

Специалист оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

ОТЧЕТ № 1-01/пр-07-18К

По оценке объекта оценки - прав (требований), принадлежащих Сибирский банк «Сириус» (Общество с ограниченной ответственностью) (ИНН 5032998599, ОГРН 1125000001257, место нахождения: 644043, Омская область, г. Омск, ул. Фрунзе, д. 1, корп. 4) по неисполненным денежным обязательствам дебитора - ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РУСКОЛ", ОГРН 1107847047164 Дата присвоения ОГРН 24.02.2010 г., ИНН 7838438973, Адрес (место нахождения) юридического лица: 190000, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НАБЕРЕЖНАЯ РЕКИ МОЙКИ, ДОМ 78, ЛИТ. А, ПОМ 4Н.

Дата составления Отчета: 06 июля 2018 г.

Дата Оценки: 04 июля 2018 г.



г. Воронеж, 2018

ОГЛАВЛЕНИЕ

| | |
|---|----|
| а. Задание на оценку в соответствии с требованиями федеральных стандартов оценки..... | 6 |
| А. а. Объект оценки..... | 6 |
| А. б. Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки..... | 8 |
| А. в. Цель оценки | 8 |
| А. г. Предполагаемое использование результатов оценки..... | 8 |
| А. д. Вид стоимости..... | 8 |
| А. е. Дата оценки..... | 9 |
| А. ж. Допущения, на которых должна основываться оценка..... | 9 |
| А. з. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки..... | 11 |
| б. Применяемые стандарты оценки..... | 12 |
| в. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения..... | 13 |
| В. а. Общие понятия и определения..... | 13 |
| В. б. Ограничения и пределы применения полученного результата..... | 15 |
| В. в. Допущения, предположения и ограничивающие условия, на которых основывается оценка (принятые при проведении оценки допущения)..... | 15 |
| г. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым оценщик (оценщики) заключил (заключили) трудовой договор | 15 |
| Г. а. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ..... | 15 |
| Г. б. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ | 15 |
| Г. в. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 16 |
| Г. г. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА | 16 |
| д. Основные факты и выводы..... | 17 |
| Е. а. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОЦЕНЩИКОМ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 17 |
| Е. б. Общая информация, идентифицирующая объект оценки..... | 17 |
| Е. в. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке..... | 18 |
| Е. г. Итоговая величина стоимости объекта оценки..... | 18 |
| Е. д. Ограничения и пределы применения полученного результата..... | 18 |
| е. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемым оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, также реквизиты юридического лица (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии) | 20 |
| Сведения о результатах осмотра объекта оценки..... | 20 |
| Количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе элементов, расположенных на объекте оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки | 20 |
| Анализ наиболее эффективного использования | 21 |
| Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки..... | 23 |
| ж. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость..... | 24 |
| Ж. а. Информация по всем ценообразующим факторам, влияющим на стоимость объекта оценки..... | 24 |
| Ж. а. а. Анализ внешних факторов, в том числе общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта | 25 |
| Ж. б. Информация о факторах, влияющих на спрос и предложение. Информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости..... | 27 |
| Ж. в. Анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость..... | 31 |
| з. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подхода (подходов) к оценке..... | 32 |
| З. а. Описание последовательности определения стоимости объекта оценки | 32 |
| З. б. Обоснование применения либо отказа от применения подходов при проведении оценки | 44 |
| З. в. Процесс оценки рыночной стоимости объекта оценки..... | 47 |

Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич

394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 «В», кв. 56

Тел. (473) 233-3926

Страница 2

| | |
|---|----|
| 3. в. а. Доходный подход..... | 47 |
| И. Описание процедуры согласования результатов и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам | 61 |
| СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ | 64 |
| Приложения к отчету..... | 66 |



Специалист-оценщик ИП Кислов Юрий Васильевич
ОГРН ИП 307366717000081, ИНН 366502389170,
394006, г. Воронеж, ул. Ворошилова, д. 1 "В", кв. 56.

| | | |
|---|---|----------------|
| Дата составления отчета и его порядковый номер | 06 июля 2018 года | 1-01/пр-07-18К |
| Дата проведения оценки объекта оценки (дата определения стоимости объекта) | 04 июля 2018 года | |
| Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки | Договор | 01/пр-07-18К |
| | от | 04 июля 2018 г |
| Цели и задачи проведения оценки объекта оценки | Определение рыночной стоимости объекта оценки в соответствии с заданием на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки - для принятия управленческих решений по реализации объекта оценки в рамках конкурсного производства | |
| Точное описание объекта оценки, а в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу, - | Объект оценки представляет собой права (требования), принадлежащие Сибирский банк «Сириус» (Общество с ограниченной ответственностью) (ИНН 5032998599, ОГРН 1125000001257, место нахождения: 644043, Омская область, г. Омск, ул. Фрунзе, д. 1, корп. 4) по неисполненным денежным обязательствам дебитора - ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РУСКОЛ", ОГРН 1107847047164 Дата присвоения ОГРН 24.02.2010 г., ИНН 7838438973, Адрес (место нахождения) юридического лица: 190000, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НАБЕРЕЖНАЯ РЕКИ МОЙКИ, ДОМ 78, ЛИТ. А, ПОМ 4Н, в сумме 2 833 320,00 руб.. | |
| реквизиты юридического лица (в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу) | Сибирский банк «Сириус» (Общество с ограниченной ответственностью) (ИНН 5032998599, ОГРН 1125000001257, место нахождения: 644043, Омская область, г. Омск, ул. Фрунзе, д. 1, корп. 4) | |
| и при наличии балансовая стоимость данного объекта оценки | Номинальная стоимость – 2 833 320,00 руб. | |
| Используемые стандарты оценки | Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г. | |
| | Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г. | |
| | Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об | |

| | |
|---|---|
| | оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г. |
| | СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков", Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016 г. |
| Стандарты оценки для определения стоимости объекта оценки | Для определения стоимости объекта оценки использованы (с учетом обоснования использования) – Федеральные стандарты оценки, поименованные далее по тексту настоящего отчета, обязательные к применению при оценке того либо иного объекта; Стандарты и правила оценки Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Ассоциация «Межрегиональный союз оценщиков» (МСО) используются для определения соответствующего вида стоимости объекта оценки в связи с тем, что в соответствии с действующим законодательством они не могут противоречить федеральным стандартам оценки. |
| Последовательность определения стоимости объекта оценки (этапы проведения оценки) | а заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку |
| | б сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки |
| | в применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов |
| | г согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки |
| | д составление отчета об оценке |
| Итоговая величина стоимости объекта оценки | 29 999 руб. Двадцать девять тысяч девятьсот девяносто девять рублей |
| Ограничения и пределы применения полученного результата | Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета. |
| | Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки. |
| | Отчет достоверен лишь в полном объеме. Результаты оценки действительны только в случае учета всех допущений и ограничений, перечисленных в настоящем Задании и Отчете об оценке. |
| | Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами 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. |
| | Документы, полученные от Заказчика оценки и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (см. далее по тексту) |
| Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения | Справочная и методическая литература (см. по тексту) |
| | Нормативные и правовые акты (см. перечень в конце по тексту Отчета) |
| При составлении отчета об | В отчете изложена информация, существенная с точки зрения |

| | |
|--|--|
| оценке оценщик придерживался следующих принципов | оценщика для определения стоимости объекта оценки Информация, приведенная в отчете об оценке, существенным образом влияющая на стоимость объекта оценки, подтверждена ссылками на источники по тексту Отчета Содержание отчета об оценке не содержит сведений способных вводить в заблуждение заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователи отчета об оценке), Отчет не содержит сведений, допускающих неоднозначного толкования полученных результатов |
| СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА | Ø Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика (ков), не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве; |
| | Ø Оценщик не имеет имущественный интерес в объекте оценки; |
| | Ø Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика; |
| | Ø Юридическое лицо-заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика; |
| | Ø Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки; |
| | Ø Круг вопросов Оценщика, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки Заказчиком не ограничен; |
| | Ø Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки, размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. |
| Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки | |
| РЕШЕНИЕ Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от по делу № А56-35277/2017 | |
| Договор аренды № 4/16 от 13 октября 2016 года | |
| Акты приема передачи нежилого помещения от 23 января, 1 февраля 2017 года | |
| Исполнительный лист от 25 июля 2017 года | |

А. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

А. а. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии) –

Объект оценки представляет собой права (требования), принадлежащие Сибирский банк «Сириус» (Общество с ограниченной ответственностью) (ИНН 5032998599, ОГРН 1125000001257, место нахождения: 644043, Омская область, г. Омск, ул. Фрунзе, д. 1, корп. 4) по неисполненным денежным обязательствам дебитора - ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РУСКОЛ", ОГРН 1107847047164 Дата присвоения ОГРН 24.02.2010 г., ИНН 7838438973, Адрес (место нахождения) юридического лица: 190000, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НАБЕРЕЖНАЯ РЕКИ МОЙКИ, ДОМ 78, ЛИТ. А, ПОМ 4Н, в сумме 2 833 320,00 руб..

| Наименование кредитора | Наименование дебитора | Сумма требований, руб. | Документ, подтверждающий задолженность | Срок задолженности |
|------------------------|-----------------------|------------------------|--|--------------------|
|------------------------|-----------------------|------------------------|--|--------------------|

| | | | | |
|--|---|---------------------|--|---------------------|
| <p>Сибирский банк «Сириус» (Общество с ограниченной ответственностью) (ИНН 5032998599, ОГРН 1125000001257, место нахождения: 644043, Омская область, г. Омск, ул. Фрунзе, д. 1, корп. 4)</p> | <p>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РУСКОЛ", ОГРН 1107847047164 Дата присвоения ОГРН 24.02.2010 г., ИНН 7838438973, Адрес (место нахождения) юридического лица: 190000, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НАБЕРЕЖНАЯ РЕКИ МОЙКИ, ДОМ 78, ЛИТ. А, ПОМ 4Н</p> | <p>2 833 320,00</p> | <p>РЕШЕНИЕ Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от по делу № А56-35277/2017</p> | <p>Свыше 365 дн</p> |
| | <p>Между Обществом (арендодатель) и Банком (арендатор) был заключен договор аренды от 13.10.2016 № 4/16 (далее – Договор), в соответствии с условиями которого арендодатель принял на себя обязательство предоставить, а арендатор принять во временное владение и пользование офисное помещение общей площадью 337,3 кв.м. с кадастровым номером 78:32:0001255:1119, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, наб. р. Мойки, д. 78, лит. А, пом. 4Н. По акту приема-передачи от 13.10.2016 объект аренды был передан арендатору. Согласно пункту 3.2 Договора в обеспечение исполнения обязательств арендатор обязался выплатить арендодателю обеспечительный платеж в размере 2 833 320 руб. Платежным поручением от 18.10.2016 № 1395 Банк перечислил Обществу обеспечительный платеж в сумме 2 833 320 руб. В соответствии с приказом Центрального Банка Российской Федерации от 23.01.2017 № ОД-108 у Банка отозвана лицензия на осуществление банковских операций, назначена временная администрация. Уведомлением от 02.02.2017 временная администрация по управлению кредитной организации сообщила Обществу об отказе от Договора на основании статьи 189.39 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». В связи с расторжением Договора по акту приема-передачи от 01.02.2017 Банк передал, а Общество приняло объект аренды. Ссылаясь на отсутствие оснований для удержания обеспечительного платежа, Банк направил в адрес Общества претензию от 30.04.2017 с требованием о перечислении 2 833 320 руб. Поскольку требования не были исполнены Обществом в досудебном порядке, Банк обратился в суд с иском. При наступлении обстоятельств, предусмотренных договором, сумма обеспечительного платежа засчитывается в счет исполнения соответствующего обязательства (абзац 2 пункта 1 статьи 381.1 Гражданского кодекса Российской Федерации). Пунктом 2 статьи 381.1 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что в случае не наступления в предусмотренный договором срок обстоятельств, указанных в абзаце втором пункта 1 настоящей статьи, или прекращения обеспеченного обязательства обеспечительный платеж подлежит возврату, если иное не предусмотрено соглашением сторон. Иного соглашением сторон не установлено. Арендные отношения сторон по Договору прекращены, объект аренды возвращен арендодателю по акту приема-передачи. Факт перечисления Обществу обеспечительного платежа подтверждается платежным поручением от 18.10.2016 № 1395. РЕШЕНИЕМ Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от по делу № А56-35277/2017 взыскано с общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «РУСКОЛ» в пользу Сибирского банка «Сириус» (общество с ограниченной ответственностью) 2833320 руб. долга.</p> | | | |

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики –

Отдельные части, способные повлиять на результаты оценки отсутствуют..

Документы, содержащие характеристики объекта оценки:

РЕШЕНИЕ Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от по делу № А56-35277/2017

Договор аренды № 4/16 от 13 октября 2016 года

Акты приема передачи нежилого помещения от 23 января, 1 февраля 2017 года

Исполнительный лист от 25 июля 2017 года

Имущественные права на объект оценки -

Право собственности. Собственником оцениваемого имущества на дату оценки является Сибирский банк «Сириус» (Общество с ограниченной ответственностью) (ИНН 5032998599, ОГРН 1125000001257, место нахождения: 644043, Омская область, г. Омск, ул. Фрунзе, д. 1, корп. 4).

Существующие ограничения и обременения объекта оценки – сведения отсутствуют.

Реквизиты юридического лица*

Сибирский банк «Сириус» (Общество с ограниченной ответственностью) (ИНН 5032998599, ОГРН 1125000001257, место нахождения: 644043, Омская область, г. Омск, ул. Фрунзе, д. 1, корп. 4)

Балансовая (номинальная) стоимость объекта оценки* -

2 833 320,00 рублей.

* в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу

А. б. ПРАВА НА ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ, УЧИТЫВАЕМЫЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ¹

В Отчете оценивается право собственности на объект оценки.

Право собственности в объективном смысле - совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность (присвоенность) материальных благ определенным физическим и юридическим лицам, предусматривающих объем и содержание прав собственника в отношении принадлежащего ему имущества, способы и пределы осуществления этих прав.²

Учитываемые ограничения и обременения объекта оценки – не учитываются (сведения отсутствуют).

А. в. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости объекта оценки. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.

А. г. ПРЕДПОЛАГАЕМОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Результаты оценки предполагается использовать для принятия управленческих решений с целью реализации в рамках конкурсного производства.

А. д. Вид стоимости

В Отчете определяется рыночная стоимость Объекта оценки.

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.

¹ В том числе - **ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.**

² http://www.glossary.ru/cgi-bin/gl_des2.cgi?qqvbjkg

А. е. ДАТА ОЦЕНКИ

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

Настоящая оценка проведена по состоянию на 04 июля 2018 года.

А. ж. ДОПУЩЕНИЯ, НА КОТОРЫХ ДОЛЖНА ОСНОВЫВАТЬСЯ ОЦЕНКА

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

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью отчета.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Обе стороны должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.

Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривается как достоверная.

Оценщик исходит из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несёт ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота объекта оценки. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в настоящем Задании на оценку.

Данные, использованные Оценщиком при проведении оценки, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывают источник информации.

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда (в случае необходимости присутствия Оценщика в суде оплата проезда и проживания Оценщика производится за счет стороны).

Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором. сделанные в отчете базируются на существующей рыночной ситуации. Оценщик не несет ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, природных, экологических и иных факторов, возникших после даты оценки и, влияющих на рыночную ситуацию и соответственно на рыночную стоимость объекта. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта на дату оценки и не является гарантией того, что объект в будущем будет продан по цене, равной стоимости объекта на дату оценки. Заключение о стоимости объекта, содержащееся в отчете относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости к какой-либо части объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете. Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от имени Заказчика. Заказчик принимает условия не упоминать имя или отчет Оценщика полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без письменного на то согласия Оценщика, за исключением случаев, предусмотренных Законом и условиями Договора. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Подготовка Отчета осуществляется в соответствии и на условиях требований законодательства, профессиональной этики и стандартов оценки, обязательных к применению.

