;
- инфляционные (дефляционные) процессы в экономике;
- тенденции спроса на объекты, подобные оцениваемым, изменение экономических факторов.

На этапе предварительного ознакомления с объектом оценки были рассмотрены вопросы:

- определение общих характеристик оцениваемых объектов, наличия, состава и достаточности для целей оценки технической, рыночной и другой документации и информации;
- определение состава оцениваемых прав.

В рамках работы над отчетом Оценщик осуществил сбор и обработку:

- Правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами третьих лиц;

- Информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
- Информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а так же другой информации, связанной с объектом оценки.

На этапе сбора, обработки и анализа информации, необходимой для оценки, Оценщик собрал и проанализировал техническую, рыночную и другую информацию, необходимую и достаточную для получения обоснованного мнения относительно рыночной стоимости объекта оценки.

В соответствии со статьей 5 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г., в его последней редакции, к объектам оценки относятся:

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

Предоставление имущества в аренду является услугой, оказываемой арендодателем арендатору. **В этой связи**, в соответствии с требованиями статьи 10 Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. – объект оценки будет определен как «Услуги по предоставлению в аренду имущества на определенный срок». В данном случае, оценщик определяет рыночную стоимость этих услуг в виде годовой (или другой срочной) арендной платы за пользование этим имуществом, рассчитанной в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998 г. При этом оценщик может применить сравнительный подход, исходя из рыночных условий сдачи в аренду аналогичного или идентичного имущества.

7.3. Обоснование и выбор вида стоимости

Федеральные Стандарты Оценка (ФСО № 1, 2, 3 – Утверждены приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года) и Федеральный закон ФЗ № 135 от 29.07.98. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации регламентируют выбор вида стоимости объекта оценки в зависимости от ее назначения, правового статуса и характеристик объекта.

В соответствии с определением, изложенным в ФЗ № 135, под рыночной стоимостью объекта оценки понимается 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.

По аналогии с приведенным выше определением дадим понятие «рыночной стоимости аренды» (арендная стоимость, арендная ставка) – величина арендной платы, за которую может быть сдан в аренду объект недвижимости на дату оценки при типичных рыночных условиях, т. е. если:

- на дату оценки объект не занят и готов к сдаче в аренду на условиях конкурентного рынка, а арендодатель и арендатор достаточно осведомлены о характеристиках объекта и действуют разумно и без принуждения;
- период экспозиции объекта недвижимости достаточен для того, чтобы объект был доступен для потенциальных арендаторов, а также для согласования величины арендной платы, за-

ключения договора об аренде и других условий, необходимых для сдачи объекта в аренду;

- состояние рынка, динамика ставок арендной платы и другие условия являются типичными на дату оценки стоимости аренды, т. е. не являются чрезмерно обременительными или выгодными для аренды такого типа и данного вида недвижимости;
- при определении стоимости аренды не учитываются предложения завышенных (заниженных) арендных ставок потенциальным арендатором, имеющим особый интерес к данному объекту недвижимости, а также находящимся в родственных или деловых связях с арендодателем.

7.4. Основные подходы к оценке

В соответствии с задачей и назначением оценки рыночная стоимость обычно определяется с учетом всех присутствующих у бизнеса функциональных и товароведческих достоинств и недостатков, т.е. функциональной, экономической полезности, а также с учетом конъюнктуры рынка и платежеспособности покупателя на дату оценки.

Большое значение для формирования рыночной стоимости имеют следующие факторы и ограничения:

- величина ожидаемых прибылей и время их получения;
- риск, как вероятность получения ожидаемых доходов;
- степень контроля, которую получает новый собственник;
- значительную роль в определении рыночной стоимости предприятия играет ликвидность собственности;
- рыночная стоимость реагирует на любые ограничения, которые имеет бизнес, при отсутствии таких ограничений рыночная стоимость предприятия будет выше;
- цены предложения в первую очередь определяется издержками владельцев, возможностью вложения инвестиций в те финансовые инструменты, которые в наибольшей степени соответствует потребностям потенциального инвестора;
- перспективы предприятия;
- социальные и политические факторы, отношение к бизнесу в обществе, политическая стабильность.

Базисом для определения рыночной стоимости объекта обычно служат следующие подходы:

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

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

доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход предусматривает установление стоимости объекта оценки путем расчета приведенной к текущему моменту стоимости ожидаемых выгод. Ожидаемый доход или выгоды конвертируются в стоимость посредством расчетов, учитывающих ожидаемый размер и время получения выгод, риск, связанный с потоком выгод, и стоимость денег в зависимости от времени. Ожидаемый доход или выгоды должны рассчитываться с учетом структуры капитала и прошлых результатов деятельности комплекса, перспектив его развития, а также отраслевых и общеэкономических факторов. Подход с точки зрения доходности объекта оценки представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная собственность. Таким образом, оценка объекта оценки на основе доходного подхода – это определение ценности потенциальных доходов, ожидаемых от владения и распоряжения ими.

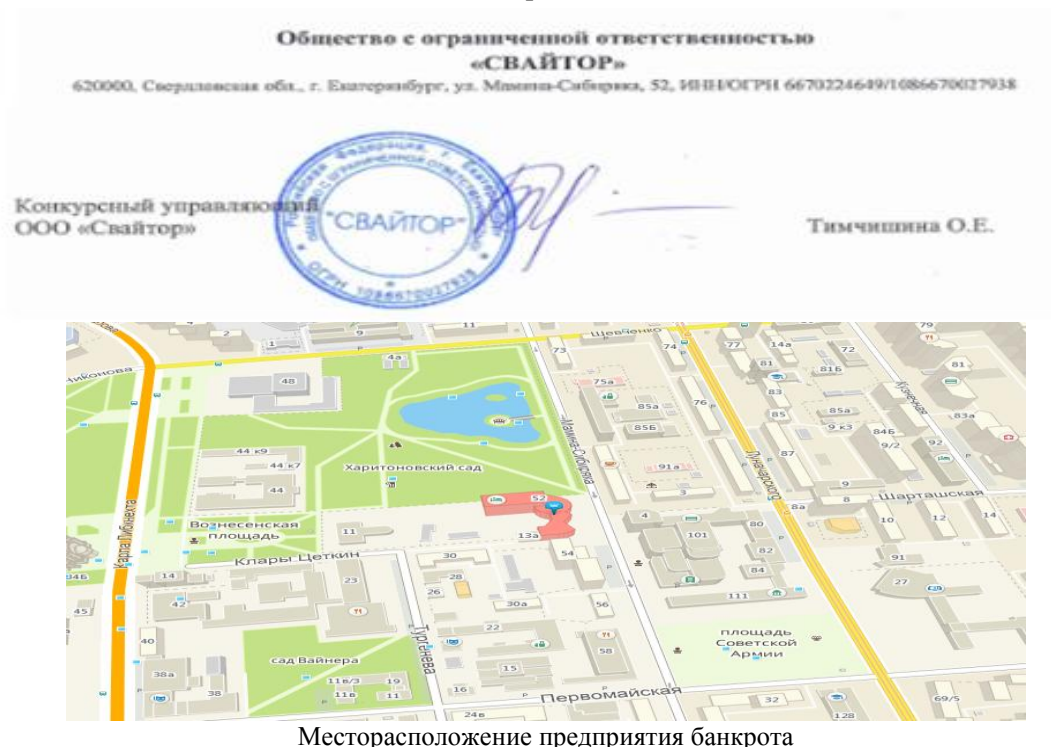
8. Описание объекта оценки

8.1. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, и информации, используемой при проведении оценки с указанием источников их получения:

Табл. № 1

Вид документа	Источник Информации
Копия Решения Арбитражного суда Свердловской области от 17.03.2014 г. Дело № А60-2425/2014	Заказчик
Договор поставки № 1276 от 02 февраля 2011 г.	Заказчик
Паспорт СН 14/30 DOL	Заказчик
Акт сверки взаимных расчетов за период 01.01.2011 г. — 02.06.2014 г.	Заказчик
Счет — фактура № 502 от 06 декабря 2010 г.	Заказчик
Акт о приеме - передачи объекта основных средств мет00000055 от 06.12.2010 г.	Заказчик
Инвентарная карточка учета объекта основных средств 00001062 от 06.12.2010 г.	Заказчик
Справка о местонахождении и использовании подъемника строительного на дату оценки	Заказчик
Карточка ООО «Флатирон»	Заказчик
Товарная накладная № 796 от 11.05.2011 г.	Заказчик
Товарная накладная № 783 от 12.05.2011 г.	Заказчик
Товарная накладная № 710 от 29.04.2011 г.	Заказчик
Товарная накладная № 735 от 06.05.2011 г.	Заказчик
Платежное поручение № 1145 от 26.04.2011 г.	Заказчик
Платежное поручение № 1146 от 26.04.2011 г.	Заказчик
Платежное поручение № 1177 от 28.04.2011 г.	Заказчик
Платежное поручение № 1259 от 04.05.2011 г.	Заказчик
Платежное поручение № 1433 от 18.05.2011 г.	Заказчик
Пояснение по поводу осмотра объекта оценки: визуальное ознакомление с объектом оценки происходило путем изучения копии документов и осмотра объекта оценки и соотнесения с представленными документами.	
Все заключения Исполнителя о количественных и качественных характеристиках актива заказчика основаны на информации, предоставленной Заказчиком (копии представлены в приложении к Отчету)	

8.2. Идентификация объекта оценки.



8.3. Правовое положение собственника и объекта оценки.



Арбитражный суд Свердловской области

Именем Российской Федерации

РЕШЕНИЕ

г. Екатеринбург
17 марта 2014 года

Дело № А60-2425/2014

1. Признать ликвидируемого должника, общество с ограниченной ответственностью «СВАЙТОР» (ИНН 6670224649, ОГРН 1086670027938) несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении должника конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

Проведение классификации оцениваемого имущества

В процессе идентификации объекта оценки Исполнитель проанализировал документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества.

В процессе идентификации объекта оценки Исполнитель проанализировал документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества.

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

«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».

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

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

Дебиторская задолженность – часть оборотного капитала.

В процессе классификации были изучены и проанализированы документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики оцениваемого имущества.

Исполнитель произвел деление оцениваемого имущества на классы, то есть на группы активов, одинаковых по содержанию и характеру их использования в операциях организации. Были определены следующие основные классы:

- оборудование (подъемник строительный мачтовый грузопассажирский ALIMAK СН 14/30 DOL, 2006 г.в.)

- нематериальные активы (право требования дебиторской задолженности ООО «Флатирон» (ИНН: 6672261325) в размере 564 533 рубля (не подтвержденных на дату оценки в судебном порядке)

Оцениваемые имущественные права.

Имущественные права, связанные с объектом оценки, которые были оценены в отчете, установлены в соответствии с заявлением Заказчика и представляют собой право собственности на объект оценки, при этом имущество (объект) оценивается свободным от каких бы то ни было прав их удержания, долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений, не сопровождается наложенным на них в соответствии с законодательством России арестами, сервитутами и иными ограничениями имущественных прав (прав требования). Вид права: собственность.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть I, статья 209) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и

распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Правовые аспекты оценки дебиторской задолженности

Главная задача при оценке права требования – определение наличия и возможности истребования в законодательно установленном порядке движимого и недвижимого имущества, ценных бумаг, денежных средств и прочего имущества

Статья 128 ГК РФ, дающая перечень видов объектов гражданского оборота, причисляет имущественные права к объектам гражданских прав наряду с вещами, включая деньги и ценные бумаги, иным имуществом, работами и услугами; охраняемыми результатами интеллектуальной деятельности и приравненными к ним средствами индивидуализации (интеллектуальная собственность); нематериальными благами.

Одним из основных признаков объектов правоотношения является то, что такие объекты должны представлять определенную ценность, которая проявляется в его способности удовлетворять определенные юридически значимые интересы субъектов права. Безусловно, что права требования такой материальной ценностью обладают, что говорит о том, что право (требование) может объектом гражданского оборота.

При анализе норм об уступке права (требования), можно сделать вывод, что требование - это не право субъекта потребовать, а то, на получение чего претендует (притязает) правомочное лицо, т.е. исполнения чего он (при наступлении определенных условий) может потребовать от обязанного его правом лица, опираясь на принудительную силу государства.

Права (требования) являются объектом гражданских правоотношений, и, следовательно, объектами оценки (с оговоркой об обязательно-правовом характере их возникновения и регулирования), имеют определенную ценность.

Специфика дебиторской задолженности как товара, реализуемого на открытом рынке или входящего в систему продаваемого бизнеса заключается в том что, данный актив не совсем материален. Собственник данного актива фактически продает не саму "балансовую" задолженность, а лишь право требования погашения этой задолженности дебитором, тем самым уступает эти права покупателю по договору (цессии - уступке и переуступке прав). Именно эта специфическая особенность данного актива предполагает в оценке определять не только саму величину долга, но и производить анализ прав на эту задолженность. Аналогичное требование изложено во Временной инструкции о порядке ареста и реализации прав (требований), принадлежащих должнику как кредитору по неисполненным денежным обязательствам третьих лиц по оплате фактически поставленных товаров, выполненных работ или оказанных услуг (дебиторской задолженности) при обращении взыскания на имущество организаций должников, являющейся приложением к приказу Минюста РФ от 03.07.1998 г. № 76, зарегистрированного Минюстом России 03.07.1998 г. № 1549, где в пункте 12 указано, что "специалист определяет, соблюдены ли все обязательные реквизиты документов, подтверждающих дебиторскую задолженность, проводит анализ всех правоустанавливающих документов, определяющих дебиторскую задолженность и дает оценку действительности и ликвидности соответствующей дебиторской задолженности должника". Именно эти обстоятельства предполагают определение рыночной стоимости данного актива проводить с глубоким анализом обоснованности юридических прав на этот актив.

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. При этом из общего срока в три года, или в 36 месяцев для продавца прав требования дебиторской задолженности учитывается срок от периода образования дебиторской задолженности за минусом сроков расчетов, обусловленных договорами, а для покупателя – оставшийся срок до 36 месяцев.

Срок исковой давности – это, то время, в течение которого лицо, чье право нарушено, может обратиться за справедливостью в суд (ст. 195 ГК). Общий срок исковой давности составляет три года (ст. 196 ГК). Изменить этот срок по усмотрению кредитора нельзя (ст. 198 ГК). Течение срока исковой давности начинается с того дня, когда кредитор узнал о нарушении своего права (п. 1 ст. 200 ГК). Например, с того момента, когда покупатель должен был оплатить товар, но не сделал этого. Если должник признал долг (например, подписал акт сверки расчетов или частично погасил задолжен-

ность), срок исковой давности начинает течь заново (ст. 203 ГК). Также срок исковой давности прервется, если кредитор подаст иск в суд о взыскании задолженности.

В качестве будущей стоимости, которую приобретет инвестор, принимается балансовая стоимость дебиторской задолженности.

Безнадежные долги списываются согласно пункта 77 Положения по ведению бухгалтерского учета и бухгалтерской отчетности (утверждено приказом Минфина от 29 июля 1998 г. № 34н). К таким долгам положение относит «дебиторку» с истекшим сроком исковой давности и другие долги, нереальные для взыскания.

С юридическими особенностями оценки дебиторской задолженности связано и вероятное изменение положения должника. Прежде всего, это связано с фактом возбуждения в арбитражном суде дела о его несостоятельности.

В соответствии с требованиями Федерального закона "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 г. № 127 - ФЗ на стадиях финансового оздоровления и внешнего управления и конкурсного производства определяются меры к замораживанию требований кредиторов, а также действует особый порядок истребования и предъявления требований кредиторов.

На этих же стадиях банкротства предприятия-должника замораживаются начисления различного рода штрафных санкций (пени, неустойки, штрафы), а также суммы причиненных убытков (в виде упущенной выгоды или неполученных доходов). Тем самым, теряется экономический смысл определения рыночной стоимости данной дебиторской задолженности, ввиду неприменения метода дисконтирования, из-за имеющихся законодательных запретов и моратория для выполнения в полном объеме обязательств должника-дебитора. Важную роль играет учет динамики изменений дебиторской задолженности. Это, прежде всего, связано с тем, что само предприятие-дебитор по искам кредиторов может быть по суду признано несостоятельным. Это обстоятельство предполагает определение финансового положения предприятия-дебитора на дату оценки, а также, анализ вероятности вхождения его в состояние банкротства за время действия отчета об оценке (6 месяцев)

8.4. Анализ информации и фактов по объекту оценки.

Анализ достаточности информации

В соответствии п. 19 ФСО №1, оценщик, должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

1. Анализ достаточности информации.

Достаточный — удовлетворяющий какой-либо потребности, имеющийся в нужном количестве, довольно большой.

Достаточный — включающий в себя все необходимые условия, вполне обуславливающий (из Толкового словаря русского языка Ушакова)

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов, справочных данных специалистов компании), необходимой для оценки, а также проведенного осмотра объектов имущества заказчика.

Исходя из представленного выше перечня, Исполнитель сделал вывод, что для расчета рыночной стоимости оцениваемого имущества имеются необходимые данные.

Перечень предоставленной Заказчиком информации представлен выше.

Табл. № 2

Наименование объектов	Документы и информация
имущество /объекты конкурсной массы/: - подъемник строительный мачтовый грузопассажирский ALIMAK CH 14/30 DOL, 2006 г.в. - право требования дебиторской задолженности ООО «Флатирон» (ИНН: 6672261325) в размере 564 532,75 рубля (не подтвержденных на дату оценки в судебном порядке)	Достаточно, при принятых допущениях и ограничениях (гл. 5 отчета)

Анализ достоверности информации.

Достоверный — подлинный, несомненный, не вызывающий сомнений (из Толкового словаря русского языка Ушакова)

Данный анализ проводился путем соотнесения имущества из перечня, полученного от Заказчика, и перечня, указанного в документах (также предоставленных Заказчиком) на это имущество

(соотнесение производилось по таким элементам сравнения, как наименование, кадастровый (или условный) номер, местоположение, литера и др.).

Проведенный анализ показал, что перечень имущества для оценки соотносится с имуществом, указанным в предоставленных документах. Данный вывод также был подтвержден личным визуальным осмотром Исполнителя.

