

## **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 15-64**

от «21» октября 2015 года

### **«ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ПЕРЕД ПРЕДПРИЯТИЕМ ООО «ПЕРСПЕКТИВА».**

**ЗАКАЗЧИК:** ООО «ПЕРСПЕКТИВА»  
**АДРЕС:** 620062, г. ЕКАТЕРИНБУРГ, пр-т ЛЕНИНА, д. 70, к. 121.

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** Индивидуальный предприниматель – оценщик  
Щербинин Сергей Петрович  
**МЕСТОНАХОЖДЕНИЕ:** 620026, г. ЕКАТЕРИНБУРГ, ул. БЕЛИНСКОГО, д. 83, оф.  
1613

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>4</b>
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ И ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ЗАДАЧЕ.....	4
1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ) ....	5
1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	5
1.4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	6
1.5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	6
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>10</b>
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>12</b>
<b>4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ.....</b>	<b>12</b>
4.1. АНАЛИЗ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЙ-ДОЛЖНИКОВ .....	12
4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОЗИЦИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА .....	13
4.3. ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	17
<b>5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>18</b>
5.1. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ И ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА .....	18
5.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ .....	19
<b>6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....</b>	<b>19</b>
6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....	19
6.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	20

### Приложения

1. Копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих количественные параметры объекта оценки.
2. Копия свидетельства оценщика, подтверждающая членство в СРО и Копии страхового полиса по страхованию гражданской ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности.

ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ

## Щербинин Сергей Петрович

620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского, д. 83, оф. 1613  
тел. (343) 278-61-38, сот. 8 (912) 249-65-62, E-mail: uralkio@mail.ru

Исх. № \_\_\_\_\_ от «\_\_» \_\_\_\_\_ 2015 г.

[ Об оценке дебиторской задолженности ООО  
«Перспектива».]

Конкурсному управляющему  
ООО «Перспектива»  
Е. Ю. Русалевой

### *Уважаемая Елена Юрьевна!*

В соответствии с Договором № 15-64 от 16.10.2015 г. индивидуальный предприниматель – оценщик Щербинин С.П. произвел оценку дебиторской задолженности перед ООО «Перспектива» должников: ООО «СКС-Урал», ООО «Компания «Упаковка и сервис», ООО «СК «Исеть», ООО «Хорс», ООО «Универсалстрой» - на общую сумму 135 820 297,58 руб. Стоимость определена с учетом всех обстоятельств, обусловленных процедурой конкурсного производства ООО «Перспектива», в т.ч. установленных определениями Арбитражного суда Свердловской области (см. п.6.1).

Задача оценки – предоставление объективной ценовой информации о рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации объекта в процессе конкурсного производства посредством открытых торгов в порядке, установленном положениями ст. ст. 110, 111 Закона о банкротстве. Результаты оценки не могут использоваться для любых иных правовых действий.

Дата проведения оценки – 16.10.2015.

Рыночная стоимость определена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. № 135 – ФЗ и иным действующим законодательством России.

*В результате установлено, что рыночная стоимость права требования ООО «Перспектива» к должникам в размере 135 820 297,58 руб., на дату проведения оценки составляет:*

**36 550 000 (тридцать шесть миллионов пятьсот пятьдесят тысяч) руб<sup>1</sup>.**

Наименование должника	Исходная сумма долга, руб.	Вероятностная сумма возврата, руб.	Сумма возврата с учетом ускоренной реализации, руб.	Вывод об итоговой стоимости долга, руб.
ООО «СКС-Урал»	49 454 452,96	13 822 519,60	12 094 704,65	12 100 000,00
ООО «Компания «Упаковка и Сервис»	63 379 760,62	20 566 732,32	17 995 890,78	18 000 000,00
ООО «СК «Исеть»	22 006 084,00	7 140 974,26	6 248 352,48	6 200 000,00
ООО «Хорс»	800 000,00	259 600,00	227 150,00	200 000,00
ООО «Универсал-строй»	180 000,00	58 410,00	51 108,75	50 000,00
Итого		<b>41 848 236,18</b>	<b>36 617 206,66</b>	<b>36 550 000,00</b>

Выводы, содержащиеся в отчете, основаны на расчетах, заключениях и информации, полученной в результате исследования рынка долговых обязательств, на моем опыте и профессиональных знаниях, по итогам деловых встреч, в ходе которых нами была получена определенная информация.

Готов сотрудничать с Вами и в дальнейшем.

Оценщик, к.э.н.

С. П. Щербинин

<sup>1</sup> В т.ч. НДС при наличии

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

Индивидуальный предприниматель Щербинин Сергей Петрович в соответствии с законом «Об оценочной деятельности в РФ» и другими нормативными актами России правомочен оказывать услуги по оценке различных видов имущества и имущественных прав, выступает в качестве независимого оценщика и имеет все основания для проведения обоснованной и непредвзятой оценки.

### 1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ И ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ЗАДАЧЕ

Таблица 1.1.

Объект оценки	Дебиторская задолженность перед предприятием ООО «Перспектива» на общую сумму на общую сумму 135 820 297,58 руб. предприятий-должников, согласно перечню в табл.2.1 и приложении №1.
Имущественные права на объект оценки	Право требования обязательств (долга).
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Балансовая стоимость, руб.	Объект оценки является суммарной задолженностью в размере 135 820 297,58 руб., установленном в судебном порядке.
Текущее использование объекта оценки	Право требования является просроченной дебиторской задолженностью предприятия.
Предполагаемое использование результатов оценки, связанные с этим ограничения	Для целей реализации объекта в процессе конкурсного производства посредством открытых торгов в порядке, установленном положениями ст. ст. 110, 111 Закона о банкротстве. Результаты оценки не могут использоваться для любых иных правовых действий.
Вид стоимости	Рыночная стоимость.
Дата оценки	16.10.2015
Срок проведения оценки	10 рабочих дней с момента возникновения обязательств по оказанию услуг
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Возникновение дебиторской задолженности и ее размер определен на основании документов, представленных заказчиком, оценщиком не проверяется и не подтверждается;</li> <li>• правовые вопросы, связанные с правами требования, обязанностями заинтересованных сторон не рассматривались, так как это не входит в компетенцию оценщика;</li> <li>• Оценка права требования (дебиторской задолженности) производится с учетом всех обстоятельств, обусловленных процедурой конкурсного производства ООО «Перспектива».</li> </ul>
Перечень используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	Перечень документов представлен в разделе 6.1. отчета.