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет владелец объекта. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Размер, нашего вознаграждения ни в какой степени не связан с нашими выводами о стоимости оцениваемого объекта. Мы исходили из того, что предоставленная нам информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверки. Оценщик исходит из того, что предоставленная сторонними организациями и частными лицами информация точна и достоверна. Информация, полученная, от сторонних специалистов представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии ее полной достоверности. Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемое имущество, а также имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Оценщик исходит из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете.

Оценщик не обязан прилагать к отчету обзорный материал по оцениваемому объекту. Все планы, схемы-чертежи и иные материалы могут быть использованы в отчете исключительно в целях помощи читателю визуально представить себе описываемый объект. Оценщик для проведения работ использует информацию, предоставленную Заказчиком. Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у оценщика нет оснований считать иначе. Оценщик не проводит точных измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственность за таковые.

Оценщик исходит из предположения, что объект оценки, в соответствии со ст. 5 ФЗ № 135 (Федерального закона «Об оценочной деятельности»), является отдельным материальным объектом, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте, в том числе по мере его размежевания с регистрацией в регистрирующем органе как самостоятельного.

Оценщик не несет ответственности за какие-либо изменения мнений тех или иных участников рынка, а также любой другой информации, которая содержалась в открытом доступе в период проведения оценки и использовалась для проведения расчетов и составления отчета об оценке.

При наличии альтернативных данных или несогласованности поступившей в распоряжение Оценщика информации, расчеты и выводы делаются, исходя из информации и предположений Оценщика.

Ссылки на использованные источники информации и литературу не заменяют разумного объема разъяснений, которые содержатся в Отчете, и предоставляют пользователю Отчета возможность проверки качества использованных данных и результатов анализа. Сумма денежного выражения ценности объекта оценки, рыночная стоимость, указанная в Отчете об оценке носит рекомендательный характер для целей, указанных в настоящем договоре.

Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся ситуации на дату оценки либо данных на последнюю отчетную дату или последних данных, представленных в открытой информационной среде, если они соответствуют ситуации, сложившейся на дату оценки и не повлияют на результаты оценки на дату оценки.

Вся информация, полученная в ходе личных переговоров с участниками рынка, к которому относится объект оценки, считается достоверной и соответствующей типичным рыночным условиям, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

Оценщик не несет обязательств по обновлению Отчета или сделанной им оценки с учетом событий и сделок, произошедших после даты оценки.

Итоговый результат стоимости, полученный в рамках настоящей оценки, характеризуется неизбежной погрешностью, являющейся следствием качества исходных данных и вычисляемых оценщиком параметров, используемых для расчета результата оценки. Оценщик учитывает ответственное отношение собственника и должное управление в отношении оцениваемого объекта оценки или имущественных прав. Информация, предоставленная сторонними специалистами, представляется надежной. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии, или иных форм подтверждения ее полной достоверности. Оценщик исходит из того, что все необходимые лицензии, документы на собственность, необходимые решения законодательных и исполнительных органов местного или общероссийского уровня существуют или могут быть получены или

обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.

В случае, если представленная Заказчиком внутренняя информация либо сведения, представленные внешними источниками создадут необходимость дополнительных допущений и ограничивающих условий в ходе оценки, Оценщик вправе самостоятельно применить их в Отчете. Использование Отчета Заказчиком в целях, предусмотренных заданием на оценку, предполагают факт согласования дополнительных допущений и ограничивающих условий с целью оценки объекта оценки и составления Отчета об оценке.

При проведении оценки возможно установление дополнительных к указанным в задании на оценку допущений, связанных с предполагаемым использованием результатов оценки и спецификой объекта оценки.

А. 3. Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки

Основание составления отчета и форма отчета:

Договор № 01/пр-07-18К от 04 июля 2018 года. Форма отчета – письменная, электронная.

Б. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Для определения стоимости объекта оценки использованы (с учетом обоснования использования) -

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 г.;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 г.;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержден Приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 г.;

Цель оценки и виды стоимости установлены федеральным стандартом (ФСО № 2). Федеральный стандарт (ФСО № 1) определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, в том числе использования подходов к оценке соответствующего вида стоимости объекта оценки. Федеральным стандартом (ФСО № 3) предусмотрены общие требования к Отчету об оценке.

Федеральные Стандарты оценки являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при осуществлении оценочной деятельности.

СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Ассоциация "Межрегиональный союз оценщиков", Утверждены Наблюдательным советом Ассоциации «МСО» Протокол № 19 от 11.07.2016 г.

1. Стандарты и правила оценочной деятельности (далее по тексту – Стандарты и Правила) Ассоциации «Межрегиональный союз оценщиков» (далее по тексту – Ассоциация) разработаны и введены в действие в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральным Законом от 01 декабря 2007г. № 315-ФЗ «О саморегулируемых организациях», иными нормативными актами Российской Федерации и Уставом Ассоциации.

2. Стандарты и Правила являются обязательными для применения субъектами оценочной деятельности - членами Ассоциации.

3. Стандарты и Правила определяют основные принципы организации оценочной деятельности его членов, устанавливают требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

4. Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации включают следующие уровни:

4.1. Члены Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности руководствуются федеральными стандартами оценки и иными нормами, утверждаемыми федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на осуществление функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. По мере разработки, утверждения и введения в действие в установленном порядке других федеральных стандартов оценки по отдельным направлениям оценочной деятельности (оценка бизнеса, оценка недвижимого имущества, оценка интеллектуальной собственности, оценка машин и оборудования и др.), а также федеральных стандартов оценки отдельных видов объектов оценки, требования указанных стандартов становятся обязательными для членов Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности. В ситуациях, когда федеральные стандарты оценки не обеспечивают однозначного понимания используемых терминов, определений или процедур, члены Ассоциации вправе использовать не противоречащие федеральным стандартам оценки нормы Международных стандартов оценки в редакции ближайшего к дате составления отчета перевода их на русский язык. Оценщик использует свой профессиональный опыт для формирования профессионального суждения о стоимости объектов оценки. Оценщик также вправе использовать собственные способы и методы оценки, не противоречащие федеральным стандартам оценки и принципам оценки, при этом на оценщике лежит обязанность обоснования их применения.

4.2. Члены Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности руководствуются методическими материалами, разрабатываемыми и утверждаемыми Национальным Советом по оценочной деятельности.

4.3. Члены Ассоциации при осуществлении оценочной деятельности руководствуются Правилами деловой и профессиональной этики, утвержденными Национальным Советом по оценочной деятельности и положениями Кодекса поведения Международных стандартов оценки.

5. За нарушение требований настоящих Стандартов и Правил к члену Ассоциации, допустившему нарушения, могут быть применены меры дисциплинарного воздействия в соответствии с «Положением о применении мер дисциплинарного воздействия» Ассоциации.

6. Настоящие Стандарты и Правила вводятся в действие со дня их утверждения.

В. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

В. а. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297.

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.

(ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН Об оценочной деятельности в Российской Федерации (редакция, действующая с 01 июля 2017 года)

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.

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297

Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297

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.

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297.

Основные активы – это материальные и нематериальные активы, подразделяющиеся на две общие категории: Недвижимость, производственные средства и оборудование. Производственные средства, машины и оборудование представляют собой класс активов, не относящихся к недвижимости и проявляющих себя посредством своего физического существования.

(Международные стандарты оценки. Общие понятия и принципы оценки. М., 1995).

Принцип замещения утверждает, что максимальная стоимость собственности определяется наименьшей ценой или стоимостью, по которой может быть приобретена другая собственность с эквивалентной полезностью

(Д.Фридман, Н. Ордуэй, «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». М., «Дело», 1997)

Принцип спроса и предложения – предложение, это количество товаров (услуг), имеющихся в наличии по определенным ценам, спрос – это количество товаров (услуг), желаемых к приобретению по определенным ценам. Взаимодействие предложения и спроса определяют цены.

(Д. Фридман, Н. Ордуэй, «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». М., «Дело», 1997)

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

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297.

Стоимость – является экономическим понятием, устанавливающим взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Стоимость является не историческим фактом, а оценкой ценности конкретных товаров и услуг в конкретный момент времени в соответствии с выбранным определением стоимости. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

(Международные стандарты оценки. Термины и определения. ГОСТ Р 51195.0.02-98 «Единая система оценки имущества»).

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости .

(Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20 мая 2015 г. № 297.

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

(То же непосредственно в отношении недвижимого имущества) **Наиболее эффективное использование** представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано

(Международные стандарты оценки. Термины и определения. ГОСТ Р 51195.0.02-98 «Единая система оценки имущества»).

(Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», Приказ Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 25 сентября 2014 г. № 611.

В. 6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

- Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами 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.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме. Результаты оценки действительны только в случае учета всех допущений и ограничений, перечисленных в настоящем Задании и Отчете об оценке.

В. в. ДОПУЩЕНИЯ, ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, НА КОТОРЫХ ОСНОВЫВАЕТСЯ ОЦЕНКА (ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ)

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

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Обе стороны должны и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки, полностью или частично перейдет к другому лицу.

Настоящий Отчет составлен в соответствии с допущениями и ограничивающими условиями, установленными заданием на оценку (см. п. А настоящего Отчета).

Г. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ), ПОДПИСАВШЕМ (ПОДПИСАВШИХ) ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ, А ТАКЖЕ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК (ОЦЕНЩИКИ) ЗАКЛЮЧИЛ (ЗАКЛЮЧИЛИ) ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Г. а. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ

Сибирский банк «Сириус» (Общество с ограниченной ответственностью) (ИНН 5032998599, ОГРН 1125000001257 дата регистрации 20.02.2012 г., место нахождения: 644043, Омская область, г. Омск, ул. Фрунзе, д. 1, корп. 4)

Г. б. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

| | |
|--|---|
| Фамилия, имя, отчество оценщика | Кислов Юрий Васильевич |
| Место нахождения оценщика (почтовый адрес, адрес электронной почты, контактный телефон) | 397030, г. Воронеж, ул. Карла Маркса, д. 116 А, кв. 192, e-mail: Optium36@yandex.ru , контактный телефон +7 (920) 214-7483 |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Член межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации – НП СРО «Межрегиональный союз оценщиков» (свидетельство № 0847 от 21 июня 2011 года) |
| Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности | Диплом ПП № 841900, выдан 09 декабря 2006 года АНОО Региональным Банковским учебным центром. Свидетельство о повышении квалификации № 1084/6785 Выдано 30 ноября 2012 года АНОО Региональным Банковским учебным центром, Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №001727-1 от 29.12.2017 г. |

| | |
|--|---|
| Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика | Страховой полис №41-0003/2017(R) от 21.12.2017 г. выдан АО «Страховая компания «ПАРИ», 13.01.2018 г. по 12.01.2019 г. на сумму 3 000 000 руб. |
| Стаж работы в оценочной деятельности | С февраля 2006 года |

Г. в. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ С УКАЗАНИЕМ ИХ КВАЛИФИКАЦИИ И СТЕПЕНИ ИХ УЧАСТИЯ В ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

Г. г. СВЕДЕНИЯ О НЕЗАВИСИМОСТИ ОЦЕНЩИКА

- Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика (ков), не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве;
 - Оценщик не имеет имущественный интерес в объекте оценки;
- Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика;
- Юридическое лицо-заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика;
- Не допускается вмешательство заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки;
- Круг вопросов Оценщика, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки Заказчиком не ограничен;
- Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки, размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

Д. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Е. а. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОЦЕНЩИКОМ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Договор № 1-01/пр-07-18К от 22 марта 2018 года.

Е. б. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой права (требования), принадлежащие Сибирский банк «Сириус» (Общество с ограниченной ответственностью) (ИНН 5032998599, ОГРН 1125000001257, место нахождения: 644043, Омская область, г. Омск, ул. Фрунзе, д. 1, корп. 4) по неисполненным денежным обязательствам дебитора - ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РУСКОЛ", ОГРН 1107847047164 Дата присвоения ОГРН 24.02.2010 г., ИНН 7838438973, Адрес (место нахождения) юридического лица: 190000, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НАБЕРЕЖНАЯ РЕКИ МОЙКИ, ДОМ 78, ЛИТ. А, ПОМ 4Н, в сумме 2 833 320,00 руб..

| Наименование кредитора | Наименование дебитора | Сумма требований, руб. | Документ, подтверждающий задолженность | Срок задолженности |
|---|---|------------------------|---|--------------------|
| Сибирский банк «Сириус» (Общество с ограниченной ответственностью) (ИНН 5032998599, ОГРН 1125000001257, место нахождения: 644043, Омская область, г. Омск, ул. Фрунзе, д. 1, корп. 4) | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РУСКОЛ", ОГРН 1107847047164 Дата присвоения ОГРН 24.02.2010 г., ИНН 7838438973, Адрес (место нахождения) юридического лица: 190000, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НАБЕРЕЖНАЯ РЕКИ МОЙКИ, ДОМ 78, ЛИТ. А, ПОМ 4Н | 2 833 320,00 | РЕШЕНИЕ Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от по делу № А56-35277/2017 | Свыше 365 дн. |
| Между Обществом (арендодатель) и Банком (арендатор) был заключен договор аренды от 13.10.2016 № 4/16 (далее – Договор), в соответствии с условиями которого арендодатель принял на себя обязательство предоставить, а арендатор принять во временное владение и пользование офисное помещение общей площадью 337,3 кв.м. с кадастровым номером 78:32:0001255:1119, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, наб. р. Мойки, д. 78, лит. А, пом. 4Н. По акту приема-передачи от 13.10.2016 объект аренды был передан арендатору. Согласно пункту 3.2 Договора в обеспечение исполнения обязательств арендатор обязался выплатить арендодателю обеспечительный платеж в размере 2 833 320 руб. Платежным поручением от 18.10.2016 № 1395 Банк перечислил Обществу обеспечительный платеж в сумме 2 833 320 руб. В соответствии с приказом Центрального Банка Российской Федерации от 23.01.2017 № ОД-108 у Банка отозвана лицензия на осуществление банковских операций, назначена временная администрация. Уведомлением от 02.02.2017 временная администрация по управлению кредитной организации сообщила Обществу об отказе от Договора на основании статьи 189.39 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». В связи с расторжением Договора по акту приема-передачи от 01.02.2017 Банк передал, а Общество приняло объект аренды. Ссылаясь на отсутствие оснований для удержания обеспечительного платежа, Банк направил в адрес Общества претензию от 30.04.2017 с требованием о перечислении 2 833 320 руб. Поскольку требования не были исполнены Обществом в досудебном порядке, Банк обратился в суд с иском. При наступлении обстоятельств, предусмотренных договором, сумма обеспечительного платежа засчитывается в счет исполнения соответствующего обязательства (абзац 2 пункта 1 статьи 381.1 | | | | |

| | |
|--|--|
| | <p>Гражданского кодекса Российской Федерации).</p> <p>Пунктом 2 статьи 381.1 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что в случае не наступления в предусмотренный договором срок обстоятельств, указанных в абзаце втором пункта 1 настоящей статьи, или прекращения обеспеченного обязательства обеспечительный платеж подлежит возврату, если иное не предусмотрено соглашением сторон. Иного соглашением сторон не установлено. Арендные отношения сторон по Договору прекращены, объект аренды возвращен арендодателю по акту приема-передачи. Факт перечисления Обществу обеспечительного платежа подтверждается платежным поручением от 18.10.2016 № 1395. РЕШЕНИЕМ Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от по делу № А56-35277/2017 взыскано с общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «РУСКОЛ» в пользу Сибирского банка «Сириус» (общество с ограниченной ответственностью) 2833320 руб. долга.</p> |
|--|--|

Е. в. РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ, ПОЛУЧЕННЫЕ ПРИ ПРИМЕНЕНИИ РАЗЛИЧНЫХ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

| № п/п | Наименование дебитора | Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб. | Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб. | Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб. |
|-------|---|---|--|--|
| 1 | <p>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РУСКОЛ", ОГРН 1107847047164 Дата присвоения ОГРН 24.02.2010 г., ИНН 7838438973, Адрес (место нахождения) юридического лица: 190000, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НАБЕРЕЖНАЯ РЕКИ МОЙКИ, ДОМ 78, ЛИТ. А, ПОМ 4Н</p> | 29 999 руб. | Не использован | Не использован |

Результаты оценки, полученные при применении доходного подхода (методы затратного и сравнительного подходов в настоящей оценке не использовались).