Табл. № 3

Наименование объектов	Документы и информация
имущество /объекты конкурсной массы/: - подъемник строительный мачтовый грузопассажирский ALIMAK CH 14/30 DOL, 2006 г.в. - право требования дебиторской задолженности ООО «Флатирон» (ИНН: 6672261325) в размере 564 532,75 рубля (не подтвержденных на дату оценки в судебном порядке)	Достоверно

Допущение. В рамках настоящего Отчета Исполнитель не проводил экспертизы полученных документов и исходил из допущения, что копии, предоставленные Заказчиком, являются подлинными, а информация, полученная в свободном виде (в виде электронных таблиц и справок), — достоверна.

Анализ пригодности с точки зрения возможности оценки

Табл. № 4

Местоположение и транспортная доступность объекта аренды.	Объект расположен на территории с инфраструктурой и приспособленной для осуществления предпринимательской деятельности и доступной транспорту
Условия рынка/продажи	Возможность отчуждения/сдачи в аренду на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов
Присутствие/Отсутствие чрезвычайных обстоятельств при совершении сделки	Присутствуют факторы в отношении сторон к принуждению совершения сделки – предприятие собственник в процедуре конкурсного производства.
Сервитуты и другие обременения	Нестандартных сервитутов и иных обременений оцениваемого имущества по данным, предоставленным Заказчиком, не установлено
Коммерческая привлекательность	Малопривлекательное в силу назначения объектов и их качества
Спрос и предложение	Развитой вторичный рынок.
Климатические условия	Позволяют осуществлять соответствующую деятельность
Экологические условия	Позволяет осуществлять соответствующую деятельность
Производственные условия	Позволяет осуществлять соответствующую деятельность
Наиболее вероятные покупатели	Круг лиц, осуществляющих предпринимательскую деятельность

Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки

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

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

Определение рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках настоящего Отчета осуществлялось при наличии обременения в силу закона (конкурсное производство в рамках ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г. N 127-ФЗ).

Конкурсное производство – процедура банкротства, применяемая к должнику, признанному банкротом, в целях соразмерного удовлетворения требований кредиторов (ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» от 26 октября 2002 г.) При принятии решения о признании должника банкротом и об открытии конкурсного производства арбитражный суд назначает конкурсного управляющего, к которому переходят все полномочия по управлению делами должника, в т.ч. полномочия по распоряжению имуществом должника.

На дату оценки оцениваемая дебиторская задолженность не оспорена «Дебитором» либо другими лицами (оформлены акты сверки), не продана, не заложена, не арестована, но является предметом рассмотрения в арбитражном суде.

На дату оценки права на оборудование не оспорены другими (третьими) лицами, не проданы, не заложены, не арестованы.

Вывод:

1. Предоставленная заказчиком документация и осмотр, подтверждают факт наличия имущества.
2. Права требования исполнения обязательств в виде дебиторской задолженности предприятия могут являться предметом оценки.
3. Объекты оценки соответствуют требованиям определения рыночной стоимости.
4. Изучение документов, анализ информации рынка, публикаций и т.д. позволяет говорить о возможности на дату оценки продажи объектов оценки (наличие рынка аналогичных объектов).

8.5. Краткая характеристика собственника объектов оценки / кредитора



О компании ООО "СВАЙТОР"

Предлагаемая продукция/услуги:

- Устройство свайных полей любой сложности;
- Земляные работы;
- Услуги Генподрядчика;
- Функции Заказчика.

Направление: Строительство, недвижимость

Подкатегории: Свайные работы, Строительство

Адрес: 620075, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Мамина-Сибиряка, 52

Контакты: Город Екатеринбург - Телефон: (343) 356-59-00, Факс: (343) 356-59-01

E-mail: info@swaitor.ru, Сайт: www.swaitor.ru

Как следует из материалов дела, ООО «Металлайн-ТРЕСТ № 1» (правопреемник после 25.01.2011г. - ООО «СВАЙТОР») зарегистрировано 11.08.2008 ИФНС по Кировскому району г. Екатеринбурга Свердловской области (свидетельство о государственной регистрации юридического лица от 11.08.2008 серии 66 № 006424052, свидетельство о внесении изменений в ЕГРЮЛ от 25.01.2011 серии 66 № 006691123).

ООО «СВАЙТОР» согласно Уставу осуществляет следующие виды деятельности: строительство зданий и сооружений, разработка и внедрение новой техники и технологии совместно с соответствующими организациями, разработка проектно-сметной документации, выпуск товаров народного потребления и т.д.

18.12.2013 общим собранием участников ООО «СВАЙТОР» принято решение о ликвидации общества, назначении ликвидационной комиссии, о чем внесены сведения в ЕГРЮЛ.

Сообщение о ликвидации ООО «СВАЙТОР» было опубликовано в «Вестнике государственной регистрации» № 1 (461) от 09.01.2014.

ООО «СВАЙТОР» имеет задолженность перед ООО ЧОП «Интерра» в размере 4 793 396 руб. 64 коп., наличие которой подтверждено в том числе вступившим в силу решением арбитражного суда.

Доказательств погашения данной задолженности в материалах дела не имеется. Напротив, должником представлены постановления об окончании исполнительного производства от 31.01.2014, согласно которым исполнительные производства в отношении ООО «СВАЙТОР» прекращены в связи с установлением факта ликвидации должника-организации.

Как пояснил должник, сумма требований кредиторов по денежным обязательствам Должника, которые не оспариваются последним, составляет 10 658 820 рублей 34 копейки, в том числе:

- задолженность по оплате труда работникам составляет - 11 560 рублей 34 коп.,

- задолженность в бюджет РФ - 40 402 руб.,

- задолженность перед внебюджетными фондами - 11 945 руб.,

- задолженность перед кредиторами по гражданско-правовым договорам составляет 10 594 913 руб.

Задолженность по возмещению вреда, причиненного жизни или здоровью граждан, по выплате вознаграждений авторам результатов интеллектуальной деятельности и заработной плате работникам отсутствует.

Из материалов дела.

8.6. Характеристика объектов оценки

Объектом оценки является - имущество /объекты конкурсной массы/:

- подъемник строительный мачтовый грузопассажирский ALIMAK CH 14/30 DOL, 2006 г.в.
- право требования дебиторской задолженности ООО «Флатирон» (ИНН: 6672261325) в размере 564 533 рубля (не подтвержденных на дату оценки в судебном порядке)

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

1. Мачтовый подъемник /подъемник строительный мачтовый грузопассажирский ALIMAK CH 14/30 DOL, 2006 г.в./ - предназначен для вертикального перемещения людей, подачи различных грузов и материалов на определенную высоту. Относится к разряду – специальное оборудование. Основной элемент подъемника – жесткая мачта, служащая направляющей при перемещении грузовой платформы.

2. 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): "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.

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

Количественные и качественные объекты имущества Характеристики:

Подъемник (мачтовый, грузопассажирский)

Табл. № 5

Изготовитель и его адрес	"ALIMAK AB" SE-931 27 Skelleftea Sweden
Тип подъемника	CH
Индекс	(14/30 DOL)
Заводской номер	23223
Дата изготовления	сентябрь 2006 г.
Окружающая среда:	
температура рабочего состояния, С°	Мин. – 30 Макс. + 40
температура по рабочему состоянию, С	Мин. - 40 Макс. + 40
относительная влажность, %	90
сейсмичность, балл по Рихтеру	6.3
ветровой район установки по ГОСТ 1451-77	III
скорость ветра рабочего состояния на высоте 10м, м/с	20
Взрывоопасность	Взрывобезопасная
Группа классификации	A1
Основные нормативные документы, в соответствии с которыми изготовлен подъемник (ГОСТ, Правила, РД, ТУ, ИСО)	DIN 15018, TRA 1100, ПБ 10-518-2002

Табл. № 6

унифицированная форма № ОС-9
Утверждена постановлением Госкомстата России от 21.01.2003 № 7

ООО "Металлайн-ТРЕСТ №1"		Форма по ОКУД		Код	
(наименование организации)		по ОКПО		0306005	
СО Терминал ст.Раздельная		по ОКФС		88177060	
(наименование структурного подразделения)					
Инвентарная карточка учета объекта основных средств	Номер документа	Дата составления	Номер	Третья группа (свыше 3 лет до 5 лет включительно)	
	00001062	06.12.2010		амортизационной группы	
Объект Подъемник Алимак СН 14/30 грузопассажирский	(серия, тип постройки или модель, марка)		Дата	паспорта (регистрационный)	
				заводской	23223
				инвентарный	00001062
			принятия к бухгалтерскому учету	06.12.2010	
			списания с бухгалтерского учета		
			Счет, субсчет аналитического учета	01.01	

Место нахождения объекта основных средств СО Терминал ст.Раздельная
Организация - изготовитель _____

1. Сведения об объекте основных средств на дату передачи					2. Сведения об объекте основных средств на дату принятия к бухгалтерскому учету				
Дата		Документ о вводе в эксплуатацию			фактический срок эксплуатации	Сумма начисленной амортизации (износа), руб.	Остаточная стоимость, руб.	Первоначальная стоимость на дату принятия к бухгалтерскому учету, руб.	Срок полезного использования
выпуска (постройки)	последнего капремонта, модернизации	наименование	номер	дата					
1	2	3	4	5	6	7	8	1	2
								254 237,29	13

3. Переоценка								
Дата	Коэффициент пересчета (переоценки)	Восстановительная стоимость, руб.	Дата	Коэффициент пересчета (переоценки)	Восстановительная стоимость, руб.	Дата	Коэффициент пересчета (переоценки)	Восстановительная стоимость, руб.
1	2	3	1	2	3	1	2	3

4. Сведения о приемке, внутренних перемещениях, выбытии (списании) объекта основных средств				
Документ, дата, номер	Вид операции	Наименование структурного подразделения	Остаточная стоимость, руб.	Фамилия, инициалы лица, ответственного за хранение
1	2	3	4	5
Принятие к учету ОС № трс00000028 от 06.12.2010	Принятие к учету и ввод в эксплуатацию	СО Терминал ст.Раздельная	254 237,29	Пращерук Владимир Витальевич

Справочно Участники долевой собственности _____ Доля в праве общей собственности, % _____

Подъемник строительный мачтовый грузопассажирский ALIMAK СН 14/30 DOL, 2006 г.в. (далее - оборудование) на дату оценки находится на территории охраняемой производственной базы по адресу: г. Екатеринбург, ул. Завокзальная, 28.

Оборудование не эксплуатируется более 3 (трех) лет.

Оборудование находится в демонтированном состоянии, имеет незначительные повреждения металла по корпусу, а также многочисленные коррозии (ржавчина, отслоения краски) металла.

Основные агрегаты оборудования находятся в рабочем состоянии. При осмотре установить полную комплектность оборудования не представляется возможным в связи с отсутствием техдокументации.

Состояние оборудования определяю как удовлетворительное.

Конкурсный управляющий
ООО «Свайтор»



Тимчишина О.Е.

Дебиторская задолженность.

Представленная дебиторская задолженность возникла по причине не выполнения обязательств по договорам поставок.

02.02.2011 между ООО «Флатирон» (прежнее наименование ООО «ПКБ «ПроеКТ») (Поставщик) и ООО «Свайтор» (Покупатель) был заключен договор поставки № 1276 в соответствии с которым Поставщик обязался передавать в собственность Покупателя Товар, а Покупатель обязался принимать и оплачивать его на условиях настоящего Договора.

В соответствии с п.3.1. Договора, Покупатель осуществляет 100 % предоплату за поставляемый товар.

За период с 26.04.2011 по 18.05.2011 ООО «Свайтор» перечислил ООО «Флатирон» за поставляемый товар (строительные материалы) сумму в размере 2 037 219,25 руб. согласно платежным поручениям:

Табл. № 7

№ 1145 от 26.04.2011	351 707,94
№ 1146 от 26.04.2011	532 272,66
№ 1177 от 28.04.2011	32 260,80
№ 1259 от 04.05.2011	351 707,94
№ 1288 от 06.05.2011	256 423,54
№ 1433 от 18.05.2011	512 846,37
Итого:	2 037 219,25

ООО «Флатирон» свои обязательства по поставке товара исполнил частично на сумму 1 472 686,50 руб., что подтверждается товарными накладными:

Табл. № 8

№ 710 от 29.04.2011	256 423,54
№ 737 от 06.05.2011	703 451,88
№ 796 от 11.05.2011	256 423,54
№ 783 то 12.05.2011	256 423,54
Итого:	1 472 686,50

На дату оценки ООО «Флатирон» имеются неисполненные обязательства по поставке предварительно оплаченного товара в размере - **564 532,75 руб.**

С полной версией документов можно ознакомиться в приложении к отчету

Состояние дебиторской задолженности (ДЗ) на дату оценки

Табл. № 9

Наименование Дебитора/должника	Дата возникновения	Сумма долга (ДЗ), руб.	По сроку платежа / поставки	Размер Долга	Характер предприятия дебитора. Вероятность оплаты	Предприятие дебитор – зависимость
1	2	3	5	6	7	8
ООО «Флатирон»	19.05.2011	564 532,75	Просроченная	менее 500 МЗП /5554/	Действующее, средняя	Не зависим

Наименование Дебитора	Сумма дебиторской задолженности	последнее движение по расчетам / проведенные мероприятия
ООО «Флатирон»	564 532,75	12.05.2011


Правовые отношения и мероприятия по взысканию долга

Табл. № 10

Дебитор/должник	Дата возникновения задолженности	Сумма, задолженности, руб.	Подтверждение задолженности /документарное/	Принятые меры по возврату долга
ООО «Флатирон»	19.05.2011	564 532,75	Подтверждено	Акт сверки от 02.06.2014 г.

Краткая характеристика дебитора / должника

Табл. № 11

 **ФЕДЕРАЛЬНАЯ НАЛОГОВАЯ СЛУЖБА**

Сведения о государственной регистрации юридических лиц, индивидуальных предпринимателей, крестьянских (фермерских) хозяйств

Результаты поиска

[← Вернуться к критериям поиска](#)

Наименование юридического лица	Адрес (место нахождения) юридического лица	ОГРН	ИНН	КПП	Дата присвоения ОГРН	Дата внесения записи о прекращении деятельности
Общество с ограниченной ответственностью "Флатирон"	643, 153000, ., Иваново г., Жарова ул, 10., 320Б	1086672003550	6672261325	370201001	26.02.2008	

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

Сведения о юридическом лице

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФЛАТИРОН"

ОГРН 1086672003550
ИНН/КПП 6672261325/370201001
по состоянию на 26.08.2014

№ п/п	Наименование показателя	Значение показателя
1	2	3
Наименование		
1	Полное наименование	ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "ФЛАТИРОН"
2	Сокращенное наименование	ООО "ФЛАТИРОН"
3	ОГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2126685414315 25.04.2012
Адрес (место нахождения)		
4	Почтовый индекс	153000
5	Субъект Российской Федерации	ОБЛАСТЬ ИВАНОВСКАЯ
6	Город (волость и т.п.)	ГОРОД ИВАНОВО
7	Улица (проспект, переулок и т.д.)	УЛИЦА ЖАРОВА
8	Дом (владение и т.п.)	10
9	Офис (квартира и т.п.)	320Б
10	ОГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2126685414315 25.04.2012
Сведения о регистрации		
11	Способ образования	ГОСУДАРСТВЕННАЯ РЕГИСТРАЦИЯ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ СОЗДАНИИ
12	ОГРН	1086672003550
13	Дата регистрации	26.02.2008
14	ОГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	1086672003550 26.02.2008
Сведения о регистрирующем органе по месту нахождения юридического лица		
15	Наименование регистрирующего органа	ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО Г. ИВАНОВО
16	Адрес регистрирующего органа	643, 153000, ИВАНОВО Г., СЕМЕНОВСКОГО ПЕР. 10.,
17	ОГРН и дата внесения в ЕГРЮЛ записи, содержащей указанные сведения	2123702128230 02.05.2012
Сведения об учете в налоговом органе		
18	ИНН	6672261325
19	КПП	370201001
20	Дата постановки на учет	25.04.2012
21	Наименование налогового органа	ИНСПЕКЦИЯ ФЕДЕРАЛЬНОЙ НАЛОГОВОЙ СЛУЖБЫ ПО Г. ИВАНОВО

Дебитор является действующим предприятием.

Основные ценообразующие факторы объекта аренды.

По мнению оценщика, наличие политических, социальных и экологических факторов не оказывают влияние на стоимость объектов оценки. Факторы, влияющие на спрос потенциальных покупателей и на аналогичные объекты, связаны, в основном, с уровнем доходности бизнеса и потенциальных инвесторов и предложений на рынке:

- экономические факторы - зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе. На величину спроса влияют, прежде всего: величина доходов и уровень цен, доступность внешних источников финансирования, издержки, связанные с ведением бизнеса. На величину предложений оказывают влияние: число предлагаемых объектов - аналогов, их качество и местоположение, затраты на освоение по определенному виду деятельности, затраты на производство строительных работ по возведению аналогичных объектов, налоги с продаж.

- социальные и демографические факторы – численность и плотность населения в данном регионе, возрастной и профессиональный состав, миграция населения, размер семьи и т.д.



- факторы, обусловленные государственным регулированием соответствующего рынка, уровень его развития и того как планируются использовать имущество, территориально-экономическое зонирование, политика государства в области налогообложения, ценообразования, кредитования и инвестиций.
- факторы, отражающие физические характеристики имущества, наличие и влияние окружающих объектов городской среды (местоположения), устройства удобной и эффективной логистики и т.д.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта.

Все характеристики указаны в разд. 8.2., 8.6. отчета

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

Отсутствие технической документации на подъемник строительный мачтовый и сумма дебиторской задолженности не подтверждена на дату оценки в судебном порядке

Информация о текущем использовании объекта оценки:

Имущество предприятия банкрот в процедуре конкурсного производства.

События, произошедшие после последней даты

Между датой, на которую представлены документы, характеризующие объект и датой оценки в состоянии объектов оценки и состояния /статуса/деятельности предприятия не произошло каких либо событий и фактов, которые оказали влияние на стоимость объектов оценки.

8.7. Характеристика среды и местоположения объекта оценки



Свердловская область на карте России.

Федеральный округ: Уральский. **Экономический район:** Уральский.

Площадь: 194,3 тыс.кв.км.

Население: Численность населения области по данным Госкомстата России составляет 4 315 830 чел. (2013). Плотность населения — 22.21 чел./км² (2013), что почти втрое выше среднего по РФ (8.38). Городское население — 84.07 % (2013).