## 1.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ)

Заказчик оценки	Общество с ограниченной ответственностью «Перспектива» Адрес: 620062, г. ЕКАТЕРИНБУРГ, пр-т ЛЕНИНА, д. 70, к. 121. ОГРН 1106670019610 от 06.07.2010 г. ИНН/КПП 6670299130/667301001
Сведения об Исполнителе оценки (оценщике)	Индивидуальный предприниматель – оценщик Щербинин Сергей Петрович Паспорт 6504 №059328, выдан ОМ Кировского РУВД г. Екатеринбург 31.03.2003. Местонахождение оценщика: Россия, 620026, г. Екатеринбург, ул. Белинского, д. 83, оф. 1613, телефон – 8 (912) 249-65-62. Оценщик соответствует требованиям законодательства об оценочной деятельности
Свидетельство о государственной регистрации индивидуального предпринимателя	Регистрационный номер серия 66 №006764095 от 25.03.2011. ОГРНИП 311667008400031
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков и аккредитации в саморегулируемой организации арбитражных управляющих	Щербинин С.П. – член НП «СМАО», свидетельство №323 от 4.05.07. Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» расположено по адресу, 123007, г. Москва, Хорошевское шоссе, д.32 А, под. 3, эт. 2. ИП Щербинин Включен в единый реестр аккредитованных организаций при Некоммерческом партнерстве «Саморегулируемая организация арбитражных управляющих Северо-Запада» Выписка №25-01/15 от 18.02.2015.
Сведения о профессиональном образовании оценщика, стаж работы в оценочной деятельности	Щербинин Сергей Петрович – к.э.н., эксперт по оценке СРОО (ЕКЭ от 02.10.2013 г.). Диплом Института профессиональной оценки, г. Москва, ПП №322198 от 17.10.2000. Общий стаж в области оценки более 18 лет.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Щербинин С.П.- Полис страхования ответственности оценщика №V51266-0000061 страховой компании ООО СК «ВТБ Страхование». Страховая сумма – 30 000 000 рублей. Период страхования: с 03.04.2015 по 02.04.2016.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета специалистов	Другие лица, кроме указанных выше, к проведению оценки не привлекались

## 1.3. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N297;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N298;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N299;

Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО» [п.6.2, 2-5].

Перечисленные федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила НП «СМАО», обязательные к применению в соответствии со Статьей 15 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» [п.6.2, 1].

#### 1.4. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В данном отчете произведено определение рыночной стоимости объекта оценки - дебиторской задолженности перед ООО «Перспектива» должников: ООО «СКС-Урал», ООО «Компания «Упаковка и сервис», ООО «СК «Исеть», ООО «Хорс», ООО «Универсалстрой» - на общую сумму 135 820 297,58 руб. Стоимость определена с учетом всех обстоятельств, обусловленных процедурой конкурсного производства ООО «Перспектива», в т.ч. установленных определениями Арбитражного суда Свердловской области (см. п.6.1).

Оценка произведена по состоянию на 16.10.2015.

Цель оценки - определение рыночной стоимости объекта оценки.

Задача оценки – предоставление объективной ценовой информации о рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации объекта в процессе конкурсного производства посредством открытых торгов в порядке, установленном положениями ст. ст. 110, 111 Закона о банкротстве. Результаты оценки не могут использоваться для любых иных правовых действий.

С учетом всех изложенных выше допущений и ограничений, в результате анализа рынка и рассмотрения различных подходов к оценке, получены следующие показатели стоимости:

Затратный подход – не применен.

Сравнительный подход – не применен.

Доходный подход – 36 550 000 руб.

*В результате установлено, что рыночная стоимость права требования ООО «Перспектива» к должникам в размере 135 820 297,58 руб., на дату проведения оценки составляет:*

***36 550 000 (тридцать шесть миллионов пятьсот пятьдесят тысяч) руб<sup>2</sup>.***

Таблица 1.2

Наименование должника	Исходная сумма долга, руб.	Вероятностная сумма возврата, руб.	Сумма возврата с учетом ускоренной реализации, руб.	Вывод об итоговой стоимости долга, руб.
ООО «СКС-Урал»	49 454 452,96	13 822 519,60	12 094 704,65	12 100 000,00
ООО «Компания «Упаковка и Сервис»	63 379 760,62	20 566 732,32	17 995 890,78	18 000 000,00
ООО «СК «Исеть»	22 006 084,00	7 140 974,26	6 248 352,48	6 200 000,00
ООО «Хорс»	800 000,00	259 600,00	227 150,00	200 000,00
ООО «Универсал-строй»	180 000,00	58 410,00	51 108,75	50 000,00
Итого		<b>41 848 236,18</b>	<b>36 617 206,66</b>	<b>36 550 000,00</b>

#### 1.5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Право требования (долга) представляет собой специфический объект оценки, возникающий в результате неисполнения контрагентом обязательств по оплате поставленных товаров (услуг) и отражаемый в системе бухгалтерского учета предприятия как дебиторская задолженность. Права требования (дебиторская задолженность) относятся согласно стандартов бухгалтерского учета к оборотным активам предприятия.

Основной законодательной базой, регулирующей оборот прав требования, являются следующие нормы гражданского законодательства.

В соответствии со статьей 128 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.

<sup>2</sup> В т.ч. НДС при наличии

В соответствии со ст. 307 ГК РФ 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. Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в ГК РФ.

В соответствии со статьями 382, 384 ГК РФ право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства, может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона. Для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором. Если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на неуплаченные проценты.

Как справедливо отмечается в работе В.Болотских, «Методика расчета рыночной стоимости прав требования дебиторской задолженности» (<http://www.appraser.ru/info/index.htm>), «дебиторская задолженность представляет собой, по сути, иммобилизацию, т.е. отвлечение из хозяйственного оборота собственных оборотных средств предприятия. Естественно, что этот процесс сопровождается косвенными потерями в доходах предприятия, относительная значимость которых тем существеннее, чем выше темп инфляции. Экономический смысл данных потерь можно выразить в трех аспектах:

Во-первых, чем длительнее период погашения дебиторской задолженности, тем меньше доход, генерируемый средствами, вложенными в дебиторов (равно как и в любой другой актив). Это следствие основного принципа деятельности предприятия: деньги, вложенные в активы, должны давать прибыль, которая, при прочих равных условиях, тем выше, чем выше оборачиваемость.

Во-вторых, в условиях инфляции возвращаемые должниками денежные средства в известной степени обесцениваются, «облегчаются».