Е. г. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Итоговая величина стоимости объекта оценки составляет –

29 999 руб. (Сто двадцать пять тысяч семьдесят один рубль), В ТОМ ЧИСЛЕ:

| № п/п | Наименование дебитора | Итоговая, руб. |
|-------|---|----------------|
| 1 | <p>ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РУСКОЛ», ОГРН 1107847047164 Дата присвоения ОГРН 24.02.2010 г., ИНН 7838438973, Адрес (место нахождения) юридического лица: 190000, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НАБЕРЕЖНАЯ РЕКИ МОЙКИ, ДОМ 78, ЛИТ. А, ПОМ 4Н</p> | 29 999 руб. |

Е. д. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА

- Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами 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.
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об

оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки.

- Отчет достоверен лишь в полном объеме. Результаты оценки действительны только в случае учета всех допущений и ограничений, перечисленных в настоящем Задании и Отчете об оценке.

Е. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫМ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ, ТАКЖЕ РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА (В ТОМ ЧИСЛЕ ПОЛНОЕ И (В СЛУЧАЕ, ЕСЛИ ИМЕЕТСЯ) СОКРАЩЕННОЕ НАИМЕНОВАНИЕ, ДАТА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, ОСНОВНОЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР) И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (ПРИ НАЛИЧИИ)

СВЕДЕНИЯ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ³

Осмотр объекта оценки ограничен изучением правоустанавливающих документов, представленных заказчиком.

КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, В ТОМ ЧИСЛЕ ЭЛЕМЕНТОВ, РАСПОЛОЖЕННЫХ НА ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой права (требования), принадлежащие Сибирский банк «Сириус» (Общество с ограниченной ответственностью) (ИНН 5032998599, ОГРН 1125000001257, место нахождения: 644043, Омская область, г. Омск, ул. Фрунзе, д. 1, корп. 4) по неисполненным денежным обязательствам дебитора - ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РУСКОЛ", ОГРН 1107847047164 Дата присвоения ОГРН 24.02.2010 г., ИНН 7838438973, Адрес (место нахождения) юридического лица: 190000, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НАБЕРЕЖНАЯ РЕКИ МОЙКИ, ДОМ 78, ЛИТ. А, ПОМ 4Н, в сумме 2 833 320,00 руб..

| Наименование кредитора | Наименование дебитора | Сумма требований, руб. | Документ, подтверждающий задолженность | Срок задолженности |
|--|--|------------------------|---|--------------------|
| Сибирский банк «Сириус» (Общество с ограниченной ответственностью) (ИНН 5032998599, ОГРН 1125000001257, место нахождения: 644043, Омская область, г. Омск, ул. | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РУСКОЛ", ОГРН 1107847047164 Дата присвоения ОГРН 24.02.2010 г., ИНН 7838438973, Адрес (место нахождения) юридического лица: 190000, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НАБЕРЕЖНАЯ РЕКИ МОЙКИ, ДОМ 78, ЛИТ. А, ПОМ 4Н | 2 833 320,00 | РЕШЕНИЕ Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от по делу № А56-35277/2017 | Свыше 365 дн |
| | Между Обществом (арендодатель) и Банком (арендатор) был заключен договор аренды от 13.10.2016 № 4/16 (далее – Договор), в соответствии с условиями которого арендодатель принял на себя обязательство предоставить, а арендатор принять во временное владение и пользование офисное помещение общей площадью 337,3 кв.м. с кадастровым номером 78:32:0001255:1119, расположенное по адресу: Санкт-Петербург, наб. р. Мойки, д. 78, лит. А, пом. 4Н. По акту приема-передачи от 13.10.2016 объект аренды был передан арендатору. Согласно пункту 3.2 Договора в обеспечение | | | |

³ В соответствии с п. 5 ФСО № 7 «При сборе информации об оцениваемом объекте, оценщик или его представитель проводит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки, если в задании на оценку не указано иное. В случае не проведения осмотра оценщик указывает в отчете об оценке причины, по которым объект оценки не осмотрен, а также допущения и ограничения, связанные с не проведением осмотра»

| | |
|---------------------------|---|
| Фрунзе, д. 1, корп. 4) | <p>исполнение обязательств арендатор обязался выплатить арендодателю обеспечительный платеж в размере 2 833 320 руб. Платежным поручением от 18.10.2016 № 1395 Банк перечислил Обществу обеспечительный платеж в сумме 2 833 320 руб. В соответствии с приказом Центрального Банка Российской Федерации от 23.01.2017 № ОД-108 у Банка отозвана лицензия на осуществление банковских операций, назначена временная администрация. Уведомлением от 02.02.2017 временная администрация по управлению кредитной организации сообщила Обществу об отказе от Договора на основании статьи 189.39 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)». В связи с расторжением Договора по акту приема-передачи от 01.02.2017 Банк передал, а Общество приняло объект аренды. Ссылаясь на отсутствие оснований для удержания обеспечительного платежа, Банк направил в адрес Общества претензию от 30.04.2017 с требованием о перечислении 2 833 320 руб. Поскольку требования не были исполнены Обществом в досудебном порядке, Банк обратился в суд с иском. При наступлении обстоятельств, предусмотренных договором, сумма обеспечительного платежа засчитывается в счет исполнения соответствующего обязательства (абзац 2 пункта 1 статьи 381.1 Гражданского кодекса Российской Федерации).</p> <p>Пунктом 2 статьи 381.1 Гражданского кодекса Российской Федерации установлено, что в случае не наступления в предусмотренный договором срок обстоятельств, указанных в абзаце втором пункта 1 настоящей статьи, или прекращения обеспеченного обязательства обеспечительный платеж подлежит возврату, если иное не предусмотрено соглашением сторон. Иного соглашением сторон не установлено. Арендные отношения сторон по Договору прекращены, объект аренды возвращен арендодателю по акту приема-передачи. Факт перечисления Обществу обеспечительного платежа подтверждается платежным поручением от 18.10.2016 № 1395. РЕШЕНИЕМ Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от по делу № А56-35277/2017 взыскано с общества с ограниченной ответственностью «Управляющая компания «РУСКОЛ» в пользу Сибирского банка «Сириус» (общество с ограниченной ответственностью) 2833320 руб. долга.</p> |
|---------------------------|---|

Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики –

Оцениваемые части, способные повлиять на результаты оценки отсутствуют.

Документы, содержащие характеристики объекта оценки:

РЕШЕНИЕ Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от по делу № А56-35277/2017

Договор аренды № 4/16 от 13 октября 2016 года

Акты приема передачи нежилого помещения от 23 января, 1 февраля 2017 года

Исполнительный лист от 25 июля 2017 года

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наилучшее и наиболее эффективное использование объектов оценки является основополагающей предпосылкой при определении рыночной стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наилучшее и наиболее эффективное использование», применяемое в данном отчете, подразумевает «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически обоснованным, осуществимым с финансовой точки зрения, и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной» (Международные стандарты оценки МСО 1-4).

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется методом проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

- Юридическая допустимость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, нормами градостроительства, экологическим законодательством и др.
- Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.
- Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое из физически осуществимых и законодательно разрешённых видов использования будет давать приемлемый доход владельцу объекта.
- Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта.

Критерием максимальной эффективности является положительный возврат инвестируемого капитала, т. е. возврат равный или больший расходов на компенсацию затрат на содержание, финансовых обязательств и возврата самого капитала. В большей степени финансовая осуществимость зависит от соотношения спроса и предложения и местоположения, которые определяют такие характеристики, как валовой доход, операционные расходы, потери и т.д. Величина чистого операционного дохода допустимого варианта использования должна удовлетворять требуемой норме возврата. Ниже приведен качественный анализ вариантов использования объекта, позволяющий выявить наиболее целесообразные из всех физически и финансово возможных.

Проводя анализ НЭИ объекта оценки Оценщик:

- 1 во-первых, устанавливает возможные варианты использования объекта с точки зрения юридической допустимости, физической и финансовой осуществимости;

| Варианты использования | В качестве доходных инвестиций | возможность реализации схем взаимозачетов | получение нужной продукции | необходимость получения контроля над дебитором |
|---|--------------------------------|---|----------------------------|--|
| Возможность рассмотрения варианта (+/-) | + | - | - | - |

- 2 во-вторых, анализирует какой из возможных вариантов использования объектов принесет наибольшую финансовую выгоду владельцу объекта.

С целью анализа наиболее эффективного использования объекта оценки, с учетом проведенных исследований, результаты которых приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета, Оценщик считает целесообразным классифицировать право требования по следующим критериям:

| Наименование критерия | Характеристики критерия | Характер оцениваемого права |
|-------------------------------------|---|---|
| По срокам возникновения | А. Срочная (до 12 месяцев согласно бух. Баланса, не более 3 мес. Согласно Постановлению Правительства РФ № 817 | См. по тексту (описание объекта оценки) |
| | Б. Просроченная (свыше 12 месяцев согласно бух. Баланса, свыше 3 мес. Согласно Постановлению Правительства РФ № 817 | |
| | В. Вне зависимости от сроков, включенная в реестр требования кредиторов в соответствии с законодательством о несостоятельности (банкротстве). | |
| По истребованию | А. Надлежаще истребованная | |
| | Б. Не истребованная | |
| По возможности погашения | А. Погашаемая в определенные сроки (в полном объеме либо частично) | |
| | Б. Безнадежные долги | |
| По реальности сумм права требования | А. Подтвержденная контрагентами | |
| | Б. Не подтвержденная контрагентами | |
| | В. Установленная в судебном порядке | |

Основываясь на проведенном анализе и принимая во внимание характер объекта, его правовой режим, физические характеристики, текущее состояние и возможности коммерческого использования, Оценщик пришел к выводу, что наилучшим, наиболее эффективным и единственно

возможным вариантом использования оцениваемого объекта является инвестирование в объект оценки средств с целью получения выгоды в виде дисконта при пессимистичном варианте взыскания задолженности с максимальной выгодой.

ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Внешняя информация характеризуется данными, представленными открытыми источниками – сайтами сети Интернет (наименования сайтов приведены по тексту в виде ссылок, в случае если информация при опубликовании на сайте в информационно-коммуникационной сети Интернет не обеспечена свободным доступом на дату проведения оценки или после даты проведения оценки, либо в будущем, возможно изменение этой информации или адреса страницы, на которой она опубликована, или используется информация, опубликованная не в общедоступном печатном издании, то к отчету об оценке должны быть приложены копии соответствующих материалов).

Внутренняя информация (информация, предоставленная заказчиком, полученная при осмотре объекта оценки) предоставлена следующими источниками (копии):

РЕШЕНИЕ Арбитражного суда города Санкт-Петербурга и Ленинградской области от по делу № А56-35277/2017

Договор аренды № 4/16 от 13 октября 2016 года

Акты приема передачи нежилого помещения от 23 января, 1 февраля 2017 года

Исполнительный лист от 25 июля 2017 года

Информация, использованная в настоящем Отчете достаточна для проведения оценки в соответствии с Задаaniem на оценку и достоверна с учетом допущений и ограничивающих условий, применяемых в настоящем отчете. У Оценщика нет оснований считать иначе

Реквизиты юридического лица, которому принадлежит объект оценки (в том числе полное и (в случае, если имеется) сокращенное наименование, дата государственной регистрации, основной государственный регистрационный номер) и балансовая стоимость данного объекта оценки (при наличии)⁴

Собственником оцениваемого имущества на дату оценки является Сибирский банк «Сириус» (Общество с ограниченной ответственностью) (ИНН 5032998599, ОГРН 1125000001257, место нахождения: 644043, Омская область, г. Омск, ул. Фрунзе, д. 1, корп. 4).

Балансовая (номинальная) стоимость объекта оценки – 2 833 320,00 рублей.

⁴ Для юридических лиц

Ж. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Ж. а. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ВЛИЯЮЩИМ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рынки прав (требований) по своей природе заметно отличаются от тех рынков, которые в экономической науке принято называть высокоорганизованными, например, от мировых рынков цветных металлов или ценных бумаг.

Прежде всего, особенности рынка проистекают от особенностей товара – не обладающими материальными свойствами -

Особенности рынка прав (требований) по сравнению с высокоорганизованными рынками стандартизированных товаров

| Характерные черты | Типы рынков (ценообразующие факторы) | |
|---|--|---|
| | высокоорганизованные рынки | рынки прав (требований) |
| Типичные территориальные границы рынка | Регион, группа регионов, страна, группа стран, все страны мира | Ограничен территориальной возможностью использования информации о дебиторе |
| Транспортабельность товара | Очень высокая | Полностью отсутствует |
| Влияние реального местонахождения товара на цены | Очень незначительное | Местонахождение — один из важнейших факторов, формирующих цены (экономическое развитие региона) |
| Взаимозаменяемость единиц товара | Абсолютная | Абсолютная не взаимозаменяемость или очень слабая взаимозаменяемость |
| Стандартизированность товара | Абсолютная или очень высокая | Отсутствует или низкая |
| Число продавцов и покупателей | Большое | Небольшое |
| Соотношение между числом продавцов и покупателей | Сбалансированно | Отсутствие связи в связи с спецификой каждого объекта |
| Возможность относительно быстрого заметного увеличения или уменьшения объема предложения | Значительная | Отсутствует в силу нематериального характера |
| Характер сделок | Преобладают публичные (преимущественно биржевые) сделки | Сделки в основном носят частный характер |
| Доступность информации о товаре и рынке | Очень высокая | Доступ к информации обычно затруднен либо невозможен |
| Достоверность и полнота информации о товаре и рынке | Очень высокая | Доступная информация часто недостоверна и (или) неполна |
| Степень осведомленности продавцов и покупателей о товаре и ценах | Высокая или очень высокая | При реализации собственником: у продавца-высокая, у покупателя-по информации продавца; при реализации посредником, как правило у обеих сторон-низкая. |
| Скорость обмена информацией и принятия решений | Очень высокая | Низкая |
| Роль нерациональных факторов в принятии решений | Крайне незначительная | Заметная |
| Стабильность цен | Цены обычно относительно стабильны | Цены индивидуальны (либо являются результатом статистической обработки) |
| Правовое регулирование способов использования товара и сделок с ним, непосредственно воздействующее на цены | Минимальное | Значительное |

При расчете рыночной стоимости прав, как объекта оценки оценщик принимает во внимание различные микро- и макроэкономические факторы, к которым относятся следующие.

Спрос. Спрос определяется предпочтениями потребителей, которые зависят от того, какие доходы может принести право собственнику, в какое время, с какими рисками это сопряжено, каковы возможности принудительного взыскания.

Доход. Доход, который может получить собственник объекта, зависит от характера права и возможности получить прибыль по мере взыскания задолженности.

Время. Большое значение для формирования стоимости предприятия имеет время получения доходов. Одно дело, если собственник приобретает активы и быстро начинает получать прибыль от их использования, и другое дело, если инвестирование и возврат капитала отделены значительным промежутком времени.

Риск. На величине стоимости неизбежно отражается риск как вероятность получения ожидаемых в будущем доходов.

Ликвидность. Одним из важнейших факторов, влияющих при оценке на стоимость предприятия и его имущества, является степень ликвидности этой собственности. Рынок готов выплатить премию за активы, которые могут быть быстро обращены в деньги с минимальным риском потери части стоимости.

Соотношение спроса и предложения. Спрос на предприятие, наряду с полезностью, зависит также от платежеспособности потенциальных инвесторов, ценности денег, возможности привлечь дополнительный капитал на финансовом рынке. Отношение инвестора к уровню доходности и степени риска связано даже с его возрастом: более молодые люди склонны идти на большой риск ради более высокой доходности в будущем. На спрос и стоимость бизнеса влияет и наличие различных возможностей для инвестиций.

Спрос зависит не только от экономических, но и социальных, и политических факторов, таких, как отношение к бизнесу в обществе и политическая стабильность.