Районов: 30. **Городов:** 47. **Гор. районов:** 12. **ПГТ:** 26. **Код ОКАТО:** 65. **Автокод(ы):** 66 96

Расположение: На Урале - крупнейший регион Урала. Область занимает среднюю, и охватывает северную части Уральских гор, а также западную окраину Западно-Сибирской равнины. Площадь, тыс. кв.км: 194 800. **Административный центр** Екатеринбург

География: Занимает в основном восточные склоны Среднего и Северного Урала и прилегающую окраину Западно-Сибирской равнины (Зауралье). На юго-западе - увалисто-холмистое и слабо всхолмленное Предуралье (части Уфимского плато и Сылвинского кряжа). Высота до 1569 (г. Конжаковский Камень)

Климат: Континентальный. Зима холодная, продолжительная. Средняя температура января на равнинах Зауралья от -20С на севере до -15С на юге. Лето умеренно тёплое, на юго-востоке жаркое, средняя температура июля от +16С на севере до +19С на юго-востоке. Осадков от 350 мм в год на юго-востоке до 500 мм на севере и 600 мм в горах. Vegetационный период 130 дней.

Экосистема: Расположена в зонах средней и южной тайги, а также смешанных лесов. Почвы преимущественно подзолистые, подзолисто- и торфяно-болотные, дерново-подзолистые. В горной

части преобладает темнохвойная тайга (гл.обр. ель). На севере Зауралья - сосновые леса, по низинам - еловая тайга с примесью кедра, южнее - полоса осиново-берёзовых лесов и травяных сосновых боров. В Предуралье - острова лесостепи и широколиственные леса. Леса занимают 61% территории области. В Свердловской области сохранились белка, куница, заяц-беляк, лисица, лось и др. Из птиц - глухарь, рябчик, белая куропатка, тетерев и др. На территории области - национальный парк Припышминские боры, Висимский заповедник, заповедник Денежкин Камень.

Экономика. Ведущие отрасли - чёрная (12% российского проката чёрных металлов и 13% стали) и цветная (гл.обр. производство меди, алюминия, никеля) металлургия, машиностроение (горно-шахтное и металлургическое оборудование, турбины, кормоуборочные комбайны, большегрузные вагоны, генераторы, высоковольтная аппаратура, компрессоры, башенные краны, металлорежущие станки, оборудование для химической, лесной и деревообрабатывающей промышленности, значительно производство продукции военного назначения - авиационная оптика, ракетные комплексы, танки и др., товары народного потребления - стиральные машины, радиоаппаратура, пылесосы, кулонные комбайны и др.)

Область располагает значительными промышленными фондами, поэтому ее возможности по экономическому восстановлению после кризиса весьма высоки. Это пятый по численности населения регион, производящий почти 100% титана, 40% меди и 17% стальных труб в стране.

Средняя плотность железных дорог на территории региона превышает общероссийскую в 3,6 раза, по автомобильным дорогам – трёхкратная разница.

Источник: сайт «Свердловская область»

Расположение объекта оценки

Объект оценки расположен в г. Екатеринбург Свердловской области.

Краткая характеристика г. Екатеринбурга

ЕКАТЕРИНБУРГ, основанный в 1723 году, находится в центральной части Евразийского материка, на границе Европы и Азии, в срединной части Уральского хребта.

Город расположен на восточном склоне Уральских гор, в пойме реки Исеть (приток Тобола), в западной части муниципального образования проходит граница между европейской и восточной частями России. Екатеринбург занимает площадь 491 квадратный километр. Расстояние до Москвы — 1667 километров. Расстояние до Владивостока — 7635 километров. Разница во времени с Москвой + 2 часа.

Климат: умеренно континентальный с характерной резкой изменчивостью погодных условий, хорошо выраженными сезонами года. Средняя температура января — 16° С, а средняя температура июля + 18° С. Уральские горы, несмотря на их незначительную высоту, преграждают путь массам воздуха, поступающим с запада, из европейской части России. В результате Средний Урал оказывается открытым для вторжения холодного арктического воздуха и сильно выхоложенного континентального воздуха Западно-Сибирской равнины. А с юга сюда беспрепятственно проникают теплые воздушные массы Прикаспия и пустынь Средней Азии. Поэтому для Екатеринбурга и характерны резкие колебания температур и формирование погодных аномалий: зимой — от суровых морозов до оттепелей, летом от жары выше +30° С до холодов и дождей.

Город делится на 7 административных районов: Ленинский (район расположения объекта оценки); Чкаловский; Железнодорожный; Орджоникидзевский; Кировский; Верх-Исетский; Октябрьский.

Екатеринбург — важный промышленный центр (металлургия, лёгкая промышленность, пищевая, полиграфическая промышленность, тяжёлое машиностроение, военная и химическая промышленность), является крупнейшим культурным и образовательным центром Урала.

Екатеринбург — крупный железнодорожный узел (северный ход Транссибирской магистрали на Пермь и Тюмень, линии на Казань, Нижний Тагил, Челябинск, Курган, Тавду). В городе находится управление Свердловской железной дороги и Дорожный центр управления перевозками (ДЦУП) Свердловской магистрали. Станция Свердловск-Сортировочный считается одной из крупнейших на сети железных дорог.

Крупные магистрали соединяют Екатеринбург с такими городами, как Пермь, Тюмень, Челябинск. В городе расположен один из крупнейших в России железнодорожных узлов, 2 аэропорта.

«Кольцово» имеет статус аэропорта международного значения. Внутри города существуют широкие сети автобусного, трамвайного, троллейбусного передвижения, функционирует метрополитен.

Шоссейные дороги на Челябинск, Пермь, Серов, Ирбит, Тюмень, Курган, Полевской, Красноуфимск. Междугородное и пригородное автобусное сообщение осуществляется от Южного и Северного автовокзалов, а также от Восточной автостанции. Проектируется новый автовокзальный комплекс в районе строящейся станции метро «Ботаническая», который со временем заменит существующий Южный автовокзал.

Авиационное сообщение осуществляется через международный аэропорт «Кольцово», а также через аэропорт «Уктус», где обслуживаются местные линии и чартерные рейсы «деловой» авиации.

Екатеринбург – крупнейший региональный кредитно-финансовый и сервисный центр Урала. Екатеринбургская фондовая биржа занимает третье место в стране по объему совершаемых сделок. В торгах Уральской региональной валютной биржи участвует более 50 банков. Пять банков Екатеринбурга имеют лицензии на операции с драгоценными металлами. Кредитно-финансовые институты города активно участвуют в формировании рыночной экономики. Значителен их вклад в развитие экономических связей с зарубежными странами. Географическое положение города открывает широкие перспективы для взаимодействия Запада и Востока.

Население. В условиях Российской Федерации общая численность населения в городе во многом определяет уровень развития города, его финансовые возможности. Екатеринбург является одним из самых крупных городов в стране.

В последние годы органы официальной статистики в большинстве крупных городов фиксируют снижение численности населения. Рост числа проживающих граждан последние пять лет (с 2002 г.) фиксируется лишь в Москве (+3,13%), Челябинске (1,39%), Екатеринбурге (+1,62%), Казани (+1%), Омске (+0,09%). При этом только в Москве, Казани и Екатеринбурге показатели увеличения численности населения носят достаточно стабильный характер

Высок уровень миграции. В основном рост числа прибывших наблюдается за счет миграции из населенных пунктов Свердловской, Челябинской, Тюменской областей, ХМАО, ЯНАО. Кроме того, в пределах Свердловской городской агломерации отмечается активная маятниковая миграция. Многие жители близлежащих городов ежедневно приезжают на работу в Екатеринбург, а вечером возвращаются обратно. Данная категория населения в будущем будет оказывать значительное влияние на рынок недвижимости. Они уже участвуют в создании потребительских потоков и формировании спроса на рынке офисов, а в недалеком будущем составят значительную группу населения, формирующую спрос на рынке жилья.

9. Анализ рынка (экономической среды) объекта оценки

В России началось замедление темпов экономического роста. Международный валютный фонд объявил, что экономика России уже вошла в рецессию. Инфляция в РФ в 2014 году превысит 6%.

В Международном валютном фонде (МВФ) считают, что экономика РФ уже находится в рецессии. «Если мы придерживаемся определения рецессии как отрицательного роста в течение двух кварталов подряд, то сейчас Россия с этой точки зрения испытывает рецессию», - заявил «Интерфаксу» глава миссии МВФ в России Антонио Спиллиберго.

Спиллиберго считает, что инфляция в России в 2014 году превысит 6%. Он отметил, что повышение процентных ставок ЦБ обязательно будет сдерживать инфляционное давление, но, возможно, этого будет недостаточно.

Глава миссии МВФ также считает, что рост российского ВВП в 2014 году снизится с 1,3% до 0,2%, причем есть риски последующего снижения. По его словам, отток капитала из России в 2014 году может составить 100 млрд долларов.

Министр финансов России Антон Силуанов в середине апреля заявил, что рост экономики России в текущем году может оказаться существенно ниже прогноза и составить около нуля. Он предупредил, что условия, в которых придется работать в 2014 году, могут оказаться самыми сложными со времен кризиса 2008 - 2009 годов. Рост ВВП он оценивал на уровне 0,5%.

В тоже время Силуанов предупреждал о рисках снижения цен на нефть. При этом он отметил, что цена, которая балансировала бюджет в прошлом году и составляла 113 долларов за баррель, в этом году тоже колеблется около этой величины.

Еще одной негативной тенденцией министр финансов назвал отток капитала из страны. По его мнению, причиной оттока является «неопределенность развития геополитической ситуации».

На прошлой неделе глава департамента долгосрочного стратегического планирования Минфина Максим Орешкин сообщал, что в Минфине считают, что экономика России во втором квартале может вступить в техническую рецессию, когда второй квартал подряд ВВП, очищенный от сезонного фактора, будет снижаться. В свою очередь министр экономического развития Алексей Улюкаев назвал это заявление «необоснованным»

Россия вступила в негативную стадию экономического цикла

По словам главы Минэкономразвития Алексея Улюкаева, стагнация в российской экономике, наблюдающаяся с 2012 года, — следствие в первую очередь не неблагоприятной мировой конъюнктуры и даже не геополитических изменений, а слабости российской экономики.

«Нехватка спроса сейчас является существенным барьером, который мешает восстановить устойчивый рост. В этих условиях снижение государственных расходов в еще большей степени усилит негативные тенденции в экономике, что, в свою очередь, не позволит существенно улучшить фискальные позиции», — пишет Улюкаев.

По его словам, стагнация в российской экономике, наблюдающаяся с 2012 года, — следствие в первую очередь не неблагоприятной мировой конъюнктуры и даже не геополитических изменений, а слабости российской экономики.

«Надо признать, что при том качестве институтов, которое у нас есть, невозможно существенно улучшить предпринимательский климат, заинтересовать инвесторов», — считает он.

25 августа 2014, 08:52 (мск) / Экономика / РИА Новости

9.1. Итоги социально-экономического развития Свердловской области

Свердловская область по экономико–географическому делению входит в состав Уральского экономического района и находится на пересечении важнейших транспортных путей между Востоком и Западом России.

По материалам сайтов: <http://econom.midural.ru>, <http://www.sverdld.gks.ru>

ОСНОВНЫЕ ИТОГИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-МАЕ 2014 ГОДА

Промышленный комплекс

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Свердловскстата, в мае 2014 года в действующих ценах составил 125,0 млрд. рублей, что на 7,1% выше уровня мая 2013 года.

В январе – мае 2014 года объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций в действующих ценах составил 567,8 млрд. рублей, или 97,3% к уровню января – мая 2013 года.

Индекс промышленного производства по полному кругу организаций Свердловской области в мае 2014 года к соответствующему периоду предыдущего года составил 109,4% (в Российской Федерации – 102,8%). Рост промышленного производства обеспечили обрабатывающие производства, где индекс производства в мае 2014 года к уровню мая 2013 года составил 113,7% (в Российской Федерации – 104,4%).

В январе – мае 2014 года к уровню января-мая 2013 года индекс промышленного производства составил 94,5% (в Российской Федерации – 101,7%) (диаграмма 1).

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе-мае 2014 года составил в действующих ценах 17,6 млрд. рублей, или 103,0% к уровню января-мая 2013 года в сопоставимых ценах (по Российской Федерации – 101,5%).

Увеличение объемов продукции сельского хозяйства связано с ростом производства молока на 4,2% к уровню соответствующего периода предыдущего года, мяса скота и птицы на убой (в живом весе) - на 2,6%.

Производство яиц составило 97,3% к уровню января-мая 2013 года.

Строительство

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности «строительство», в январе-мае 2014 года составил 31,7 млрд. рублей, что в сопоставимой оценке на 8% ниже уровня соответствующего периода предыдущего года (по Российской Федерации – на 3,9% ниже).

Транспорт

Грузооборот транспорта крупных и средних организаций в январе-мае 2014 года составил 12,0 млрд. тонно-км, или 98,2% к уровню января-мая 2013 года. Более, чем на 20% увеличился грузооборот автомобильного и воздушного транспорта, в то же время снижение грузооборота отмечено на трубопроводном и водном (внутреннем) транспорте.

Всеми видами транспорта (без учета железнодорожного) в январе-мае 2014 года перевезено 40,2 млн. тонн грузов, что на 6,3% ниже уровня соответствующего периода предыдущего года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в Свердловской области за январь – май 2014 года составил, по данным Свердловскстата, 386,8 млрд. рублей, что на 1,2% меньше соответствующего периода 2013 года в сопоставимых ценах.

Объем продаж непродовольственных товаров снизился на 0,3% к уровню января – мая 2013 года в сопоставимых ценах и составил 205,6 млрд. рублей, пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий – на 2,3% и составил 181,2 млрд. рублей.

Отставание оборота розничной торговли от уровня соответствующего периода 2013 года наблюдается на предприятиях организованной торговли на – 0,7%, на розничных рынках и ярмарках – на 13,1%.

Оборот общественного питания в январе – мае 2014 года сложился в сумме 20,3 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 5,6% превышает уровень соответствующего периода 2013 года.

Заработная плата

По данным Свердловскстата, среднемесячная номинальная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области в мае 2014 года сложилась на уровне 29885,1 рубля (109,9% к маю 2013 года).

В январе-мае 2014 года среднемесячная номинальная заработная плата составила 28675,1 рубля (108,6% к уровню января-мая 2013 года), в целом по России – 31280 рублей (111,4%). Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 31879,7 рубля (109,8%).

Рынок труда

Численность незанятых граждан, состоящих на учете в службах занятости, на 01 июня 2014 года составила 34,4 тыс. человек (на 01 июня 2013 года – 39,8 тыс. человек), из них статус безработных имели 28,2 тыс. человек (на 01 июня 2013 года – 30,9 тыс. человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 01 июня 2014 года составил 1,22% (на 01 июня 2013 года – 1,35%).

Демографическая ситуация

В январе-мае 2014 года в Свердловской области:

- родилось 25,4 тыс. детей (101,3% к уровню января-мая 2013 года);

- умерло 25,4 тыс. человек (100% к уровню января-мая 2013 года).

Естественный прирост населения составил 31 человек.

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области за январь-май 2014 года получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 23,5 млрд. рублей, или 50,7% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Прибыль прибыльных организаций составила 54,9 млрд. рублей, или 85,7% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

При этом по отдельным видам экономической деятельности в январе-мае 2014 года отмечен значительный рост прибыли, среди них: «сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство» (рост в 1,7 раза к уровню января-мая 2013 года), «строительство» (в 1,5 раза), «добыча полезных ископаемых» (рост в 1,5 раза), «предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг» (в 1,3 раза), «гостиницы и рестораны» (в 1,3 раза), «операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг» (в 1,3 раза).

Перспективы развития области

Долгосрочное развитие экономики Свердловской области в значительной мере будут определяться мировыми тенденциями. Несмотря на то, что они относительно благоприятны, в долгосрочной перспективе повышается роль демографического барьера роста. Так, согласно прогнозу, численность населения Свердловской области будет расти до 2024 года включительно, затем будет отмечаться постепенное снижение численности населения в силу естественных причин. При этом до 2017 года будет увеличиваться численность детей младших возрастов, в период до 2020 года - численность детей 6-7 лет. А численность трудоспособного населения в нашем регионе будет сокращаться во всем рассматриваемом периоде.

Так, согласно прогнозу, численность населения Свердловской области будет расти до 2024 года включительно, затем будет отмечаться постепенное снижение численности населения в силу естественных причин. А численность трудоспособного населения в нашем регионе сократится с 2 млн 746 тысяч человек в 2012 году до 2 млн 140 тысяч человек в 2030 году.

Также было отмечено, что основным вариантом прогнозирования социально-экономического развития региона станет инновационный вариант, который предусматривает, в том числе, увеличение производительности труда, модернизация промышленного комплекса, замедление темпов роста сырьевого комплекса.

В 2014-2016 гг. в Свердловской области, по предварительным прогнозным оценкам, сохранится сложившаяся положительная динамика индекса промышленного производства: 106,5%-107,5% в год. В обрабатывающих производствах соответственно 107%-108%. Такая динамика в обрабатывающих производствах будет обусловлена опережающими темпами роста в машиностроительном секторе, а начиная с 2015 года - в металлургии.

Развитие машиностроительных производств Свердловской области будет направлено на расширение внутреннего и внешнего рынков машиностроительной продукции и стимулирование инвестиционных и инновационных процессов в машиностроении. Ожидается завершение крупных инвестиционных проектов, в том числе подписание контракта с РЖД. Потенциально высоким ожидается спрос на металлопродукцию для железнодорожного транспорта, в том числе на рельсы и рельсовые скрепления для высокоскоростных магистралей.

В долгосрочной перспективе 2017-2030 гг. объемы промышленного производства будут прирастать в среднем на 5,7% в год. Исходя из складывающихся тенденций, объем инвестиций в экономику области в 2013 году составил 380 млрд рублей или в сопоставимой оценке 105% к уровню 2012 года.

Фонд начисленной заработной платы работников в прогнозируемом периоде будет, по оценкам экономистов, увеличиваться в среднем на 11,4-13,8% в год.

"В целом динамика роста экономики в среднесрочном периоде будет положительной", - пояснила заместитель главы регионального ведомства.

Отметим, что прогнозируемое динамичное развитие экономики может быть обеспечено в долгосрочной перспективе только за счет реализации активной государственной политики. Правительством Свердловской области уже сегодня предпринимаются беспрецедентные шаги в этом направлении.

