

07.06.2016г.

Директору ООО «МХД
Г-же Шконда В.Л.

Уважаемая Виктория Леонидовна!

Согласно Договору № Б-1146-06/16 от 06.06.2016г. на проведение оценки оценщик ООО «Баренц-Эксперт» произвел определение рыночной стоимости 100% долей Общества с ограниченной ответственностью «ОБЪЕК-СЕРВИС».

Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ (ред. от 13.07.2015) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», положениями Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1, 2, 3 и 11), утвержденных приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299 и от 22 июня 2015 года №385, а также стандартами и правилами оценочной деятельности общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

Содержащиеся в Отчете выводы основаны на информации, полученной в результате исследования состояния рынка на дату оценки, анализе количественных и качественных характеристик оцениваемого объекта, а также на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Исходная информация, расчет рыночной стоимости объекта оценки, копии документов, представлены в соответствующих разделах Отчета, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с его полным текстом с учетом всех принятых ограничений и допущений.

На основании информации, представленной и проанализированной в Отчете, Оценщик пришел к заключению, что стоимость объектов оценки, по состоянию на 06.06.2016г., составляет (с учетом округления):

96 000 (Девяносто шесть тысяч) рублей.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, обращайтесь за разъяснением непосредственно к нам.

Надеемся на дальнейшее плодотворное сотрудничество.

Генеральный директор ООО «Баренц-Эксперт»


К.А. Гусев



СОДЕРЖАНИЕ

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	5
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	5
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПОДПИСАВШЕМ ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР	6
5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ	7
6. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	7
7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	7
7.1. Общая характеристика объекта оценки	7
7.2. Анализ представленной заказчиком информации (документов на объект оценки), имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки	7
7.3. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта	8
7.4. Информация об обременениях, связанных с объектом оценки	8
7.5. Анализ финансового положения	8
7.5.1. Структура имущества и источники его формирования	8
7.5.2. Оценка стоимости чистых активов организации	10
7.5.3. Анализ финансовой устойчивости организации	11
7.5.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации	11
7.5.3.2. Анализ финансовой устойчивости по величине излишка (недостатка) собственных оборотных средств 13	
7.5.4. Анализ ликвидности.....	14
7.5.4.1. Расчет коэффициентов ликвидности	14
7.5.4.2. Анализ соотношения активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения	15
7.6. Анализ эффективности деятельности организации	16
7.6.1. Обзор результатов деятельности организации	16
7.6.2. Анализ рентабельности	17
7.6.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)	19
7.6.4. Факторный анализ рентабельности собственного капитала.....	20
7.7. Выводы по результатам анализа.....	20
7.7.1 Оценка ключевых показателей.....	20
7.7.2 Рейтинговая оценка финансового состояния организации	21
7.8. Приложения	21
7.8.1. Определение неудовлетворительной структуры баланса.....	21
7.8.2. Прогноз банкротства	22
8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	22
9. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ОЦЕНКИ	22

10. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	23
10.1. Основные этапы процесса оценки	23
10.2. Процесс оценки.....	23
10.3. Оценка стоимости доходным подходом	23
10.4. Оценка стоимости затратным подходом	24
10.5. Оценка стоимости сравнительным подходом	24
10.6. Вывод итоговой величины стоимости.....	25
11. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	25
11.1. Выбор методов проведения оценки	25
11.2. Доходный подход	25
11.2.1.Выбор типа денежного потока	26
11.2.2.Определение горизонта прогнозирования	26
11.2.3.Прогнозирование доходов.....	27
11.2.4.Прогнозирование расходов.....	27
11.2.5.Определение чистой прибыли.....	28
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	31
13. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	33
14. ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ МАТЕРИАЛЫ.....	34
15. ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ.....	35

1. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки

Таблица 1

Объект оценки	100% долей Общества с ограниченной ответственностью «ОБЪЕКТ-СЕРВИС»
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки предполагается использовать для принятия управленческих решений
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	06.06.2016г.
Срок проведения оценки	06.06.2016г. – 07.06.2016г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Представлены в разделе 3 «Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения»
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Общества с ограниченной ответственностью «ОБЪЕКТ-СЕРВИС» Шконда Виктория Леонидовна – 1 доля, что составляет 100% уставного капитала. Размер уставного капитала Общества составляет 10 000 (десять тысяч) рублей.
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Фактические характеристики объекта оценки соответствуют данным документов, представленных в Приложении 1 к настоящему отчету.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	При оценке учитываются права собственности. Ограничений нет.

2. Применяемые стандарты оценки

При осуществлении оценочной деятельности оценщик применял действующие на дату оценки федеральные стандарты оценки (ФСО №№ 1, 2, 3 и 11), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №№ 297, 298, 299 и от 22 июня 2015 года №385. Обязательность применения ФСО обусловлена соответствующими приказами Минэкономразвития России.

Свод стандартов оценки 2015 ООО «Российское общество оценщиков». Обязательность применения обусловлена членством оценщика в общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

3. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Оценщик, выполнивший оценку, удостоверяет, что:

- Результаты оценки, приведенные в Отчете, достоверны лишь в указанных в нем целях оценки и на указанную выше дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических, природных и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на величину стоимости Объекта оценки.
- Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего Отчета является некорректным и может привести к искажению результатов оценки.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности, предоставленное Заказчиком.
- Сведения об Объекте оценки, использованные при проведении оценки, полученные Оценщиком из сторонних источников, признаются полученными из надежных источников и считаются достоверными.
- Оценщик не производит инженерно-техническую, строительную экспертизу Объекта оценки.

– Оценщик предполагает, что какие-либо скрытые факторы правового, экономического, инженерно-технического характера, влияющие на стоимость Объекта оценки, отсутствуют.

– В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления.

– В случаях, предусмотренных законодательством Российской Федерации, Оценщик предоставляет копии хранящихся отчетов или информацию из них правоохранительным, судебным, иным уполномоченным государственным органам либо органам местного самоуправления. Оценщик также имеет право использовать адаптированный текст отчета об оценке, в качестве демонстрационного образца, примера оформления профессиональной документации.

– При оценке «Объектов оценки» Оценщик использует программное обеспечение – Microsoft Excel. Все расчеты выполняются в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде. Для расчетов же использовались значительно более точные числовые данные.

4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике, подписавшем отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Таблица 2

Сведения о заказчике оценки	
Организационно-правовая форма, полное наименование; адрес местонахождения	Общество с ограниченной ответственностью «ОБЪЕКТ-СЕРВИС» 183031, г. Мурманск, пр. Героев Североморцев, д.35, кв. 49
Основной государственный регистрационный номер (далее – ОГРН), дата присвоения ОГРН; ИНН/КПП	ОГРН 1085190007099, дата присвоения ОГРН 22.05.2008 года ИНН/КПП 5190185050/ 519001001
Сведения об оценщике	
Фамилия, имя, отчество	Кравченко Александр Анатольевич
Место нахождения оценщика	183038, г. Мурманск, ул. Коминтерна, д. 7, оф. 705
Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Общероссийская Общественная Организация "Российское общество Оценщиков", адрес:105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации оценщиков № 0020913, Кравченко А.А., включен в реестр членов РОО 02.03.2010г., регистрационный № 006387.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП-I № 576577 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Государственной академией профессиональной переподготовки и повышения квалификации руководящих работников и специалистов инвестиционной сферы 13.08.2009 г., регистрационный номер 15386
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Договор (полис) обязательного ответственности оценщика № 433-703-062753/15 от 24.09.2015г. Страховщик: Открытое страховое акционерное общество «ИНГОССТРАХ». Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору (Полису) по каждому страховому случаю: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей. Срок действия договора страхования: с 24.09.2015г. по 23.09.2016г.
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2009г.
Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	
Организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица, с	Общество с ограниченной ответственностью «Баренц-Эксперт», ОГРН 1115190003500, дата присвоения ОГРН - 28.03.2011г. Место нахождения: 183038, г. Мурманск, ул. Коминтерна, д.

которым оценщик заключил трудовой договор	7, оф. 705
-------------------------------------------	------------

5. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Таблица 3

Наименование организации/ФИО специалиста	Не привлекались
Квалификация	-
Степень участия в проведении оценки объекта оценки	-

6. Основные факты и выводы

Таблица 4

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор на оказание услуг по оценке №Б-1146-06/16 от 06.06.2016г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	100% долей Общества с ограниченной ответственностью «ОБЪЕКТ-СЕРВИС»
Дата составления и номер отчета	Дата составления отчета – 07.06.2016г., №Б-1146-06/16-02
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	В соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:	
А) Затратный подход	Подход не применялся
Б) Сравнительный подход	Подход не применялся
В) Доходный подход	96 000 (Девяносто шесть тысяч) рублей.
Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого объекта	96 000 (Девяносто шесть тысяч) рублей.

7. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В рамках данного отчета, объектом оценки является – 100% долей Общества с ограниченной ответственностью «ОБЪЕКТ-СЕРВИС». ОГРН 1085190007099, дата присвоения ОГРН 22.05.2008г.

Оценщиком был проведен анализ представленной заказчиком информации (документов на объект оценки) в результате чего установлено, что заказчиком представлена вся информация, необходимая для поведения оценки. В рамках представленных допущений информацию, используемую оценщиком, следует признать достаточной и достоверной. Обременений прав не выявлено.

Все документы представлены в приложении к настоящему отчету.

7.1. Общая характеристика объекта оценки

В рамках данного отчета, объектом оценки является – 100% долей Общества с ограниченной ответственностью «ОБЪЕКТ-СЕРВИС».

7.2. Анализ представленной заказчиком информации (документов на объект оценки), имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки

Оценщиком был проведен анализ представленной заказчиком информации (документов на объект оценки) в результате чего установлено, что заказчиком представлена вся информация, необходимая для поведения оценки. В рамках представленных допущений информацию, используемую оценщиком, следует признать достаточной и достоверной. Обременений прав не выявлено.