Цены предложения прежде всего определяются издержками создания аналогичных активов в обществе. Очень важное значение (для получения дохода) имеет и количество выставленных на продажу объектов.

Выбор решения и покупателя, и продавца обусловлен перспективами взыскания задолженности. Обычно стоимость долгов предприятия в предбанкротном состоянии ниже стоимости предприятия с аналогичными активами, но финансово устойчивого.

На оценочную стоимость любого объекта влияет соотношение спроса и предложения. Если спрос превышает предложение, то покупатели готовы оплатить максимальную цену. Верхняя граница цены спроса определяется текущей стоимостью будущих прибылей собственника от владения этим предприятием. Если же предложение превышает спрос, то цены диктуются производителем. Минимальная цена, по которой он может продать права, определяется затратами на их создание.

Ограничения. На стоимости прав отражаются любые ограничения, которые имеет приобретенные права.

Ж. а. а. Анализ внешних факторов, в том числе общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта

Формирование массива экономической информации целесообразно начать со сбора макроэкономических данных и исследования общего состояния мировой и национальной экономик.⁵

По данным www.ereport.ru. В еще одном признаке того, что «азиатский век» наступил, Китай в этом году, конечно, догонит зону евро по размеру экономики.

Согласно данным, собранным Bloomberg, валовой внутренний продукт Китая в 2018 году достигнет 13,2 трлн. долл. США, превысив 12,8 трлн. долл. США в общей сложности для 19 стран,

⁵ <http://www.ereport.ru/>

использующих евро. В 2017 году коалиция евро обошла Китай менее чем на 200 миллиардов долларов.

«Он обойдет, а затем будет упорным», - сказал Дэвид Манн, главный экономист по мировой экономике в Standard Chartered Bank из Сингапура. «Это функция экономической системы, институциональной инфраструктуры, образования и жесткой инфраструктуры - все движется в пользу Азии».

По данным Bloomberg, Азия, включая Японию и Индию, а также быстро развивающиеся страны с развивающейся экономикой, такие как Филиппины и Индонезия, уже опередила объединенные экономики Северной и Южной Америки в 2016 году. И более быстрые средние темпы роста в Азии стали благом для этого зияющего разрыва на протяжении многих лет.

Лидеры Китая, присутствовавшие в Пекине на Всекитайском съезде народных представителей, удвоили способность президента Си Цзиньпина сохранить стабильный рост, сняв предел его правления. Вторая по величине экономика мира постепенно вытесняет постепенное замедление, поскольку Си пытается управлять переходом от модели прошлых лет с низким уровнем заработной платы с высоким уровнем экспорта к более сбалансированному сочетанию, где более сильные внутренние расходы играют большую роль.

В результате этого Китай сталкивается с многочисленными проблемами. Он должен будет управлять задолженностью, финансовые рынки должны будут быть открыты для глобальных инвесторов, и правительству придется приспособиться к быстро стареющему населению. Согласно прогнозам ООН, к 2030 году четверть жителей страны будет старше 60 лет.

Китай должен расти на не менее чем 6 процентов в течение оставшейся части этого десятилетия и поддерживать уровень 5,0-5,5 процента в течение 2020-х годов, прогнозирует Манн. Он сказал, что трудно утверждать, что рост в зоне евро будет намного выше 2 процентов в течение следующих нескольких десятилетий.

Хотя сложно сравнивать данные о росте на больших временных интервалах, самое лучшее, что касается этого, это то, что экономика Китая затмила Западную Европу примерно в середине 1800-х годов, сказал Адитья Бхаве, глобальный экономист из Bank of America Merrill Lynch, сославшись на цифры, полученные в проекте Мэддисона в Университете Гронингена в Нидерландах.

Возрастающая траектория Китая поможет вернуть лидерство в мировой экономике государству, которое являлось лидером на протяжении большей части истории, причем последние 150 лет были как раз исключительным периодом, в котором западные экономики перевешивали тех, кто на Востоке, сказал Манн.

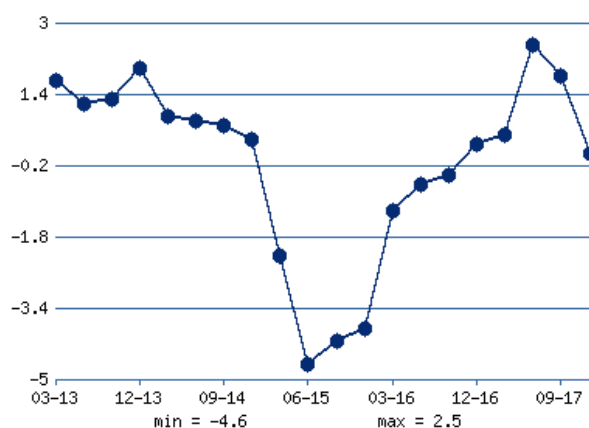
«Быстрое возрождение Китая как экономической державы - помните, что это была крупнейшая в мире экономика в 1800-х годах, - имеет огромные последствия», - сказал Роб Суббараман, глава подразделения экономики развивающихся рынков в Nomura Holdings Inc. в Сингапуре.

Влияние Китая на мировые финансовые рынки и сырьевые товары уже не тривиально. По словам Суббарамана, экономические размеры страны также приводят к экономической напряженности с точки зрения конкуренции на рынке в торговле и инвестициях, а также напряженности во внешней политике.

Экономика России

Валовой внутренний продукт России в 2017 году увеличился на 1,5 процента по сравнению с сокращением на 0,2 процента в 2016 году, показала предварительная оценка Росстата. Это был первый год роста с 2014 года.

Темпы роста ВВП России,
% к аналогичному кварталу предыдущего года



Источник - Росстат

Другие показатели экономики России

Согласно базовому сценарию Минэкономразвития, российская экономика должна вырасти на 2,1% в этом году и на 2,2-2,3% в ближайшие два года. Обобщенный прогноз экономистов описывает следующий сценарий: в конце 2018 года темпы роста ВВП несколько ускорятся - на 0,2 процентных пункта до 1,7%. Пик роста будет в 2021 и 2023 годах, но и в эти годы экономика будет расти только на 1,8%.

Промышленное производство в России выросло на 2,9 процента в годовом исчислении в январе 2018 года, оправившись от сокращения на 1,5 процента в предыдущем месяце и опередив ожидания рынка на 0,3 процента. Это был самый сильный рост промышленного производства с июня прошлого года, чему способствовал отскок как в обрабатывающей промышленности (4,7 процента против -2 процента в декабре), так и в добыче сырья (1,1 процента против -1 процента).

Между тем, продолжал сокращаться объем производства электроэнергии и газа (-2,2 процента против -5,5 процента) и распределения воды, сточных вод (-4,6 процента против -4,2 процента). Промышленное производство в России сократилось на 20,4 процента в январе 2018 года по сравнению с предыдущим месяцем.

Сальдо торгового баланса России увеличилось на 16,5 процента до 13,70 млрд. долл. США в декабре 2017 года с 11,76 млрд. долл. США в том же месяце годом ранее, превысив рыночные ожидания в размере 13 млрд. долл. США. Экспорт увеличился на 21,1% до 37,86 млрд. долл. США, а импорт вырос на 23,9% до 24,16 млрд. долл. США. В 2017 году положительное сальдо торгового баланса увеличилось на 27,8% до 115,33 млрд. долл. США с 90,26 млрд. долл. США в 2016 году.

Потребительские цены в России в феврале выросли на 2,2 процента по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, и в то же время они оказались ниже рыночных ожиданий в 2,3 процента. Инфляция остается на самом низком уровне с 1991 года и значительно ниже целевого показателя центрального банка в 4 процента, несмотря на рост инфляции в области продовольствия. Индекс потребительских цен в России увеличился на 0,2 процента в феврале 2018 года по сравнению с предыдущим месяцем.

Уровень безработицы в России упал до 5,2 процента в январе 2018 года с 5,6 процента в том же месяце прошлого года в соответствии с ожиданиями рынка.

Число безработных сократилось на 372 тыс. до 3,918 млн. человек с 4,290 млн. человек в соответствующем месяце прошлого года. По сравнению с декабрем число безработных увеличилось на 41 тыс. человек с 3,877 млн. человек.

Ж. 6. ИНФОРМАЦИЯ О ФАКТОРАХ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС И ПРЕДЛОЖЕНИЕ. ИНФОРМАЦИЯ ПО ВСЕМ ЦЕНООБРАЗУЮЩИМ ФАКТОРАМ, ИСПОЛЬЗОВАВШИМСЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЕНИИ СТОИМОСТИ

Рынок прав требований на дату оценки можно охарактеризовать как развитый. В основном характеризуется реализацией прав в рамках конкурсного, либо исполнительного производства.

Основными факторами, которые могут оказать влияние на состояние спроса и предложения (ликвидность), а так же цену прав требований, являются:

- финансовое состояние должника (либо наличие информации о его состоянии);
- размер реализуемого права (в настоящем Отчете не используется);
- ликвидность актива (в настоящем Отчете не используется).

Степень воздействия фактора финансового состояния носит индивидуальный характер и соответствует стоимости и ликвидности активов предприятия должника с учетом деловой репутации. Отсутствие сведений о финансовом состоянии резко снижает ликвидность и стоимость реализуемых прав.

Ликвидность - способность права быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей. Исходя из этого, скидка на недостаточную ликвидность может определяться как величина или доля в процентах, на которую уменьшается стоимость актива (в том числе, связанного с рисками), чтобы отразить недостаточную ликвидность.

В ходе оценки оценщиком использована статистическая и экспертная информация о предложениях на рынке активов, аналогичных оцениваемому.

Право требования либо дебиторская задолженность (для организаций)⁶ - неизбежное следствие существующей в настоящее время системы денежных расчетов между организациями и физическими лицами, при которой всегда имеется разрыв времени платежа с моментом перехода права собственности на товар, между предъявлением платежных документов к оплате и временем их фактической оплаты. Кроме того, задолженность возникает в связи с наличием между физическими, юридическими лицами и другими субъектами гражданско-правовых отношений, предполагающих взаиморасчеты. Анализ прав требований и дебиторской задолженности, в том числе, включает комплекс взаимосвязанных вопросов, относящихся к оценке финансового состояния предприятия имущественного состояния граждан. Потребность в этом возникает у руководителей соответствующих служб.

Общая сумма дебиторской задолженности по операциям, связанным с реализацией продукции, товаров и услуг, зависит от двух основных факторов: объема продаж в кредит, т.е. без предварительной оплаты или немедленной оплаты, и средней продолжительности времени между отпуском и предъявлением документов для оплаты. Величина этого времени определяется кредитной и учетной политикой предприятия, в состав которой входит:

- определение уровня приемлемого риска отпуска товаров в долг; расчет величины кредитного периода, т.е. продолжительности времени последующей оплаты выставленных счетов;
- стимулирование досрочного платежа путем предоставления ценовых скидок;
- политика инкассации, применяемая предприятием для оплаты просроченных счетов.
- Важное значение для организации имеет не только величина, но и качество дебиторской задолженности. Его характеризует ряд показателей:
 - доля долговых обязательств, обеспеченных залогом, поручительством или банковской гарантией;
 - удельный вес вексельной формы расчетов;
 - доля резервов по сомнительным долгам в общей сумме дебиторской задолженности;
 - удельный вес просроченных долгов в их совокупной величине.

Если первоначально отпускать товар в долг только самым надежным в платежеспособном отношении покупателям, у предприятия не будет убытков и потерь от просроченной или неоплаченной задолженности дебиторов. Однако объем продаж, а, следовательно, производства, будет сравнительно невелик, поскольку число исправных плательщиков всегда ограничено. Невысокой будет и прибыль от таких продаж, поскольку их себестоимость из-за отнесения накладных расходов на небольшое количество товаров будет выше, чем при больших объемах реализации.

Отпуск товаров и продукции без немедленной или предварительной оплаты менее надежным покупателям и клиентам существенно увеличивает объем продаж и прибыли, но усиливает риск неоплаты или несвоевременной оплаты счетов. Определение уровня приемлемого риска продажи в долг основано

⁶ Лукьянец Т.Е. www.ncstu.ru

на сопоставлении предельных переменных расходов на предоставление товарного кредита с величиной предельной прибыли от увеличения продаж.

Риск коммерческого кредита зависит от финансового состояния покупателя, кредитоспособности предприятия-продавца, структуры его капитала, возможностей обеспечения кредита и условий его предоставления покупателям.

Оценка финансового состояния организации, сомнительной в платежеспособном отношении, осуществляется на основе данных бухгалтерской отчетности и изучения методов работы. В бизнесе не считается предосудительным запросить такую отчетность у покупателя или поставить ему условием сделки получение гарантии оплаты счетов каким-либо солидным банком, поручительством и т. п. В качестве обеспечения коммерческого кредита выступает ликвидное имущество организации, которое может рассматриваться как залог. При отпуске товаров в кредит необходимо, кроме обычных, предусмотренных договорами условий, учитывать общее состояние экономики в данное время.

Получить и оценить информацию о платежеспособности возможного покупателя, позволяющую кредитовать его отпуском товара в долг без особого риска для поставщика, непростое дело. В ряде западных стран существуют специальные агентства, которые собирают такую информацию, а затем предоставляют ее за плату. На основе этой информации предприятие-продавец может создать своего рода рейтинг платежеспособности своих покупателей и в зависимости от этого проводить индивидуальную кредитно-сбытовую политику в отношении каждого клиента.

Риск дебиторской задолженности включает в себя потенциальную возможность ее значительного увеличения, роста безнадежных долгов и общего времени погашения долговых обязательств. О возможности усиления степени такого риска свидетельствует значительный рост отпуска товаров в кредит, удлинение сроков этого кредита, увеличение числа организаций-банкротов среди покупателей, общее ухудшение экономической ситуации в стране и мире.

Существенную роль в оценке риска дебиторской задолженности играют безнадежные долги и вероятность их увеличения. Неоправданное занижение или полное исключение их вероятности уменьшают реальную сумму доходов. Для оценки динамики безнадежной дебиторской задолженности необходимо проанализировать соотношение сомнительных долгов к общей сумме дебиторской задолженности и безнадежных долгов к общему объему продаж.

В настоящее время по налоговому законодательству сомнительной признается любая задолженность в случае, если она не погашена в сроки, определенные договором, и не обеспечена залогом, поручительством или банковской гарантией.

Оценщик провел анализ предлагаемой для реализации дебиторской задолженности (прав требования) физических и юридических лиц путем сплошной выборки ее по данным отдельных публикаций газеты «Коммерсант» №20 (6258) от 03.02.2018г. до даты оценки.

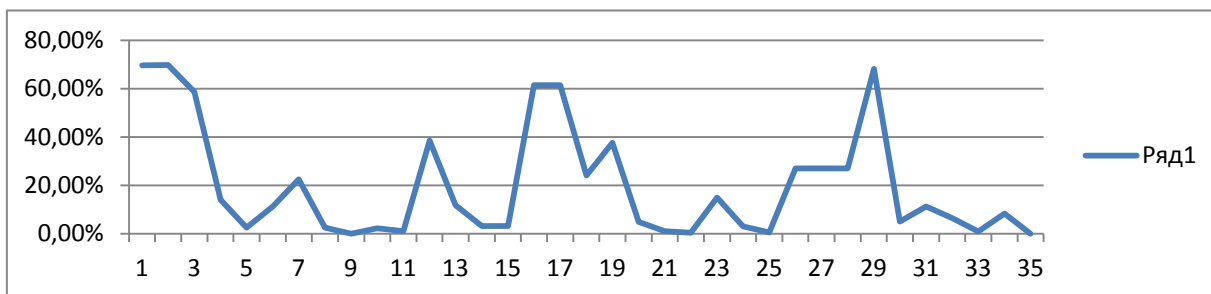
Статистические методы исследований рынков применяются для построения корреляционно-регрессионных зависимостей влияния отдельных параметров на стоимостные величины объектов. Стремление использовать многофакторный анализ при исследовании рынка дебиторской задолженности нецелесообразно. Следует отметить, что при многофакторном анализе используется т.н. «сглаживание», поэтому доверительные вероятности низкие. Поэтому в целях повышения точности результатов целесообразно ограничивать число факторов от 1 до 3. Кроме того, при предложении к реализации прав (требований), в том числе дебиторской задолженности, отраженной в балансе юридических лиц путем публичной оферты в абсолютном большинстве случаев публикации подлежат лишь данные о размере права и стоимости предложения в разрезе должника (дебитора).