В-третьих, дебиторская задолженность представляет собой один из видов активов предприятия, для финансирования которой нужен соответствующий источник. Поскольку все источники средств имеют собственную цену, поддержание того или иного уровня дебиторской задолженности сопряжено с соответствующими затратами.

Таким образом, косвенные потери кредитора из-за отвлечения оборотных средств (затраты на поддержание уровня дебиторской задолженности) выражаются в обесценивании дебиторской задолженности в зависимости от фактора инфляции и неполучении процентов от пользования чужими денежными средствами».

В данной оценочной работе изложенный общепринятый алгоритм оценки долга осложняется дополнительными существенными факторами. Некоторые предприятия-должники в настоящее время признаны банкротами, у остальных имеются непогашенные исполнительные листы.

С другой стороны, предприятие-кредитор само находится в процедуре банкротства (конкурсного производства), что в свою очередь диктует оценку необходимости реализации долга третьим лицам вместо истребования его у должника в «нормальных» условиях. Этот фактор требует рассматривать данное право требования (долг) как объект купли-продажи, т.е. уступки этого требования третьим лицам с сопутствующими факторами обесценения, продиктованными ограничением срока реализации активов предприятия-банкрота. В связи с этим неизбежно встает вопрос о виде оцениваемой стоимости.

Очевидно, что в связи с целью оценки проведения вышеуказанной оценки, базой данной оценки рыночная стоимость в ее законодательном определении являться не может, поскольку объект оценки должен реализовываться в условиях конкурсного производства предприятия-кредитора. Реализация имущества в порядке конкурсного производства предпола-

ет ограниченные сроки реализации, незначительный объем рекламы, а также отсутствие какой-либо предпродажной подготовки объекта.

Указанные чрезвычайные обстоятельства с необходимостью отразятся на цене сделки. Сжатые сроки и недостаток рекламы не способствуют созданию условий конкуренции и не позволяют сторонам сделки получить и проанализировать всю необходимую информацию.

Сегмент рынка реализации имущества предприятий-банкротов не является также достаточно открытым в силу того, что круг лиц, способных выступать в качестве покупателей сильно ограничен короткими сроками проведения продажи и ее локальным характером, определяемым использованными для объявления о торгах местными СМИ.

Кроме того, потенциальные покупатели имущества дебитора информированы о вынужденности продажи, соответственно, изначально предполагают наличие дисконта к стоимости имущества. Таким образом, еще одно из основных условий определения рыночной стоимости (свобода продавца) в рассматриваемом случае отсутствует.

Как справедливо отмечается в работе В. Волкова, г. Тюмень, [http://www.appraiser.ru/stand/stand\\_volkov100901.doc](http://www.appraiser.ru/stand/stand_volkov100901.doc), «основным фактором, который влияет на величину ликвидационной стоимости и отличающий ее от рыночной, является фактор вынужденной продажи, что характерно для нерыночных условий продажи имущества».

Вышеприведенные признаки позволяют утверждать, что определяемый вид стоимости активов должника является отличным от рыночной стоимости, и может определяться согласно Стандартов оценки как ликвидационная стоимость, т.е. стоимость объекта оценки в случае, если объект оценки должен быть отчужден в срок меньше обычного срока экспозиции аналогичных объектов.

Оценка рыночной стоимости объекта оценки - права требования (долга) - включала в себя следующие этапы:

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки в масштабах региона, города и района расположения предприятий-должников.

Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, консультаций с представителями экономической и технической служб предприятий-должников.

Анализ рынка объекта оценки: на этом этапе изучалась история, текущее состояние, конъюнктура и тенденции развития рынка долговых обязательств и прав требования.

Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов. В соответствии со Стандартами оценки /6.2.2-5/, оценку рыночной стоимости любого объекта осуществляют с позиций трех подходов: доходного, затратного и сравнительного. Каждый подход позволяет подчеркнуть определенные стоимостные характеристики объекта.

Рассмотрим подходы к оценке, определенные действующим законодательством об оценочной деятельности и стандартами оценки, применительно к оценке прав требования (долга).

#### *Определение стоимости объекта оценки с позиции затратного подхода*

«Под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции» - такова первая и основная дефиниция рыночной стоимости в законе «Об оценочной деятельности в РФ». Применительно к затратному подходу конкуренция предполагает наличие производителей товара, соревнующихся, в том числе, по оптимизации затрат на его производство.

Особенностью прав требования (дебиторской задолженности) является то, что они не производятся для продажи. Другими словами, не существует производителей, осуществ-



ляющих плановый выпуск на рынок долга и дебиторской задолженности. Соответственно, отсутствует конкуренция поставщиков, и, следовательно, отсутствуют рыночные ориентиры для определения типичного уровня затрат для производства прав требования. Таким образом, затратный подход не может быть применен для оценки рыночной стоимости дебиторской задолженности (долга), поскольку на рынке отсутствует конкуренция поставщиков, необходимая для определения конкурентного уровня затрат для производства этого товара.

*Определение стоимости объекта оценки с позиции сравнительного подхода*

Сравнительный подход может быть использован в тех случаях, когда долги дебитора достаточно широко продаются на рынке. Главным образом такими дебиторами являются банки или крупные компании. Если существует рынок долгов, то для определения стоимости дебиторской задолженности достаточно обратиться к котировкам стоимости интересующего нас дебитора. Если долги данного дебитора не котируются, но анализ деятельности дебитора позволяет сделать вывод о схожести его положения с положением тех предприятий, долги которых продаются, для оценки задолженности можно применить метод, сходный с методом рынка капитала при оценке бизнеса. Поскольку предприятия-должники не отвечают всем рассмотренным выше условиям, то можно сделать однозначный вывод о невозможности применения сравнительного подхода в данном случае. Предприятия-должники не имеют рыночных котировок своих долгов, а так же нет возможности сопоставить их долги с долговыми обязательствами других предприятий, присутствующих на рынке.

*Определение стоимости объекта оценки с позиции доходного подхода*

В соответствии с действующими Стандартами оценки, под доходным подходом понимается совокупность методов, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Преобладающим мотивом приобретения права требования дебиторской задолженности (долга) является получение прибыли в виде разницы между уплаченной за него ценой и полученной при погашении задолженности суммой. Доходный подход полностью соответствует всем условиям, соблюдение которых необходимо для оценки рыночной стоимости долга.

Оценка в данном случае основывается на двух технических приемах: приведение стоимости будущих выплат к дате оценки, определение затрат, связанных с взысканием долга и определение скидки на риск неплатежа.

Доходный подход связан с дисконтированием размера дебиторской задолженности в зависимости от сроков и условий (возможности) 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. Предварительным этапом такой работы должен стать финансовый анализ как дебитора, так и кредитора.