Таблица 5

Наименование	Анализ
Свидетельство о государственной регистрации юридического лица серия 51 №001561928 от 22.05.2008 г.	Общество с ограниченной ответственностью «ОБЪЕКТ-СЕРВИС» основной государственный регистрационный номер 1085190007099, дата присвоения ОГРН

7.3. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

ООО «ОБЪЕКТ-СЕРВИС»

"ОБЪЕКТ-СЕРВИС", ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ

Регион: Мурманская область

Виды деятельности (по кодам ОКВЭД):

- Аренда машин и оборудования без оператора, прокат бытовых изделий и предметов личного пользования
- Аренда прочих машин и оборудования, не включенных в другие группировки
- Аренда прочих машин и оборудования научного и промышленного назначения

Дополнительные виды деятельности ООО "ОБЪЕКТ-СЕРВИС":

Аренда прочих машин и оборудования научного и промышленного назначения

Деятельность прочего сухопутного транспорта

Сдача внаем собственного недвижимого имущества

Регистрация компании:

Фирма ООО "ОБЪЕКТ-СЕРВИС" зарегистрирована 22 мая 2008 года. Регистратор – Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Мурманску.

Организационно-правовая форма:

Общества с ограниченной ответственностью

Классификация по ОКОГУ:

Организации, учрежденные гражданами

Вид собственности:

Частная собственность

ОГРН: 1085190007099

ИНН: 5190185050

КПП: 519001001

ОКПО: 81101711

ОКАТО: 47401000000

Адрес: 183031, г. Мурманск, пр. Героев Североморцев, д.35, кв. 49

«ОБЪЕКТ-СЕРВИС», ООО, краткая справка

Компания зарегистрирована 22 мая 2008 года (Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Мурманску). Полное название: "ОБЪЕКТ-СЕРВИС", ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ, ОГРН: 1085190007099, ИНН: 5190185050. Регион: Мурманская область. Фирма ООО "ОБЪЕКТ-СЕРВИС" расположена по адресу: 183031, г. Мурманск, пр. Героев Североморцев, д.35, кв. 49. Основной вид деятельности: "Аренда машин и оборудования без оператора, прокат бытовых изделий и предметов личного пользования / Аренда прочих машин и оборудования, не включенных в другие группировки / Аренда прочих машин и оборудования научного и промышленного назначения". Дополнительные направления: "Сдача внаем собственного недвижимого имущества", "Аренда прочих машин и оборудования научного и промышленного назначения", "Деятельность прочего сухопутного транспорта".

7.4. Информация об обременениях, связанных с объектом оценки

Обременений прав в отношении объекта оценки не выявлено, оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких обременений.

7.5. Анализ финансового положения

Приведенный ниже анализ финансового состояния ООО «ОБЪЕКТ-СЕРВИС» выполнен за период 01.01.14–31.12.15 г. (2 года). Качественная оценка значений финансовых показателей ООО «ОБЪЕКТ-СЕРВИС» проведена с учетом отраслевых особенностей деятельности организации (отрасль – «Аренда машин и оборудования без оператора; прокат бытовых изделий и предметов личного пользования», класс по ОКВЭД –71).

7.5.1. Структура имущества и источники его формирования

Таблица 6

Показатель	Значение показателя	Изменение за анализируемый период
------------	---------------------	-----------------------------------

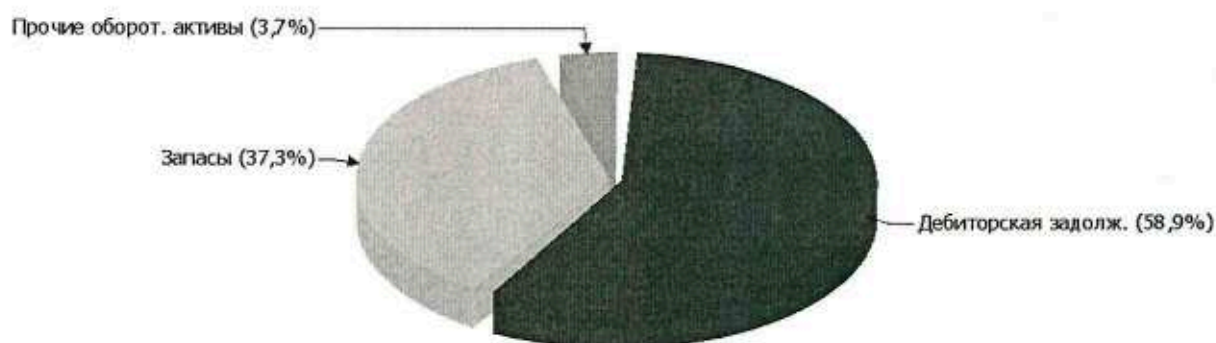
	в тыс. руб.			в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.4- гр.2)	± % ((гр.4- гр.2) : гр.2)
	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	на начало анализируемого периода (31.12.2013)	на конец анализируемого периода (31.12.2015)		
1	2	3	4	5	6	7	8
Актив							
1. Внеоборотные активы	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
основные средства	-	-	-	-	-	-	-
нематериальные активы	-	-	-	-	-	-	-
2. Оборотные, всего	324	374	375	100	100	+51	+15,7
в том числе:							
запасы	48	100	140	14,8	37,3	+92	+191,7
дебиторская задолженность	260	273	221	80,2	58,9	-39	-15
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	16	1	14	4,9	3,7	-2	-12,5
Пассив							
1. Собственный капитал	78	209	238	24,1	63,5	+160	+3,1 раза
2. Долгосрочные обязательства, всего	-	-	-	-	-	-	-
в том числе:							
заемные средства	-	-	-	-	-	-	-
3. Краткосрочные обязательства*, всего	246	165	137	75,9	36,5	-109	-44,3
в том числе:							
заемные средства	91	-66	1	28,1	0,3	-90	-98,9
Валюта баланса	324	374	375	100	100	+51	+15,7

* Без доходов будущих периодов, возникших в связи с безвозмездным получением имущества и государственной помощи, включенных в собственный капитал.

Активы на последний день анализируемого периода (31.12.2015) характеризуются отсутствием внеоборотных средств при 100% текущих активов. Активы организации в течение анализируемого периода (с 31.12.2013 по 31.12.2015) увеличились на 51 тыс. руб. (на 15,7%). Учитывая рост активов, необходимо отметить, что собственный капитал увеличился еще в большей степени – в 3,1 раза. Опережающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов является положительным показателем.

На диаграмме ниже представлена структура активов организации в разрезе основных групп:

Структура активов организации на 31 декабря 2015 г.



Рост активов организации связан с ростом показателя по строке «запасы» на 92 тыс. руб. (или 100% вклада в прирост активов).

Одновременно, в пассиве баланса прирост произошел по строке «нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)» (+160 тыс. руб., или 100% вклада в прирост пассивов организации за рассматриваемый период (с 31.12.2013 по 31.12.2015)).

Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить «дебиторская задолженность» в активе и «краткосрочные заемные средства» в пассиве (-39 тыс. руб. и -90 тыс. руб. соответственно).

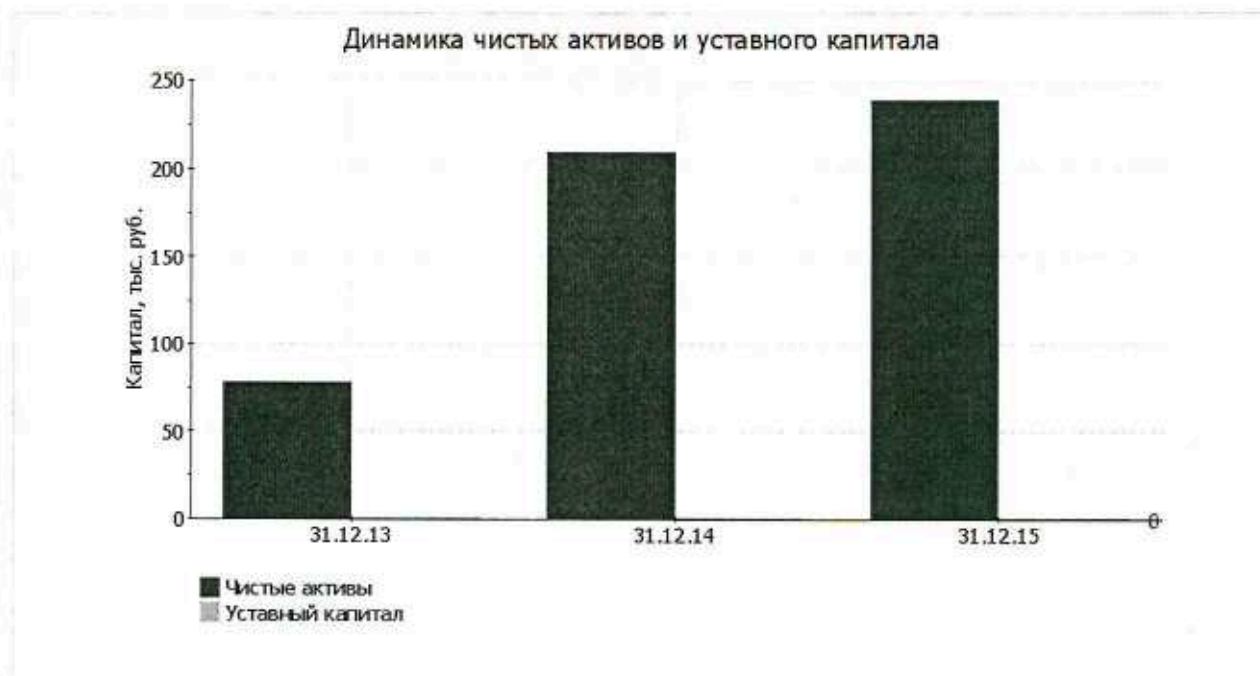
Собственный капитал организации на 31.12.2015 равнялся 238 тыс. руб. Собственный капитал организации за весь анализируемый период вырос в 3,1 раза.

7.5.2. Оценка стоимости чистых активов организации

Таблица 7

Показатель	Значение показателя					Изменение	
	в тыс. руб.			в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.4- гр.2)	± % ((гр.4- гр.2) : гр.2)
	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015	на начало анализируемого периода (31.12.2013)	на конец анализируемого периода (31.12.2015)		
1	2	3	4	5	6	7	8
1. Чистые активы	78	209	238	24,1	63,5	+160	+3,1 раза
2. Уставный капитал	-	-	-	-	-	-	-
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	78	209	238	24,1	63,5	+160	+3,1 раза

Имеющаяся величина чистых активов положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того, определив текущее состояние показателя, следует отметить увеличение чистых активов в 3,1 раза за весь анализируемый период. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку. Ниже на графике представлено изменение чистых активов и уставного капитала.