Графический анализ рыночных данных также основан на выборке рыночных данных, но, в отличие от корреляционно – регрессионного анализа, позволяет Оценщику визуально интерпретировать графическое изображение с выделением отдельных особенностей.

Оценщиком использована выборочная статистическая совокупность, сформированная на основе сплошной выборки всей имеющейся информации о предложениях к реализации оцениваемого имущества (прав требования) в отдельных публикациях в вариационный ряд, образованный по количественному, дискретному признаку. При этом Оценщик изучил состояние зависимости между двумя варьирующими признаками - факторным (балансовая стоимость) и результативным (цена предложения) с целью распространения результатов выборки на общий набор объектов оценки.

Юридические лица

| Сообщение № | Номинал | Предложение | Процент |
|-----------------------------------|----------------|----------------|--------------------|
| 77032503311 | 433 644,99 | 301 865,00 | 69,61% |
| 77032503311 | 2 445 899,60 | 1 705 820,00 | 69,74% |
| 77032503311 | 18 482 833,36 | 10 830 410,00 | 58,60% |
| 77032504318 | 4 314 148,67 | 605 429,14 | 14,03% |
| 77032504882 | 7 977 875,51 | 201 147,90 | 2,52% |
| 77032504882 | 47 291,07 | 5 320,25 | 11,25% |
| 77032504882 | 67 735,00 | 15 240,00 | 22,50% |
| 77032504882 | 1 612 296,57 | 40 651,18 | 2,52% |
| 77032504882 | 824 998,76 | 100,00 | 0,01% |
| 77032504882 | 39 760,00 | 894,60 | 2,25% |
| 77032504882 | 134 675,72 | 1 481,43 | 1,10% |
| 77032503373 | 2 016 525,60 | 777 217,00 | 38,54% |
| 77032503373 | 45 121 228,81 | 5 286 802,00 | 11,72% |
| 77032504820 | 14 918 073,25 | 483 000,00 | 3,24% |
| 77032504820 | 10 319 019,52 | 334 000,00 | 3,24% |
| 77032508149 | 30 000 000,00 | 18 406 332,00 | 61,35% |
| 77032508149 | 6 417 278,85 | 3 937 285,80 | 61,35% |
| 77032509863 | 15 265 279,53 | 3 668 876,10 | 24,03% |
| 77032509863 | 7 912 905,16 | 2 976 600,77 | 37,62% |
| 77032510449 | 51 828 606,37 | 2 534 670,00 | 4,89% |
| 77032511194 | 275 030 921,84 | 2 750 309,00 | 1,00% |
| 12010063142 | 273 564 790,10 | 1 189 687,77 | 0,43% |
| 16010003887 | 800 971,32 | 119 600,00 | 14,93% |
| 16010003887 | 9 002 299,93 | 277 366,80 | 3,08% |
| 16010003887 | 38 310 239,47 | 193 213,30 | 0,50% |
| 69010005023 | 33 565 945,54 | 9 062 805,30 | 27,00% |
| 69010005023 | 270 568,50 | 73 053,49 | 27,00% |
| 69010005023 | 828 115,88 | 223 591,29 | 27,00% |
| 2010026711 | 821 640 525,57 | 560 280 600,00 | 68,19% |
| 54030416447 | 17 474 589,22 | 874 800,00 | 5,01% |
| 63030157700 | 280 653,56 | 31 500,00 | 11,22% |
| 66030281536 | 8 441 290,00 | 551 510,00 | 6,53% |
| 78030202145 | 195 491 408,93 | 1 803 601,80 | 0,92% |
| 78030202282 | 2 719 066,00 | 228 000,00 | 8,39% |
| 34030174493 | 379 024 932,40 | 45 000,00 | 0,01% |
| Среднее арифметическое | | | 20,04% |
| Среднее линейное отклонение | | | 18,97% |
| Квадрат отклонение | | | 1,846283717 |
| Среднее квадратическое отклонение | | | 22,97% |
| σ/α | | | 1,210 |
| Коэффициент вариации | | | 114,62% |



В результате исследования из выборки исключены аномальные значения предлагаемых к реализации прав, превышающие разумные размеры стоимости (свыше 60%) номинальной стоимости (с учетом рассчитанного далее по тексту размера дохода инвестора и рисков, обусловленных сроками образования задолженности). Как правило, значения цен предложений формируются в двух интервалах – до 10% номинальной стоимости и в пределах и выше 25%, что обуславливают значительный размер коэффициента вариации. Учитывая наличие двух интервалов, Оценщик считает целесообразным использовать статистические данные о средней величине стоимости предложений для юридических лиц в %% от номинальной стоимости.

| Сообщение № | Номинал | Предложение | Процент |
|-------------|-----------------------------------|--------------|--------------------|
| 77032504318 | 4 314 148,67 | 605 429,14 | 14,03% |
| 77032504882 | 47 291,07 | 5 320,25 | 11,25% |
| 77032503373 | 45 121 228,81 | 5 286 802,00 | 11,72% |
| 16010003887 | 800 971,32 | 119 600,00 | 14,93% |
| 54030416447 | 17 474 589,22 | 874 800,00 | 5,01% |
| 63030157700 | 280 653,56 | 31 500,00 | 11,22% |
| 66030281536 | 8 441 290,00 | 551 510,00 | 6,53% |
| 78030202282 | 2 719 066,00 | 228 000,00 | 8,39% |
| | Ср. арифм | | 10,39% |
| | Ср. лин. Откл | | 2,81% |
| | Квадрат откл | | 0,008497741 |
| | Ср. квадр. Откл | | 3,26% |
| | σ/α | | 1,161 |
| | Коэф. Вар | | 31,38% |

**Ж. в. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХся
НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, но ВЛИяЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

Сведения о других факторах, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость, отсутствуют.

3. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

3. а. ОПИСАНИЕ ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТИ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

- а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;
- б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;
- в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений.

Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

Кроме этого, необходимо рассмотреть существующий способ использования оцениваемого объекта оценки и проанализировать способ его наилучшего использования. При этом следует определить способ его наилучшего использования как незастроенного и способ его наилучшего использования с существующими сооружениями (улучшениями).

Оценщику необходимо также:

- собрать и проанализировать данные о сделках с подобными объектами оценки, имевших место на рынке в недавнем прошлом, относительно объектов, сходных с оцениваемым. При анализе указанных данных с целью получения величины стоимости рассматриваемого объекта оценщик должен учесть все существенные различия между ним и объектами-аналогами, оказавшими влияние на цены продаж, с тем, чтобы внести соответствующие корректировки в цены продаж этих объектов. В обязательном порядке необходимо учесть различия в составе передаваемых имущественных прав, в условиях оплаты при продаже объектов, в состоянии рынка на дату продажи и дату оценки, местоположении объектов и в их физических характеристиках (размер, состав, физическое состояние и т.п.). При недостатке или отсутствии данных о продажах сравнимых объектов оценки оценщик может использовать данные об арендной плате по сравнимым с оцениваемым объектам, а также о предложениях по покупке и продаже таких объектов, понимая при этом условия и ограничения, существующие при использовании подобных данных для оценки стоимости рассматриваемого объекта;
- собрать, если это уместно, данные относительно экономических характеристик оцениваемого объекта. К ним относятся данные о доходах, получаемых от эксплуатации объекта (потенциальных и действительных), о расходах, связанных с эксплуатацией объекта, об арендной плате, установившейся на рынке для аналогичных объектов. Оценщик должен также дать, если это необходимо, обоснованный прогноз возможных будущих доходов и расходов при эксплуатации объекта оценки;
- собрать данные, необходимые для расчета нормы капитализации (и/или дисконтирования) применительно к оцениваемому объекту;

- провести обоснованное согласование расчетных оценок стоимости объекта оценки, полученных в результате использования различных методов оценки (на основе анализа данных о рынке аналогичных объектов, с помощью оценки затрат на создание объекта, который может служить заменой оцениваемому, путем дисконтирования денежных потоков и капитализации доходов).

Процесс оценки рыночной стоимости представляет собой логически обоснованную и систематизированную процедуру последовательного решения проблемы с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Основной задачей первого этапа при проведении оценки следует считать определение цели оценки или, в более развернутом виде, — идентификацию объекта и соответствующих объекту имущественных прав, согласование требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость. Большое значение имеет также выявление намерений относительно дальнейшего использования объекта с целью заключения о стоимости объекта, исходя из интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

На втором этапе при проведении оценки составляется план с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов, позволяющих избегать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации.

Третий этап при проведении оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта, подтверждению достоверности собранной информации, ее полезности и актуальности.

Четвертый этап при проведении оценки является основным с точки зрения методически обоснованных выводов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае трех подходов к оценке. Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

В данном разделе приведены сведения о подходах и основных методах оценки, установленных в оценочной практике с целью оценки непосредственно прав.

В мировой практике рыночных отношений погашение долговых обязательств перед кредиторами является безусловным и требующим немедленного исполнения. В противном случае деловая репутация дебитора резко упадет и упущенная в результате этого выгода окажется намного больше любой величины непогашенных долгов. Именно это предполагает высокую ликвидность этого актива в бизнесе. Это нашло свое отражение в коэффициентах ликвидности, которые широко используются в финансовом анализе деятельности предприятия. В соответствии с ними получается, что чем выше величина дебиторской задолженности в балансе предприятия, тем выше ликвидность этих активов и, как следствие, выше платежеспособность такого предприятия. Однако, практика российских предприятий показывает, что в действительности может иметь место прямо противоположная тенденция. Именно это обстоятельство свидетельствует, что использование для анализа платежеспособности таких коэффициентов не всегда дает объективную оценку, поэтому конкретный метод оценки дебиторской задолженности наши специалисты определяют после ознакомления с исходными данными.

В настоящее время не существует общепринятой методики оценки стоимости прав требований. Говоря об оценке прав требования по неисполненным денежным обязательствам, Оценщик предполагает, что природа данного объекта очень схожа с природой дебиторской задолженности с теми лишь различиями, что дебиторская задолженность, как форма задолженности, вообще отражается в бухгалтерском учете (балансе) предприятий и организаций, физические лица не отражают операции в бухгалтерском учете и, соответственно, не имеют бухгалтерского баланса. Использование при оценке стоимости дебиторской задолженности зарубежного опыта практически невозможно, в силу различия общепринятых правил ведения бухгалтерского учета, составления отчетности, а также потому, что залоговые обязательства иностранных компаний существуют, как правило, в форме векселей, облигаций и других ценных бумаг, свободно обращающихся на биржевом или внебиржевом рынке. Таким образом, проблема оценки стоимости дебиторской задолженности стоит для российских оценщиков особенно остро.

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

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

Оценка дебиторской задолженности методом дисконтированных денежных потоков

Согласно данной методике стоимость дебиторской задолженности определяется на основе принципа изменения стоимости денег во времени по формуле:

$$PV = \sum_{i=1}^N \frac{I}{(1+R)^i} + \frac{F}{(1+R)^N},$$

где: PV — текущая стоимость долгового обязательства; I — процентный доход, приносимый данным долговым обязательством; R — ставка дисконтирования; F — номинальная стоимость долгового обязательства, которая должна быть уплачена должником к определенному сроку погашения; N — количество периодов (лет) до момента погашения долгового обязательства; t — количество периодов (лет) с момента оценки до момента уплаты процентного дохода.

В зависимости от типа долгового обязательства указанная формула может изменяться, но принцип ее работы останется неизменным. Так, например, если не предусматривается выплата периодического процентного дохода, то стоимость такого денежного обязательства определяется по формуле:

$$PV = \frac{F}{(1+R)^N}.$$

В случае оценки стоимости дебиторской задолженности с периодической выплатой процентов, но без обязательного погашения основного долга (например, бессрочных облигаций), применяется формула капитализации процентных выплат:

$$PV = \frac{I}{R}.$$

При применении данной методики основным вопросом является расчет ставки дисконта.

Основной сферой применения метода дисконтированных денежных потоков является оценка непросроченной дебиторской задолженности, оформленной ценными бумагами (векселями, облигациями), оценка выданных коммерческими банками кредитов.

Среди преимуществ рассматриваемой методики можно отметить относительную простоту ее применения. Основным недостатком методики является узкая область ее применения в связи с тем, что **основным условием применения данной задолженности является непросроченность долговых обязательств и высокая степень гарантий исполнения обязательств дебитором**, что в практике Российской экономики встречается крайне редко.. В настоящее время в РФ подавляющая часть оцениваемой дебиторской задолженности является просроченной, поэтому на практике применить данную методику удастся достаточно редко. В связи с вышеуказанными причинами **данный метод в настоящем Отчете не применяется.**

Методика РОО (проект)

Российским обществом оценщиков совместно со специалистами ЗАО «РОСЭКО» в 1998 г. был разработан проект «Методических рекомендаций по анализу и оценке прав требований, принадлежащих организации-должнику как кредитору по неисполненным денежным обязательствам третьих лиц по оплате фактически поставленных товаров, выполненных работ или оказанных услуг (дебиторской задолженности) при обращении взыскания на имущество организаций-должников»

Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности в соответствии с данной методикой состоит из следующих этапов: Проведение инвентаризации дебиторской задолженности предприятия с выделением из общей суммы задолженности, дебиторской задолженности безнадежной для взыскания и дебиторской задолженности длительностью более 3-х месяцев.

Проведение финансового анализа дебиторов на предмет соответствия коэффициента текущей ликвидности и коэффициента обеспеченности собственными средствами предприятия-дебитора установленным нормативным значениям. В случае признания структуры баланса дебитора неудовлетворительной рекомендуется применить дополнительные методы финансового анализа для подтверждения или опровержения неплатежеспособности дебитора.

Определение рыночной стоимости дебиторской задолженности, для чего должен быть рассчитан дисконт (*Д*) по формуле:

$$Д = \frac{\text{Текущая стоимость}}{\text{Сумма задолженности}} \times 100\%,$$

где:

Д — дисконт (или скидка от величины дебиторской задолженности в соответствии с данными баланса), с которым может быть реализована дебиторская задолженность;

Сумма задолженности – дебиторская задолженность в соответствии с бухгалтерским учетом и актом сверки расчетов.

Текущая стоимость задолженности определяется по формуле:

$$ТС = \frac{БС}{(1 + i)^n},$$

где:

ТС — текущая стоимость дебиторской задолженности, определенная путем дисконтирования будущей стоимости; *БС* — будущая стоимость дебиторской задолженности, то есть та сумма дебиторской задолженности, которая подлежит выплате в соответствии с договорами; *i* — ставка дисконтирования, *n* — число периодов, по прошествии которых ожидается выплата дебиторской задолженности.

Авторами методики было предложено определять ставку дисконтирования кумулятивным методом путем прибавления к безрисковой ставке (предлагалось использовать доходность рублевых векселей Сбербанка РФ) надбавок за риски (риски, учитывающие отраслевые и региональные особенности предприятия-дебитора, и риски с учетом финансового состояния предприятия-дебитора). Последний пункт проекта методики был посвящен анализу «старения» прав требования (дебиторской задолженности) в зависимости от срока ее возникновения. Для его расчета рекомендуется определять коэффициент дисконтирования с учетом сроков возникновения задолженности.

Тогда рыночная стоимость (*РС*) дебиторской задолженности за соответствующий период рассчитывается по формуле:

$$PC = \text{коэффициент дисконтирования} \times \text{балансовая стоимость задолженности}$$

Положительным моментом методики РОО является то, что в ней рассматриваются такие факторы, как экономическая ситуация в стране, регионе, отрасли, более подробно предлагается проводить финансовый анализ дебитора.