Финансовый анализ предприятия, по-существу, должен дать ответ на принципиальный вопрос: способны ли предприятия должники погасить долг в принципе. Дальнейший анализ позволяет лишь уточнить, в какие сроки, на каких условиях с какой вероятностью или неопределенностью долг может быть погашен. Информационной базой для проведения финансового анализа является главным образом бухгалтерская документация. В первую очередь это бухгалтерский баланс (ф. №1) и приложения к балансу: ф. №2 - "Отчет о финансовых результатах и их использовании", ф. №5 - "Сведения о состоянии имущества предприятия", ф. №4 - "Отчет о движении денежных средств".

Кроме этого, в рамках доходного подхода возможно рассмотреть еще один метод оценки – с точки зрения затрат предприятия-кредитора, связанный с взысканием (старением) дебиторской задолженности. Указанный подход используется для расчета текущей стоимости дебиторской задолженности, если нет возможности анализа финансово-экономического состояния дебиторов. По существу данный подход определяет «трудозатраты» (как во времени, так и в материальных затратах) по взысканию долга, в том числе оценка вероятности этого взыскания в полном объеме, частично или, в предельном случае, признания долга безнадежным.

Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов, определение итоговой величины стоимости объекта оценки. Обобщение результатов, полученных с использованием указанных подходов и методов, позволяет получить в итоге обоснованную рыночную стоимость объекта оценки. Поскольку в данном случае возможно применение только одного подхода к оценке, то, соответственно, полученная по доходному подходу стоимость будет итоговой стоимостью объекта оценки.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой право требования ООО «Перспектива» к должникам ООО «СКС-Урал», ООО «Компания «Упаковка и сервис», ООО «СК «Исеть», ООО «Универсалстрой» - на общую сумму 135 820 297,58 руб., установленных определениями Арбитражного суда Свердловской области (Приложение 1).

Для полной и всесторонней характеристики объекта оценки необходимо проанализировать историю возникновения долга, а так же дать характеристику субъектам имущественных взаимоотношений – предприятию-кредитору и предприятиям-должникам.

**Предприятие-кредитор:** Общество с ограниченной ответственностью «Перспектива» (ООО «Перспектива»), находится по адресу: 620062, г. Екатеринбург, пр-т Ленина, д. 70, к. 121. ИНН 6670299130, ОГРН 1106670019610. Предприятие зарегистрировано 06.07.2010.

Уставный капитал общества составляет 15000 руб, учредителем является Додонов Павел Сергеевич. Основным видом деятельности предприятия согласно уставу является сдача в наем недвижимости.

В связи с осложнением хозяйственной деятельности и невозможностью удовлетворения требований кредиторов в полном размере, решением Арбитражного суда Свердловской области от 03.09.2014 ООО «Перспектива» было признано несостоятельным (банкротом) с назначением конкурсного управляющего. Дело №А60-4349/2013. В последующем конкурсное производство неоднократно продлялось. В настоящее время конкурсным управляющим предпринимаются усилия по реализации активов предприятия в сжатые сроки. В том числе одним из объектов является накопленное (суммированное) право требования ООО «Перспектива» к должникам, являющееся объектом данной оценки.

### **Предприятия-дебиторы (должники):**

**1) Общество с ограниченной ответственностью «СКС-Урал»** (ООО «СКС-Урал»), находится по адресу: 620062, г. Екатеринбург, ул. Гагарина, д. 33, к. 27. ИНН 6670101083, ОГРН 1056603770827. Предприятие зарегистрировано 09.11.2005.

Уставный капитал общества составляет 15000 руб., учредителем является Пуц Оксана Юрьевна. Основным видом деятельности предприятия согласно уставу является производство общестроительных работ.

В связи с осложнением хозяйственной деятельности и невозможностью удовлетворения требований кредиторов в полном размере, решением Арбитражного суда Свердловской области от 29.05.2014 ООО «СКС-Урал» было признано несостоятельным (банкротом) с назначением конкурсного управляющего. Дело №А60-3852/2014. Признаки фиктивного и преднамеренного банкротства должника отсутствуют.

**2) Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Упаковка и сервис»** (ООО «Компания «Упаковка и сервис»), находится по адресу: 620062, г. Екатеринбург, ул. Ленина, д. 70, к. 121. ИНН 6664064852, ОГРН 1026605760136. Предприятие зарегистрировано 19.05.1999 г.

Уставный капитал общества составляет 10000 руб., учредителем является Суханов Павел Владимирович. Основным видом деятельности предприятия согласно уставу является строительство зданий и сооружений.

**3) Общество с ограниченной ответственностью «СК «Исеть»** (ООО «СК «Исеть»), находится по адресу: 620062, г. Екатеринбург, ул. Вильгельма де Геннина, д. 37, к. 132. ИНН 6686009943, ОГРН 1126686011165. Предприятие зарегистрировано 09.06.2012 г.

Уставный капитал общества составляет 30000 руб, учредителями являются Тиморин Денис Александрович (20000 руб.) и Тиморина Марина Валерьевна (10000 руб.). Основным видом деятельности предприятия согласно уставу является производство общестроительных работ.

**4) Общество с ограниченной ответственностью «Хорс»** (ООО «Хорс»), находится по адресу: 620062, г. Екатеринбург, ул. Первомайская, д. 77, к. 101. ИНН 6670113610, ОГРН 1069670042617. Предприятие зарегистрировано 06.03.2006 г.

Уставный капитал общества составляет 10000 руб., учредителем является Бычков Евгений Игоревич. Основным видом деятельности предприятия согласно уставу является предоставление посреднических услуг, связанных с недвижимым имуществом.

**5) Общество с ограниченной ответственностью «Универсалстрой»** (ООО «Универсалстрой»), находится по адресу: 620075, г. Екатеринбург, ул. Луначарского, д. 80, к. 42. ИНН 6670352577, ОГРН 1116670027869. Предприятие зарегистрировано 02.11.2011 г.

Уставный капитал общества составляет 10000 руб, учредителями являются Юдинцев Сергей Семенович (60%), Любимов Сергей Павлович (20%), Васильев Андрей Иванович (20%). Основным видом деятельности предприятия согласно уставу является производство общестроительных работ.

**Права требования (долг).** Суммарное значение долга составляет 135 820 297,58 руб., установленных определениями Арбитражного суда Свердловской области (Приложение 1). На основании представленных Заказчиком документов составлен следующий реестр долговых обязательств.

Таблица 2.1.