7.5.3. Анализ финансовой устойчивости организации

7.5.3.1. Основные показатели финансовой устойчивости организации

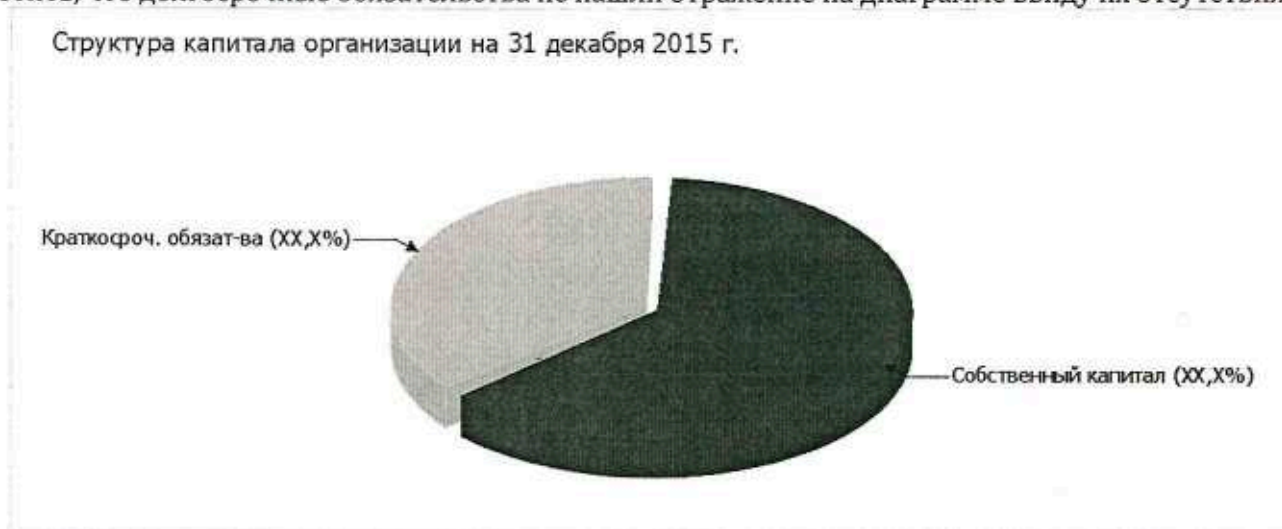
Таблица 8

Показатель	Значение показателя			Изменение показателя (гр.4-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015		
1	2	3	4	5	6
1. Коэффициент автономии	0,24	0,56	0,63	+0,39	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. Нормальное значение для данной отрасли: 0,5 и более (оптимальное 0,6-0,75).
2. Коэффициент финансового левериджа	3,15	0,79	0,58	-2,58	Отношение заемного капитала к собственному. Нормальное значение для данной отрасли: не более 1 (оптимальное 0,33-0,67).
3. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,24	0,56	0,63	+0,39	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. Нормальное значение: 0,1 и более.
4. Индекс постоянного актива	0	0	0	-	Отношение стоимости внеоборотных активов к величине собственного капитала организации.
5. Коэффициент покрытия инвестиций	0,24	0,56	0,63	+0,39	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. Нормальное значение для данной отрасли: не менее 0,8.
6. Коэффициент маневренности	1	1	1	-	Отношение собственных оборотных средств к источникам

собственного капитала					собственных средств. Нормальное значение: 0,05 и более.
7. Коэффициент мобильности имущества	1	1	1	-	Отношение оборотных средств к стоимости всего имущества. Характеризует отраслевую специфику организации.
8. Коэффициент мобильности оборотных средств	0,05	<0,00	0,04	-0,01	Отношение наиболее мобильной части оборотных средств (денежных средств и финансовых вложений) к общей стоимости оборотных активов.
9. Коэффициент обеспеченности запасов	1,63	2,09	1,7	+0,08	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. Нормальное значение: 0,5 и более.
10. Коэффициент краткосрочной задолженности	1	1	1	-	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на последний день анализируемого периода составил 0,63. Полученное значение говорит об оптимальной величине собственного капитала (63% в общем капитале организации). За два года наблюдалось стремительное, на 0,39, повышение коэффициента автономии.

Структура капитала организации представлена ниже на диаграмме: При этом необходимо отметить, что долгосрочные обязательства не нашли отражение на диаграмме ввиду их отсутствия.



Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами на 31 декабря 2015 г. составил 0,63. За анализируемый период (с 31.12.2013 по 31.12.2015) отмечен весьма значительный рост коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами – на 0,39. На последний день анализируемого периода (31.12.2015) коэффициент демонстрирует исключительно хорошее значение. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами сохранял нормальные значения в течение всего анализируемого периода.

За два года имел место очень сильный рост коэффициента покрытия инвестиций – на 0,39 (до 0,63). Значение коэффициента по состоянию на 31.12.2015 ниже нормы.

Коэффициент обеспеченности материальных запасов в течение анализируемого периода несколько вырос (до 1,7X). Коэффициент сохранял нормативные значения в течение всего рассматриваемого периода. По состоянию на 31.12.2015 значение коэффициента обеспеченности материальных запасов можно характеризовать как исключительно хорошее.

Коэффициент краткосрочной задолженности ООО «ОБЪЕКТ-СЕРВИС» показывает на отсутствие долгосрочной задолженности при 100% краткосрочной.

Динамика основных показателей финансовой устойчивости организации представлена на следующем графике:



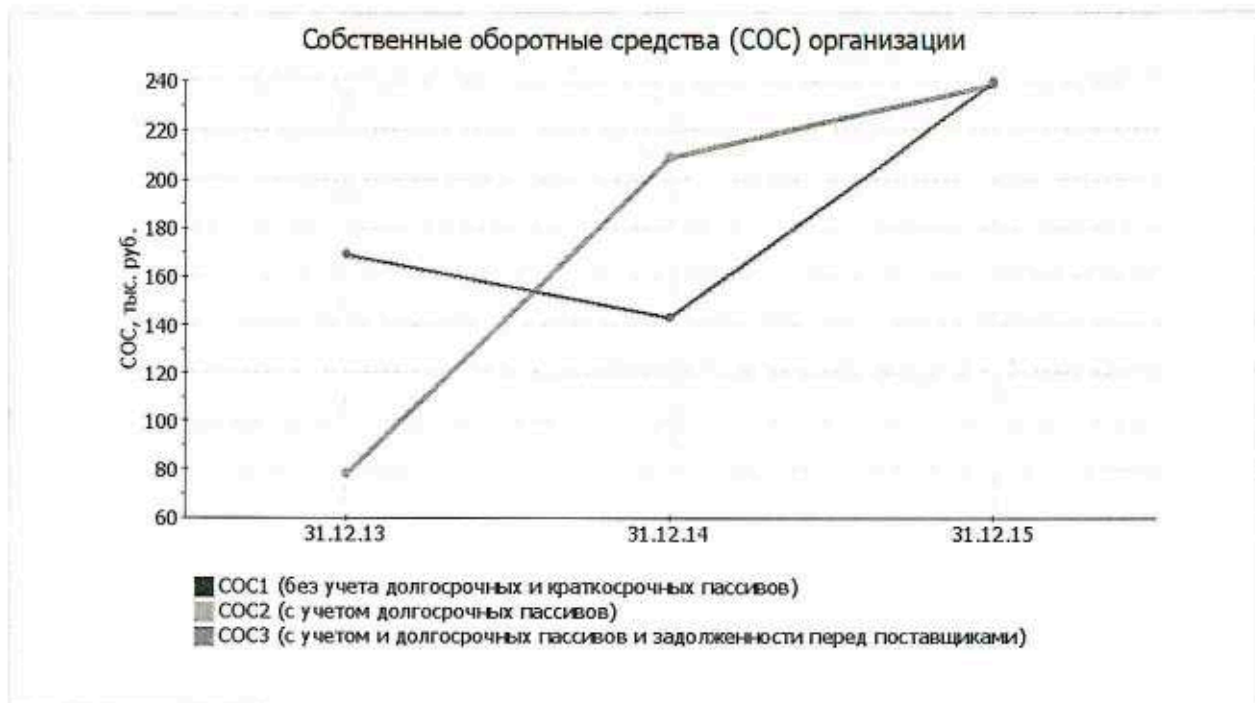
7.5.3.2. Анализ финансовой устойчивости по величине излишка (недостатка) собственных оборотных средств

Таблица 9

Показатель собственных оборотных средств (СОС)	Значение показателя		Излишек (недостаток)*		
	на начало анализируемого периода (31.12.2013)	на конец анализируемого периода (31.12.2015)	на 31.12.2013	на 31.12.2014	на 31.12.2015
1	2	3	4	5	6
СОС ₁ (рассчитан без учета долгосрочных и краткосрочных пассивов)	78	238	+30	+109	+98
СОС ₂ (рассчитан с учетом долгосрочных пассивов; фактически равен чистому оборотному капиталу, Net Working Capital)	78	238	+30	+109	+98
СОС ₃ (рассчитанные с учетом как долгосрочных пассивов, так и краткосрочной задолженности по кредитам и займам)	169	239	+121	+43	+99

*Излишек (недостаток) СОС рассчитывается как разница между собственными оборотными средствами и величиной запасов и затрат.

По всем трем вариантам расчета на 31 декабря 2015 г. наблюдается покрытие собственными оборотными средствами имеющихся у организации запасов, поэтому финансовое положение по данному признаку можно характеризовать как абсолютно устойчивое. При этом нужно обратить внимание, что два из трех показателей покрытия собственными оборотными средствами запасов за анализируемый период улучшили свои значения.