Вместе с тем проекту присуща внутренняя противоречивость, что можно объяснить скорее всего тем, что рассматриваемая методика является именно проектом, а не законченным руководством. Например, не определена сфера применения дисконта (Д), остается неясным вопрос о применении коэффициента старения дебиторской задолженности — применять ли его к уже дисконтированной стоимости прав требований, использовать ли отдельно и в каких случаях. Таким образом, данный проект методических указаний требует дальнейшей существенной доработки и **в настоящем отчете не применяется.**

Методика Национальной коллегии оценщиков

Особенностью данной методики является использование при определении стоимости дебиторской задолженности трех основных подходов к оценке: затратного, доходного и сравнительного.

Основными этапами применения данной методики являются:

Анализ финансового состояния предприятия-дебитора, который авторы методики предлагают проводить в соответствии с Методическими положениями по оценке финансового состояния предприятий и установлению неудовлетворительной структуры баланса (Распоряжением ФУДН №31 от 12.08.1994 г.).

Применение трех подходов к оценке: доходного, затратного и сравнительного.

Согласование результатов, полученных различными подходами к оценке.

Затратный подход

Затратный подход применительно к оценке дебиторской задолженности сводится к балансовому. За стоимость дебиторской задолженности в рамках балансового подхода принимается ее номинальная стоимость, которая подлежит корректировке с учетом сроков возникновения.

Стоимость дебиторской задолженности по затратному подходу определяется по формуле:

$$Cз = N * K1$$

где: $Cз$ — стоимость дебиторской задолженности согласно затратному подходу; $K1$ — коэффициент корректировки, определяемый в зависимости от числа месяцев (t) просрочки по формуле:

$$K1 = \begin{cases} 1, & t \leq 4; \\ 0, & t > 4. \end{cases}$$

Критическое значение параметра t устанавливается авторами методики равной 4 месяцам, т.к. суммы неистребованной кредитором задолженности по обязательствам, связанным с расчетами за поставленные по договору товары (выполненные работы, оказанные услуги), подлежат списанию по истечении четырех месяцев со дня фактического получения предприятием-должником товаров (выполнения работ или оказания услуг) как безнадежная дебиторская задолженность на убытки предприятия-кредитора, за исключением случаев, когда в его действиях отсутствует умысел.

Доходный подход

При применении доходного подхода к оценке стоимости дебиторской задолженности анализируется возможность объекта генерировать определенный доход и определяется текущая стоимость этого дохода. Предлагаемая методика предусматривает учет роста суммы долга с учетом пени за просрочку. Для определения рыночной стоимости дебиторской задолженности в рамках доходного подхода следует выбрать подходящую ставку дисконтирования и среднее число месяцев, необходимое для ее погашения. За ставку дисконтирования авторы предлагают принять действующую на дату оценки ставку рефинансирования Банка России. Период погашения определялся путем добавления к периоду оборачиваемости (M) кредиторской задолженности должника (рассчитывается на основе финансовой отчетности дебитора), выраженному в годах время

(t), прошедшее с момента образования права требования, определяемого по последнему счету-фактуре, до даты оценки.

Тогда, коэффициент дисконтирования (K) определяется по формуле:

$$K = \left(\frac{1}{1+R} \right)^{M+t}$$

Коэффициент дисконтирования определяется с учетом вероятности платежеспособности или неплатежеспособности дебитора, за которую авторами методики предлагается принимать коэффициент восстановления платежеспособности ($K_{вн}$).

Коэффициент восстановления платежеспособности в соответствии с Распоряжением ФУДН № 31 от 12.08.1994 г. определяется по формуле:

$$K_{вн} = \frac{K1ф + \frac{6}{T} \times (K1ф - K1н)}{2}$$

где:

$K1ф$ — фактическое значение (в конце отчетного периода) коэффициента текущей ликвидности; $K1н$ — значение коэффициента текущей ликвидности в начале отчетного периода; $K1норм$ — нормативное значение коэффициента текущей ликвидности, $K1норм = 2$; 6 — период восстановления платежеспособности в месяцах; T — отчетный период в месяцах.

Коэффициент восстановления платежеспособности, принимающий значение больше 1, рассчитанный на период, равный 6 месяцам, свидетельствует о наличии реальной возможности у предприятия восстановить свою платежеспособность.

Коэффициент восстановления платежеспособности, принимающий значение меньше 1, рассчитанный на период, равный 6 месяцам, свидетельствует о том, что у предприятия в ближайшее время нет реальной возможности восстановить платежеспособность.

Коэффициент дисконтирования определяется по формуле:

$$K2 = \begin{cases} \frac{1}{(1+R)^M} \geq 1 \\ 0, K_{вн} < 1 \end{cases}$$

R — ставка дисконтирования. За ставку дисконтирования авторы методики предлагают принять, действующую на дату оценки ставку рефинансирования Банка России.

В настоящем отчете данный метод неприменим в связи с тем, что предприятие находится в процедуре банкротства. Методы, связанные с восстановлением платежеспособности на дату оценки несостоятельны.

Сравнительный подход

Обосновывая возможность применения сравнительного подхода, авторы предлагают использовать информацию о ценах на долговые обязательства различных предприятий (МФД-инфоцентр, РВС и др. агентства).

Если нет котировок на обязательства данного дебитора, то необходимо найти аналоги, причем авторы предлагают в качестве предприятия-аналога взять любого кредитора-дебитора, обосновывая это тем, что потенциальные покупатели находятся среди должников дебитора (его дебиторов), т.к. они заинтересованы в покупке с дисконтом долга дебитора для взаимного погашения долгов с дебитором. В случае отсутствия у оценщика информации можно в качестве кредитора-аналога взять системообразующие энергопредприятия, которым должны многие промышленные предприятия в РФ.

Методика, основанная на расчете кумулятивного коэффициента уменьшения

Данная методика была разработана коллективом кафедры «Оценочная деятельность и антикризисное управление» Финансовой академии при Правительстве РФ и Института профессиональной оценки в 2001 г.

Предлагаемая авторами методика оценки рыночной стоимости дебиторской задолженности предполагает следующие этапы расчетов:

1. Сбор и анализ информации в отношении должника. Описание процесса сбора информации, необходимой для оценки дебиторской задолженности, приведено в параграфе.
2. Определение суммы оцениваемой дебиторской задолженности по состоянию на дату проведения оценки, которое должно проводиться с учетом начисленных пени и штрафных санкций за просрочку платежа.
3. Расчет величины скидки с полной суммы требований (кумулятивный коэффициент уменьшения, «ф»).
4. Вывод итоговой стоимости долга с учетом дополнительных поправок.

Кумулятивный коэффициент уменьшения может быть рассчитан для дебиторской задолженности конкретного дебитора или для каждой отдельной группы относительно идентичных долгов. Группировка обычно производится по таким параметрам, как: долгосрочные и краткосрочные, просроченные и непросроченные, по группам должников или по отдельным должникам (дебиторам).

Расчет величины кумулятивного коэффициента уменьшения (ф) проводится на основе анализа следующих факторов, определяющих рыночную стоимость дебиторской задолженности:

1. Финансовое положение дебитора.
2. Обеспечение по задолженности (анализ проводится, главным образом, при оценке дебиторской задолженности коммерческих банков).
3. Влияние деловой репутации дебитора на стоимость прав требования.
4. Временная характеристика задолженности.

Для расчета значения самого ф, его элементам должны быть приданы соответствующие веса в зависимости от того, какой из факторов является наиболее достоверным с точки зрения наличия информации и размера вероятной погрешности, а также в соответствии со значимостью для расчета рыночной стоимости оцениваемой дебиторской задолженности. В настоящем Отчете **данная методика не применяется в связи с отсутствием достаточной информации.**

Коэффициентная методика определения стоимости дебиторской задолженности

Сущность данного способа состоит в том, что стоимость дебиторской задолженности уменьшается на определенный коэффициент, в зависимости от срока неплатежа.

Аналогом такой методики, используемой в международной и отечественной практике является практика оценки стоимости задолженности на основе вероятности ее погашения в соответствии со сроками возникновения.

Ниже, в таблице представлена вероятность погашения дебиторской задолженности исходя из ее сроков для отечественных и зарубежных компаний⁷.

| Классификация ДЗ по срокам возникновения | Вероятность оплаты дебиторской задолженности |
|---|--|
| | Carana Corporation |
| 0-30 дней | 97,5 |
| 30 -60 дней | 95,0 |
| 60 -90 дней | 92,5 |
| 90 -120 дней | 90 |
| 120 -150 дней | 85 |
| 150 -180 дней | 70 |
| 180 -210 дней 210 -270 дней 270 -359 дней | 50 |
| 360 -720 | 25 |
| Свыше 720 дней | 5 |

⁷ Техника эффективного менеджмента Управление оборотными средствами предприятия Carana Corporation/USAID/РЦП

Расчет стоимости дебиторской задолженности в соответствии с данной методикой с учетом особенностей Российского рынка состоит из следующих этапов:

1. Вычленение из общей массы дебиторской задолженности предприятия суммы безнадежной задолженности, стоимость которой принимается равной нулю.
2. Разбиение оставшейся части возможной к взысканию дебиторской задолженности на группы, в зависимости от сроков ее возникновения.
3. Умножение каждой дебиторской задолженности (группы задолженности) на соответствующий коэффициент дисконтирования. В экономической литературе можно встретить несколько шкал коэффициентов дисконтирования.

Шкала коэффициентов дисконтирования согласно СТО ФДЦ 13-05-98

| | | | | | | |
|-----------------------------------|-----|-----|-----|-----|-----|-----------|
| Срок неплатежа свыше трех месяцев | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 и более |
| Коэффициент дисконтирования | 0,8 | 0,6 | 0,4 | 0,2 | 0,1 | 0,01 |

Шкала коэффициентов дисконтирования, разработанная для экспресс-анализа финансового состояния предприятий, проводимого ФСФО РФ

| | | | | | | |
|---|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|----------------------|
| Возраст задолженности | 1 квартал | 2 квартал | 3 квартал | 4 квартал | 5 квартал | более 5 кварталов |
| Коэффициент дисконтирования (вероятность возврата) | 0,65 | 0,35 | 0,25 | 0,10 | 0,05 | 0 |

Шкала коэффициентов дисконтирования, составленная на основе вероятности безнадежности долгов

| | | | | | | | | | |
|--|--------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------------|---------------|------------------|
| Срок существования дебиторской задолженности, мес. | до 1 мес. | 1-2 мес. | 2-3 мес. | 3-4 мес. | 4-5 мес. | 5-6 мес. | 6-12 мес. | 12-24 мес. | свыше 24 мес. |
| Вероятность безнадежности долгов | 0,025 | 0,050 | 0,075 | 0,100 | 0,150 | 0,300 | 0,500 | 0,750 | 0,950 |
| Коэффициент дисконтирования | 0,975 | 0,950 | 0,925 | 0,900 | 0,850 | 0,700 | 0,500 | 0,250 | 0,050 |

Кроме указанных выше коэффициентов дисконтирования, оценщик может использовать коэффициенты дисконтирования, рассчитанные на основе процентов резерва, созданного предприятием-кредитором в отношении дебиторской задолженности. Применение таких коэффициентов (в случае создания предприятием резерва на покрытие безнадежных долгов) представляется более предпочтительным, так как они рассчитаны на основе прошлого опыта хозяйственной деятельности и текущего состояния дебиторской задолженности конкретного предприятия.

Резерв покрытия безнадежных долгов может создаваться в разрезе конкретных дебиторов, дебиторской задолженности по конкретному договору либо в разрезе сроков давности возникновения задолженности, типов дебиторов и т. п.

Коэффициент дисконтирования в этом случае определяется по формуле:

$$K_d = 1 - \% \text{ резерва.}$$

Основной сферой применения коэффициентной методики является оценка стоимости дебиторской задолженности в рамках оценки стоимости бизнеса затратным подходом, а также оценка стоимости дебиторской задолженности с небольшим сроком давности. Среди преимуществ рассматриваемой методики можно отметить простоту ее применения, отсутствие необходимости сбора специальной информации.

Однако методика имеет ряд серьезных недостатков, среди которых можно отметить: экспертный характер коэффициентов дисконтирования; монофакторный характер расчета стоимости дебиторской задолженности, когда единственным фактором, учитываемым в процессе оценки, является срок неплатежа; неприменимость методики для дебиторской задолженности с большими сроками возникновения, так как ее использование приведет только к списанию дебиторской задолженности.

Однако, несмотря на указанные существенные недостатки, коэффициентная методика является самой распространенной методикой оценки стоимости дебиторской задолженности в РФ. Оценка права требования по неисполненным денежным обязательствам основывается в большей степени на предположении взыскания суммы задолженности без учета того, что юридические лица имеют возможность «прощать» долги путем ликвидации.

Бартерная методика М.В. Круглова

Данная методика основана на анализе инвестиционного проекта, при котором потенциальный покупатель, приобретая дебиторскую задолженность, получает в счет долга у предприятий-дебиторов продукцию и реализует ее по рыночной (ликвидационной) стоимости. При применении данной методики исходят из следующих предположений:

1. Предприятие-дебитор погашает свою задолженность бартерной продукцией за разумный период времени t после предъявления уведомления об оплате.
2. Бывший кредитор не востребовал задолженность в основном по причине неудовлетворения условиями бартерного расчета.

В этом случае сумма, которую потенциальный покупатель заплатит за переуступку долга, будет зависеть от величины ожидаемой прибыли от операции; от процента превышения отпускных цен на бартерную продукцию над рыночными ценами (при денежном расчете); от предполагаемой величины затрат на реализацию бартерной продукции (транспорт, хранение, оплату труда персонала и т.д.); от времени, необходимого на получение и реализацию бартерной продукции; от суммы налогов, которые уплачивает потенциальный покупатель при совершении операции.

В общем виде зависимость может быть выражена следующим образом:

$$\underbrace{СП \times (1+i)^t}_{\text{сумма покупки задолженности + прибыль потенциального покупателя}} = \underbrace{СЗ \times (1-D)}_{\text{сумма задолженности - дисконт на реализацию}} - \underbrace{ЗР}_{\text{затраты на реализацию}} - \underbrace{\frac{СЗ \times (1-D) \times НА}{1+НДС}}_{\text{сумма налога на пользователей автодорог}} - \underbrace{\left(СЗ - СП - \left[\frac{СЗ \times (1-D) \times НА}{1+НДС} \right] - ЗР - \frac{СЗ}{1+НДС} \right) \times НП}_{\text{сумма налога на прибыль}}.$$

Сумма покупки задолженности + Прибыль потенциального покупателя от операции = Сумма задолженности — Дисконт на реализацию за денежный расчет — Налоги — Затраты на реализацию. Математически формула представляет собой следующее выражение:

После проведения необходимых преобразований получается выражение:

$$СП = \frac{СЗ \times \left((1-D) \times \left(1 - \frac{НА}{1+НДС} \right) \times (1-НП) - НП + \frac{Д \times НП}{1+НДС} \right) - ЗР \times (1-НП)}{(1+i)^t - НП},$$

где: $СП$ — возможная цена покупки долга; $СЗ$ — сумма задолженности, определяемая на основе информации кредитора; i — ставка дисконта. В ставке дисконтирования, по мнению автора, учитываются только безрисковая ставка и ставка за риск операции. Все остальные риски учтены в формуле: так, риск на ликвидность учтен в формуле с помощью t (время на реализацию) и D (процент дисконта). Безрисковая ставка и ставка за риск операции выражаются в номинальном выражении, то есть с учетом инфляционных ожиданий, так как сумма дебиторской задолженности не корректируется на темп инфляции; $ЗР$ — затраты на реализацию; $НП$ — ставка налога на прибыль, равная 20%; $НА$ — ставка налога на пользователей автодорог, равная 1%; $НДС$ — ставка налога на добавленную стоимость, равная 18% (10% для льготных категорий товаров); t — период операции от даты оценки до момента получения «живых» денег. При этом $t = t_1 + t_2$, где t_1 — период от момента покупки долга до получения товара от предприятия-дебитора; t_2 — период от 2 момента получения товара до получения денег; D — дисконт на реализацию товара в долях, отражает доли превышения отпускных цен на товары и материалы предприятий-дебиторов в счет долга над ценами, сложившимися на рынке. $D = 0$ — если есть возможность получить сумму задолженности денежными средствами.