Подробности: <http://www.regnum.ru/news/economy/1666495.html#ixzz2tpxZuegL>

Любое использование материалов допускается только при наличии гиперссылки на ИА REGNUM

Источник: EKB Realty

<http://www.malls.ru/rus/analytics/48787.shtml>

Заключение: Представленные данные и показатели позволяют сделать вывод о том, что в область развивается, существуют условия для развития предпринимательства и бизнеса.

9.2. Рынок оборудования

В последние годы в России высотные работы все больше востребованы, а вместе с ними и соответствующее оборудование для строительно-монтажных работ. Все чаще российские строительные компании используют современную подъемную технику..

Мачтовые грузовые подъемники незаменимы в качестве удобного, надёжного и безопасного средства подъёма материалов и оборудования на необходимую высоту. Они могут использоваться при любых работах, ведущихся на значительной высоте: строительстве, отделке, реконструкции зданий и сооружений самого различного назначения.

К несомненным преимуществам мачтовых подъемников относятся: надежность, долговечность и удобство в эксплуатации, снижение себестоимости и повышение качества строительства, высокая производительность, недорогое содержание и техническое обслуживание.

http://www.estpro.ru/publikacii/obzor_linejki_gruzovyh_machtovyh_pod_emnikov_safi/

Рынок лифтов

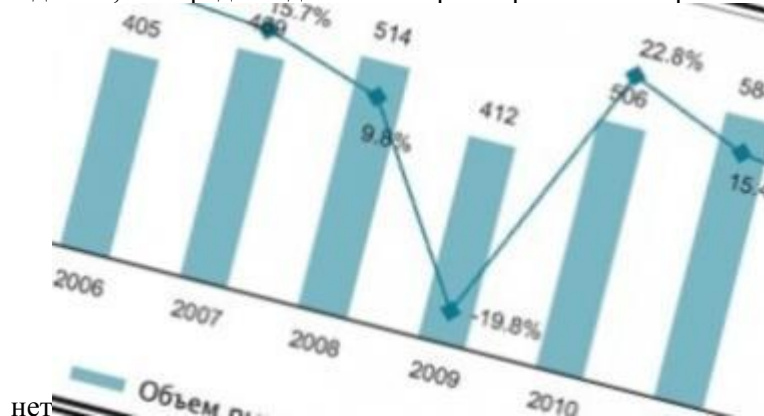
Согласно данным исследования B2B Research «Маркетинговое исследование и обзор рынка лифтового оборудования, 2014 год», темпы роста рынка лифтов, в России будут увеличиваться. В 2014 году ожидается рост объема рынка около 10–15%. Росту рынка будут способствовать увеличение объемов строительства, а так же необходимая замена лифтов в жилых зданиях.

Отечественные производители составляют большую долю рынка в натуральном выражении. В 2014 году, их доля в общем объеме поставляемой на рынок продукции (в натуральном выражении) составила около 83–85%.

Доля импортируемой продукции на рынке лифтов (в натуральном выражении) в 2014 году составила 25% от общего объема рынка. Наибольшую долю в импортируемой продукции составляет оборудование из Китая, Германии, Франции. Эксперты прогнозируют дальнейшее увеличение доли импорта на рынке за счет дешевых моделей, которые будут конкурировать с лифтами российского производства.

Наибольшую долю рынка сегодня составляют пассажирские лифты. Их доля на российском рынке находится на уровне порядка 83%, объем сегмента грузовых лифтов составил в 2014 году порядка 17%.

Ожидается, что среднегодовой темп роста российского рынка ИТ достиг-



В настоящее время в РФ установлено более 470 тыс. лифтов, четверть из которых уже устарела и подлежит замене. Некоторые эксперты полагают, что более половины всех лифтов необходимо заменить в ближайшее время, так как они уже отработали нормативный срок службы. Следовательно, в ближайшие годы необходимо будет заменить 100–200 тыс. лифтов.

<http://www.greatarmor.ru/enter22a1/ozhidaetsya.php>

Вывод: оборудование востребовано на рынке при большом числе предложений.

9.3. Рынок долгов

Российские долги: кому и сколько должна страна

Россия — в числе стран с самым маленьким госдолгом, но тем не менее он есть. На июнь 2013 года у страны накопилось \$44,6 млрд задолженности. Правительство планирует и дальше наращивать долг, а эксперты нахваливают российские гособязательства.

Недавно Герман Греф заявил, что слухи о возможном дефолте России беспочвенны, и тут с банкиром можно согласиться. Дефолт возможен только при наличии долгов, а у страны их очень немного. Эксперты шутят, что нужно 5-6 лет жесточайшего кризиса, упадка на рынке нефти, чтобы Россия хоть немного приблизилась к зоне риска. На данный момент у страны всего \$49,6 млрд госдолга, это один из самых скромных госдолгов в мире.

У российского внешнего долга богатая история — первый займ взяла еще Екатерина II у голландцев. Впоследствии цари охотно занимали у заграницы — и у США, и у Японии, и у европейский стран, но в период существования СССР об этих долгах вроде бы забыли. К концу своего существования Советский Союз подошел с \$29 млрд заимствований. А вот после его распада кредиторы вне-

запно вспомнили о российских долгах, и сумма выросла до \$119 млрд в 1994 году и \$130 млрд в 1995 году.

С самого начала существования Российской Федерации ей приходилось гасить не только долги царской России, но и долги СССР. К новым заимствованиям страна не торопилась, так что долг год от года таял. На тот момент кредиторами России были 600 коммерческих банков из 24 стран, МВФ, Международный банк реконструкции и развития и Европейский банк реконструкции и развития. Крупнейшими странами-кредиторами были Германия, Италия, США, Франция, Австрия и Япония.

Самым активным периодом погашения долгов для России стали 2004–2008 годы, когда цены на нефть позволяли не колеблясь расплачиваться по займам. Еще в 2000 году российский госдолг составлял \$158,7 млрд, в 2004 году — \$121,7 млрд, а к 2008 году сократился до \$44,9 млрд, то есть темпы раздачи долгов ускорились чуть ли не в три раза.

До 2012 года Россия продолжала отдавать внешние долги, но потом правительство решило, что можно вновь наращивать обязательства. К 1 января 2013 года внешний долг России вырос уже до \$50,8 млрд, к 1 июня немного сократился — до \$49,6 млрд, но это — временное явление. В планах правительства в 2014 году нарастить его до \$70,5 млрд, в 2015 — до \$84,6 млрд, в 2016 — до \$90 млрд. Но даже в 2014 году внешний госдолг составит лишь около 3–4% ВВП.

"25% российского долга сейчас находится у нерезидентов и 60% держат крупные российские банки (Сбербанк, ВТБ и так далее). Российский госдолг ценен тем, что он имеет потенциал к росту. Инфляция замедляется, ставки снижаются, значит, госдолг будет расти в цене, что делает его привлекательным для покупки", — считает Сергей Ковжаров, управляющий активами финансовой компании АFогех.

Структура российского госдолга на июнь 2013 состоит из нескольких основных позиций: \$226,1 млн страна должна членам Парижского клуба, основной долг (\$22,5 млрд) которым Россия выплатила досрочно еще в 2006 году. Задолженность перед официальными кредиторами, которые не входят в Парижский клуб, составляет \$1 млрд. Бывшим странам-членам Совета экономической взаимопомощи (Польша, Чехия, Венгрия, Болгария и т.д.) Россия должна \$935,7 млн. При этом на этой неделе Россия выплатила \$6,4 млрд и полностью погасила свой долг перед Чехией.

Долг международным финансовым организациям больше — \$1,8 млрд. Но две наиболее весомые категории российских долгов — это облигационные займы и госгарантии России в иностранной валюте (\$11,2 млрд). На первые сейчас приходится \$34,2 млрд внешнего госдолга, и эксперты считают, что эти активы остаются очень привлекательными для инвесторов.

"Российский долг отличает надежность, большая ликвидность и приличная доходность. Например, по ОФЗ доходность находится на уровне 6–7,5% на горизонте погашения от 2 до 15 лет, т.е. находится на уровне инфляции и немного превышая ее. Сделки по ОФЗ начинаются от 100 млн рублей, что говорит о большой ликвидности. По еврооблигациям доходность находится в диапазоне 4,5–5% в долларах, что также является весьма привлекательной величиной. Для сравнения — доходность бумаг Испании и Португалии может превышать 7%. Более низкая доходность российских бумаг говорит об их надежности, и объем торгов составляет десятки миллионов долларов в день", — отмечает управляющий портфелями ЦБ УК "СОЛИД Менеджмент" Максим Семянин.

© 1993–2014. Все права защищены. ЗАО «Бонниер Бизнес Пресс»

Корпоративные долги

В настоящее время в отношениях между Россией и западными странами наступил, пожалуй, самый напряженный период со времен «холодной войны». По мнению экспертов, негативное развитие ситуации явно не пойдет на пользу обеим сторонам и способно нанести урон их экономикам. При этом возможные санкции США и Евросоюза в отношении России, скорее всего, ударят не столько по государству, сколько по корпоративному сектору.

Во-первых, у российских компаний теперь вряд ли получится взять **кредит на выгодных условиях** под низкую процентную ставку за рубежом. Такие кредиты станут просто недоступны. Удастся ли найти им достойную замену — не ясно, а средства с иностранных рынков привлекались немалые.

По данным "Financial Times", в 2013г. только российскими государственными банками были размещены в странах Евросоюза долговые бумаги на сумму 7,5 миллиардов евро (это — 47% от общего объема размещений в 15,8 млрд. евро).

Во-вторых, у отечественного бизнеса могут возникнуть проблемы с обслуживанием **внешне-го корпоративного долга**, так как почти треть его — кредиты, взятые на короткие сроки.

Если раньше подобную задолженность можно было рефинансировать, то после провозглашения Крымом суверенитета по долгам, вероятно, придется платить сполна.

Напомним, что подавляющая часть совокупной внешней задолженности России относится к негосударственному сектору – 653 из 732 миллиардов долларов (по состоянию на 1 января 2014г.). Следует отметить, что до 150 млрд. долларов (из 653 млрд. внешних долгов) по кредитам негосударственному сектору предстоит погасить в 2014 году.

В том числе в течение первого квартала 2014г. отечественным банкам необходимо выплатить зарубежным кредиторам порядка 16-18 млрд. долларов, небанковским корпорациям – около 40 млрд. долларов.

Отсутствие возможности в привлечении новых внешних займов и проблемы с рефинансированием старых корпоративных долгов способно привести к серьезному увеличению оттока капитала из России. По различным оценкам, в I квартале 2014г. чистый вывоз капитала из страны может достичь 55-65 млрд. долларов, а по итогам года – превысить 100 млрд. долларов.

В свою очередь, столь масштабный вывод денег за рубеж окажет дополнительное давление на курс рубля. По мнению экономистов, государство должно взять под жесткий контроль финансовые потоки, проводя необходимую работу в этом направлении с представителями госкорпораций и крупнейших банков с государственным участием.

Это крайне важно сделать, чтобы предотвратить новые встряски на финансовых рынках и сберечь государственные резервы. Иначе кредит на выгодных условиях для российского корпоративного сектора останется в призрачном прошлом.

Рынок покупки – продажи долгов

К важным вопросам успешного ведения бизнеса относятся полный анализ задолженности предприятия, а также анализ дебиторской задолженности. Особое внимание следует уделить выявлению неоправданной, а также просроченной дебиторской задолженности.

Анализ дебиторской задолженности, анализ долговых обязательств — всему этому должно уделяться первостепенное внимание руководства и менеджеров компаний. В настоящее время дебиторская задолженность — неизбежное следствие существующей системы расчетов между предприятиями. Анализ дебиторской задолженности включает комплекс взаимосвязанных вопросов, относящихся к оценке финансового положения предприятия, а также влияющая на другие важные вопросы функционирования и конкурентоспособности предприятия, например такие, как экономическая безопасность. Важное значение имеет не только величина, но и качество дебиторской задолженности, которое характеризуют показатели:

- доля долговых обязательств, обеспеченных залогом, поручительством или банковской гарантией;
- доля резервов по сомнительным долгам в общей сумме дебиторской задолженности;
- удельный вес просроченных долгов в их совокупной величине.

Аналитическая справка, составленная на сведениях анализа дебиторской задолженности, позволяет выявить и контролировать наиболее крупные и сомнительные виды дебиторской задолженности, а потом уже средние и мелкие, которые не так сильно влияют на деятельность организации.

Полный анализ задолженности предприятия не ограничивается одними сведениями о структуре, составе и качестве дебиторской задолженности. Анализ задолженности предприятия включает в себя также полные сведения о наличии и состоянии кредиторской задолженности.

Часто бывает, что имеющую дебиторскую задолженность /»плохие долги»/ выгоднее продать:

Получения денег. Продав долг сводится к нулю возможность превращения просроченной задолженности в безнадежную.

Возможность реинвестировать денежные средства, полученные от уступки прав требований по просроченным обязательствам /долгам/.

Сокращаются затраты, связанные с сопровождением просроченной задолженности и рисков от признания должника банкротом.

Снижение расходов по уплате налога на прибыль, начисляемого на неустойку.

Этими вопросами занимаются коллекторские агентства, которые покупают долги или «берут себе в работу».

В зависимости от «качества» долгов /дебиторской задолженности/ на рынке предлагаются стоимости соответствующих услуг от 5 до 75% стоимости долга.

10. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Анализ объекта на наиболее эффективное использование является необходимым элементом оценки рыночной стоимости и позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование, соответствующее максимальной его стоимости.

Понятие "Наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование собственности, которое из всех разумно возможных, юридически допустимых, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательное разрешенное использование: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физически возможные варианты использования.

Физическая осуществимость предполагает рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования объекта оценки

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу собственности.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимизирует текущую стоимость собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Заключение: принимая во внимание тот факт, что предприятия является банкротом и в отношении его объявлена процедура конкурсного производства (*Решения Арбитражного суда Свердловской области от 17.03.2014 г. Дело № А60-2425/2014*), анализ на наиболее эффективное использование объектов имущества не рассматривается – так как объекты оценки являются объектами конкурсной массы в соответствии с Федеральным законом "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 г. № 127 – ФЗ и согласно задания объекты предназначены для продажи с целью погасить задолженность предприятия собственника.

Руководствуясь статьями 110, 167-170, 223-225 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, статьями 20, 20.2, 45, 124, 126, 225 Федерального закона «О несостоятельности (банкротстве)», арбитражный суд

РЕШИЛ:

1. Признать ликвидируемого должника, общество с ограниченной ответственностью «СВАЙТОР» (ИНН 6670224649, ОГРН 1086670027938) несостоятельным (банкротом) и открыть в отношении должника конкурсное производство сроком на шесть месяцев.

11. Расчет стоимости объектов оценки

По заданию производится оценка рыночной стоимости имущества банкротного предприятия в виде оборудования и дебиторской задолженности.

Рыночная стоимость дебиторской задолженности, как и любого хозяйственного актива, может отличаться от его учетной стоимости, и эти различия могут приводить к существенным искажениям в оценке эффективности работы предприятия и стоимости его активов. При проведении оценки рыночной стоимости дебиторской задолженности оценщик устанавливает денежную сумму, которая может быть уплачена потенциальным покупателем, если задолженность продается на открытом рынке и стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах.

Таким образом, дебиторская задолженность может существенным образом влиять на формирование конечных показателей экономической деятельности предприятия, а также на формирование рыночной стоимости бизнеса, акций, либо других отдельных активов предприятия.

Рыночная стоимость оборудования /Оценка оборудования и машин/ включает в себя оценку стоимости практически всего спектра объектов движимого имущества - станков, приборов, оценку автомобилей, технологических комплексов, поточных линий, силовых агрегатов, оргтехники, мебели, бытовых предметов и прочих объектов, которые относятся к движимому имуществу.

Как объект оценки промышленное оборудование характеризуется рядом особенностей, отличающих его от зданий и сооружений. При определении рыночной стоимости необходимо учитывать степень комплектности оцениваемого оборудования (машины, агрегата). Нарушение условий комплектности снижает оценочную стоимость товара. При этом различают частичную и полную потерю работоспособности в связи с некомплектностью оцениваемого оборудования.

При оценке промышленного оборудования учитывается степень его ремонтпригодности. При этом следует иметь в виду, что она определяется не только технической возможностью ремонта и сложностью его технологии, но и возможностью приобретения необходимого комплекта запасных частей. Так, для оборудования, снятого с производства, прекращается и выпуск запчастей.

11.1. Расчет стоимости дебиторской задолженности

Описание предмета оценки (дебиторской задолженности).

Предметом оценки являются права требования исполнения обязательств в виде дебиторской задолженности предприятия. Дебиторскую задолженность имеет почти каждое предприятие. Она возникает по разным причинам. Например, у поставщика - из за несвоевременной оплаты поставленных товаров (работ, услуг) покупателями и заказчиками. У покупателя - в результате несвоевременного получения от поставщика (подрядчика) товаров (работ, услуг), если произведена предварительная оплата. Дебиторская задолженность может образоваться также при выдаче займа, при расчетах с подотчетными лицами, при переплате налогов и во многих других случаях.

Дебиторская задолженность отражается на соответствующих счетах бухгалтерского учета организации по каждому должнику. Она учитывается с момента возникновения до момента ее погашения или списания по мере истечения исковой давности. Каждый кредитор заинтересован в том, чтобы дебиторская задолженность погасалась своевременно. Однако в реальной жизни долги предприятий друг перед другом по различным причинам погашаются несвоевременно. У анализируемого предприятия имеется дебиторская задолженность, в том числе – просроченная (задолженность, по которой истек срок исковой давности, равной 3 годам, установленный ст. 196 ГК РФ)

По статьям бухгалтерского баланса дебиторская задолженность делится на виды:

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

В бухгалтерском балансе дебиторская задолженность делится по срокам ее образования на 2 группы:

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

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

Условно эти факторы можно разделить на внешние и внутренние.

К внешним факторам следует отнести:

- состояние экономики в стране - спад производства, безусловно, увеличивает размеры дебиторской задолженности;

- общее состояние расчетов в стране - кризис неплатежей однозначно приводит к росту дебиторской задолженности;

- эффективность денежно-кредитной политики ЦБ РФ, поскольку ограничение эмиссии вызывает так называемый "денежный голод", что в конечном итоге затрудняет расчеты между предприятиями;

- уровень инфляции в стране, так при высокой инфляции многие предприятия не спешат погасить свои долги, руководствуясь принципом, чем позже срок уплаты долга, тем меньше его сумма;

- вид продукции - если это сезонная продукция, то риск роста дебиторской задолженности объективно обусловлен;

- емкость рынка и степень его насыщенности, так в случае малой емкости рынка и максимальной его насыщенности данным видом продукции естественным образом возникают трудности с ее реализацией, и как следствие ростом дебиторских задолженностей.