**Реестр долговых обязательств перед ООО «Перспектива».**

Наименование дебитора	Документ - основание возникновения обязательств	Сумма, руб.
<b>ООО «СКС-Урал»</b>		<b>49 454 452,96</b>
	Договор №002011/1С от 31.01.2011	13 623 342,63
	Договор №002011/5ГП от 12.09.11	3 688 965,90
	Договор №3/ГП от 20.12.2011 40 лет Октября-Уральск	7 853 403,60
	Договор подряда 002011/5ПП от 12.09.2011	12 883 782,76
	Договор займа №1 09.01.2012	5 360 540,07
	Договор займа №10 от 15.12.11	6 044 418,00
<b>ООО «Универсалстрой»</b>		<b>180 000,00</b>
	Договор подряда №04/09 от 26.09.12	180 000,00
<b>ООО «СК «Исеть»</b>		<b>22 006 084,00</b>
	Договор подряда №2 от 05.07.2012	22 006 084,00
<b>ООО «Хорс»</b>		<b>800 000,00</b>
	Договор займа от 23.09.11	800 000,00
<b>ООО «Компания «Упаковка и сервис»</b>		<b>63 379 760,62</b>
	Агентский договор от 16.05.2011	63 379 760,62
<b>Итого, задолженность</b>		<b>135 820 297,58</b>

Сумма долга установлена судом, решение суда сторонами не оспаривается.

### 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рынок долговых обязательств представлен, прежде всего, рынком долговых ценных бумаг, таких как векселя и облигации. Этот рынок достаточно развит, имеет свои правила и участники. Однако к рассматриваемому в данной работе объекту оценки отношения не имеет.

Как уже было отмечено выше, особенностью такого вида долговых обязательств как прав требования (дебиторской задолженности) является то, что они не производятся для продажи. Другими словами, не существует производителей, осуществляющих плановый выпуск на рынок долга и дебиторской задолженности. Соответственно, отсутствует конкуренция поставщиков, и, следовательно, отсутствуют рыночные ориентиры для определения типичного уровня затрат для производства прав требования. Таким образом, несмотря на то, что проблемы возникновения, управления и ликвидации дебиторской задолженности существуют практически на каждом предприятии, внятного организованного рынка такого рода долговых обязательств не существует. Отдельные примеры коллекторских услуг по переуступке долга весьма редки и используются в основном банками для незначительного круга заведомо ликвидной задолженности. Примеры криминальных структур, «выколачивающих» долги сомнительными способами, так же вряд ли можно рассматривать как реальные рыночные.

Исходя из изложенного, можно сделать вывод, что оцениваемый объект оценки не имеет организованного развитого рынка и должен рассматриваться как индивидуальный анализ взаимоотношений должника и кредитора. Сфера решения такого рода имущественных споров находится не столько в экономической зоне рыночных отношений, сколько в юридических решениях, в том числе в судебном порядке. При этом должное внимание необходимо уделять финансово-экономическому анализу предприятия должника и всех сопутствующих аспектов правового характера. Приведенные аргументы позволяют отказаться от дальнейшего анализа рынка объекта оценки.

### 4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ – ПРАВА ТРЕБОВАНИЯ

В соответствии с изложенным в разделе 1.5. отчета процессом оценки в данной работе применяем только один доходный подход, для чего необходимо произвести анализ финансово-экономического состояния предприятий-должников и оценить риски, связанные с реализацией этого долга (факторы обесценения). Также необходимо учесть то, что само предприятие-кредитор ООО «Перспектива» находится в процедуре конкурсного производства и, соответственно, необходимо учесть факторы вынужденной ускоренной реализации права требования (долга).

#### 4.1. АНАЛИЗ ПЛАТЕЖЕСПОСОБНОСТИ ПРЕДПРИЯТИЙ-ДОЛЖНИКОВ

**1) Общество с ограниченной ответственностью «СКС-Урал».** В связи с осложнением хозяйственной деятельности и невозможностью удовлетворения требований кредиторов в полном размере, решением Арбитражного суда Свердловской области от 29.05.2014 ООО «СКС-Урал» было признано несостоятельным (банкротом) с назначением конкурсного управляющего. Дело №А60-3852/2014. Признаки фиктивного и преднамеренного банкротства отсутствуют. Из чего можно сделать вывод о неплатежеспособности предприятия.

**2) Общество с ограниченной ответственностью «Компания «Упаковка и сервис» Сведений, свидетельствующих о неплатежеспособности не выявлено.**

**3) Общество с ограниченной ответственностью «СК «Исеть»**

В данный момент предприятие находится в стадии реорганизации в связи с присоединением к нему других обществ. Сведений, свидетельствующих о неплатежеспособности не выявлено.

**4) Общество с ограниченной ответственностью «Хорс»**

Предприятие действующее. Сведений, свидетельствующих о неплатежеспособности не выявлено.

**5) Общество с ограниченной ответственностью «Универсалстрой»**

В данный момент предприятие ликвидировано в связи с присоединением к ООО «Легион» от 08.07.2015 г. Сведений, свидетельствующих о неплатежеспособности ООО «Легион» не выявлено.

**4.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПОЗИЦИИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА**

Давность возникших обязательств (что говорит о невозможности погасить долг в ходе текущей основной деятельности), банкротство одного из должников, а также необходимость продажи права требования в результате конкурсного производства ООО «Перспектива» делает нецелесообразным использование Методического руководства по анализу и оценке прав требования (дебиторской задолженности) при обращении взыскания на имущество организаций-должников (Стандарт оценки СТО ФДЦ 13-05-98 Федерального Долгового Центра при Правительстве РФ), в котором основным критерием обесценения является срок возникновения долга. Остальные методики, разработанные практикующими оценщиками (см. п.6.2.), в большинстве своем исходят из предположения платежеспособности должника и основной упор делают на анализ его финансово-экономического состояния.

На наш взгляд, оценку долга как товара – уступки прав требования – точнее всего можно произвести на основе методики В.И. Прудникова<sup>3</sup>, которая рассматривает вероятностные факторы взыскания долга не с позиций предприятия- должника, а с позиций покупателя права требования. В данном случае, в условиях необходимости реализации такого специфического актива в условиях конкурсного производства ООО «Перспектива», такой метод будет наиболее полно отвечать поставленной оценочной задаче. Суть метода сводится к расчету скидки с суммы долга – коэффициента возврата дебиторской задолженности – определяемой как набор рисков (вероятности выполнения) по взысканию долга в комплексе наиболее реальных факторов процесса взыскания.