7.5.4. Анализ ликвидности

7.5.4.1. Расчет коэффициентов ликвидности

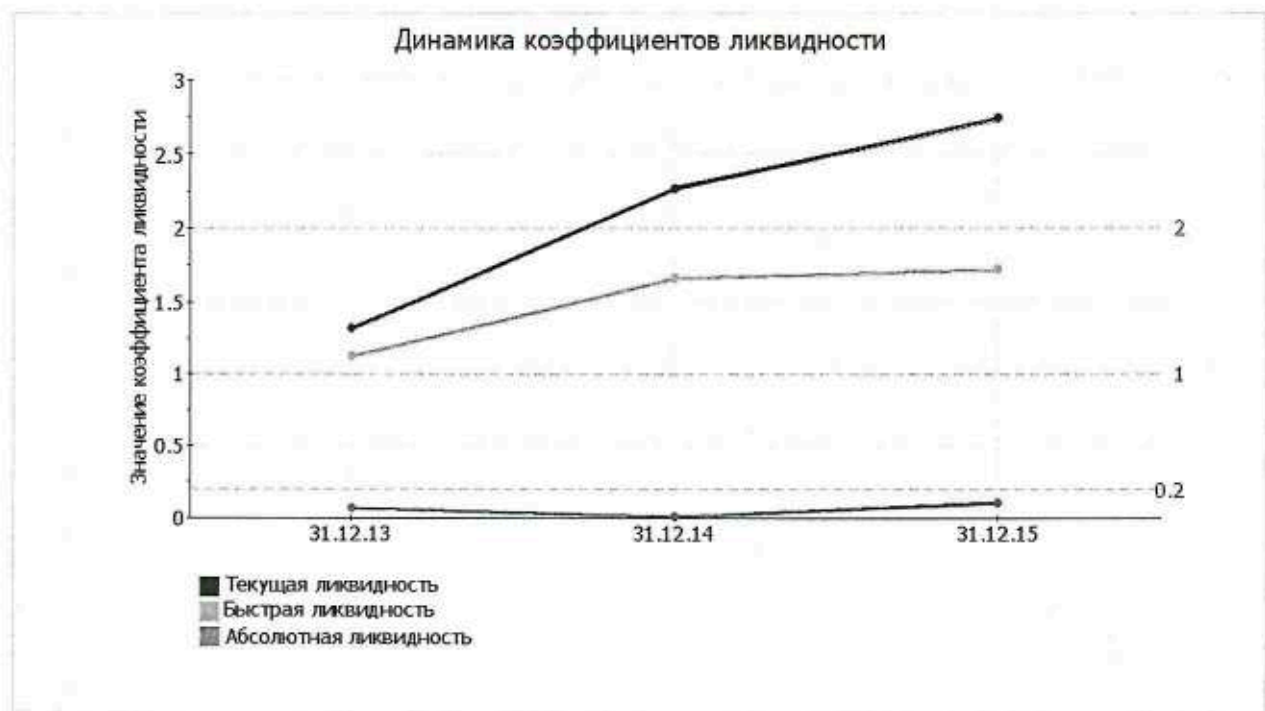
Таблица 10

Показатель ликвидности	Значение показателя			Изменение показателя (гр.4 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2013	31.12.2014	31.12.2015		
1	2	3	4	5	6
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	1,32	2,27	2,74	+1,42	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: 2 и более.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	1,12	1,66	1,72	+0,6	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: не менее 1.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,07	0,01	0,1	+0,04	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение: не менее 0,2.

На 31 декабря 2015 г. коэффициент текущей ликвидности имеет значение, соответствующее норме (2,74 при нормативном значении 2). За рассматриваемый период (31.12.13–31.12.15) коэффициент вырос на 1,42.

Коэффициент быстрой ликвидности тоже имеет значение, укладывающееся в норму (1,72). Это означает, что у ООО «ОБЪЕКТ-СЕРВИС» достаточно активов, которые можно в сжатые сроки перевести в денежные средства и погасить краткосрочную кредиторскую задолженность. Коэффициент быстрой ликвидности укладывался в установленный норматив в течение всего проанализированного периода.

Коэффициент абсолютной ликвидности имеет значение ниже нормы (0,1). Несмотря на это следует отметить положительную динамику – за два года коэффициент абсолютной ликвидности вырос на 0,04.



7.5.4.2. Анализ соотношения активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения

Таблица 11

Активы по степени ликвидности	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост за анализ. период, %	Норм. соотношение	Пассивы по сроку погашения	На конец отчетного периода, тыс. руб.	Прирост за анализ. период, %	Излишек/недостаток платеж. средств тыс. руб., (гр.2 - гр.6)
1	2	3	4	5	6	7	8
A1. Высоколиквидные активы (ден. ср-ва + краткосрочные фин. вложения)	14	-12,5	≥	П1. Наиболее срочные обязательства (привлеченные средства) (текущ. кред. задолж.)	136	-12,3	-122
A2. Быстрореализуемые активы (краткосрочная деб. задолженность)	221	-15	≥	П2. Среднесрочные обязательства (краткосроч. обязательства кроме текущ. кредит. задолж.)	1	-98,9	+220
A3. Медленно реализуемые активы (прочие оборот. активы)	140	+191,7	≥	П3. Долгосрочные обязательства	0	-	+140
A4. Труднореализуемые активы (внеоборотные активы)	0	-	≤	П4. Постоянные пассивы (собственный капитал)	238	+3,1 раза	-238

Из четырех соотношений, характеризующих соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения, выполняется три. Высоколиквидные активы не покрывают наиболее срочные обязательства организации (разница составляет 122 тыс. руб.). В соответствии с принципами оптимальной структуры активов по степени ликвидности, краткосрочной дебиторской задолженности должно быть достаточно для покрытия среднесрочных обязательств (краткосрочной задолженности за минусом текущей кредиторской задолженности). В данном случае краткосрочная дебиторская задолженность полностью покрывает среднесрочные обязательства ООО «ОБЪЕКТ-СЕРВИС».

7.6. Анализ эффективности деятельности организации

7.6.1. Обзор результатов деятельности организации

Основные финансовые результаты деятельности ООО «ОБЪЕКТ-СЕРВИС» за два года приведены ниже в таблице.

Таблица 12

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Средне-годовая величина, тыс. руб.
	2014 г.	2015 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1	2	3	4	5	6
1. Выручка	1 663	710	-953	-57,3	1 187
2. Расходы по обычным видам деятельности	1 492	659	-833	-55,8	1 076
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	171	51	-120	-70,2	111
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-3	-3	-	↓	-3
5. EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	168	48	-120	-71,4	108
6. Проценты к уплате	4	7	+3	+75	6
7. Изменение налоговых активов и обязательств, налог на прибыль и прочее	-33	-8	+25	↑	-21
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	131	33	-98	-74,8	82
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	131	33	-98	-74,8	82
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)	131	29	x	x	x

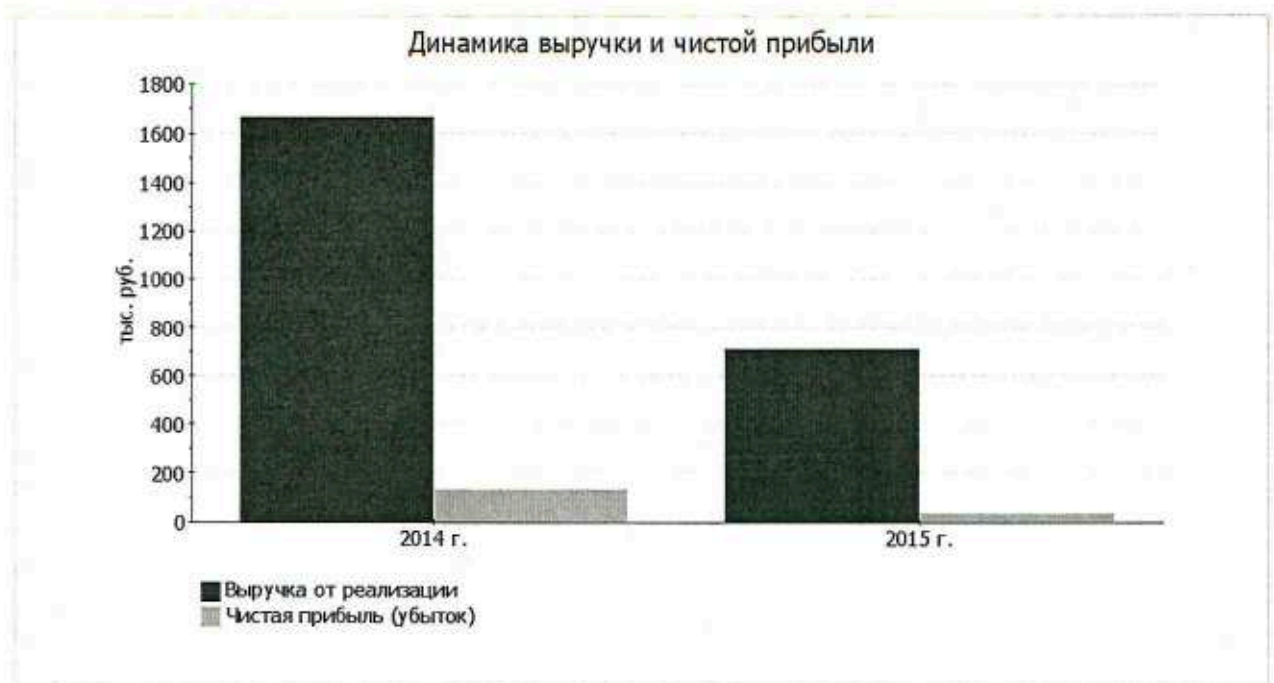
Годовая выручка за 2015 год составила 710 тыс. руб. За два года произошло существенное падение выручки – на 953 тыс. руб., или на 57,3%.

Значение прибыли от продаж за 2015 год составило 51 тыс. руб. Наблюдалось весьма значительное падение финансового результата от продаж за весь анализируемый период – на 120 тыс. руб., или на 70,2%.

Обратив внимание на строку 2220 формы №2 можно отметить, что организация не использовала возможность учитывать общехозяйственные расходы в качестве условно-постоянных, включая их ежемесячно в себестоимость производимой продукции (выполняемых работ, оказываемых услуг). Поэтому показатель «Управленческие расходы» за отчетный период в форме №2 отсутствует.

Судя по отсутствию в бухгалтерской отчетности за последний отчетный период данных об отложенных налоговых активах и обязательствах, организация не применяет ПБУ 18/02 «Учет расчетов по налогу на прибыль». Это допустимо в случае, если организация является субъектом малого предпринимательства и вправе применять упрощенные способы ведения бухгалтерского учета.

Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли ООО «ОБЪЕКТ-СЕРВИС» в течение всего анализируемого периода.



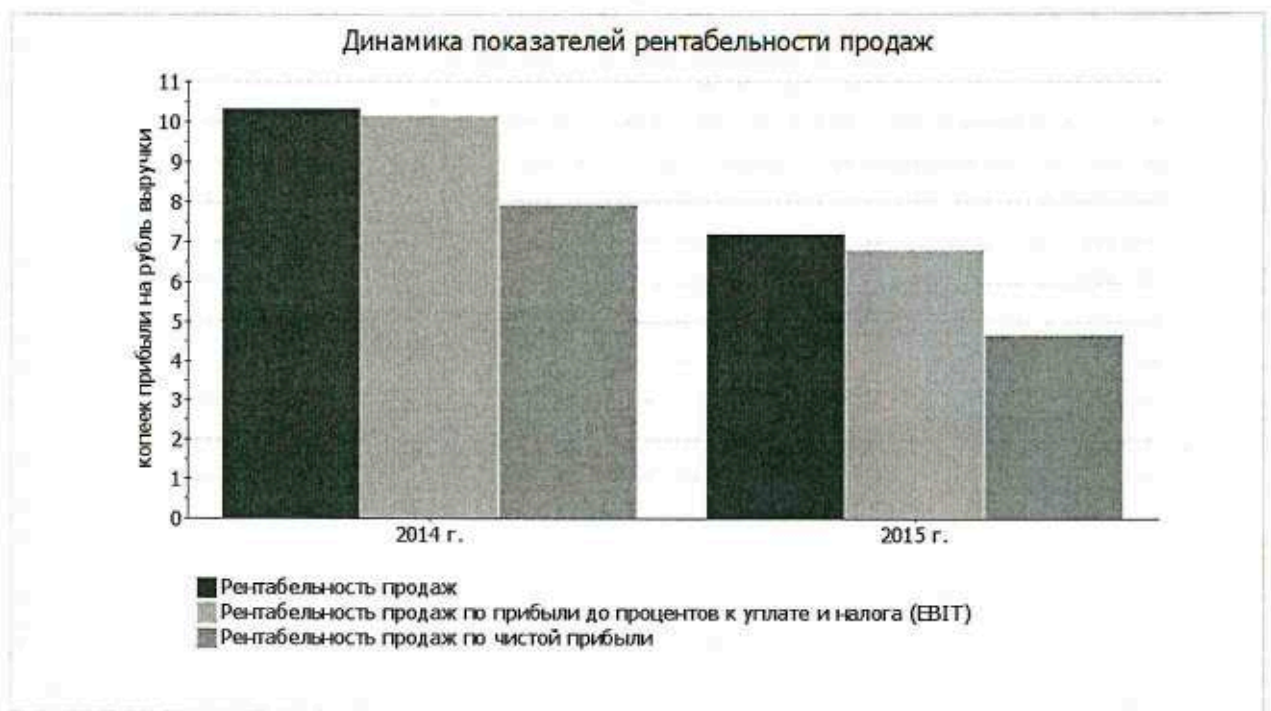
7.6.2. Анализ рентабельности

Таблица 13

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2014 г.	2015 г.	коп., (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)
1	2	3	4	5
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). Нормальное значение для данной отрасли: 15% и более.	10,3	7,2	-3,1	-30,1
2. Рентабельность продаж по ЕБИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	10,1	6,8	-3,3	-33,1
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки).	7,9	4,6	-3,3	-41
<i>Справочно:</i> Прибыль от продаж на рубль, вложенный в производство и реализацию продукции (работ, услуг)	11,5	7,7	-3,8	-32,5
Коэффициент покрытия процентов к уплате (ICR), коэфф. Нормальное значение: 1,5 и более.	42	6,9	-35,1	-83,7

Все три показателя рентабельности за последний год, приведенные в таблице, имеют положительные значения, поскольку организацией получена как прибыль от продаж, так и в целом прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за данный период. Прибыль от продаж в анализируемом периоде составляет 7,2% от полученной выручки. Однако имеет место падение рентабельности продаж по сравнению с данным показателем за 2014 год (-3,1%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) к выручке организации, за последний год составил 6,8%. То есть в каждом рубле выручки организации содержалось 6,8 коп. прибыли до налогообложения и процентов к уплате.



Далее в таблице представлены три основных показателя, характеризующие рентабельность использования вложенного в предпринимательскую деятельность капитала.

Таблица 14

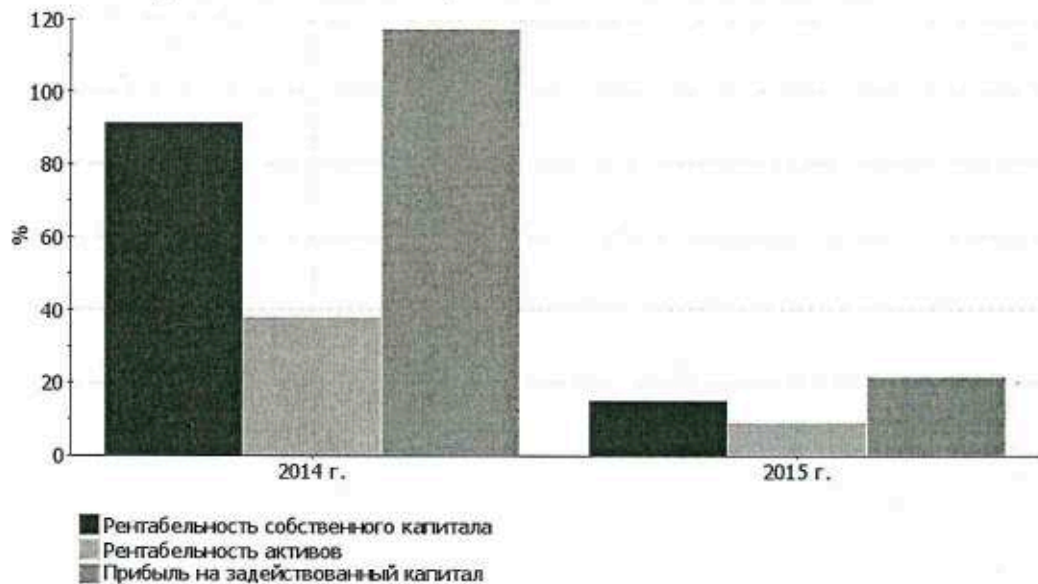
Показатель рентабельности	Значение показателя, %		Изменение показателя (гр.3 - гр.2)	Расчет показателя
	2014 г.	2015 г.		
1	2	3	4	5
Рентабельность собственного капитала (ROE)	91,3	14,8	-76,5	Отношение чистой прибыли к средней величине собственного капитала. Нормальное значение для данной отрасли: не менее 15%.
Рентабельность активов (ROA)	37,5	8,8	-28,7	Отношение чистой прибыли к средней стоимости активов. Нормальное значение: 9% и более.
Прибыль на задействованный капитал (ROCE)	117,1	21,5	-95,6	Отношение прибыли до уплаты процентов и налогов (ЕВIT) к собственному капиталу и долгосрочным обязательствам.
Рентабельность производственных фондов	231,1	42,5	-188,6	Отношение прибыли от продаж к средней стоимости основных средств и материально-производственных запасов.
<i>Справочно:</i> Фондоотдача, коэфф.	-	-	-	Отношение выручки к средней стоимости основных средств.

За последний год каждый рубль собственного капитала организации обеспечил 0,913 руб. чистой прибыли. За два года изменение рентабельности собственного капитала составило -76,5%. За период с 01.01.2015 по 31.12.2015 значение рентабельности собственного капитала является не соответствующим принятому нормативу.

Рентабельность активов за последний год составила 8,8%. Рентабельность активов очень сильно снизилась за весь анализируемый период (-28,7%).

Наглядное изменение основных показателей рентабельности активов и капитала ООО «ОБЪЕКТ-СЕРВИС» за весь анализируемый период представлено на следующем графике.

Динамика показателей рентабельности активов и капитала



7.6.3. Расчет показателей деловой активности (оборачиваемости)

Далее в таблице рассчитаны показатели оборачиваемости ряда активов, характеризующие скорость возврата вложенных в предпринимательскую деятельность средств, а также показатель оборачиваемости кредиторской задолженности при расчетах с поставщиками и подрядчиками.

Таблица 15

Показатель оборачиваемости	Значение в днях		Кoeff. 2014 г.	Кoeff. 2015 г.	Изменение, дн. (гр.3 - гр.2)
	2014 г.	2015 г.			
1	2	3	4	5	6
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к средневзвешенной выручке*; нормальное значение для данной отрасли: 246 и менее дн.)	77	193	4,8	1,9	+116
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к средневзвешенной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 58 дн.)	16	62	22,5	5,9	+45
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к средневзвешенной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 110 и менее дн.)	58	127	6,2	2,9	+68
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к средневзвешенной выручке)	45	78	8,1	4,7	+33
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к средневзвешенной выручке)	77	193	4,8	1,9	+116
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к средневзвешенной выручке)	31	115	11,6	3,2	+83

* Приведен расчет показателя в днях. Значение коэффициента равно отношению 365 к значению показателя в днях.

Оборачиваемость активов в среднем в течение анализируемого периода показывает, что организация получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 135 календарных дней. При этом в среднем требуется 39 дней, чтобы получить выручку равную среднегодовому остатку материально-производственных запасов.

7.6.4. Факторный анализ рентабельности собственного капитала

За период с 01.01.2015 по 31.12.2015 рентабельность собственного капитала равнялась 19,8%. Наблюдалось стремительное снижение рентабельности собственного капитала за весь анализируемый период – на 31,2%. Чтобы установить, какие факторы повлияли на это изменение, воспользуемся формулой Дюпона:

$$\text{Рентабельность собственного капитала} = \frac{\text{Чистая прибыль (ЧП)}}{\text{Собственный капитал (СК)}} = \frac{\text{ЧП}}{\text{Выручка}} \times \frac{\text{Выручка}}{\text{Активы}} \times \frac{\text{Активы}}{\text{СК}}$$

По этой формуле рентабельность собственного капитала характеризуется тремя показателями: рентабельностью продаж, оборачиваемостью активов и структурой капитала.