Дисконт определяется по формуле:

$$D = 1 - \frac{K_{ри}}{K_{вз}}.$$

где:

K_{pc} — коэффициент снижения стоимости при реализации товара по ликвидационной стоимости по отношению к рыночной стоимости; $K_{вз}$ — коэффициент превышения взаимозачетных цен над отпускными ценами при денежном расчете (обычно больше 1). После подстановки действующих ставок налогов (ставка НДС = 18%) получается формула:

$$СП = \frac{CЗ \times ((1 - Д) \times 0,75367 - 0,24 + Д \times 0,2) - ЗР \times 0,76}{(1 - i)^t - 0,24}.$$

Отсюда следует, что данная формула может быть применена и в том случае, когда предприятие-дебитор готово расплатиться денежными средствами. При этом варианте дисконт, затраты на реализацию, налоги на прибыль и налог на пользователей автодорог равны нулю, т. к. не происходит факта перепродажи продукции, и формула принимает вид:

$$СП = \frac{CЗ}{(1 - i)^t}.$$

Таким образом, **рассмотренная методика может быть применена в том случае, когда предприятие-дебитор может расплатиться только по бартерной схеме, в связи с чем, в настоящем отчете не применяется.** Бартерные схемы до сих пор широко распространены в РФ, так что сфера применения данной методики достаточно широка. В случае расплаты дебитора «живыми» деньгами, основная расчетная формула сводится к формуле дисконтированных денежных потоков.

Основным преимуществом данной методики являются ее логическая законченность и соответствие современным требованиям законодательных актов в сфере налогообложения.

Среди недостатков методики можно отметить отсутствие четких критериев расчета ставки дисконта, что влечет за собой субъективизм ее расчетов и, соответственно, снижает достоверность расчета стоимости дебиторской задолженности.

Методика С.П. Юдинцева

Методика, предлагаемая арбитражным управляющим С.П. Юдинцевым базируется на доходном подходе к оценке стоимости дебиторской задолженности, базирующемся на исчислении текущей стоимости спрогнозированного тем или иным способом будущего потока платежей, которые могут быть сгенерированы, если правообладатель избирает тот или иной способ получения долга. В частности, могут быть исследованы следующие альтернативные сценарии.

Сценарий № 1. Следование «естественному» ходу событий, без инициирования дальнейших арбитражных судов, целью которых было бы увеличение суммы долга за счет начисления процентов за использование средств.

Модель будущего потока платежей по данному сценарию основана на равномерном непрерывном потоке платежей, в результате которого долг гасится в зафиксированной сумме за период, равный величине оборота кредиторской задолженности должника. Расчет стоимости дебиторской задолженности проводится по формуле:

$$S = S_0 \times \frac{Exp(RT) - 1}{RT \times Exp(RT)},$$

где S — сегодняшняя стоимость будущего потока платежей, S_0 — фиксированная сумма долга, R — ставка дисконтирования, T — период оборачиваемости кредиторской задолженности должника (лет).

Сценарий № 2. Использование для оценки дебиторской задолженности модели ценообразования опционов (OPM — Option Pricing Model). В том случае, если рассматривать собственный капитал фирмы как колл-опцион, который акционеры, возвращая долг, будут выкупать у своих кредиторов, если деятельность компании будет успешной, то может быть применена известная модель Блэка-Шоулза, из которой берется только одна часть, описывающая цену исполнения опциона. Цена исполнения опциона может быть интерпретирована как сегодняшняя стоимость долга Ex , срок возвращения которого наступит через некоторое время t . Модель будет выглядеть следующим образом:

$$Ex = E \times \exp(-Rt) \times [N(d2)], \text{ где}$$

$$d2 = \frac{\ln(p/E) + [R + (\sigma^2/2)] \times t}{\sigma \sqrt{t}} - \sigma \sqrt{t},$$

где:

P — активы фирмы за минусом убытков и с минусом корректировок по безнадежным долгам и переоценкам некоторых активов; E — балансовая стоимость кредиторской задолженности (в балансе оцениваемого дебитора) на момент необходимости ее возврата; R — безрисковая процентная ставка; σ — вариация стоимости активов фирмы.

Сценарий № 3. Инициирование процедуры арбитражного управления (конкурсное производство). В этом случае расчет текущей стоимости долга, выплачиваемого в форме разового платежа в будущем, проводится по формуле:

$$S = \frac{S_0}{(1 + r/j)^{nj}},$$

где:

j — количество периодов начисления % в году, n — срок дисконтирования (лет).

Сценарий № 4. Инициирование арбитражного управления в виде конкурсного производства, но в результате суд принимает решение о введении процедуры внешнего управления. В этом случае расчеты проводятся по формуле, приведенной в сценарии № 3, только срок дисконтирования в этих двух сценариях будет различаться.

После этого автор предлагает назначить веса сценариев и применить стандартную процедуру согласования результатов. Кроме того, он отмечает, что количество возможных сценариев развития событий может меняться и дополняться.

Рассмотренная выше методика, разработанная ее автором в процессе его работы в ликвидационной комиссии ОАО «Архангельскпромстройбанк», может успешно применяться при оценке стоимости дебиторской задолженности, собственник которой еще не определился в своих намерениях по способу взыскания данной задолженности, т. е. когда возможны альтернативные варианты развития событий.

Преимуществом рассмотренной методики является использованный в ней принцип альтернативных сценариев, что позволяет учесть максимальное количество факторов, влияющих на оцениваемую дебиторскую задолженность. Представляет особый интерес и использование при оценке дебиторской задолженности модели ценообразования опционов.

Методика В.И. Прудникова

Оценка стоимости дебиторской задолженности может преследовать разные цели. Глубоко анализируя процесс формирования стоимости дебиторской задолженности, исследователь В.И. Прудников выделяет 4 типа цели оценки дебиторской задолженности. Первый тип: Оценка дебиторской задолженности единым потоком, когда определяется рыночная стоимость актива как одна из составляющих стоимости бизнеса, формируемой на основе затратного подхода (метод накопления актива). Вся задолженность оценивается в целом, т. к. точная оценка каждой отдельной дебиторской задолженности, как правило, нецелесообразна. Это обусловлено, с одной стороны, тем, что резко дорожают сами оценочные исследования, а с другой — действием «эффекта больших чисел».

Анализируя каждую дебиторскую задолженность отдельно, мы как бы «вырываем» этот элемент из системы бизнеса и концентрируем исследования на особенностях именно этого элемента. Между тем оценка стоимости его является лишь составляющей задачи более высокого уровня — оценки бизнеса. В.И. Прудников подчеркивает, что «при формировании стоимости этого актива в целом важно учесть общие тенденции бизнеса, которые, строго говоря, в силу свойств эмерджентности системы не есть простая сумма тенденций каждого элемента». Акцент в данном случае должен делаться именно на этих общих тенденциях, а не, например, политике руководства в отношении выплат долгов, т. к. оно при продаже бизнеса может смениться, или каком-то другом единичном (частичном) факторе. Более важными факторами являются финансовое положение дебитора и динамика оборота задолженности.

При данном подходе оценка стоимости производится по стандарту инвестиционной стоимости, в качестве конкретного инвестора выступает как бы сама система бизнеса: какова ценность данной дебиторской задолженности как единого актива именно для данного бизнеса.

Второй тип: Предварительная оценка задолженности для нынешнего владельца актива с целью принятия решения о целесообразности ее продажи. Она также может носить массовый характер, но здесь речь идет уже о каждой конкретной задолженности и сравнении ее реальной полезности в системе существующего бизнеса и возможных выгод при ее продаже. Однако уровень агрегированности оценок стоимости достаточно высок, т. к. важен порядок, точнее соотношение инвестиционной и обоснованной рыночной стоимости. В общем случае решается вопрос о том, что делать с данной задолженностью: продолжать с ней работать или просто «списать» в силу ее не рентабельности, не проводя никаких затрат на реализацию. Данный тип оценки позволяет владельцу актива выбрать наиболее эффективную стратегию экономической деятельности в сфере оперирования дебиторской задолженностью.

Если по итогам предварительной оценки признано целесообразным провести продажу задолженности, то следует оценить ее реальную рыночную стоимость. Прибегают к 3 типу оценки.

Третий тип: Оценка стоимости дебиторской задолженности как товара для продажи на рынке по стандарту обоснованной рыночной стоимости. Сюда же включается и задача определения цели предложения актива на аукционах, а также минимальной цены реализации. Решение таких задач требует очень глубоких проработок особенностей, подчеркивает В.И. Прудников, каждой конкретной задолженности с учетом правовых аспектов собственности. Оценщик должен смоделировать общепринятые требования к активу, к оценке его полезности для потенциального покупателя, проанализировать специфические особенности каждой предлагаемой к продаже цессии для получения оценок ее стоимости, которые бы не вызывали сомнений в достоверности и обоснованности ни у продавца, ни у покупателя. Как видим, данный вид оценки во многом ориентирован на потенциального покупателя, его финансово-экономические интересы и условия. Следует отметить, что этот вид оценки на сегодняшний день еще не достаточно исследован и требует теоретического осмысления.

Четвертый тип: Оценка полезности приобретения данной дебиторской задолженности для конкретного инвестора — заказчика исследования. Конфиденциальная оценка той предельной цены, которую данный инвестор готов заплатить за актив с учетом всех, возможно, эксклюзивных его интересов и условий дальнейшего использования актива. Используемый стандарт оценки — инвестиционная стоимость, складывающаяся под влиянием названных выше факторов.

Особенности данной постановки задачи заключаются в том, что упор в большей степени делается на особые интересы инвестора, связанные со специфическим дальнейшим использованием задолженности, например, как метода контроля над бизнесом дебитора. Задача оценки в этом случае, как правило, максимально корректна и конкретна. Кроме того, существует возможность консультации с покупателем — заказчиком, что позволяет несколько снизить трудности исследования, касающиеся специфических особенностей анализируемого актива. Если сравнить третий и четвертый типы оценки, то можно выделить их сходство в том, что оба они ориентированы на покупателя, но четвертый тип, и это его сущностная особенность, принимает в расчет не покупателя вообще, а конкретного субъекта в конкретных рыночных условиях. С достаточной степенью уверенности можно утверждать, что стоимость дебиторской задолженности, определенная по четвертому типу, будет, как правило, выше, и даже может превышать величину дебиторской задолженности, т. к. на нее влияет фактор экономического интереса покупателя. Поскольку рыночные отношения далеки от неизменных, то указанные В.И. Прудниковым четыре типа оценки дебиторской задолженности не являются единственно возможными и постоянными и, безусловно, с развитием экономических отношений и впредь будут видоизменяться.

Следует сделать два замечания, которые касаются постановок всех анализируемых типов задачи оценки:

а) в отношении дебиторской задолженности использование стандартов обоснованной рыночной стоимости и инвестиционной стоимости в основном определяется, соответственно, анализом ее как самостоятельного товара — вне системы бизнеса, и как элемента в системе существующего или будущего бизнеса;

б) оценка этого актива «оптом» не означает оперирование с суммарной бухгалтерской величиной дебиторской задолженности. Наиболее целесообразным является анализ некоторых однородных групп дебиторов.

Говоря о трех классических подходах к оценке, необходимо отметить, что наиболее целесообразным и распространенным применительно к дебиторской задолженности является доходный подход с использованием методов дисконтирования величины потока возврата долгов.

Это объясняется тем, что затратный подход для данного актива неприемлем, т. к. теоретически его применение даст оценку задолженности, равную ее балансовому значению. А рыночный подход, основанный на информации по аналогичным продажам, достаточно затруднен из-за отсутствия именно такой информации. Поэтому в дальнейшем изложении мы будем оперировать с доходным подходом, но это не означает, что в каждой конкретной оценке нет необходимости анализа рыночной информации для максимально возможного ее учета при формировании стоимости оцениваемого актива, хотя бы в качестве проверочных расчетов. Непосредственные технологии формирования оценки стоимости исследуемого актива существенно зависят от характеристики бизнеса должника. Условно все предприятия-дебиторы подразделяются исследователями на шесть основных групп, в каждой из которых применяются соответствующие методы, учитывающие специфику данной группы.

Группа I — «мелкие» дебиторы с задолженностью менее 500 минимальных размеров оплаты труда, для которых нет законных оснований возбуждения дела о банкротстве. Основными вариантами методик расчета рыночной стоимости такой задолженности являются анализ тенденции прошлого оборота и оценки возможности погашения долга через суд без возбуждения дела о банкротстве.

Группа II — дебиторы, находящиеся в процессе арбитражного управления, в том числе и банкроты, когда оценка стоимости практически полностью определяется финансовым анализом предприятия и рыночной стоимостью его активов.

Группа III — дебиторы, зависимые от кредитора — продавца дебиторской задолженности. В основном это дочерние организации и предприятия, деятельность которых практически полностью определена кредитором. В этом случае расчет рыночной стоимости более связан с деятельностью кредитора, нежели самого должника.

Группа IV — «нормальные» дебиторы с постоянным оборотом и функционирующим бизнесом. Именно эту группу в дальнейшем следует принимать во внимание при исследованиях по определению рыночной стоимости дебиторской задолженности. Дебиторы этой группы весьма схожи с предприятиями группы I. Последние отличаются лишь абсолютной величиной задолженности, что учитывается при реализации предлагаемых методов оценки практически в одном аспекте: существует или нет правовая основа для обращения кредитора в арбитражный суд.

Группа V — дебиторы с нулевым оборотом в течение финансового года и более. В зависимости от причин такого положения, возможны разные варианты расчета стоимости. Из практики следует, что наиболее вероятным путем погашения таких обязательств является обращение в арбитражный суд. Поэтому методика расчета стоимости будет довольно близка к методике дебиторов группы II с соответствующими корректировками. Однако это суждение безусловно.

Группа VI — «новые» дебиторы, по которым пока еще не было возврата задолженности или нельзя сделать вывод об интерполяции такого возврата как сформировавшейся тенденции. В данном случае нужен дополнительный анализ таких дебиторов с целью обоснования отнесения их к одной из первых пяти групп.

Следует согласиться с мнением о том, что представленная классификация дебиторов позволяет полно и обоснованно проводить анализ конкретной задолженности, что существенно влияет на определение ее рыночной стоимости. Однако она весьма условна, поэтому в практике следует, применяя приведенную классификацию, учитывать, кроме уложенных в ней, специфические особенности каждого конкретного дебитора, а также реальные условия его функционирования на экономическом рынке региона.

3.6. ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЛИБО ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.

При использовании **затратного подхода** оцениваются затраты на полное восстановление или замещение объекта, из которых вычитается величина оцененного износа объекта. При оценке объекта недвижимости к полученной величине прибавляется рыночная стоимость участка земли как условно незастроенного, а так же прибыль застройщика (предпринимательский доход). Результатом является оцененная стоимость объекта. Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену, большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью. Затратный подход требует определения трех видов износа: физического, функционального и износа внешнего воздействия

(экономического). Наиболее предпочтительным с теоретической точки зрения является определение стоимости замещения, т. е. текущая стоимость производства нового объекта, эквивалентного по полезности оцениваемому, но построенного в соответствии с текущими требованиями и стандартами.

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

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЛИБО ОТКАЗА:

Существующая методика национальной гильдии оценщиков предполагает, что теоретически его применение даст оценку задолженности либо равную ее балансовому значению, либо делает ее неликвидной в случае, если она является просроченной, что для настоящего Отчета неприемлемо в соответствии с анализом наиболее эффективного использования существующих прав.

В затратном подходе оценивается остаточная стоимость дебиторской задолженности (от номинала) с учетом потерь предприятия-кредитора на поддержание уровня дебиторской задолженности **за период образования задолженности до даты оценки**. Т.е. учитывается, насколько «состарилась» дебиторская задолженность для предприятия-кредитора с учетом его потерь от инфляции и от необходимости изыскивать источники оборотных средств, в связи с замораживанием их в дебиторской задолженности.