Расчет величины коэффициента возврата дебиторской задолженности произведем на основании Методики расчета риска возврата задолженности<sup>4</sup>, по формуле:

$$B = 1 - \sum (R_i \times f_i), \text{ где}$$

$R_i$  – величина риска невозврата задолженности по  $i$ -му фактору;

$f_i$  - вес  $i$ -го фактора.

Эти величины, согласно указанной методике, приведены соответственно в таблице 4.1, в которой каждому фактору риска задается своя градация вероятности (от 0% до 95-99%) и затем выбирается конкретное значение степени риска в зависимости от оценки этих факторов в реальной ситуации (столбец «Принятое значение»).

Таблица 4.1.

Фактор риска	Вероятность, %	Принятое значение, % ООО «СКС-Урал»	Принятое значение, % «Компания «Упаковка и Сервис»	Принятое значение, % ООО «СК «Исеть»	Принятое значение, % ООО «Хорс»	Принятое значение, % ООО «Универсалстрой»
<b>1. Решение судебных органов</b>						
1. Иск отклонен, но предприятием подана жалоба в вышестоящий орган	<b>95</b>					

<sup>3</sup> Прудников В.И. «Оценка стоимости дебиторской задолженности», Челябинск, 2000.

<sup>4</sup> Журнал «Московский оценщик», №1, 2002г.

2. Иск не подавался	50					
3. Иск удовлетворен, но должником подана жалоба в вышестоящий судебный орган	25					
4. Иск удовлетворен, должник согласен с решением суда	0	0	0	0	0	0
<b>2. Тип должника</b>						
5. Физическое лицо	95					
6. Юридическое лицо с неопределенной кредитной историей	75	75	75	75	75	75
7. Муниципальный орган власти	50					
8. Государственный орган исполнительной власти	25					
9. Юридическое лицо с безупречной кредитной историей	0					
<b>3. Наличие залога (обеспечения долга)</b>						
10. Нет залога	95	95	95	95	95	95
11. Неликвидный залог	70					
12. Среднеликвидный залог	25					
13. Высоколиквидный залог	0					
<b>4. Наличие поручительства</b>						
14. Нет поручительства	95	95	95	95	95	95
15. Поручительство физического лица	75					
16. Поручительство юридического лица	50					
17. Поручительство крупных финансово-устойчивых юридических лиц	25					
18. Поручительство государственных органов	0					
<b>5. Финансовое состояние должника</b>						
19. Состояние банкротства	95	95				
20. Крайне неудовлетворительное	75					
21. Удовлетворительное финансовое состояние	50		50	50	50	50
22. Хорошее финансовое состояние	25					
23. Стабильно устойчивое	0					
<b>6. Тип задолженности</b>						
24. Просроченная от 9 месяцев и более	99	99	99	99	99	99
25. Просроченная 8-9 месяцев	90					
26. Просроченная 7-8 месяцев	80					
27. Просроченная 6-7 месяцев	60					
28. Просроченная 5-6 месяцев	40					
29. Просроченная 4-5 месяцев	20					
30. Просроченная до 3 месяцев	5					
31. Текущая	0					
<b>7. Стабильность дохода должника</b>						
32. Нестабильный доход	95	95	95	95	95	95
33. Сезонный доход	50					
34. Стабильный доход	0					
<b>8. Тип инфляции</b>						
35. Высокая инфляция – больше 20% в год	95					

36. Средняя - 10-20%	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
37. Низкая – до 10 %	<b>0</b>					
<b>9. Уровень девальвации рубля по отношению к доллару с момента возникновения обязательства</b>						
38. Высокий (больше чем в 4 раза)	<b>95</b>					
39. Средний (1,5-4 раза)	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>	<b>50</b>
40. Низкий (меньше 1,5 раз)	<b>0</b>					
<b>10. Вид процентных ставок</b>						
41. Индексируемая	<b>45</b>					
42. Фиксируемая	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Выбор той или иной степени риска обусловлен как системными рисками, общими для всех хозяйствующих субъектов, так и несистемными рисками, характерными только для данного объекта оценки. К системным рисками относятся такие как инфляция и девальвация и их уровень выбран исходя из общеэкономической ситуации. Остальные параметры рисков выбирались исходя из ситуации, сложившейся на предприятиях-должниках.

В частности в параметре «Финансовое состояние должника» учтен фактор невозможности предприятия погасить долг исходя из текущей деятельности всех должников. Следовательно, стабильность дохода должников также вызывает сомнение, что выражено в соответствующих коэффициентах.

Фактор «Решение судебных органов» оценен в «0» во всех случаях, поскольку все сценарии судебного взыскания долга пройдены по всем долгам (вплоть до получения исполнительных листов), итоговое решение суда о признании долга и его сумме находится в силе и сторонами не оспаривается.

Остальные факторы («Тип должника», «Наличие залога», «Наличие поручительства» и т.д.) довольно однозначны и получают очевидные значения.

В следующей таблице, в соответствии с используемой методикой, каждому фактору задан удельный вес в общей характеристике долгового обязательства. В результате определяется итоговая вероятность невозврата задолженности (риск невозврата).

Таблица 4.2.

Риск невозврата (ООО «СКС-Урал»)

Фактор риска	Вероятность, R,%	Принятый удельный вес, f, %	Значение взвешенного фактора, R*f, %
1. Решение судебных органов	0	20	0
2. Тип должника	75	10	7,5
3. Наличие залога	95	10	9,5
4. Наличие поручительства	95	5	4,75
5. Финансовое состояние должника	95	10	9,5
6. Тип задолженности	99	20	19,8
7. Стабильность дохода должника	95	20	19
8. Тип инфляции	50	2	1
9. Уровень девальвации рубля по отношению к доллару с момента возникновения обязательства	50	2	1
10. Вид процентных ставок	0	1	0
<b>ИТОГО</b>		<b>100</b>	<b>72,05</b>

Таблица 4.3

Риск невозврата (ООО «Компания «Упаковка и Сервис»)

Фактор риска	Вероятность, R, %	Принятый удельный вес, f, %	Значение взвешенного фактора, R*f, %
1. Решение судебных органов	0	20	0
2. Тип должника	75	10	7,5
3. Наличие залога	95	10	9,5
4. Наличие поручительства	95	5	4,75
5. Финансовое состояние должника	50	10	5
6. Тип задолженности	99	20	19,8
7. Стабильность дохода должника	95	20	19
8. Тип инфляции	50	2	1
9. Уровень девальвации рубля по отношению к доллару с момента возникновения обязательства	50	2	1
10. Вид процентных ставок	0	1	0
<b>ИТОГО</b>		<b>100</b>	<b>67,55</b>