7.7. Выводы по результатам анализа.

7.7.1 Оценка ключевых показателей

Ниже по качественному признаку обобщены важнейшие показатели финансового положения и результаты деятельности ООО «ОБЪЕКТ-СЕРВИС» за два года.

С *очень хорошей* стороны финансовое положение организации характеризуют такие показатели:

- коэффициент автономии имеет оптимальное значение (0,63);
- чистые активы превышают уставный капитал, при этом в течение анализируемого периода наблюдалось увеличение чистых активов;
- по состоянию на 31.12.2015 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное 0,63, можно охарактеризовать как очень хорошее;
- коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- положительное изменение собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

Положительно характеризующим результаты деятельности организации показателем является следующий – прибыль от финансово-хозяйственной деятельности за последний год составила 33 тыс. руб.

Приведенные ниже 2 показателя финансового положения и результатов деятельности организации имеют *нормальные или близкие к нормальным* значения:

- не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения;
- за 2015 год получена прибыль от продаж (51 тыс. руб.), однако наблюдалась ее отрицательная динамика по сравнению с предшествующим годом (-120 тыс. руб.).

Показатели финансового положения и результатов деятельности организации, имеющие *отрицательные* значения:

- коэффициент абсолютной ликвидности ниже нормального значения;
- низкая рентабельность активов (8,8% за последний год);
- значительная отрицательная динамика рентабельности продаж (-3,1 процентных пункта от рентабельности за 2014 год равной 10,3%);
- коэффициент покрытия инвестиций ниже нормы (доля собственного капитала и долгосрочных обязательств составляет только 63% от общего капитала организации);
- значительная отрицательная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) на рубль выручки организации (-3,3 коп. от данного показателя рентабельности за 2014 год).

7.7.2 Рейтинговая оценка финансового состояния организации

Таблица 16

Финансовые результаты за период 01.01.14–31.12.15	Финансовое положение на 31.12.2015									
	AAA	AA	A	BBB	BB	B	CCC	CC	C	D
Отличные (AAA)										
Очень хорошие (AA)										
Хорошие (A)										
Положительные (BBB)										
Нормальные (BB)										
Удовлетворительные (B)			V							
Неудовлетворительные (CCC)										
Плохие (CC)										
Очень плохие (C)										
Критические (D)										

Итоговый рейтинг **финансового состояния** ООО «ОБЪЕКТ-СЕРВИС» по итогам анализа за период с 01.01.2014 по 31.12.2015 (шаг анализа - год):

BBB

(положительное)

По результатам проведенного выше анализа получены результаты о финансовом положении ООО «ОБЪЕКТ-СЕРВИС» и его деятельности в течение анализируемого периода. Согласно рейтинговой шкале это А (хорошее положение) и В (удовлетворительные результаты) соответственно. Данные оценки произведены с учетом как значений ключевых показателей на конец анализируемого периода, так и динамики показателей, включая их прогнозируемые значения на последующий год. На основе этих двух оценок рассчитана итоговая рейтинговая оценка финансового состояния ООО «ОБЪЕКТ-СЕРВИС». Финансовое состояние получило оценку **BBB – положительное**.

Рейтинг «BBB» свидетельствует о положительном финансовом состоянии организации, ее способности отвечать по своим обязательствам в краткосрочной (исходя из принципа осмотрительности) перспективе. Имеющие данный рейтинг организации относятся к категории заемщиков, для которых вероятность получения кредитных ресурсов высока (хорошая кредитоспособность).

7.8. Приложения

7.8.1. Определение неудовлетворительной структуры баланса

В приведенной ниже таблице рассчитаны показатели, содержащиеся в методике Федерального управления по делам о несостоятельности (банкротстве) (Распоряжение N 31-р от 12.08.1994).

Таблица 17

Показатель	Значение показателя		Изменение (гр.3-гр.2)	Нормативное значение	Соответствие фактического значения нормативному на конец периода
	на начало периода (31.12.2014)	на конец периода (31.12.2015)			
1	2	3	4	5	6
1. Коэффициент текущей ликвидности	2,27	2,74	+0,47	не менее 2	соответствует
2. Коэффициент обеспеченности собственными средствами	0,56	0,63	+0,07	не менее 0,1	соответствует
3. Коэффициент утраты платежеспособности	x	1,43	x	не менее 1	соответствует

Анализ структуры баланса выполнен за период с начала 2015 года по 31.12.2015 г.

Поскольку оба коэффициента на 31.12.2015 оказались в пределах допустимых норм, в качестве третьего показателя рассчитан коэффициент утраты платежеспособности. Данный коэффициент служит для оценки перспективы утраты предприятием нормальной структуры баланса (платежеспособности) в течение трех месяцев при сохранении имевшей место в анализируемом периоде тенденции изменения текущей ликвидности и обеспеченности собственными средствами. Значение коэффициента утраты платежеспособности (1,43) указывает на низкую вероятность значительного ухудшения показателей платежеспособности ООО «ОБЪЕКТ-СЕРВИС» в ближайшие три месяца.

7.8.2. Прогноз банкротства

В качестве одного из показателей вероятности банкротства организации ниже рассчитан Z-счет Альтмана (для ООО «ОБЪЕКТ-СЕРВИС» взята 4-факторная модель для частных непроизводственных компаний):

Z-счет = $6,56T_1 + 3,26T_2 + 6,72T_3 + 1,05T_4$, где

Таблица 18

Кэф-т	Расчет	Значение на 31.12.2015	Множитель	Произведение (гр. 3 x гр. 4)
1	2	3	4	5
T ₁	Отношение оборотного капитала к величине всех активов	0,63	6,56	4,16
T ₂	Отношение нераспределенной прибыли к величине всех активов	0,63	3,26	2,07
T ₃	Отношение ЕВТ к величине всех активов	0,13	6,72	0,86
T ₄	Отношение собственного капитала к заемному	1,74	1,05	1,82
Z-счет Альтмана:				8,92

Предполагаемая вероятность банкротства в зависимости от значения Z-счета Альтмана составляет:

- 1.1 и менее – высокая вероятность банкротства;
- от 1.1 до 2.6 – средняя вероятность банкротства;
- от 2.6 и выше – низкая вероятность банкротства.

По результатам расчетов для ООО «ОБЪЕКТ-СЕРВИС» значение Z-счета на последний день анализируемого периода составило 8,92. Такое значение показателя свидетельствует о незначительной вероятности банкротства ООО «ОБЪЕКТ-СЕРВИС».

8. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

В рамках данного отчета объектом оценки является 100% долей Общества с ограниченной ответственностью «ОБЪЕКТ-СЕРВИС» основной государственный регистрационный номер 1085190007099, дата присвоения ОГРН 22.05.2008 г. Рынок отсутствует, анализ не проводился.

9. Общие понятия оценки

В настоящем отчете оценке подлежит рыночная стоимость объекта оценки.

Понятие рыночной стоимости установлено Федеральным законом от 29.07.1998г. № 35-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

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.

Понятие ликвидационной стоимости установлено Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).

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

Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).

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

Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

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

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

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

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

10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

10.1. Основные этапы процесса оценки

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

10.2. Процесс оценки

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода: затратный, сравнительный (рыночный), доходный.

10.3. Оценка стоимости доходным подходом

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость бизнеса непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данный бизнес. Приведенная к текущей стоимости сумма будущих доходов служит ориентиром того, сколь много готов заплатить за оцениваемое предприятие потенциальный инвестор.

Данный подход является основным для оценки рыночной стоимости действующих предприятий, которые и после их перепродажи новым владельцам последними не планируется закрывать (ликвидировать). Применительно к действующему предприятию он предполагает рассмотрение результатов прогнозирования деятельности предприятия в соответствии с доступными ему технологиями выпуска продукции.

Существует два метода пересчёта чистого дохода в текущую стоимость: метод капитализации денежного потока и метод дисконтирования будущих денежных потоков.

Метод капитализации денежного потока используется, когда имеется достаточно данных

для определения нормализованного текущего денежного потока, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста умеренны, предсказуемы и примерно равны, денежный поток достаточно значительная положительная величина. Данный метод применяется довольно редко из-за значительных колебаний денежных потоков по годам, характерных для большинства оцениваемых предприятий.

Метод дисконтированных денежных потоков используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков существенно отличаются от текущих, можно обоснованно определить будущие денежные потоки, прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет, ожидается, что денежный поток в последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной, а оцениваемое предприятие находится на стадии роста или нестабильного экономического развития. Другими словами, метод более применим к приносящим доход предприятиям, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

10.4. Оценка стоимости затратным подходом

Суть данного подхода заключается в том, что все активы предприятия (здания, машины, оборудование, запасы, дебиторская задолженность, финансовые вложения и т.д.) оценивают по рыночной стоимости. Далее из полученной суммы вычитают стоимость обязательств предприятия. Итоговая величина показывает рыночную стоимость собственного капитала предприятия. Для расчетов используются данные баланса предприятия на дату оценки (либо на последнюю дату). Проводится корректировка счетов баланса. Рассчитывается остаточная восстановительная стоимость внеоборотных и оборотных активов.

В рамках затратного подхода существуют два метода определения стоимости бизнеса.

Метод чистых активов. При применении данного метода предприятие оценивается с точки зрения издержек на его создание при условии, что предприятие останется действующим, у него имеются значительные материальные активы, небольшая часть стоимости продукции связана с таким фактором, как труд. Метод предполагает, что стоимость оцениваемой компании реализуется в процессе гипотетической продажи её активов как части действующего предприятия. В этом случае определяется рыночная стоимость контрольного пакета акций.

Метод ликвидационной стоимости предприятия применяется, когда предприятие находится в ситуации банкротства или ликвидации, либо есть серьезные сомнения в способности предприятия оставаться действующим. Ликвидационная стоимость представляет собой чистую денежную сумму, которую собственник предприятия может получить при ликвидации предприятия, раздельной распродаже его активов и после расчетов со всеми кредиторами.