Внутренние факторы: - взвешенность кредитной политики предприятия означает экономически оправданное установление сроков и условий предоставления кредитов, объективное определение критериев кредитоспособности и платежеспособности клиентов, умелое сочетание предоставления скидок при досрочной уплате ими счетов, учет других рисков, которые имеют практическое влияние на рост дебиторской задолженности предприятия.

Дебиторская задолженность классифицируется по сроку платежа на:

- отсроченная (обязательства, срок исполнения по которым еще не наступил);
- просроченная (обязательства, срок исполнения по которым уже наступил).

Существует и так называемая безнадежная дебиторская задолженность, что представляют собой суммы неоплаченных задолженностей покупателей, потребителей, сроки исковой давности, по которым либо истекают, либо уже истекли.

Дебиторскую задолженность можно классифицировать по различным критериям, например, по причинам образования ее можно разделить на оправданную и неоправданную.

Так, к оправданной дебиторской задолженности следует отнести дебиторскую задолженность, срок погашения которой еще не наступил и составляет менее 1 месяца и которая связана с нормальными сроками документооборота;

К неоправданной следует отнести просроченную дебиторскую задолженность, а также задолженность, связанную с ошибками в оформлении расчетных документов, с нарушением условий хозяйственных договоров и т.д.

Предприятия-дебиторы размер долга которых до 500 размеров мин. ЗП/свыше 500 размеров мин. ЗП (10 млн. руб. и выше, 100 млн. руб. и выше)

Предприятия-дебиторы в процессе банкротства

Предприятия-дебиторы – зависимые, дочерние (по формальным и по фактически установившимся связям и принимаемым решениям)

Предприятия-дебиторы – нормальные работающие

Предприятия – дебиторы нулевым оборотом

Предприятия – дебиторы новые

Одним из способов получения долга является продажа дебиторской задолженности третьим лицам по договору уступки права требования (договор цессии). Такую задолженность могут купить те предприятия, которые сами являются должниками дебитора. Они заинтересованы купить долг со скидкой от номинала, а затем предъявить его к погашению по полной стоимости. Достоинство данного способа состоит в том, что на уступку права требования не нужно получать согласие должника. Следует лишь известить его о переводе долга. Новый кредитор может требовать от должника не только выплату основного долга, но и уплату неустоек и пеней, предусмотренных договором.

К договору цессии, который может быть мерилом стоимости права требования обязательно необходимо прилагать документы, подтверждающие как саму задолженность, так и ее размер, а также акт сверки взаимных расчетов кредитора и должника.

Другим способом переуступки прав требования может быть получение от должника векселя. Эмитентом векселя может быть как сам должник, так и третье лицо. Полученный от дебитора вексель кредитор может передать третьим лицам в счет оплаты за материалы (работы, услуги). Однако следует помнить о том, что если эмитентом векселя является дебитор, то передать его третьим лицам гораздо сложнее. В этом случае следует найти такую организацию, которая имеет кредиторскую задолженность перед дебитором - эмитентом векселя.

Если все попытки кредитора взыскать с дебитора долг не увенчались успехом, либо должник не согласен платить финансовые санкции, связанные с несвоевременным погашением долга, то кредитор вправе обратиться в арбитражный суд с иском о взыскании долга, штрафных санкций и пеней. Иск должен содержать необходимую информацию об истории возникновения долга и обоснование указанной в исковом заявлении суммы. К иску прилагаются подлинники или заверенные копии всех упомянутых в нем документов.

Если суд удовлетворит требования кредитора, то должник обязан уплатить сумму долга, финансовые санкции и судебные расходы истца. На основании решения суда выставляется инкассовое поручение на расчетный счет должника. Если денежных средств недостаточно, то для аукционной продажи изымается имущество должника.

Арбитражные процедуры по взысканию долга необходимо провести до истечения срока исковой давности.

Доказательством невозможности исполнения обязательств также могут служить сведения об отсутствии у дебитора денежных средств на расчетном счете и в кассе, о прекращении производства и отсутствии в связи с этим выручки, об отсутствии ценных бумаг и финансовых вложений в другие предприятия, об отсутствии имущества, на которое можно наложить арест и изъять его для продажи на аукционе. Если на имущество уже наложен "арест по решению налоговой службы или других кредиторов, то это тоже может служить доказательством несостоятельности должника.

В оценке прав требования представляется спектр дебиторской задолженности, как истребованной, так и не истребованной.

Истребованной считается та задолженность, по которой кредитор принял все меры для ее погашения, в том числе был подан иск в арбитражный суд и по нему принято решение о взыскании долга.

После истечения срока исковой давности (три года) истребованная дебиторская задолженность списывается с баланса на финансовый результат организации-кредитора проводкой Д-т 91 К-т 62, 76. Налогооблагаемая прибыль в этом случае уменьшается на сумму списанной дебиторской задолженности.

Истребованной, но не полученной дебиторской задолженностью, может быть дебиторская задолженность в случае признания должника банкротом в соответствии с Законом от 26.10.02 г. № 127ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» В этом случае назначается арбитражный управляющий, который производит расчеты со всеми кредиторами в соответствии с реестром требований кредиторов. Не во всех случаях требования кредиторов могут быть полностью удовлетворены по причине недостаточности имущества должника. На основании решения конкурсного управляющего неудовлетворенные требования кредиторов считаются погашенными, а долги - нереальными к взысканию. Долги, нереальные для взыскания, на основе решения конкурсного управляющего, могут быть списаны на финансовый результат с уменьшением налогооблагаемой прибыли.

Если кредитор не принял должных мер к взысканию дебиторской задолженности, то она считается не истребованной. Следовательно, по истечении срока исковой давности данная задолженность списывается с баланса проводкой Д-т 91 К-т 62, 76.

Таким образом, в основе оценки дебиторской задолженности лежат данные о финансовом состоянии должника и оценка способности исполнить обязательства в сроки, ограниченные сроками конкурсного производства.

По материалам сайтов: www.ValNet.ru, МОК-Информ.

Краткая методология оценки

В настоящее время не существует общепринятой методики оценки стоимости дебиторской задолженности. Использование при оценке стоимости дебиторской задолженности зарубежного опы-

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

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

Все известные методики можно подразделить на ведомственные (часто существующие в форме проекта и поэтому имеющие многочисленные недостатки) и авторские, разработанные практикующими экспертами-оценщиками. Общей чертой всех методик является то, что оценка дебиторской задолженности предполагает проведение финансового анализа, позволяющего «очистить» обязательства от безнадежных, агрегировать их по различным критериям и, применив определенные понижающие коэффициенты разной степени сложности, привести исходную величину долговых обязательств к рыночной или ликвидационной стоимости. При этом все ведомственные методики стремятся к унификации расчетов стоимости долговых обязательств и направлены на массовую, зачастую экспресс-оценку. Это приводит к «усредненной оценке», не позволяющей учесть специфические характеристики конкретного портфеля долговых обязательств. В свою очередь, авторские методики, разработанные на основе конкретного фактического материала учитывают отличительные черты оцениваемого объекта, но достаточно сложны в расчетах и могут использоваться ограниченно.

Основные подходы, используемые в оценке дебиторской задолженности

Методологические аспекты оценки

Предлагается все предприятия-дебиторы разделить на шесть основных групп, в каждой из которых, строго говоря, необходимо применять соответствующие методы, с безусловным учетом специфики данной группы.

Группа I - представляет собой "мелких" дебиторов с задолженностью менее 500 gain размеров оплаты труда, для которых нет законных оснований для возбуждения дела о банкротстве.

Основными вариантами методик расчета рыночной стоимости такой задолженности будут: анализ тенденций прошлого оборота и оценки возможности погашения долга через суд, но без возможности возбуждения дела о банкротстве.

Группа II - предприятия-дебиторы, находящиеся в процессе арбитражного управления, в т.ч. и банкроты, когда оценка стоимости практически полностью определяется результатами финансового анализа предприятия и рыночной стоимостью его активов.

Группа III - предприятия-дебиторы, зависимые от кредитора-продавца дебиторской задолженности. В основном - это дочерние организации и предприятия, деятельность которых практически полностью определена кредитором.

В данном случае расчет рыночной стоимости более связан с деятельностью самого кредитора, чем его должника.

Группа IV Предприятия - "нормальные" дебиторы с постоянным оборотом и практически функционирующим бизнесом. Именно эта группа наиболее сложна в оценке, поскольку предполагает применение не только методов стоимостной оценки, но и правовые исследования прав дебиторской задолженности.

Группа V Предприятия- дебиторы с нулевым оборотом в течение одного года.

В зависимости от реальных причин такого положения возможны разные варианты расчета стоимости.

Практически наиболее вероятным путем погашения таких обязательств является обращение в арбитражный суд. Именно поэтому методика расчета стоимости довольно близка к методике расчета дебиторов группы II, но с соответствующими корректировками. Вместе с тем, именно эти корректировки дают достаточные основания выделить этих дебиторов в совершенно самостоятельную группу.

Группа VI Предприятия, так называемые "новые" дебиторы, по которым пока еще не было возврата задолженности или невозможно сделать однозначный вывод об интерполяции такого возврата как сформировавшейся тенденции. В этом случае нужен дополнительный анализ таких дебиторов с целью обоснования отнесения их к одной из пяти групп дебиторов.

Следует заметить, что эти группировки позволяют более обоснованно проводить анализ, учитывая и оперируя основными специфическими чертами той или иной конкретной задолженности.

С учетом этого основными объектами анализа при рыночной оценке дебиторской задолженности в общем виде будут:

- динамика возникновения задолженности;
- динамика отдачи долгов;
- условия погашения (взаимозачеты);
- правовые аспекты;
- риски прогнозного периода;
- специфические условия и цели;
- ставки дисконтирования.

Документы для оценки дебиторской задолженности (оценка долга)

1. Договора, при исполнении (или ненадлежащем исполнении) которых возникла задолженность.
2. Платежные документы по этим договорам.
3. Документы о движении материальных ценностей (накладные, акты передачи и т.п.).
4. Переписка с контрагентом по вопросу урегулирования взаимных требований.
5. Судебные решения (если есть).

Методология затратного подхода

Применение затратного подхода в оценке данного подхода менее применим, поскольку теоретически его применение даст оценку задолженности равную ее балансовому значению. В методике РОО упоминается и третий подход – с точки зрения затрат предприятия-кредитора, связанный со «старением» дебиторской задолженности. Но, как показывает практика его применения, этот подход и результаты, полученные с этих позиций адекватны результатам, полученным доходным подходом.

Методология сравнительного подхода

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

Сравнительный (рыночный) подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов и самого объекта. (ФСО 1 п. 14, 22) Рыночный подход - он может быть использован в тех случаях, когда долги дебитора 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 долгов интересующего 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.

Использование рыночного подхода, основанного на информации по аналогичным продажам, достаточно затруднен из-за отсутствия именно такой информации. Вместе с тем, это не означает то, что в каждой конкретной оценке нет необходимости анализа рыночной информации для максимально возможного ее учета при формировании стоимости оцениваемого актива. Главным образом такими дебиторами являются банки или крупные компании. Если существует рынок долгов, то для определения стоимости дебиторской задолженности достаточно обратиться к котировкам стоимости долгов 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

При оценке дебиторской задолженности следовало бы также учитывать те штрафные санкции, которые могут быть наложены на дебитора в арбитражном порядке. Однако, в связи с большой сложностью и продолжительным сроком получения суммы штрафов, величина последних не окажет на скорректированную стоимость дебиторской задолженности существенного влияния.

Методология оценки стоимости доходным подходом

Оценка имущества по его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме.

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. Наиболее точные результаты дает дисконтирование задолженности каждого дебитора в отдельности. Предварительным этапом такой работы должен стать финансовый анализ, как дебиторов, так и кредитора. Однако есть возможности 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.

Наиболее сложными вопросами являются расчет сроков и ставок дисконтирования, а также финансовый анализ дебиторов и кредиторов.

Доходный подход основан на расчете возможных затрат покупателя на приобретение дебиторской задолженности с учетом рисков вложения в этот вид активов при условии, что покупатель сможет в судебном порядке взыскать задолженность (по номиналу) в установленные законом сроки. Здесь периодом является срок от даты оценки до 36 месяцев с момента образования.

Непосредственные технологии формирования оценки стоимости исследуемого актива существенно зависят от характеристики бизнеса должника.

Наиболее сложными вопросами остаются расчет сроков и ставок дисконтирования, а также финансовый анализ дебиторов и кредиторов. В предлагаемой методике анализ предприятий-дебиторов не проводится, все риски и их изменения учитываются в ставке дисконтирования.

Оценка дебиторской задолженности проводится из следующих предположений:

1. Общий срок исковой давности по взысканию дебиторской задолженности согласно ст.196 ГК РФ составляет три года или 36 месяцев. Именно за этот период дебиторская задолженность должна быть либо взыскана в установленном порядке, либо продана, за исключением особых случаев (мораторная задолженность). После истечения 36 месяцев дебиторскую задолженность списывают на убытки за баланс и еще 5 лет наблюдают за ее погашением, но такая задолженность тоже относится к особым случаям.

2. За этот период дебиторская задолженность обесценивается от номинальной стоимости до нуля по причине практической невозможности ее взыскания.

3. И продавец, и покупатель дебиторской задолженности в общем случае будут стремиться к приемлемому уровню цены, верхним пределом которой можно считать номинальное значение, поскольку получение штрафных санкций с должника если и будет иметь место, то по истечении 6-месячного срока с даты оценки из-за сроков проведения судебной процедуры.

4. В случае если один или несколько дебиторов находятся в состоянии банкротства, следует определить величину конкурсной массы кредиторов каждого из таких дебиторов, определить возможности погашения этой конкурсной массы, а также номер очереди кредиторов, к которому относится оцениваемое предприятие (компания, ДЗ которой оценивается). Обычно, если дебиторская задолженность юридического лица представляет собой хозяйственную дебиторскую задолженность, предприятие попадает в пятую (последнюю) очередь кредиторов. Погашение кредиторской задолженности компаниями-банкротами в соответствии с Законом о банкротстве осуществляется в порядке приоритетности: сначала удовлетворяются кредиторы первой очереди, потом второй и т.д. до тех пор, пока хватит средств на погашение. При этом очередники первых очередей могут получить

возмещение задолженности в полном объеме, очередники средней приоритетности (например, третьей очереди) получить частичное возмещение, а очередники последних групп (например, четвертой и пятой) не получить ничего. Если после полного удовлетворения кредиторов более приоритетной очереди на погашение следующей очереди в полном объеме средств не хватает, погашение происходит по принципу пропорциональности. /Например, суммарные долговые претензии кредиторов четвертой очереди составляют 10 млн. руб., в то время как для удовлетворения их требований у компании-банкрота имеется лишь 4 млн. руб. (40% от величины требований в рамках этой очереди кредиторов), каждый из кредиторов этой очереди получит 40% от суммы своих требований./

При оценке ДЗ предприятия банкрота необходимо иметь в виду, что поскольку окончательная стоимость части активов конкурсной массы в виде доли имущества например в «ООО 1» может быть определена только после проведения торгов, имущества, являющегося в свою очередь конкурсной массой «ООО 2». Остаток средств от продажи конкурсной массы средств «ООО2» после погашения обязательств по требованиям первой, второй очереди можно оценить лишь с некоторой вероятностью, которую можно оценить как функцию факторов риска

$$P = F(K_i), \text{ где:}$$

- K_i факторы, оценивающие риски неполучения финансовых средств для исполнения обязательств.

При анализе факторов риска будем исходить из предположений, что величина конкурсной массы предприятия «ООО2» может быть недооценена или переоценена и в результате проведенных торгов она может сократиться или вырасти на неопределенную величину. Многое зависит от точности проведенной оценки и искажений, вносимых требованиями Закона реализовывать имущество по рыночной стоимости при фактической ликвидации предприятия и вынужденной реализации имущества в ограниченные сроки.

Фактор риска K_1 в данном случае обусловлен неизбежным отличием рыночной стоимости имущества от цены, которую получит собственник при вынужденной реализации в ограниченные сроки. По статистике K_1 обычно составляет 0,3-0,6 /по практике работы конкурсных управляющих/

K_2 – факторы, связанные с неопределенностью требования кредиторов первой и второй очереди могут быть заявлены и после закрытия реестра, вследствие чего в сам реестр могут быть внесены изменения;

K_3 – факторы, связанные с неопределенностью временных рамок проведения торгов и получения финансовых средств могут сдвигаться. Это приводит не только к увеличению периода дисконтирования, но и к росту расходов на проведение самой процедуры банкротства.

В зависимости от ситуаций значение P может меняться в очень широких пределах от десятых до сотых и тысячных долей единицы.

Поведение функции возврата долгов в прогнозном периоде лучше всего рассматривать в виде наиболее вероятного сценария, предполагающего стагнацию функции отдачи долга (конкурсная масса). Его развитие сохраняет сформировавшиеся к моменту оценки тенденции возврата задолженности и у нового собственника после момента оценки.

Этот случай наиболее распространен и он обозначает полное прекращение платежей в обеспечение данной задолженности после смены ее владельца.

Однако это означает, что стоимость задолженности не равна нулю, т.к. новый собственник может реализовать свои требования через арбитражный суд, что в конечном итоге дает возможность возврата долга.

В этом случае, важным является разовый платеж, который мы обозначим как S_v , который и характерен для этого варианта возврата долга.

Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности может быть осуществлен по формуле: $S_{дз} = S_v / (1 + d)^{(t_x - t_0)}$,

где d - ставка дисконтирования.

Величины выплат S_v , определяются на основе реального финансового состояния дебитора, с учетом вероятности возврата, и определяется как $S_v = S_b * P$, где S_b - балансовая стоимость ДЗ, P - приведенная вероятность возврата долга $P = 1 - K_i$.

Характеристика факторов рисков не погашения ДЗ

Вид и наименование факторов риска непогашения
Организационный — обусловлен внутренними факторами, действующими внутри компании. Такими факторами могут быть стратегия фирмы, принципы деятельности, ресурсы и их использование, качество и уровень использования менеджмента и маркетинга – риск возобновления процедуры банкротства и просрочка испол-

нения условий мирового соглашения более чем на 6 мес.