Таблица 4.4

Риск невозврата (ООО «СК «Исеть»)

Фактор риска	Вероятность, R, %	Принятый удельный вес, f, %	Значение взвешенного фактора, R*f, %
1. Решение судебных органов	0	20	0
2. Тип должника	75	10	7,5
3. Наличие залога	95	10	9,5
4. Наличие поручительства	95	5	4,75
5. Финансовое состояние должника	50	10	5
6. Тип задолженности	99	20	19,8
7. Стабильность дохода должника	95	20	19
8. Тип инфляции	50	2	1
9. Уровень девальвации рубля по отношению к доллару с момента возникновения обязательства	50	2	1
10. Вид процентных ставок	0	1	0
<b>ИТОГО</b>		<b>100</b>	<b>67,55</b>

Таблица 4.5

Риск невозврата (ООО «Хорс»)

Фактор риска	Вероятность, R, %	Принятый удельный вес, f, %	Значение взвешенного фактора, R*f, %
1. Решение судебных органов	0	20	0
2. Тип должника	75	10	7,5
3. Наличие залога	95	10	9,5
4. Наличие поручительства	95	5	4,75
5. Финансовое состояние должника	50	10	5
6. Тип задолженности	99	20	19,8
7. Стабильность дохода должника	95	20	19
8. Тип инфляции	50	2	1
9. Уровень девальвации рубля по отношению к доллару с момента возникновения обязательства	50	2	1
10. Вид процентных ставок	0	1	0
<b>ИТОГО</b>		<b>100</b>	<b>67,55</b>



Таблица 4.6

Риск невозврата (ООО «Универсалстрой»)

Фактор риска	Вероятность, R, %	Принятый удельный вес, f, %	Значение взвешенного фактора, R*f, %
1. Решение судебных органов	0	20	0
2. Тип должника	75	10	7,5
3. Наличие залога	95	10	9,5
4. Наличие поручительства	95	5	4,75
5. Финансовое состояние должника	50	10	5
6. Тип задолженности	99	20	19,8
7. Стабильность дохода должника	95	20	19
8. Тип инфляции	50	2	1
9. Уровень девальвации рубля по отношению к доллару с момента возникновения обязательства	50	2	1
10. Вид процентных ставок	0	1	0
<b>ИТОГО</b>		<b>100</b>	<b>67,55</b>

В результате взвешивания всех факторов риска получаем вероятность невозврата. Вероятностная сумма возврата долга (стоимость права требования) высчитывается по формуле:  
Сумма долга \* (1-R) = Вероятностная сумма возврата долга

Таблица 4.7

Вероятность невозврата долга

Наименование должника	Вероятность невозврата долга, %	Сумма долга	Вероятностная сумма возврата
ООО «СКС-Урал»	72,05	49 454 452,96	<b>13 822 519,6</b>
ООО «Компания «Упаковка и Сервис»	67,55	63 379 760,62	<b>20 566 732,32</b>
ООО «СК «Исеть»	67,55	22 006 084,00	<b>7 140 974,258</b>
ООО «Хорс»	67,55	800 000,00	<b>259 600</b>
ООО «Универсал-строй»	67,55	180 000,00	<b>58 410</b>
Итого		135 820 297,6	<b>41 848 236,18</b>

*Таким образом, рыночная стоимость права требования на дату оценки составляет*  
**41 848 236, 18 руб.**

#### 4.3. ВЫВЕДЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В рассчитанной стоимости долга учтены практически все значимые риски, связанные с его взысканием. Однако при реализации этого долга как права требования необходимо учесть еще ряд не рассмотренных выше условий (определяемых понятием «рыночная стоимость») и связанных с наличием обстоятельств, обусловленных процедурой конкурсного производства ООО «Перспектива». Совершенно очевидно, что в условиях конкурсного производства реализовать оцениваемое право требования необходимо в более сжатые сроки и, соответственно, без возможности выполнения необходимых маркетинговых действий в полном объеме (реклама, поиск и переговоры с покупателями и т.д.). Это все находит свое отражение в скидке, которую продавец вынужден предоставлять из-за условий ускоренной продажи (уторгование). В довольно развитом рынке недвижимости такая скидка может достигать 10 – 15%.

Как уже было отмечено, рынок долговых обязательств не является массовым и не имеет сколь-нибудь достоверных статистических или рыночных данных по установлению скидок, связанных с ускоренной реализацией прав требования. Расчет скидки по методу дисконтирования (обесценения) затруднен неопределенностью конкретных условий и сроков возможной реализации оцениваемого объекта. Исходя из этого, любой расчет будет содер-

жать массу допущений, ничем не обоснованных. Такое отсутствие альтернативных методов определения скидки на ускоренную продажу, а так же то, что реализация объектов недвижимости носит достаточно рыночный характер и подтверждается реальной практикой продаж, полагаем допустимым и достаточно достоверным для расчета стоимости права требования с учетом фактора ускоренной продажи взять за основу скидку на уторговывание в ее усредненном значении, т.е. 12,5%. Тогда стоимость права требования с учетом фактора его реализации в условиях конкурсного производства составит:

$$41\ 848\ 236,18 * (1-0,125) = 36\ 617\ 206,66 \text{ руб.}$$

Пообъектно стоимость каждого долга с итоговым округлением представлена в таблице 4.8.

Таблица 4.8.

#### Расчет итоговой стоимости дебиторской задолженности

Наименование должника	Исходная сумма долга, руб.	Вероятностная сумма возврата, руб.	Сумма возврата с учетом ускоренной реализации, руб.	Вывод об итоговой стоимости долга, руб.
ООО «СКС-Урал»	49 454 452,96	13 822 519,60	12 094 704,65	12 100 000,00
ООО «Компания «Упаковка и Сервис»	63 379 760,62	20 566 732,32	17 995 890,78	18 000 000,00
ООО «СК «Исеть»	22 006 084,00	7 140 974,26	6 248 352,48	6 200 000,00
ООО «Хорс»	800 000,00	259 600,00	227 150,00	200 000,00
ООО «Универсал-строй»	180 000,00	58 410,00	51 108,75	50 000,00
<b>Итого</b>		<b>41 848 236,18</b>	<b>36 617 206,66</b>	<b>36 550 000,00</b>

*Таким образом, рыночная стоимость права требования ООО «Перспектива» к должникам в размере 135 820 297,58 руб., на дату проведения оценки составляет: **36 550 000 (тридцать шесть миллионов пятьсот пятьдесят тысяч) руб.***

## 5. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ

### 5.1. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ И ПОДПИСЬ ОЦЕНЩИКА

Я, нижеподписавшийся, данным удостоверяю, что в соответствии с имеющимися у меня данными:

- сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительно исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются моими персональными, непредвзятыми профессиональными мнениями и выводами;
- я не имею ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте оценки, являющимся предметом данного отчета; я также не имею личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- мое вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- мой анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в полном соответствии Стандартам оценки;
- приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ и делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования своих знаний и

умений, и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок;

- расчетная стоимость признается действительной на дату оценки;
- я не производил инвентаризацию основных фондов, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной Заказчиком.