10.5. Оценка стоимости сравнительным подходом

Сравнительный подход базируется на рыночной информации и учитывает текущие действия продавца и покупателя. Данный подход предусматривает использование информации по открытым компаниям, акции которых котируются на фондовом рынке, такая информация может использоваться в качестве ориентиров и при оценке компаний закрытого типа. В рамках данного подхода используются далее описанные методы оценки.

Метод рынка капитала (компании аналога), который базируется на ценах, реально выплаченных за акции сходных компаний на фондовом рынке. Данные о сопоставимых предприятиях при использовании соответствующих корректировок могут послужить ориентирами для определения стоимости оцениваемого предприятия. Преимущество данного метода заключается в использовании фактической информации, а не прогнозных данных, имеющих известную неопределенность. Для реализации данного метода необходима достоверная и детальная финансовая и рыночная информация по группе сопоставимых предприятий. Выбор сопоставимых предприятий осуществляется исходя из анализа сходных предприятий по отрасли, продукции, диверсификации продукции (услуг), жизненному циклу, географии, размерам, стратегии деятельности, финансовым характеристикам (рентабельности, темпам роста и пр.).

Метод сделок (продаж) является частным случаем метода рынка капитала. Он основан на ценах приобретения контрольных пакетов акций сходных предприятий либо цен приобретения целых аналогичных предприятий. Цена акций принимается по результатам сделок на мировых фондовых рынках.

Метод отраслевых коэффициентов основан на специальных формулах и ценовых показателях, используемых в отдельных отраслях производства. Формулы и ценовые показатели выводятся эмпирическим путем из данных о продажах предприятий. Используется для ориентировочных оценок предприятий.

10.6. Вывод итоговой величины стоимости

Пятый этап процесса оценки заключается в согласовании результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного товарного рынка, используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок, неэффективное управление имуществом и т.д.

Окончательное заключение о стоимости основано на всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только единственным образом определенное значение стоимости, но и некоторые пределы оцененной стоимости или даже более сложные аналитические зависимости.

11. Определение рыночной стоимости

11.1. Выбор методов проведения оценки

Согласно Федеральными стандартами оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки. Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ПРЕДПРИЯТИЯ:

1. Доходный подход

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

Поскольку оцениваемое предприятие приносит прибыль, согласно данным бухгалтерской отчетности, оценщики посчитали возможным использование доходного подхода к оценке. Поскольку величина прибыли не является постоянной, в рамках доходного подхода было решено использовать метод дисконтирования денежных потоков.

2. Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Для определения стоимости действующего предприятия затратным подходом, необходимо рассчитать стоимость чистых активов компании, которая равна разности между рыночной стоимостью ее активов и обязательств.

В связи с тем, что основных средств, незавершенного строительства и долгосрочных финансовых вложений организация не имеет, затратный подход в данном случае не применим.

3. Сравнительный подход

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

Метод сделок (продаж) основан на ценах приобретения контрольных пакетов акций сходных предприятий. В условиях российского рынка сделок купли-продажи с пакетами акций предприятий информация по сделкам в большинстве случаев является коммерческой тайной, и оценщик не располагает точными сведениями об истинных ценах сделок с акциями аналогичных компаний. Поэтому оценщик посчитал возможным не применять метод сделок при оценке стоимости объекта оценки.

Метод рынка капитала базируется на ценах, реально выплаченных за акции сходных компаний на фондовом рынке. В связи с тем, что оценщик не располагает точными сведениями об истинных ценах, реально выплаченных за акции сходных компаний на фондовом рынке, поэтому оценщик посчитал возможным не применять метод рынка капитала при оценке стоимости объекта оценки.

11.2. Доходный подход

Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости при наилучшем и наиболее эффективном использовании объекта оценки, исходя из того принципа, что стоимость имущественного комплекса непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект. Другими словами, инвестор приобретает приносящее

доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от оказания услуг) и последующей продажи.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- оценка потенциального валового дохода, на основе анализа бюджета доходов от эксплуатации имущественного комплекса;
- оценка потерь от неполной загрузки мощностей имущественного комплекса на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемому имуществу для определения действительного валового дохода;
- определение всех издержек по эксплуатации оцениваемого имущества (имущественного комплекса) на основе фактических издержек по её содержанию и/или типичных издержек на данном рынке и вычитание их из действительного валового дохода для получения величины чистого операционного дохода
- определение ставки дисконтирования и коэффициента капитализации;
- пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Основное преимущество доходного метода заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о недвижимости, как источнике дохода, то есть это качество недвижимости учитывается, как основной ценообразующий фактор.

Учитывая фактическое состояние основных средств Общества и потребность осуществления инвестиций, в данном случае для оценки стоимости был выбран *метод анализа дисконтированных денежных потоков*.

Основные этапы реализации метода:

- выбор типа денежного потока;
- определение горизонта прогнозирования;
- определение стоимости капитальных вложений, обоснование сроков и графика реконструкции;
- прогнозирование доходов от использования (от бизнеса на объекте);
- расчет издержек, необходимых для получения доходов от использования;
- расчет чистой прибыли и чистого денежного потока;
- дисконтирование всех денежных потоков, связанных с реализацией проекта, с учетом потока от реверсии.

11.2.1. Выбор типа денежного потока

При реализации рассматриваемого метода следует определить, какой денежный поток использовать. Выделяют следующие типы денежного потока: денежный поток для собственного капитала, бездолговой денежный поток (поток для инвестированного капитала). При расчете стоимости предприятия был сформирован денежный поток для собственного капитала, так как предполагается, что финансирование осуществляется полностью за счет собственных средств.

11.2.2. Определение горизонта прогнозирования

Согласно теории метода, стоимость основывается на будущих, а не на прошлых денежных потоках. Поэтому задачей оценщика является выработка прогноза денежного потока (на основе прогнозных отчетов о движении денежных средств) на какой-то будущий временной период, начиная с текущего года. В качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста компании не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечный равный поток доходов). С одной стороны, чем длиннее прогнозный период, тем больше число наблюдений и тем более обоснованным с математической точки зрения выглядит итоговая величина текущей стоимости предприятия. С другой стороны, чем больше прогнозный период, тем сложнее прогнозировать конкретные величины выручки, расходов, темпов инфляции, потоков денежных средств. В странах с развивающейся экономикой большая нестабильность, долгосрочное прогнозирование затруднительно и не может давать точных результатов.

В рамках настоящего отчета прогнозный период принят оценщиком равным 3 годам, с 2015 по 2018 годы (2018 год – постпрогнозный).

Как правило, при расчете объекта методом дисконтирования денежных потоков, оценщик производит индексацию величин доходов и расходов на норму инфляции.

Для расчета величины инфляции на прогнозные периоды оценщик использует информацию с сайта <http://www.apecon.ru/>.

По данным Росстата в 2015 году инфляция в России составила 12,9% против 11,4% в 2014 году, 6,5% в 2013 году, 6,6% в 2012 году, 6,1% в 2011 году и 8,8% в 2010 и 2009 годах. Более высокий показатель последний раз был зафиксирован в 2008 году (тогда инфляция составила 13,3%).

Прогноз инфляции на 2016 год - 10.4%. Максимальный прогнозируемый уровень: 12.4%. Минимальный уровень 8.4%.

Прогноз инфляции на 2017 год - 8.6%. Максимальный прогнозируемый уровень: 10.6%. Минимальный уровень 6.6%.

Таблица 19

Год	Прогноз	Макс	Мин
2016	10.4%	12.4%	8.4%
2017	8.6%	10.6%	6.6%
2018	6.8%	7.8%	5.8%
2019	6.2%	7.2%	5.2%
2020	6.5%	7.5%	5.5%

Прогноз инфляции на 2018 год - 6.8%. Максимальный прогнозируемый уровень: 7.8%. Минимальный уровень 5.8%.

Прогноз инфляции на 2019 год - 6.2%. Максимальный прогнозируемый уровень: 7.2%. Минимальный уровень 5.2%.

Прогноз инфляции на 2020 год - 6.5%. Максимальный прогнозируемый уровень: 7.5%. Минимальный уровень 5.5%.

РИА Новости <http://ria.ru/economy/20140408/1003063952.html>. (см. приложение к настоящему отчету).

11.2.3. Прогнозирование доходов

Потенциальный валовой доход в данном случае, будет равен доходу, который можно получить от ведения основных видов деятельности Общества.

Таблица 20

Показатели	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Доходы, руб.	710,00	783,84	851,25	909,14
Выручка, руб.	710,00	783,84	851,25	909,14
Прочие доходы, руб.	0,00	0,00	0,00	0,00

Общая величина доходов составила 909,14 тыс. руб.

11.2.4. Прогнозирование расходов

Исходя из экономической сути отдельных статей расходов, они могут быть отнесены к одной из групп:

- постоянные;
- переменные.

Расходы, в данном случае, будут складываться из себестоимости и прочих расходов.

Себестоимость, в свою очередь, включает следующие статьи затрат:

- материальные затраты;
- затраты на оплату труда;
- отчисления на социальные нужды;
- амортизационные отчисления;
- прочие затраты.

Таблица 21

Показатели	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Доходы, руб.	673,00	742,99	806,89	861,76
Выручка, руб.	659,00	727,54	790,10	843,83
Прочие расходы, руб.	14,00	15,46	16,79	17,93

Общая величина расходов составила 861,76 тыс. руб.

11.2.5. Определение чистой прибыли

При расчете чистой прибыли общества вначале необходимо определить налогооблагаемую базу, затем если имеются льготы по налогу на прибыль, база уменьшается на льготируемую составляющую, затем вычитается налог на прибыль.

В данном случае налогооблагаемая база рассчитывается следующим образом:

$$НБ = В - С + СО, \text{ где}$$

НБ — налогооблагаемая база;

В — выручка от реализации;

С — себестоимость.

Налог на прибыль рассчитывается по действующей ставке налога, составляющей, согласно новой редакции пункта 1 статьи 284 Налогового кодекса РФ — 20%.

Таким образом, чистая прибыль рассчитывается следующим образом:

$$ЧП = НБ - НП, \text{ где}$$

ЧП — чистая прибыль;

НП — налог на прибыль.