Имущественный — характеризует степень вероятности потери имущества вследствие кражи, диверсии, халатности и т. п. – снижение/уменьшения стоимости активов должника.

Маркетинговый — характеризует условия рынка (спрос, предложение, цены), в котором осуществляется финансово-хозяйственная деятельность предприятия – наличие конкуренции.

Производственный — обусловлен освоением новой техники, технологии и осуществлением производственной деятельности – зависимость от субподрядчиков.

Таким образом, в основе метода лежит прогноз вероятности удовлетворения требований кредиторов, основанный на нормах закона «О несостоятельности (банкротстве)», а также на учете фактического состояния дебитора. Данный метод позволяет получать результаты оценки с учетом вероятностного характера конечной стоимости конкурсной массы при реализации ее на торгах, а также оценки прав требований к банкротным предприятиям на основе аналитических данных о степени вероятности погашения задолженности в зависимости от очереди в реестре требований. Необходимо всегда помнить, что оценка возврата долгов носит прогнозный характер, а трактование результатов, получаемых оценщиком выводов, сводится к выявлению наиболее вероятной величины возврата долгов на момент оценки, если сохраняются существующие тенденции развития.

Ключевым приемом, позволяющим обосновать текущую стоимость дебиторской задолженности является определение ее дисконтированной стоимости. Экономический смысл такой оценки состоит в следующем. Поскольку дебиторская задолженность превратится в денежные средства по прошествии некоторого, иногда значительного промежутка времени, ее текущая оценка не может быть равна сумме, причитающейся к получению по договору, т.е. ее балансовой стоимости. Следовательно, для установления величины текущей стоимости тех денежных средств, которые получены в погашение существующей дебиторской задолженности, необходимо продисконтировать их с учетом определенной ставки дисконтирования.

Анализ подходов к оценке прав требования

К вопросу об использовании методов трех классических подходов в оценке дебиторской задолженности, необходимо отметить, что наиболее целесообразным и распространенным в этой оценке является доходный подход с использованием методов дисконтирования величины потока возврата долгов в зависимости от сроков ее погашения дебиторской задолженности. Причем 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. Наиболее точные результаты дает дисконтирование задолженности каждого дебитора в отдельности. Предварительным этапом такой работы должен стать финансовый анализ, как дебиторов, так и кредитора. Однако есть возможности производить дисконтирование дебиторской задолженности предприятия целиком, не разделяя ее на задолженность различных должников.

Обоснование применения (или отказа) метода оценки стоимости

Затратный подход

Ограничения по возможности использования данного подхода в оценке.

В обоснование отказа от применения затратного подхода, оценщик принимает следующие причины: не соответствие базовой формуле имущественного (затратного) подхода, состоящая с активами и обязательствами должника – Собственный капитал = Активы — Обязательства. По существу данный подход сводит рыночную стоимость к балансовой стоимости актива, что противоречит задаче оценки.

Сравнительный подход к оценке

Ограничения по возможности использования данного подхода в оценке.

Сравнительный подход применяется при наличии достаточного количества достоверной рыночной информации о сделках купли-продажи объектов, аналогичных оцениваемому. При этом критерием для выбора объектов сравнения является аналогичное и наиболее эффективное использование. **Метод сравнительных продаж** не применим из-за отсутствия значительной официальной практики продажи дебиторской задолженности и поскольку сложно найти два схожих долга — они различаются по целому ряду существенных условий: по дебитору, кредитору, основанию возникновения, периоду возникновения. Кроме того для приведения стоимости разных аналогов требуется оценивать **финансовое состояние дебитора** для оценки риска его неплатежа. Однако эта информация

часто является не доступной (коммерческой тайной) и, если по отношению к дебитору исполнительных действий не ведется, получить ее можно только с согласия дебитора.

Анализ цен биржевого и внебиржевого аукционов по продаже долгов (мат. Факторинговой компании «ЮСИ» /тел.: (343) 213-79-73/, www.for-expert.ru/2010-06/pokupka_i_prodazha, Коллекторское Агентство «Русская Долговая Корпорация», Российский рынок долговых обязательств (информ.-торг. система v4.0), <http://www.dolgonline.ru/modules/assets/show.php?id=1492>) предприятий на дату оценки не позволяет подобрать (рассмотреть) подобные аналоги.

Вывод: в связи с отсутствием на дату оценки объектов-аналогов и недостатком информации о продажах аналогичных по функциональному назначению объектов на рынке, сравнительный подход не применялся

Доходный подход к оценке

Обоснование использования подхода в оценке.

Доходный подход основан на расчете возможных затрат покупателя на приобретение дебиторской задолженности с учетом рисков вложения в этот вид активов при условии, что покупатель сможет в судебном порядке взыскать задолженность (по номиналу) в установленные законом сроки. Здесь периодом является срок от даты оценки до 36 месяцев с момента образования.

Риски и неопределенности данного подхода обусловлены в основном сложностью расчета сроков и ставок дисконтирования.

Вывод: доходный метод применим, поскольку его применение позволит получить корректный результат.

Заключение: По всем рассмотренным причинам, фактически, наиболее реально, можно использовать, по мнению оценщика, способ оценки — дисконтирования просроченных обязательств в зависимости от срока их образования с учетом дополнительных условий (обеспечение долга, положение дебитора и др.) Приведа обоснование отказа от применения сравнительного и затратного подходов, оценщик принял решение использовать при оценке дебиторской задолженности доходный подход.

Расчет стоимости объекта

Заключение по оценочному исследованию - оценка дебиторской задолженности как товара для продажи на рынке по стандарту обоснованной рыночной стоимости.

Обоснование выбранных объектов-аналогов и их количество не приводилось в связи с неприменением сравнительного подхода.

Акцент в расчете стоимости делается на общие тенденции и условия рынка, на условия функционирования предприятий (в развитии данного бизнеса, обременение долгами, как правило, значительно превышающие стоимость активов), финансовое положение дебитора.

Использованный подход связан с дисконтированием размера дебиторской задолженности в зависимости от сроков ее погашения. 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. Предварительным этапом такой работы должен стать финансовый анализ, как дебиторов, так и кредитора.

В результате анализа и соответствующего учета (ранжирования) дебиторской задолженности, оценщиком получены следующие результаты для проведения расчетов

Табл. № 12

Наименование дебитора	Дата	Сумма задолженности (дебиторская)	По сроку возникновения	По реальности сумм ДЗ	По истребованию	Возможность Погашению
2	3	4	5	6	7	8
ООО «Флатирон»	19.05.2011	564 532,75	Просроченная – свыше 12 мес.	Подтвержденная	Надлежаще истребованная	Вероятность погашения
ИТОГО:	Задолженность более 3-х лет	564 532,75				
Срочная						
Просроченная			564 532,75			
Подтвержденная				564 532,75		

Не подтвержденная					
Надлежаще истребованная					
Не истребованная по сроку				564 532,75	
Вероятность погашения					564 532,75
Безнадежные долги					

Расчет вероятности не возврата дебитором долга (рисков)

Табл. № 13

Вид и наименование риска	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5	0,6	0,7	0,8	0,9	1
Организационный	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0
Имущественный	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Производственный	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0
Финансовый	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0
Количество наблюдений	0	1	2	1	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	0	0,2	0,6	0,4	0	0	0	0	0	0
Сумма	1,2									
Количество факторов	4									
Средневзвешенное значение рисков	0,3									

Примечание: Расчет рисков осуществляется оценщиком экспертным путем, на основании анализа организационно-правового и финансово-экономического состояния дебитора и условий рынка.

Табл. № 14

Наименование Дебитора	Сумма долга (ДЗ), руб.	Дата возникновения долга	Срок возникновения / срок до истечения исковой давности, мес.	Риск не возврата средств	Вероятность возврата средств
ООО «Флатирон»	564 532,75	19.05.2011	37/0	0,3	0,7

Примечание: чем больше риск не погашения/не возврата, тем меньше вероятность погашения. Вероятность $(P = 1 - \text{риск})$

**РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ
(метод дисконтирования)**

Табл. № 15

Наименование Дебитора	Сумма долга (ДЗ)*, руб.	Предполагаемый срок погашения, мес.	Вероятность возврата/ погашения долга	Коэффициент дисконтирования = $1 / (1+R)^n$	Стоимость ДЗ доходным подходом, руб.
2.	3.	4.	6.	5.	7.
ООО «Флатирон»	716803,70	12	0,7	0,1012	50 778

Примечание:

1. Предполагаемый срок вероятного погашения задолженности (в месяцах) назначается оценщиком экспертно, с учетом консультаций с кредитором, исходя из фактического состояния должника и реализации мероприятий по работе с дебитором и собственником дебиторской задолженности, сроков конкурсного производства (от 1 мес. до 36 мес. – максимального срока исковой давности и 60 мес /5 лет – срок списания/ – полностью безнадежные)

2. При расчете коэффициента дисконтирования (гр. 5.) ставка дисконта (R) принята в размере безрисковой нормы доходности облигаций Федерального займа РФ (ОФЗ) со средней ставкой 8,88 % - журнал "Эксперт", № 35(912), 25 августа 2014 г.-31 августа 2014 г.

*) Сумма долга (ДЗ) принята с учетом процентов за пользование чужими денежными средствами в соответствии со статьей 395 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Статья 395 ГК РФ. Ответственность за неисполнение денежного обязательства

За пользование чужими денежными средствами вследствие их неправомерного удержания, уклонения от их возврата, иной просрочки в их уплате либо неосновательного получения или сбережения за счет другого лица подлежат уплате проценты на сумму этих средств. Размер процентов определяется существующей в месте жительства кредитора, а если кредитором является юридическое лицо, в месте его нахождения учетной ставкой банковского процента на день исполнения денежного обязательства или его соответствующей части. При взыскании долга в судебном порядке суд может удовлетворить требование кредитора, исходя из учетной ставки банковского процента на день предъявления иска или на день вынесения решения. Эти правила применяются, если иной размер процентов не установлен законом или договором.

Из Постановления Пленума Верховного Суда РФ и Пленума Высшего Арбитражного Суда РФ от 8 октября 1998 г. №13/14:

При расчете подлежащих уплате годовых процентов по ставке рефинансирования Центрального банка Российской Федерации число дней в году (месяце) принимается равным соответственно 360 и 30 дням, если иное не установлено соглашением сторон, обязательными для сторон правилами, а также обычаями делового оборота. Проценты начисляются до момента фактического исполнения денежного обязательства, определяемого исходя из условий о порядке платежей, форме расчетов и положений статьи 316 ГК РФ о месте исполнения денежного обязательства, если иное не установлено законом либо соглашением сторон.

Расчет процентов:

(расчет суммы задолженности осуществляется с учетом правовой позиции, изложенной в Постановлении Президиума ВАС РФ № 5451/09 от 22.09.2009 г.)

- Сумма задолженности **564532 руб. 75 коп.**
- Период просрочки с **19.05.2011 по 25.08.2014: 1177 (дней)**
- Ставка рефинансирования: **8.25%**
- Проценты итого за период = $(564532.75) * 1177 * 8.25 / 36000 = 152270 \text{ руб. } 95 \text{ коп.}$

ИТОГО сумма долга с учетом процентов за пользование чужими денежными средствами составляет: $564532,75 + 152270,95 = 716803,70 \text{ руб.}$

Рыночная стоимость прав требования дебиторской задолженности на дату оценки составляет (округленно): 51 000 рублей /Пятьдесят одна тысяча руб./

Пояснение к полученному результату:

1. Цена покупки долгов предприятий на соответствующем рынке указываются в диапазоне: минимальные 1 - 7% и максимально от 50 до 70% от суммы долга. При этом размер % выкупа долга /покупка/, при всех прочих равных условиях, варьируется от срока возникновения долга, чем меньший срок до окончания возможности взыскания, тем скидка со стоимости долга больше.

Российский рынок
информационно-торговая система
http://rusdolg.ru/index.php?name=Whiteboard&op=type_1

АРБИТР
консультационно-аналитический центр

Услуги /
Покупка долгов

Если Ваше компания требует заложившая дебиторская задолженность и она может вам развиться и работать дальше, а время и деньги на это можно не тратить вы не жалеете – выход есть. Наше агентство готово купить ее. Цена, которую мы готовы заплатить, в каждом случае индивидуально и может составлять от 5 до 50% от суммы долга.

Любопытный факт

On-line услуги

БОСР
Бюро оценки стоимости

О компании
Услуги
Принципы
Клиенты
Контакты

ЗАЩИТА ПРЕДПРИЯТИЙ
Акционерное (ОАО, ЗАО)
Учредительский ООО

ВЗЫСКАНИЕ ДОГОВ
С Юридическим лиц

Защита от кредиторов

ВЫКУП
Выкуп долгов, акций, имущества

Услуги » Выкуп
выкуп долга

Покупка долга представляет собой покупку прав требования (договор, расписка), где Мы выступим в роли Цессионария. Вы уступаете право взыскания долга календарской компании за определенный процент от суммы, а возврат долга Мы осуществляем самостоятельно. Покупка долга — это наиболее оперативный способ получения денег. Чаще всего покупка долга является оптимальным выходом из сложной ситуации для физических, юридических и других организаций. Продажа покупки долгов, вы ибываете предприниматели от необходимости уплаты налога на прибыль по данной сумме. Кроме того, возврат долга при покупке продажи вывозит значительные средства, идущие на работу с должниками, а также эффективно решает ряд других задач.

Любую стадию взыскания долга наши сотрудники чередуют с различными воздействиями на должника и его круг общения, что существенно ускоряет процесс сбора долгов.

Минимальная сумма долга интересна для выкупа, составляет не менее 3.000.000 рублей и по цене от 1%-50% от номинала.

Новости:

- [22.03.2014] Совет Федерации разобрался с протестными судьями. Подробнее...
- [12.03.2014] ФАС добивается заморозки об исходе. Подробнее...
- [03.03.2014] Москва исправил ФАС. Принято решение отменить уголовную статью «Планирование банкротств». Сколько срок заключения за незаконно денежными средствами. Подробнее...

Далее читайте...

2. Срок возникновения / срок до истечения исковой давности, мес. – 19.05.2011 г. / истечение срока исковой давности (25.08.2014 г.)

3. На дату оценки дебиторская задолженность ООО «Флатирон» (ИНН: 6672261325) в размере 564 532,75 рубля не подтверждена в судебном порядке.

11.2. Расчет стоимости оборудования

Методические основы оценки оборудования

Расчет стоимости затратным подходом

Затратный подход - это подход к оценке объекта путем определения текущей стоимости идентифицирующего его актива за вычетом в стоимостном эквиваленте элементов износа и устаревания этого актива, а также доли его стоимости, связанной с использованием нерыночных баз оценки.

Тогда остаточная стоимость актива $C_{ост}$ определяется как:

$$C_{ост} = C_{зам.} (1 - \Delta_{изн}/100) - C_{нб.}; (1) \text{ или } C_{ост} = C_{зам.} * R_{ост.} - C_{нб.} (2), \text{ где}$$

$C_{зам.}$ - стоимость замещения объекта оценки;

$C_{нб.}$ - уменьшение (или увеличение) стоимости объекта оценки за счет использования нерыночных баз оценки;

$\Delta_{изн}$ - износ (устаревание) объекта оценки в %;

$R_{ост.}$ - остаточный ресурс оценки, $R_{ост.} = 1 - \Delta_{изн}/100$;

Методы оценки в рамках использования затратного подхода

Первым шагом определения текущей восстановительной стоимости при затратном подходе является установление стоимости воспроизводства актива, которая одновременно является стоимостью производства или строительства соответствующего этому активу объекта оценки в текущих ценах на момент оценки. При этом рассматриваются три вида типовых методов:

Методы разбивки объекта оценки на узлы, агрегаты и блоки с последующей поэлементной оценкой их стоимости в текущих ценах

В этом случае стоимость замещения $C_{зам}$ оценивается по соотношению:

$$C_{зам} = \sum a_j * c_j + B, (3), \text{ где:}$$

a_j - количество узлов, агрегатов и блоков типа j ;

c_j - рыночная стоимость одного узла, агрегата или блока типа j ;

B - суммарная стоимость невыделенной части затрат, например, стоимость сборки и установки объекта оценки.

Нормативно - параметрические методы

Нормативно-параметрические методы предполагают рассматривать объект оценки как функцию совокупности его характеристик. В этом случае восстановительная стоимость $C_{вос.}$ оценивается по соотношению:

$$C_{зам} = B * D * K (4), \text{ где:}$$

B - удельная (в расчете на единицу производительности или мощности) стоимость базового объекта оценки;

D - производительность или мощность оцениваемого объекта;

K - сводный коэффициент, характеризующий зависимость удельной оценочной стоимости или цены объекта оценки от значений его параметров. Коэффициент K может быть представлен в виде произведения частных коэффициентов (или иной свёртки), учитывающих влияние соответствующих параметров на оценочную стоимость или цену объекта оценки.

Индексные методы (применен в расчете)

В этом случае стоимость замещения оценивается по соотношению:

$$C_{зам.} = C_0 * I (5)$$

$C_{инд.}$ - индексируемая стоимость объекта (базовая стоимость объекта оценки, содержащаяся в отчете по результатам предыдущей переоценки основных фондов;

I - индекс (цепные индексы) изменения цен соответствующей группы объектов оценки за период между датой оценки и предыдущей переоценкой основных фондов.

В качестве базовой стоимости объекта оценки могут использоваться его первоначальная балансовая стоимость и восстановительная стоимость на более раннюю дату, чем дата предыдущей переоценки.