Оценщик:

\_\_\_\_\_  
Щербинин С.П.

## 5.2. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Сертификат качества оценки, являющийся неотъемлемой частью настоящего отчета, ограничивается следующими условиями:

- Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на оценку, на состояние объекта оценки. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.
- Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными, тем не менее, где возможно, делаются ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за достоверность информации, предоставленной заказчиком.
- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено Копия Договора об оценке.
- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на итоговую рыночную стоимость.
- Настоящий отчет достоверен только в пределах вышеупомянутых ограничений и допущений.

## 6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

### 6.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

1. Копия Определения Арбитражного суда Свердловской области от 03.09.2014 г. о признании ООО «Перспектива» несостоятельным (банкротом) и назначении конкурсного управляющего. Дело № А60-4349/2013;
2. Копия Определения Арбитражного суда Свердловской области от 29.05.2014г. о признании ООО «СКС-Урал» несостоятельным (банкротом) и назначении конкурсного управляющего. Дело №А60-3852/2014;
3. Определение о признании требования кредитора подлежащим удовлетворению за счет оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов, имущества должника ООО «СКС-Урал» от 20.11.2014 г. на сумму 5 360 540,07 руб. Дело №А60-3852/2014
4. Определение о признании требования кредитора подлежащим удовлетворению за счет оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов, имущества должника ООО «СКС-Урал» от 26.11.2014 г. на сумму 6

043 523,89 руб. Дело №А60-3852/2014

5. Определение о признании требования кредитора подлежащим удовлетворению за счет оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов, имущества должника ООО «СКС-Урал» от 03.12.2014 г. на сумму 7 853 403,60 руб. Дело №А60-3852/2014
6. Определение о признании требования кредитора подлежащим удовлетворению за счет оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов, имущества должника ООО «СКС-Урал» от 15.01.2015 г. на сумму 3 688 965,9 руб. Дело №А60-3852/2014
7. Определение о признании требования кредитора подлежащим удовлетворению за счет оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов, имущества должника ООО «СКС-Урал» от 26.01.2015 г. на сумму 12 883 782,76 руб. Дело №А60-3852/2014
8. Определение о признании требования кредитора подлежащим удовлетворению за счет оставшегося после удовлетворения требований кредиторов, включенных в реестр требований кредиторов, имущества должника ООО «СКС-Урал» от 26.01.2015 г. на сумму 13 623 342,43 руб. Дело №А60-3852/2014
9. Копия Определения Арбитражного суда Свердловской области о признании исковых требований к ООО «Компания «Упаковка и сервис» обоснованными от 09.06.2015 г. на сумму 63 379 760,62 руб. Дело №А60-8384/2015
10. Копия Определения Арбитражного суда Свердловской области о признании исковых требований к ООО «Хорс» обоснованными от 21.01.2015 г. на сумму 800 000 руб. Дело №А60-51612/2014
11. Копия Определения Арбитражного суда Свердловской области о признании исковых требований к ООО «СК «Исеть» обоснованными от 03.02.2015 г. на сумму 22 006 084,00 руб. Дело № А60-53250/2014
12. Копия Определения Арбитражного суда Свердловской области о признании исковых требований к ООО «Универсалстрой» обоснованными от 03.02.2015г. на сумму 180 000 руб. Дело № А60-53397/2014
13. Документы, подтверждающие возникновение и размер дебиторской задолженности (долга), определяющих право требования ООО «Перспектива»:
  - Договор №002011/1С от 31.01.2011 (**13 623 342,63 руб.**);
  - Договор №002011/5ГП от 12.09.11 (**3 688 965,90 руб.**);
  - Договор №3/ГП от 20.12.2011 - (**7 853 403,60 руб.**);
  - Договор подряда 002011/5ПП от 12.09.2011 (**12 883 782,76 руб.**);
  - Договор займа №1 от 09.01.2012 (**5 360 540,07 руб.**);
  - Договор займа №10 от 15.12.11 (**6 044 418,00 руб.**);
  - Договор подряда №04/09 от 26.09.12 (**180 000,00 руб.**);
  - Договор подряда №2 от 05.07.2012 (**22 006 084,00 руб.**);
  - Договор займа от 23.09.11 (**800 000 руб.**);
  - Агентский договор от 16.05.2011 (**63 379 760,62 руб.**).

## 6.2. ПЕРЕЧЕНЬ НОРМАТИВНЫХ ДОКУМЕНТОВ И ЛИТЕРАТУРЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ДАННЫХ И ИСТОЧНИКИ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». № 135 – ФЗ, от 29.07.98 г. (с изменениями).
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N297;
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N298;

4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N299; Стандарты и правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков «СМАО»

5. Григорьев В.В., Островкин И.М. «Оценка предприятий. Имущественный подход: учебно-практическое пособие». – М.: Дело, 1998. – 224 с.

6. Оценка бизнеса: Учебник / Под. ред. А.Г. Грязновой, М.А.Федотовой, - М.: Финансы и статистика, 1998. – 512 с.

7. Руководство по оценке стоимости бизнеса / Фишмен Джей, Пратт Шеннон, Гриффит Клиффорд, Уилсон Кейт; Под ред. проф. Рутгайзера В.М.; Пер. с англ. Л.И. Лопатников. - М.: ОАО «КВИНТО-КОНСАЛТИНГ», 2000. - 388 с.

8. Болотских В., «Методика расчета рыночной стоимости прав требования дебиторской задолженности» (<http://www.appraser.ru/info/index.htm>).

9. Зимин В.С. Оценка дебиторской задолженности. Журнал "Московский оценщик" №6 (19), декабрь 2002. [mok@valnet.ru](mailto:mok@valnet.ru)

10. Прудников В.И. «Оценка стоимости дебиторской задолженности», Челябинск, 2000.

# ПРИЛОЖЕНИЯ