Определение ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – это ставка дохода на вложенный капитал, которая используется для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости. То есть ставка дисконтирования используется для определения суммы, которую инвестору нужно заплатить сейчас, чтобы получить право на получение прогнозируемого потока доходов. Как правило, ставка дисконтирования определяется как ставка ожидаемых в будущем доходов, требуемая инвестором, с учетом степени риска получения этих доходов. Ключевым фактором при определении ставки дисконтирования является фактор риска: чем выше риск, тем больше будет требуемая инвестором ставка дохода на вложенный капитал.

Ставка дисконтирования определяется кумулятивным методом, путем прибавления к безрисковой ставке надбавок за риски (риски, учитывающие отраслевые и региональные особенности предприятия и риски с учетом финансового состояния предприятия):

Ставка дисконтирования = безрисковая ставка + премии за риск, связанный с вложением в бизнес

Безрисковая ставка дохода. Безрисковая ставка дохода определяется, как правило, исходя из ставки доходов по долгосрочным правительственным облигациям. В данном отчете в качестве безрисковой ставки была принята процентная ставка рынка долгосрочных ГКО-ОФЗ по состоянию на дату оценки (06.06.2016 г.), в размере 9,96% (Источник: интернет-сайт www.cbr.ru).

Определение поправок - премий за риски.

Для определения дополнительной премии за риск инвестирования в конкретную компанию анализируются следующие наиболее важные факторы:

- **Качество управления.** Качество управления отражается во всех сферах существования компании. В сфере кадровых проблем возможно появление таких факторов риска, как неверная оценка необходимого периода подготовки и переподготовки кадров, отток квалифицированной рабочей силы вследствие локальных этнополитических конфликтов, природных катаклизмов, появления предприятий с более выгодными условиями оплаты труда в регионе и т.п. В сфере обращения деятельность предприятия может подвергнуться действию таких факторов, как нарушение предприятиями-смежниками согласованных графиков поставок сырья, комплектующих; немотивированный отказ оптовых потребителей вывезти или оплатить полученную готовую продукцию; банкротство или самоликвидация предприятий-контрагентов или деловых партнеров и в результате исчезновение поставщиков сырья или потребителей готовой продукции. Факторы риска управленческой деятельности можно классифицировать по уровню в процессе принятия решений. Решения, принимаемые руководством предприятия, принято относить к одному из трех уровней - стратегическому, тактическому или оперативному.

На уровне принятия руководством стратегических решений можно выделить следующие факторы риска:

- ошибочный выбор или неадекватная формулировка собственных целей предприятия;
- неверная оценка стратегического потенциала предприятия,
- ошибочный прогноз развития внешней для предприятия хозяйственной среды в долгосрочной перспективе и др.

Факторы риска управленческой деятельности можно классифицировать по уровню в процессе принятия решений. Управление на предприятии осуществляется посредством реакции на

происходящие события, план стратегического развития на перспективу разрабатывается. Управленческий учет поставлен на должном уровне, что облегчает проведение оперативного анализа и принятие решений оперативного характера. Данный фактор риска принимаем в размере 2%.

- **Размер компании.** Фактор риска заключается в том, что относительно небольшие компании имеют более неустойчивую динамику развития, чем их крупные отраслевые конкуренты. Поэтому требуется дополнительная норма доходности для покрытия риска размера. Для объективного подхода к определению размера компании необходимо четко представлять, чем этот размер характеризуется. В качестве фактора риска размера компании должна быть величина стоимости его чистых активов, а численность работающих и величина выручки рассматриваются в качестве вспомогательных критериев.

В рамках областного масштаба объект оценки можно позиционировать, как малый бизнес. Данный фактор риска принимаем в размере 4%.

- **Финансовая структура.** Финансовая структура характеризуется соотношением собственных и заемных средств предприятия. Фактор риска финансовой структуры – это риск, связанный с привлечением долговых инструментов для финансирования компании. Чем выше доля заемных средств в финансировании компании, тем выше финансовый риск. Рост риска вызван тем, что финансирование при помощи долговых инструментов предполагает выполнение обязательств по выплате процентов, а также по возврату основной суммы долга. Неспособность же выполнения обязательств, вытекающих из использования заемных средств могла бы привести к неудачам и убыткам как для акционеров, так и для собственников. Для определения значения этого фактора анализируются такие финансовые показатели, как коэффициент текущей и абсолютной ликвидности, коэффициент концентрации собственного капитала. Анализ проводится с целью определения основных финансовых показателей и выявления тенденций в деятельности предприятия. Сравниваются отдельные финансовые показатели с данными за ряд предшествующих периодов, и выявляется зависимость (тренд). Таким образом, можно увидеть истинное положение предприятия и определить степень финансовых рисков.

Данный показатель зависит от коэффициента концентрации собственного капитала и от показателя текущей ликвидности. В результате оценки деловой активности и на основании удовлетворительных результатов анализа финансовых показателей оцениваемого предприятия объясняется данный фактор риска в размере 2%.

- **Производственная и территориальная диверсификация.** Этот фактор риска подразумевает, что равнозначные доходы должны поступать от вложений в различные сферы бизнеса, как можно меньше связанные между собой, что предполагает защиту от потерь во всех сферах бизнеса. При низкой диверсификации инвестор предполагает получить более высокую норму дохода.

У предприятия одна сфера бизнеса. Производственная диверсификация на низком уровне, т.к. основное направление деятельности – Аренда машин и оборудования без оператора, прокат бытовых изделий и предметов личного пользования. Данный фактор риска принимаем в размере 4%.

- **Диверсификация клиентуры.** Согласно теории маркетинга цель фирмы - удовлетворение потребностей клиентов. Чем больше у фирмы потребителей, тем при прочих равных условиях более устойчив бизнес. Диверсификация также зависит и от долей сбыта, приходящихся на каждого из потребителей. Чем меньше неравенство долей выручки, приходящихся на конкретных клиентов, тем в меньшей степени компания зависит от конкретного потребителя. Иначе говоря, чем меньше зависимость доходов компании от одного-двух крупных клиентов, тем при прочих равных условиях она стабильнее. Эта зависимость и определяется через долю конкретного клиента в объеме выручки предприятия.

Риск потери клиентуры характерен для всех компаний. Однако потеря клиента в различной степени отражается на объемах сбыта разных предприятий. Чем меньше зависимость доходов компании от одного или нескольких крупнейших клиентов, тем при прочих равных условиях она стабильнее. Никакого значительного положения на рынке предприятие не имеет, что позволяет оценить данный фактор риска как минимальный, в размере 4%.

- **Рентабельность предприятия и прогнозируемость его доходов.** Важное значение для успешного развития бизнеса имеет способность компании генерировать прибыль. Чем выше прибыль по сравнению со среднеотраслевыми значениями, тем больше компания привлекательна для инвесторов. Однако высоких прибылей не всегда достаточно для привлекательности. Не меньше высокой рентабельности инвесторы ценят стабильность дохода, возможность спрогнозировать его заранее. Если компания отвечает этому

требованию, то инвестор не нуждается в дополнительных стимулах для приобретения компании в виде премии за риск. Рентабельность данного предприятия в первую очередь зависит от ценовой политики.

Оценщик полагает, что в ближайшие годы спрос на продукцию предприятия останется на уровне, но может произойти и спад в связи с износом оборудования и строительством новых генерирующих мощностей и появлением новых компаний (новых технологий). Поэтому, с одной стороны, предприятие обладает потенциалом развития, а с другой стороны, объем продаж может быть ограничен конкуренцией. Данный фактор риска принимаем в размере 4%.

- **Прочие собственные риски.** Премия за прочие собственные риски должна учитывать вероятность влияния на получение прогнозируемых доходов других специфических рисков, присущих оцениваемой компании. Данный фактор риска учитывает вероятность влияния на получение прогнозируемых доходов других специфических рисков, присущих оцениваемой компании. Принимая во внимание специфику ведения бизнеса в России, необходимо предусмотреть в ставке дисконта величину данного фактора на уровне выше середины диапазона.

В условиях регионального социально-экономического развития, при наличии невысокого потенциала для развития бизнеса, данный фактор риска принимаем в размере 2%.

Обычно конкретная величина премии за каждый из видов риска определяется экспертным путем в диапазоне вероятного интервала от 0 до 5%.

Расчет годовой нормы отдачи представлен далее.

Таблица 22

№ п/п	Наименование риска	Интервал значений	Величина риска
1	Безрисковая ставка		9,96
2	Руководящий состав: качество управления	0-5%	2,00
3	Размер компании	0-5%	4,00
4	Финансовая структура (источники финансирования компании)	0-5%	2,00
5	Товарная и территориальная диверсификация	0-5%	4,00
6	Диверсификация клиентуры	0-5%	4,00
7	Доходы: рентабельность и предсказуемость	0-5%	4,00
8	Прочие риски	0-5%	2,00
	Итого:		31,96

Таким образом, ставка дисконтирования определена оценщиком в размере 31,96%.

Определение стоимости реверсии.

Помимо денежных потоков за периоды прогнозного периода необходимо учитывать стоимость денежных потоков за все последующие постпрогнозные периоды до конца срока экономической жизни или реверсию.

Термины «ставка дисконтирования» и «коэффициент капитализации» не являются идентичными и взаимозаменяемыми, хотя они между собой тесно связаны.

В отличие от ставки дисконтирования, коэффициент капитализации используется как делитель, который применяется для преобразования величины прибыли за один период времени в показатель стоимости.

При оценке бизнеса коэффициент капитализации обычно вычисляется на основе ставки дисконтирования путем вычитания ожидаемого среднегодового темпа роста доходов, поэтому коэффициент капитализации обычно ниже ставки дисконтирования:

$$K_k = R - g, \text{ где}$$

R – ставка дисконтирования;

g – долгосрочные темпы роста доходов.

При расчете стоимости в постпрогнозный период предполагается стабилизация деятельности предприятия по завершении прогнозного периода. Расчет производился по модели Гордона на базе денежного потока за постпрогнозный год и коэффициента капитализации, рассчитываемого на основе ставки дисконтирования и ожидаемого долгосрочного темпа роста генерируемого дохода. В качестве темпа роста доходов оценщик принимает темп роста индекса потребительских цен.

Для расчета величины инфляции оценщик использует информацию с сайта министерства экономического развития и торговли (<http://www.economy.gov.ru/minec/main>). Разница ИПЦ