Методы определения физического износа

Методы наблюдения

Методы наблюдения основаны на процедуре визуального сопоставления оцениваемых машин и оборудования с аналогичными новыми объектами оценки. Они включают в себя идентификацию визуального определяемых элементов эксплуатационного износа в шкалу процентных отношений. K

процедурам наблюдения относятся также консультации с квалифицированным персоналом предприятия относительно таких аспектов физического состояния объектов оценки, которые не являются очевидными. На основе полученных фактических данных оценщик подготовит заключение в виде процентной поправки, вычитаемой из стоимости воспроизводства или замещения оцениваемого объекта. Расчет физического износа определялся экспертным путем с использованием критериальных оценочных шкал, представленных в таблице:

Основные признаки технического состояния

Табл. № 16

Код При-знака	Характеристика признака	Физический Износ в %
	Объект имеет малозначительные дефекты и повреждения, которые не оказывают существенного влияния на использование продукции по назначению и на ее долговечность.	5 ...10
	Вращающиеся части имеют заметные биения, дисбаланс или осевое смещение основного рабочего устройства.	5 ...15
	Неравномерное продольное и (или) поперечное перемещение основных рабочих устройств	10 ...25
	Объект имеет явные дефекты (вибрации, посторонние шумы в редукторах и т.д.).	15 ...30
	Объект не обеспечивает требуемую нормативной документацией производительность	20 ...30
	Объект не обеспечивает требуемые нормативной документацией другие параметры изделия.	20 ...40
	Фактические характеристики объекта не соответствуют величинам, установленным техническими нормативами.	30 ...45
	Дефекты и повреждения несущих частей корпуса.	40 ...60
	Нарушение параллельности движения рабочих частей и механизмов.	30 ...60
	Износ подшипников, вкладышей.	40 ...50
	Износ статора или ротора электродвигателя.	60 ...80
	Снижение мощности θ (пускового момента) электродвигателя.	40 ...60
	Повреждение гидравлической системы	30 ...50
	Повреждение пневматической системы	30 ...50
	Повреждение приборов и механизмов управления	15 ...30
	Повреждение контрольно-измерительных приборов.	15 ...40
	Большие остаточные прогибы	70 ...90
	Усталостные трещины в металлических конструкциях .	50 ...80
	Количество средних ремонтов / количество капитальных ремонтов	
	Другие признаки технического состояния	
	Разукомплектованность	10 ...40
	Товарный вид. 1 – хор, 2 – удовл., 3 – неудовл.	

Перечень категорий

Категория	Наименование состояния	Техническая характеристика	Физический износ, %
1	Годный	Объект, полностью отвечающий эксплуатационным требованиям по своему назначению	1 ...5
2	Ограниченно годный	Объект, не требует ремонта. Имеющиеся отклонения технических характеристик находятся в пределах, установленных техническими требованиями. Требуются только наладочные и профилактические работы	6 ...15
3	Дефектный	Объект имеет малозначительные дефекты. Удовлетворяет эксплуатационным требованиям по производительности и качеству. Требуется мелкий ремонт, наладочные и профилактические работы	16 ...35
4	С допустимыми дефектами	Объект имеет малозначительные явные дефекты. Требуется средний ремонт и замена отдельных деталей, узлов и механизмов, не влияющих на его технические характеристики.	36 ...45
5	С исправимыми дефектами	Требуется средний ремонт и замена основных узлов и механизмов, влияющих на его технические характеристики.	46 ...65
6	Со значительными исправимыми дефектами	Требуется капитальный ремонт и замена менее 50% основных узлов и механизмов, влияющих на его технические характеристики.	66 ...75
7	С критическими повреждениями	Требуется капитальный ремонт и замена более 50% основных узлов и механизмов, влияющих на его технические характеристики.	76 ...90
8	С неисправимыми повреждениями	Проведение капитального ремонта экономически нецелесообразно	91 ...95

Износ определялся оценщиками согласно нижеприведенной таблице:

Параметры и характеристики технического состояния.

Табл. № 17

Техническая характеристика состояния ТС	Оценка состояния	Коэф-нт износа, %
Новое, незарегистрированное в органах автомобильного транспорта средство в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации	Новое	0-10
Практически новое автомобильное транспортное средство на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	Очень хорошее	10-20
ТС на послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания	Хорошее	20-40

Техническая характеристика состояния ТС	Оценка состояния	Коэф-нт износа, %
ния и не требующей ремонта или замены каких-либо частей. ТС после капитального ремонта.		
Бывшее в эксплуатации ТС с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия.	Удовлетворительное	40-60
Бывшее в эксплуатации ТС, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины)	Условно пригодное	60-75
Бывшее в эксплуатации ТС, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски.	Неудовлетворительное	До 80
Бывшее в эксплуатации ТС, требующее ремонта в объеме, превышающем экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие такового, непригодное к эксплуатации и ремонту.	Предельное	80 и более

Методы, основанные на данных об использовании (эксплуатации) машин и оборудования

В простейшем случае остаточный ресурс актива на текущий момент времени, определяемый как: $R_{ост.} = 1 - \Delta_{изн.}$

где: $\Delta_{изн.}$ – износ (устаревание) объекта оценки в %, по соотношению:

$$R_{ост.} = T_{тек.} / T_{норм.} * 100, \text{ где:}$$

$T_{тек.}$ - текущая наработка объекта оценки (хронологический возраст объекта оценки);

$T_{норм.}$ - нормативная наработка объекта оценки до списания или капитального ремонта.

Для крупных и сложных объектов, функционирование которых продляется за счет капитальных ремонтов и замены части их предлагается использовать видоизменение формулы в виде:

$$R_{ост.} = T_{эф.} / T_{сл.} * 100 = T_{эф.} / (T_{эф.} + T_{ост.}) * 100, \text{ где:}$$

$T_{эф.}$ - эффективный возраст, определяемый как количество лет, прошедших с момента создания объекта оценки;

$T_{сл.}$ - срок службы актива, определяемый как сумма $T_{эф.}$ и оставшегося срока службы $T_{ост.}$

Оставшийся срок службы $T_{ост.}$, определяется экспертным путем, после проведения восстановительного ремонта объекта оценки.

Методы прямой оценки физического износа в денежном измерении

Методы прямой оценки применимы, как правило, к устранимому физическому износу, когда отдельные наиболее изношенные части объекта оценки могут быть заменены и известна стоимость этих заменяемых частей, их демонтаж и установка в текущих ценах.

Тогда остаточная стоимость объекта оценки может быть определена по формуле:

$$C_{ост.} = C_{зам.} * (1 - C_{замен} / C_{зам.}); \text{ где:}$$

$C_{замен.}$ - стоимость подлежащих замене или модернизации составных частей объекта оценки, включая демонтаж изношенных и установку новых составных частей в текущих ценах.

Использование методов прямой оценки предполагает возможность разделения двух видов износа: устранимого и неустранимого. При этом сумма устранимого и неустранимого видов износа и составляет весь физический износ объекта оценки.

Если наиболее эффективный вариант использования оцениваемого объекта не отличается от его текущего использования, для целей определения рыночной стоимости целесообразно оценить **стоимость замещения объекта с учетом накопленного износа.**

Накопленный износ включает в себя не только физический, но функциональный и внешний износы, учитывающие конъюнктуру и состояние рынка на данной территории, фактическое состояние объекта, а также экономические условия в регионе.

В этой связи остаточная стоимость объектов, определенная с учетом бухгалтерского износа, может отличаться от остаточной стоимости, определенной экспертным путем, с учетом всех вышеуказанных факторов.

Накопленный износ отражает разницу между стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки.

Износ относится к исправимому (устранимому), если затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неисправимый (неустранимый) физический износ соответствует состояниям строительных конструкций, устранение которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно.

Величина устранимого функционального износа соответствует потере стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требо-

ваниям рынка к этим позициям. Аналогично устранимому физическому износу, устранимый функциональный износ измеряется стоимостью его устранения

Устранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов;
- недостатками, требующими замены или модернизации элементов;
- "сверхулучшениями".

Неустрашимый функциональный износ вызывается:

- недостатками за счет позиций, не включенных в стоимость нового, но которые должны быть;
- недостатками за счет позиций, включенных в стоимость нового, но которых быть не должно;
- "сверхулучшениями".

В случае применения стоимости воспроизводства неустрашимый функциональный износ за счет "сверхулучшений" измеряется как стоимость воспроизводства элементов "сверхулучшения", минус их физический износ, плюс настоящая стоимость издержек владельца, связанных с наличием «сверхулучшений», минус любая добавленная стоимость. При этом к издержкам владельца относят дополнительные налоги, страховки, расходы по обслуживанию, а к добавленной стоимости относят увеличенную арендную плату и т.д. - связанные с наличием "сверхулучшения".

В целом величина полного (накопленного) износа рассматриваемых объектов рассчитывалась по формуле:

$$И = 1 - (1 - И \text{ физ.}) * (1 - И \text{ функ.}) * (1 - И \text{ внеш.}), \text{ где:}$$

И – полный (накопленный) износ;

И физ. – физический износ;

И функ. – функциональный износ;

И внеш. – внешний износ.

Расчет стоимости сравнительным подходом

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами оборудования, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость оборудования определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект на дату оценки.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов имущества, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объекту сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
- приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Метод прямого сравнения – применяется в том случае, когда для оцениваемого объекта можно подобрать близкий аналог или несколько аналогов, для которых известны цены, по формуле:

$$S = \text{Цан.} * \text{Кмо} * (1 - \text{Ки.ан.}) * \text{К1} * \text{К2} * \dots * \text{Км} \pm \text{Цдоп.}, \text{ где}$$

Цан. – цена объекта-аналога на момент продажи;

Кмо – коэффициент приведения цены аналога к моменту оценки;

Ки.ан. – коэффициент физического износа аналога за период эксплуатации с момента выпуска до момента оценки;

К1, К2, Км – корректирующие параметрические коэффициенты, учитывающие отличия в значениях технических параметров у оцениваемого объекта и аналога;

Цдоп. – цена дополнительных устройств, наличием которых отличаются сравниваемые объекты.

Коэффициент приведения цены аналога к моменту оценки Кмо показывает, во сколько раз изменились цены на подобные машины за период с момента продажи аналога до момента оценки.

Этот коэффициент представляет собой отношение индекса цен на момент оценки к индексу цен на момент действия цены для рассматриваемой группы оборудования.

При стабильных долларовых ценах Кмо можно рассчитать как отношение курсов доллара на момент оценки и момент действия цены.

Ки.ан. – коэффициент физического износа аналога за период эксплуатации с момента выпуска до момента оценки определяется несколькими способами:

Корректирующие параметрические коэффициенты рассчитываются по формуле Уильямса:

$$\{C1 \setminus C2\} = \{P1 \setminus P2\}^k, \text{ где}$$

C1 и C2 - стоимости сравниваемых единиц оборудования;

P1 и P2 - одноименные параметры сравниваемых единиц оборудования;

k - коэффициент торможения.

Величина степенного коэффициента торможения стоимости определяемого на основе имеющейся информации о стоимостях и параметрах функционально однородных групп продукции. Для этого указанная формула логарифмируется и преобразуется следующим образом:

$$\lg (C1 \setminus C2) = kx \lg (P1 \setminus P2) = k = \lg (C1 \setminus C2) \setminus \lg (P1 \setminus P2) \quad (4)$$

Доходный подход

Оценка имущества по его доходности представляет собой процедуру оценки стоимости исходя из ожидания покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от его использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме.

При этом, во-первых, инвестор должен возратить вложенные средства, во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объектов имущества, основанных на определении ожидаемых доходов от оборудования.

Таким образом, настоящий подход к оценке подразумевает, что стоимость объекта оценки на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, после сдачи объекта в эксплуатацию (т.е. сдачи объекта в аренду или непосредственного его использования в доходном предприятии владельца).

Обоснование применения (или отказа) метода оценки

Ограничения по возможности использования доходного подхода

Основой доходного метода оценки стоимости служит принцип ожидания. В соответствии с этим принципом, стоимость определяется как существующая в настоящее время стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды (право получения дохода от использования оцениваемого объекта).

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

Прогнозирование изменения факторов, влияющих на уровень дохода, определяет степень риска вложений в объект. Чем менее определенными являются ожидания, тем выше степень риска. Это определяет ставку и коэффициент дисконтирования дохода, т.е. приведения предполагаемых к получению в будущем доходов к эквивалентному по привлекательности (с учетом влияния инфляции, временных предпочтений и др. факторов) доходу, который мог бы быть получен сегодня.

Базовым понятием в доходном подходе является чистые денежные поступления или чистые денежные потоки, определяемые как разница между притоком и оттоком денежных средств за определенный период времени.

Применение доходного подхода обусловлено тем, что рассматриваемая собственность, может существовать как самостоятельная экономическая единица, приносящая доход. В рамках данного подхода доход, потенциальный, приносимый объектом доход от аренды генерируется в его стоимость.

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 (ФСО 1 п. 13,21)

Что касается доходного подхода, то здесь метод прямой капитализации не может быть использован, поскольку данные о ставках аренды объектов имущества, аналогичных оцениваемому, отрывочны и не всегда достоверны. Случаи передачи в аренду имущества, подобного оцениваемому,

часто имеют место между аффилированными участниками рынка и участниками, использующие демпинговые цены, что не может служить мерой рыночной стоимости объекта.

Метод дисконтирования денежных потоков также не может быть использован, поскольку сложно построить достоверный прогноз положительных денежных потоков от эксплуатации объектов оценки.

Доходный подход в силу состояния и условий рынка не может быть применен, поскольку построение прогнозных моделей денежных потоков сопряжено с высокой степенью неопределенности и с трудностью доказуемости принимаемых моделей и соотношения части/доли дохода приходящаяся на использование объекта оценки/каждую оценочную единицу/, что свело бы на нет значимость данного расчета для получения итоговой величины стоимости, тем более оборудование используется в процессе эксплуатации ограниченное время, период которого зависит от погодных условий и других не прогнозируемых факторов.

Таким образом, с учетом состояния оцениваемого объекта Оценщик принял решение отказаться от применения доходного подхода в данной работе.

Вывод: наиболее адекватным для оценки объекта, по мнению оценщика, является затратный и сравнительный подходы (метод сопоставимых показателей на основе рыночной информации).

Расчет стоимости объекта

11.2.1. Затратный подход

В рамках затратного подхода расчет восстановительной стоимости (стоимости замещения) каждой из единиц спецтехники производился на базе индексного метода путем индексации полной балансовой или исторической стоимостей объектов оценки с помощью коэффициентов удорожания, определенным на основе применения программно-информационного комплекса СТОФ 4.86 по состоянию на 25.08.2014 г.

Программно – информационный комплекс «СТОФ» разработан НИИ Статистики Госкомстата России по поручению Госкомстата России и рекомендован им для использования при проведении переоценок основных фондов предприятий и организаций. Комплекс «СтОФ» позволяет производить переоценку основных фондов с помощью индексов-дефляторов (коэффициентов переоценки), разработанных НИИ статистики совместно с Управлением статистики основных фондов и строительства Госкомстата России.

Индекс, строится как средневзвешенный показатель из соответствующих частных индексов, характеризующих изменение цен на основные элементы имущества предприятий (основные фонды, материальные оборотные средства).

В целом построение индекса-дефлятора осуществляется по следующей схеме:

- на основе данных об использовании ВВП определяется стоимость прироста элементов имущества,
- строится система весов, соответствующая доле прироста каждого элемента имущества в общем объеме его прироста,
- рассчитывается средневзвешенный индекс инфляции с использованием частных индексов цен на элементы имущества и построенной системы весов.

Используются следующие частные индексы:

- индекс цен на капитальные вложения (данный индекс включает в себя изменение цен на строительно-монтажные работы, а также на инвестиционные товары (машины и оборудование),
- индекс цен производителей промышленной продукции - для переоценки готовой продукции на складах предприятий и запасов сырья, материалов, топлива,
- индекс потребительских цен на товары - для переоценки запасов товаров, находящихся на складах торговых организаций.

Индекс-дефлятор является моментальным показателем и отражает:

- изменение цен за текущий квартал по сравнению с концом прошлого квартала,
- изменение цен по сравнению с декабрем предыдущего года.

Индексы за период, превышающий один квартал, могут быть получены путем перемножения индексов за соответствующий период.

На основании проведенной группировки для всех объектов в пределах каждой из выделенных групп применялись коэффициенты переоценки, рассчитанные Госкомстатом России по утвержденной методике.

Из найденной восстановительной стоимости (стоимости замещения) необходимо вычесть износ. Износ - это потеря, невозможная текущим обслуживанием, в результате действия всех факторов, вызывающих окончательное изъятие из обращения собственности и включающих физический износ, упадок, несоответствие и устаревание.

Физический износ зависит от экономического возраста и ожидаемой продолжительности полезной жизни (срока службы). Срок службы зависит от степени использования машины, от возраста машины на момент её приобретения, от качества обслуживания во время эксплуатации. На продолжительность полезной жизни оказывают влияние также климат, технологические улучшения, технический прогресс, разумные прогнозируемые экономические изменения, а также способ и интенсивность использования машин и оборудования на конкретном оцениваемом предприятии.

Учет обесценения. Для машин и оборудования более правильно связывать потерю стоимости с течением времени с надежностью, а не с износом, который, в основном отражается в бухгалтерских отчетных документах. Надежность — это свойство объекта сохранять во времени в установленных пределах все параметры, обеспечивающие выполнение всех своих функций в заданных условиях эксплуатации. Надежность машин обуславливается в основном их безотказностью и долговечностью. Показателями безотказности и долговечности являются соответственно вероятность $p(t)$ безотказной работы и нормативный срок службы T_n . Обычно принимают, что в период нормальной эксплуатации машины интенсивность отказов λ (число отказов в единицу времени) постоянна. Тогда вероятность безотказной работы $p(t)=e^{-\lambda T}$, где T — время эксплуатации оборудования. С увеличением T вероятность безотказной работы оборудования уменьшается, что сопровождается его обесценением.

Естественно предположить, что в период нормативного срока службы стоимость оборудования изменяется так же, как $p(t)$ по экспоненциальному закону. Однако если при $T=0$ стоимость оборудования равна его восстановительной стоимости C_b , то при $T = T_n$ она не становится равной нулю, а соответствует скраповой стоимости C_c . Если принять $C_c=0,2C_b$ (что соответствует значению доли стоимости материальных компонентов в себестоимости некоторого "среднего" оборудования, т. е. его скраповой стоимости), то получится математическая модель динамики остаточной стоимости оборудования, которая хорошо отражает эмпирические данные по стоимости оборудования:

$$C_0=C_b(0,2+0,8e^{-\lambda T})$$

Формула для расчета износа оборудования: $I=1- e^{-1,6T_{xp}/T_{cc}}$

Метод нормативного срока службы использует следующую простую формулу для определения показателя физического износа:

$$K_{из} = T_{xp}/T_{cc}$$

где T_{xp} — хронологический возраст объекта оценки, лет;

T_{cc} — срок службы объекта оценки, лет.

В описанном выше методе нормативного срока службы заложена та идея, что износ машин и оборудования с возрастом развивается монотонно (по линейной или нелинейной форме), от нулевого значения в начале срока службы до 100% в его конце. В действительности такой монотонной динамики нет и связано это, прежде всего с тем, что машины и оборудование подвергаются капитальным ремонтам, оказывающим непосредственное влияние на стоимость.

В работе [11] показано, что под влиянием периодически проводимых ремонтов кривая показателя физического износа приобретает пилообразный вид. Физический износ машины достигает высокого уровня в канун очередного капитального ремонта, а сразу после него резко снижается. Пилообразная кривая динамики показателя физического износа машины, которая за время своей эксплуатации подвергается двум капитальным ремонтам, показана на рисунке



В момент времени T_1 и T_2 были проведены первый и второй капитальные ремонты соответственно. В момент времени T_3 машина достигла предельного состояния и снята с учета для утилизации. Срок службы машины разделяется на три ремонтных цикла: нулевой, первый и второй. Точка 1 характеризует начальный износ. Точки 2 и 4 характеризуют состояния объекта при предельном значении износа, когда дальнейшая эксплуатация неэффективна или небезопасна и объект должен быть выведен в капитальный ремонт, а в точке 6 подлежит списанию. Точки 3 и 5 указывают величину неустраняемого износа, получаемого по окончании первого и второго капитальных ремонтов соответственно. Это надо понимать так, что как бы тщательно и полно ни проводился ремонт, он не может полностью устранить износ. Причем неустраняемый износ увеличивается с каждым последующим капитальным ремонтом.

Таким образом, в пределах каждого цикла показатель физического износа лежит в интервале от величины неустраняемого износа, обеспечиваемом предшествующим капитальным ремонтом, до величины предельного износа в конце этого цикла.

Исходя из этих соображений можно записать выражение для коэффициента физического износа:

$$K_{из} = K_{H,N} + d * (K_{пр} - K_{H,N})$$

где

$K_{H,N}$ - коэффициент неустраняемого износа после последнего ремонта под номером N;

$K_{пр}$ - коэффициент предельного износа;

d — долевой коэффициент, изменяющийся в интервале от 0 до 1.

Положим, что в интервале от $K_{H,N}$ до $K_{пр}$ долевой коэффициент d имеет линейную обратно пропорциональную связь с балльной оценкой физического состояния машины, соответствующей 50-балльной шкале. Очень хорошее состояние отвечает условию $d = 0$ и оценке в 45 — 50 баллов, а плохое, т.е. предельное, состояние характеризуется $d = 1$ и оценкой от 5 до 14 баллов. Тогда приведенное выше выражение для коэффициента физического износа принимает вид: $K_{из} = K_{H,N} + (1,25 - 0,025 * Б) * (K_{пр} - K_{H,N})$, где Б — балльная оценка физического состояния машины, назначаемая экспертами по критериям, приведенным в таблице

Шкала для назначения балльной оценки физического состояния объекта

Табл. № 18

Оценка состояния	Характеристика физического состояния единицы оборудования	Количество баллов
Отличное (отл.)	В очень хорошем состоянии, вскоре после начала эксплуатации вновь или после капитального ремонта	От 45 до 50
Хорошее (хор.)	Слабопоношенное, еще не ремонтировавшееся или отремонтированное (обновленное) оборудование в хорошем состоянии	От 35 до 44
Среднее (сред.)	В удовлетворительном состоянии, требующее небольшого текущего ремонта или замены отдельных неответственных частей	От 25 до 34
Удовлетворительное (уд.)	В работоспособном состоянии, но нуждающееся в текущем ремонте или замене отдельных главных частей	От 15 до 24
Плохое (пл.)	В плохом состоянии, требующее капитального ремонта	От 5 до 14

Таким образом, во временном интервале после очередного капитального ремонта можно выделить два крайних состояния машины: 1) очень хорошее состояние (от 45 до 50 баллов), физический износ соответствует неустраняемому износу; 2) плохое состояние (от 5 до 14 баллов), физический износ соответствует предельному износу.

Такой путь определения цен в состоянии «как новые» оказывается единственно возможным, поскольку многие модели выбранных машин ныне уже не выпускаются, а многие единицы оборудования имеют срок эксплуатации, многократно превышающий срок службы.

Для такого типа оборудования при расчете стоимости, например, сравнительным методом наиболее приемлемой можно считать формулу расчета коэффициента приведения, полученную на основании приведенной выше формулы:

$$K_{п} = 1 - (0,025Б - 0,25) (K_{пр} - K_{H,N}), \text{ где:}$$

величина Б определяется на основании оценки состояния объекта по таблице приведенной выше или на основании определения Б из линейного соотношения между 50-балльной шкалой и d —

долевым коэффициентом, характеризующим степень износа в соответствии с соотношением T_{xp}/T_{cc} и изменяющийся в интервале от 0 до 1.

$K_{H,N}$ - коэффициент неустранимого износа после последнего ремонта под номером N принимает значения 0 - 0,55

$K_{пр}$ - коэффициент предельного износа принимает значения 0,6-0,9 (в зависимости от вида оборудования)

Для оборудования с известными сроками ремонтов используется модель для оценки физического износа, предложенная авторами [11], в следующем виде

$$K_{из} = 0,15 * N - 0,25 + (1,25 - 0,25 * B) * (0,55 - 0,15 * N)$$

Соответственно для характеристики остаточной стоимости (или определения коэффициентов приведения цен нового оборудования к оцениваемому в затратном подходе) применяем формулу, полученную из приведенной выше:

$$K_{пр.} = 1 - (0,15 * N - K_{H,0} + (1,25 - 0,25 * B) * (0,55 - 0,15 * N))$$

В соответствии с выводами авторов [11], $K_{H,0}$ - коэффициент износа оборудования, не подвергавшегося ремонту, имеет предельное значение - 0,25. В зависимости от состояния оборудования значение этого коэффициента может меняться в диапазоне 0 - 0,25

Таким образом, все параметры для расчета коэффициентов определяются на основании данных их характеристик объекта оценки.

Внешний износ объектов оценки не учитывался, поскольку, по мнению разработчиков программы, отсутствуют факторы, связанные с неблагоприятными нормативно-законодательными изменениями (как федерального, так и регионального уровня), рыночное соотношение спроса - предложения постоянно растет в пользу производителей: оборудование загружено, качество управления предприятиями высокое, работа службы маркетинга отвечает всем необходимым требованиям, что вытекает из принципа наиболее эффективного и полного использования, принятого в теории оценки.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению, стоимость объекта, определенная *ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ* с приемлемой точностью оценки составляет:

Табл. № 19

Полное наименование Оборудования	Индексируемая стоимость, руб.	ОКОФ	Коэффициент пересчета	Стоимость замещения, руб.	Кхр.	Коэф-т состояния. К ост. *)	Стоимость затратным подходом (без НДС), руб.
подъемник строительный мачтовый грузопассажирский ALIMAK CH 14/30 DOL, 2006 г.в.	254237,29	142915253	1,3207	335771	8	0,8830	296 500

*) Кост.=1-Кизн.=1-0,1170=0,8830

Результат: стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом составляет: **296 500 рублей.**

11.2.2. Сравнительный подход

Обоснования выбранных объектов-аналогов.

При выборе объектов, аналоги выбирались исходя из назначения, технических параметров и конструктивных особенностей.

Изучив доступный рынок предложений и сделок, оценщик принял решение об использовании объектов – аналогов, наиболее сопоставимых с оцениваемым объектом, предлагаемых предприятиями, указанными в таблице в графе «Информация о продавце».

Обоснование количества выбранных аналогов.

При анализе объявлений о покупке - продаже аналогичной объекту оценки продукции, Оценщиком было выявлено, данный сегмент рынка стабильный, с достаточным числом предложений.

Из общего количества рассмотренных оценщиком, аналогов, отвечающих рассматриваемым критериям и используемые для расчета, по мнению оценщика, являются представленные объекты-аналоги.

В качестве исходных данных для определения стоимости замещения могут служить данные о ценах на аналогичное оборудование на дату оценки или отличную от нее в каталогах, прайс-листах, с сайтов: <http://auto.e1.ru>, <http://www.avito.ru>, <http://eburgcity.ru>, <http://www.doska.ru> и др.

Рыночная ситуация на момент оценки		
Спрос превышает предложения: Нет	Предложения выше спроса: незначительное превалирование предложения над спросом	Равновесный спрос: Да

Объекты, принятые для сравнения, предлагаются к продаже в рабочем состоянии, с годом выпуска, приближенному к оцениваемому и предлагаемые к продаже на рынках г. Волгограда, г.Екатеринбурга, г. Челябинска и др.

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод: по нашему мнению, стоимость объектов, определенная **СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ** с приемлемой точностью оценки составляет:

Объекты сравнения

Табл. № 20

№ п/п	Наименование объекта	Год выпуска	Стоимость аналога (без НДС), руб.	Коэф. приведения *)	Стоимость, руб.	Информация о продавце	Источник информации
1	подъемник строительный мачтовый грузопассажирский ALIMAK СН 14/30 DOL	2010	400000	0,80	320000	тел. 8-926-452-72-93	http://www.doskabis.ru/aid/201714/
2	подъемник строительный мачтовый грузопассажирский ALIMAK СН 14/30 DOL	2006	220000	1,00	220000	тел. 8-916-191-27-43	http://www.avito.ru/moskva/gruzoviki_i_spetstehnika/gruzopassazhirskiy_podemnik_alimak-skando_2030td_380892366
3	подъемник строительный мачтовый грузопассажирский ALIMAK СН 14/30 DOL	2011	350000	0,74	259000	тел. 8-967-645-12-22	http://www.avito.ru/sochi/gruzoviki_i_spetstehnika/podemnik_machtovyy_gruzovoy_stroitelnyy_264970123
Стоимость сравнительным подходом (без НДС), руб.					266 300		

*) Коэффициент приведения определен с помощью программно-информационного комплекса СТОФ 4.86 на дату оценки путем сопоставления накопленного износа объектов сравнения с износом оцениваемого объекта.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению, стоимость объекта, определенная **СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ** с приемлемой точностью оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Стоимость сравнительным подходом (без НДС), руб.
подъемник строительный мачтовый грузопассажирский ALIMAK СН 14/30 DOL, 2006 г.в.	266 300

Результат: стоимость объекта оценки, определенная сравнительным подходом составляет: **266 300 рублей.**

11.2.3. Согласование результатов оценки и выводы.

Использованные подходы привели к получению различных значений стоимости объекта оценки. Для согласования результатов оценки, полученных с использованием различных подходов, используется различные методы. Один из них – **метод анализа иерархий (МАИ)**, который является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть любой проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательных суждений оценщика, по парным сравнениям. В результате

может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия действия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно.

Существует несколько видов иерархий, самые простые - доминантные, похожие на «перевернутое» дерево с основой на вершине. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы a_{ij} является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство одного над другим;
- 7 - значительное превосходство одного над другим;
- 9 - очень сильное превосходство одного над другим;
- 2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a_{ij} = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a_{ji} = 1/b$.

Вес каждого критерия определяется по формуле: $W_j = \left(\prod_{i=1}^n a_{ij}\right)^{1/n}$, где

a_{ij} - важность критерия (индекса).

Полученные веса нормируются: $\overline{W}_j = \frac{W_j}{\sum_{j=1}^m W_j}$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев, полученных из расчета следующей матрицы:

$A_1 \dots A_n$ - множество из n элементов;

$W_1 \dots W_n$ - соотносятся следующим образом:

	A_1	...	A_n
A_1	1	...	W_1/W_n
...	...	1	...
A_n	W_n/W_1	...	1

Оценщиком принят, метод оценки на базе взвешивания параметров, напрямую характеризующих рыночные факторы, связанные с объектом оценки. Данный метод предполагает аналитическое исследование ценностных характеристик объекта оценки и основан на сопоставлении расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
- Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения.
- Способность учитывать конъюнктуру рынка
- Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
- Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.
- Допущения, принятые в расчетах

Преимущества и недостатки примененных подходов оценивались по 5 критериям с приданием каждому соответствующих весовых коэффициентов по 5-балльной системе. Результаты оценки преимуществ и недостатков каждого из примененных подходов представлены в таблице ниже.

Неоспоримым преимуществом **затратного подхода** является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно дохода, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный метод оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды.

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

- это единственный метод, базирующийся на рыночных ценах;
- данный метод отражает текущую реальную практику покупателей и продавцов.

Таким образом, используя данную методику, для согласования результатов приходим к следующим весовым коэффициентам:

Табл. № 21

Показатели	Значение параметров, %		Приоритет критерия	Вес критерия, %	Доля весового показателя, %	Значение весового показателя, %	
	СП	ЗП				СП	ЗП
Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ	50	50	4	0,25	10,96	5,47	5,47
Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения	60	40	1	1,00	43,86	26,28	17,52
Способность учитывать конъюнктуру рынка	60	40	2	0,50	21,93	13,14	8,76
Способность метода в конкретном случае учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.	30	70	3	0,33	14,62	4,38	10,22
Допущения, принятые в расчетах	50	50	5	0,20	8,77	5,38	3,38
Итоговое средневзвешенное значение весового показателя				2,28	100	54,65 (0,55)	45,35 (0,45)

Результаты, полученные двумя подходами, могут быть сведены к одному путем взвешивания их при помощи полученных коэффициентов.

Тип подхода	Вес
сравнение продаж	0,55
затратный	0,45
Итого	1,00

Согласование двух подходов к оценке стоимости объекта позволило получить следующие результаты стоимости:

Табл. № 22

Наименование объекта	Затратный подход		Сравнительный подход		Рыночная стоимость (без НДС), руб.
	вес	величина стоимости, руб.	Вес	величина стоимости, руб.	
подъемник строительный мачтовый грузопассажирский ALIMAK CH 14/30 DOL, 2006 г.в.	0,45	296 500	0,55	266 300	279 900

Результат: рыночная стоимость подъемника строительный мачтовый грузопассажирский ALIMAK CH 14/30 DOL, 2006 г.в. составила (округленно): 280 000 руб.

12. Итоговая величина стоимости объекта оценки

В соответствии с заданием произведена оценка рыночной стоимости имущества предприятия банкрота.

Оценка стоимости выполнена в соответствии с требованиями Федеральных Стандартов Оценки (ФСО № 1, 2, 3 – Утверждены приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года) и Федерального закона ФЗ № 135 от 29.07.98. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации.

Оценщик, осуществив сбор и анализ существенной и необходимой, для определения стоимости объекта оценки, информации, изучив количественные и качественные характеристики объекта оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, а также информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, проанализировав рынок, к которому относится объект оценки, на основании произведенных расчетов получил следующий результат:

**Рыночная стоимость имущество /объектов конкурсной массы/, принадлежащего ООО «Свайтор», на дату оценки составила (после округления и без учета НДС):
331 000 рублей (Триста тридцать одна тысяча руб.)**

в том числе по объектам:

№ п/п	Объект конкурсной массы:	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
1.	подъемник строительный мачтовый грузопассажирский ALIMAK СН 14/30 DOL, 2006 г.в.	280 000
2.	право требования дебиторской задолженности ООО «Флатирон» (ИНН: 6672261325)	51 000

Оценщик:

_____ Лобанов С.Н.

М.П.

13. Источники, используемые в работе

1. Материалы Роберта Линга (компания DELOITTE & TOUCHE)
2. Рутгайзер В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», М. «Дело», 1998 Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости. Учебное пособие». М.: Российское общество оценщиков, 1994.
3. Д.Фридман, Н.Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: «Дело Лтд», 1995.
4. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.А. Тазихина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова. – М.: Интерреклама, 2003. – 544с.
5. Ковалев В.В. «Финансовый анализ», «Финансы и статистика» Москва, 1999 год
6. Методики оценки дебиторской задолженности и материалы конференций Российского Общества Оценщиков.
7. Методики оценки ценных бумаг Института профессиональной оценки под руководством Федотовой М.А. г. Москва, 1999-2000 год.
8. Методологические основы оценки стоимости имущества / Г.И. Микерин, В.Г. Гребенников, Е.И. Нейман. – М.: Интерреклама, 2003. – 688с.

Перечень использованных источников данных для оценки

1. Федеральный закон "О несостоятельности (банкротстве)" от 26.10.2002 г. № 127 - ФЗ
2. Федеральный закон от 21.07.97 № 119-ФЗ «Об исполнительном производстве»
3. ФЗ Об оценочной деятельности в Российской Федерации № 135-ФЗ от 16 июля 1998 г. в ред. Федеральных законов от 27.02.2003 № 29-ФЗ)
4. Гольдштейн Г.Я. Стратегический инновационный менеджмент: тенденции, технологии, практика: монография. Таганрог: Изд-во ТРТУ, 2002. 179с
5. Зимин В.С. Оценка дебиторской задолженности Журнал "Московский оценщик", № 6 (19), 2002
6. Материалы группы консультантов-методологов АКГ "Интерком-Аудит"
7. (<http://www.audit-it.ru/articles/account/buhaccounting>)
8. Коллекторское Агентство «Русская Долговая Корпорация», Российский рынок долговых обязательств (информ.-торг. система v4.0), <http://www.dolgionline.ru/modules/assets/show>.
9. Долги Онлайн. Раздел: Дебиторская задолженность (<http://www.dolgionline.ru/modules/assets/show.php?id=1492>)
10. Предоставленная Заказчиком информация об оцениваемых объектах.

14. ПРИЛОЖЕНИЯ /копии/

1. Договор поставки № 1276 от 02 февраля 2011 г.
2. Паспорт СН 14/30 DOL
3. Акт сверки взаимных расчетов за период 01.01.2011 г. — 02.06.2014 г.
4. Счет — фактура № 502 от 06 декабря 2010 г.
5. Акт о приеме - передачи объекта основных средств мет00000055 от 06.12.2010 г.
6. Инвентарная карточка учета объекта основных средств 00001062 от 06.12.2010 г.
7. Справка о местонахождении и использовании подъемника строительного на дату оценки
8. Карточка ООО «Флатирон»
9. Платежное поручение № 1145 от 26.04.2011 г.
10. Платежное поручение № 1146 от 26.04.2011 г.
11. Платежное поручение № 1177 от 28.04.2011 г.
12. Платежное поручение № 1259 от 04.05.2011 г.
13. Платежное поручение № 1433 от 18.05.2011 г.
14. Товарная накладная № 796 от 11.05.2011 г.
15. Товарная накладная № 783 от 12.05.2011 г.
16. Товарная накладная № 710 от 29.04.2011 г.
17. Товарная накладная № 735 от 06.05.2011 г.
18. Копии документов Исполнителя и оценщика.