Сравнительный основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность. Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены на продажу. В условиях «пассивного» рынка продаж некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения, которые характеризуют сам факт существования на рынке предложений подобных объектов. Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

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

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЛИБО ОТКАЗА:

Оцениваемое право требования не имеет котировок на рынке долговых обязательств.

С целью обоснования применения либо отказа в применении методов сравнительного подхода, Оценщиком проведено исследование предложений объектов - аналогов объекта оценки для целей оценки на дату оценки, сходных объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, имеющихся в открытых источниках и определяющим его стоимость.

В связи с индивидуальным характером каждого возникшего в отношении должника права требования, значительным размахом значений предложений (вариации) от 0,1 до 100%

номинальной стоимости прав (требований), средним абсолютным значением отклонений от средней в пределах свыше 15% , качественной неоднородностью представленных к реализации прав (коэффициент вариации свыше 100%), Оценщик полагает, что использование сравнительного подхода может привести к значительному искажению результатов оценки. По мере оптимизации эти значения приобрели размеры, позволяющие использовать результаты статистического исследования в качестве показателей, влияющих на размер оцениваемых прав в составе удельных весов таких показателей.

Применение коэффициентной методики при расчете рыночной стоимости прав требований по неисполненным денежным обязательствам так же может привести к искажению результатов оценки в связи с тем, что они также носят статистический характер, а так же в связи со значительными индивидуальными особенностями каждого права.

Методы с использованием бартерного подхода к взаиморасчетам не применяются в связи с их нетипичностью для формы расчетов за оцениваемые права требования.

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного периода времени. В результате анализа ожидаемые от собственности будущие поступления дисконтируются на дату оценки, и производится капитализация дохода от продажи объекта в конце прогнозного периода. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения объектом оценки.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

ОБОСНОВАНИЕ ПРИМЕНЕНИЯ ЛИБО ОТКАЗА:

Данный подход оценки считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете, покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющих ему окупить вложенные средства, получить прибыль и повысить свое благосостояние.

В целях данной оценки рассматривались методики расчета рыночной стоимости дебиторской задолженности в рамках метода дисконтированных денежных потоков:

1 Методика, предложенная В. И. Прудниковым в монографии «Оценка стоимости дебиторской задолженности»;

2 Методика, предлагаемая арбитражным управляющим С. П. Юдинцевым;

3 Методика, предложенная П. Ю. Лазаревым и В. В. Лашковым в статье «Практические аспекты оценки ликвидационной стоимости дебиторской задолженности коммерческих банков при ее реализации в рамках исполнительного производства» (журнал «Московский оценщик», №1 2002 г.)

4 Методика, предложенная В. В. Болотских в монограмме «О МЕТОДИКЕ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ».

Отказ от целесообразности использования других методов доходного подхода мотивирован в предыдущих разделах настоящего Отчета.

3. в. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3. в. а. Доходный подход

Метод капитализации доходов - используется в случае, если потоки доходов стабильны длительный период времени и представляют собой значительную положительную величину, либо потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Метод дисконтирования денежных потоков - используется в случаях, когда предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих, имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств, потоки доходов и расходов носят сезонный характер, объект оценки крупный многофункциональный коммерческий объект, объект недвижимости строится или только что построен и водится (или введен в действие).

По существу права требования с точки зрения бухгалтерского учета представляют собой дебиторскую задолженность организаций и предприятий, которая представляет собой линейную функцию от двух в определенном смысле независимых параметров:

$BЗ(t)$ — величины возникшей задолженности нарастающим итогом на определенный момент времени;

$ОД(t)$ -- величины нарастающим итогом удовлетворенных требований по данной задолженности на определенный момент времени, которые по определению являются неубывающими функциями. Тогда оцениваемую задолженность по балансовой величине можно представить как:

$$ДЗ(t_0) = BЗ(t_0) - ОД(t_0), \text{ где } t_0 - \text{момент оценки.}$$

С учетом этого основными объектами анализа при рыночной оценке задолженности в общем виде будут являться: *динамика возникновения задолженности, динамика отдачи долгов, условия погашения (взаимозачеты).*

С учетом анализа прав требований, принадлежащих кредитору по неисполненным денежным обязательствам в настоящем Отчете можно сделать вывод, что платежи по долгам дебитором не производилось.

Условно все предприятия-дебиторы можно подразделить на шесть основных групп, в каждой из которых, строго говоря, необходимо применять соответствующие методы, учитывая специфику данной группы.

Группа А - «мелкие» дебиторы с задолженностью менее 500 минимальных размеров оплат труда, для которых нет законных оснований возбуждения дела о банкротстве. Поэтому основными вариантами методик расчета рыночной стоимости такой задолженности будут: анализ тенденции прошлого оборота и оценки возможности погашения долга через суд без возможности возбуждения дела о банкротстве.

Группа Б - дебиторы, находящиеся в процессе арбитражного управления, в том числе и банкроты, когда оценка стоимости практически полностью определяется финансовым анализом предприятия и рыночной стоимостью его активов.

Группа В - дебиторы, зависимые от кредитора - продавца дебиторской задолженности. В основном это дочерние организации и предприятия, деятельность которых практически полностью определена кредитором. В этом случае расчет рыночной стоимости более связан с деятельностью кредитора, нежели самого должника.

Группа Г - «нормальные» дебиторы с постоянным оборотом и функционирующим бизнесом. Именно эта группа в дальнейшем и будет нами в основном приниматься во внимание при исследованиях по определению рыночной стоимости дебиторской задолженности.

Дебиторы этой группы весьма схожи с предприятиями группы А. Последние отличаются лишь абсолютной величиной задолженности, что следует учитывать при реализации предлагаемых методов оценки практически в одном аспекте: существует или нет правовая основа для обращения кредитора в арбитражный суд. Как будет видно в дальнейшем, это скажется на формировании сценария оценки.

Группа Д - дебиторы с нулевым оборотом в течение более одного года. В зависимости от причин такого положения возможны разные варианты расчета стоимости. Из практики следует, что

наиболее вероятным путем погашение таких обязательств является обращение в арбитражный суд. Поэтому методика расчета стоимости будет довольно близка к методике дебиторов группы Б с соответствующими корректировками. Однако это суждение не безусловно, и у авторов накопилось достаточно много примеров отступления от такого «правила», что и заставило ввести в классификацию данную группу.

Группа Е — «новые» дебиторы, по которым пока еще не было возврата задолженности или нельзя сделать вывод об интерполяции такого возврата как сформировавшейся тенденции. В данном случае нужен дополнительный анализ таких дебиторов с целью обоснования отнесения их к одной из первых пяти групп.

В целях настоящей оценки дебиторов необходимо отнести к группе Е дебиторов.

Так как рыночная оценка $DЗ(t_0)$ — балансовой величины дебиторской задолженности на момент оценки — носит прогнозный характер (определяется наиболее вероятная текущая стоимость долгов или их части, которые будут отданы в некоторой перспективе), то важнейшее значение приобретает прогноз функции отдачи - $ОД(t)$. Это более корректно, нежели прогнозирование «самой» будущей дебиторской задолженности. На рисунке этот факт отражается тем, что в точке А кривая $ОД(t)$ может существенно изменить свою траекторию. При этом функция $ВЗ(t)$ свои тенденции может и не менять, т.к. бизнес дебитора не претерпел на момент оценки никаких изменений.

Именно поэтому «традиционный» подход к оценке дебиторской задолженности, который, по сути, заключается в выявлении некоторой прогнозной величины $DЗ$, не совсем корректен. Определяется некоторая доля задолженности, которая с наибольшей вероятностью «останется» у кредитора на определенный момент времени. Однако прогноз $DЗ(t)$ включает и прогноз функции возникновения «нового» долга - $ВЗ(t)$, которая, по сути, «смазывает» реальные тенденции отдачи долгов.

В нашей постановке интерпретация задачи сводится к определению наиболее вероятной величины средств, которые дебитор может передать кредитору в счет погашения оцениваемой величины долга.

В обеих постановках подразумевается некоторая предельная величина, которая от времени уже не зависит: больше владелец ничего не получит в счет возмещения данной величины $DЗ(t)$.

Поведение функции возврата долгов в прогнозном периоде предлагается описывать некоторыми наиболее реальными сценариями:

Сценарий I — интерполяция функции возврата долга.

Данный сценарий предполагает сохранение сформировавшихся к моменту оценки тенденций возврата задолженности и у нового собственника после момента оценки. Тогда интерполируя функцию $ОД(t)$ на перспективу, необходимо определить некоторую точку В (рис. 1), соответствующую моменту t_x , в которой будет выполняться условие $ОД(t_x) = ВД(t_0)$, т.е. будет погашена вся величина дебиторской задолженности $DЗ(t_0)$. В этом случае график платежей P_t в погашение этой задолженности будет иметь вид, представленный на рисунке 3. Необходимо заметить, что в зависимости от конкретной динамики функций возникновения и отдачи долгов платежи могут носить и постоянный (аннуитетный) и убывающий характер. Главное, чтобы максимально выполнялось условие погашения долга. Если оно не выполняется, то данный сценарий трансформируется, вырождается в сценарий III.

Расчет рыночной стоимости задолженности V_I по сценарию I проводится по формуле:

$$V_I = \sum_{t_0}^{t_x} \frac{P_t}{(1+d)^{t-t_0}}, \text{ где } d - \text{ставка дисконтирования}$$

Сценарий II - стагнация функции отдачи.

Другим распространенным случаем является полное прекращение платежей в обеспечение данной задолженности после смены ее владельца. Так, например, весьма вероятно, что такая смена «вырывает» указанную задолженность из системы деловых связей дебитора и кредитора, которые обеспечивались взаимозачетами. Оборотов средств для денежного обеспечения ее у дебитора даже не предусматривалось. Поэтому после реализации такой задолженности дебитор не может обеспечить ее погашение даже в каком-то минимальном объеме.

Однако это не означает, что стоимость $D3(t_0)$ по этому сценарию равна нулю. Тогда реальна ситуация, в которой через какой-то промежуток времени эти требования могут быть удовлетворены в полном или частичном размерах разовым (либо серией) платежом P_{t_x} . Характерной особенностью данного варианта является наличие лишь одной разовой выплаты (либо серии выплат) в счет погашения долга, как это видно из рис. 3.

Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности по этому сценарию — V_{II} — описывает следующая формула:

$$V_{II} = \frac{P_{t_x}}{(1+d)^{t_x-t_0}}$$

Указанный срок в 3 года определен нами как предельный, в конкретной задаче в зависимости от финансового положения дебитора и оценочной ситуации расчет его величины может быть уточнен. В частности, в применении к настоящему Отчету срок взыскания ограничен 9 месяцами, достаточными для организации реализации прав (с учетом использования потенциальными покупателями сведений из различных источников путем запросов их в государственных органах, владеющих ситуацией о имущественном положении дебитора, розыска его имущества, не нашедшего отражения в конкурсной массе и др. действия) в связи с организацией конкурсного производства дебитора. Аналогичное замечание можно сделать и по величине выплат P , которые определяются на основе реального финансового состояния дебитора.

При этом Оценщик лишь анализирует методологические аспекты оценки, которые каждый раз будут иметь свои нюансы использования в зависимости от специфики оценочной ситуации. Некоторые реализации такой методологии в конкретные технологии оценки будут рассмотрены при решении типовых оценочных задач. **Однако, если у аналитика вообще не имеется никакой информации о финансовом состоянии дебитора, можно воспользоваться «среднеотраслевыми» параметрами о времени и величине удовлетворения требований кредиторов при арбитражном управлении в данном регионе.**

Рассмотренные два сценария являются как бы двумя крайними вариантами развития ситуации: оптимистическим и пессимистическим, однако это не означает, что итоговая оценка стоимости дебиторской задолженности должна по величине быть ниже, чем в первом варианте, и выше, чем во втором. Корректней говорить о том, что наиболее вероятная оценка стоимости задолженности лежит в пределах (V_I, V_{II}) . Объясняется это хотя бы тем, что величина стоимости, полученная по второму сценарию, вполне может быть выше, чем ее оценка по первому сценарию.

Строго говоря, нет никакой полностью **достоверной** информации о будущей реальной тенденции функции $ОД(t)$ — прогноз всегда носит элемент неопределенности! Однако можно существенно снизить эту неопределенность, вводя в оценочное исследование еще один сценарий, который также отражает реальную ситуацию.

Сценарий III - «затухание» отдачи.

Этот сценарий описывает распространенный случай, когда платежи по дебиторской задолженности постепенно сокращаются и к концу некоторого периода, в качестве которого принимается 12 месяцев, полностью прекращаются. Другими словами, предполагается, что за один год от момента приобретения долга погашение его полностью прекратится. При этом к сумме непогашенной задолженности может быть в общем случае применена процедура арбитражного взыскания. Но длительность ее реализации с учетом годового периода уже прошедшего погашения будет такова, что текущей стоимостью этой суммы на момент оценки можно пренебречь, т.к. она, скорее всего, окажется ниже стандартной ошибки проводимого исследования.

Для определенности можно считать, что темп снижения (p) величины разовых квартальных выплат будет постоянным: ежеквартально погашается один и тот же процент от балансовой величины задолженности на начало квартала. Тогда при общем суммарном проценте возврата долга, равном K , темп снижения можно определить по формуле:

$$p = 1 - \sqrt[4]{1-K}$$

В частности, K можно трактовать как номинальный процент «среднеотраслевого» возврата долга в течение года и определять его на основе статистики по кругу сопоставляемых кредиторов (более подробно технология расчета этого сценария будет представлена в примерах). Формула расчета рыночной стоимости дебиторской задолженности для этого случая:

$$V_{III} = \sum_{t=1}^4 \frac{P_t}{(1+d)^t}$$

где d - ставка дисконтирования, рассчитанная за квартал, t - индекс квартала, а P_t - ежеквартальные платежи в счет погашения долга, которые и носят затухающий характер. Их величину можно моделировать с учетом принятого темпа снижения следующим образом:

Указанные сценарии практически полностью описывают реальные ситуации в прогнозном периоде и введение других, на первый взгляд более «конкретных» сценариев, нецелесообразно.

При оценке объекта оценки в настоящем Отчете наиболее целесообразно предположить сценарий стагнации функции.

При инвестировании средств в приобретение задолженности случайного должника (даже экономически устойчивого), новый кредитор скорее рассчитывает на сценарий возврата долга, являющийся стагнацией функции отдачи или полного прекращения платежей в обеспечение данной задолженности после смены ее владельца. Наиболее вероятно, что такая смена «вырывает» указанную задолженность из системы деловых и личных связей должника и кредитора, которые обеспечивались взаиморасчетами. Оборотов средств для денежного обеспечения ее у должника даже не предусматривалось. Поэтому после реализации такой задолженности должник не рассчитывает обеспечить ее погашение даже в каком-то минимальном объеме. Для условий конкурсного производства реализации прав кредитора осуществляется в рамках законодательства о несостоятельности (банкротства) путем расчетов с кредиторами, включенными в реестр требований кредиторов. Анализ взаиморасчетов между кредитором и должником в нашем случае предполагает скорее предположить для нового кредитора (инвестора) именно такой сценарий возврата задолженности.

Однако это не означает, что стоимость $D3(t_0)$ по этому сценарию равна нулю, т.к. новый собственник может, в конечном результате, реализовать свои требования, в том числе путем принудительного взыскания (сценарий учитывает наиболее реалистичный прогноз развития ситуации). Тогда условно возможна ситуация, в которой не более чем через год - два года эти требования могут быть удовлетворены в полном размере либо частично за счет имущества должника разовым платежом либо серией платежей в конце прогнозного периода P_{tx} .

Тогда расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности по этому сценарию — V_{II} — описывает следующая формула:

$$V_{II} = \frac{P}{(1+W+q+r)^{T-t_0}} \text{ где -}$$

P - номинальная стоимость права (требования) с учетом коэффициента невозвратности ($R\theta$), W - безрисковая ставка, q - среднегодовой уровень инфляции на дату оценки, r - премия за риск вложения в приобретение задолженности (в сумме составляет коэффициент капитализации), $T - t_0$ - срок взыскания задолженности новым кредитором.

Все единицы могут быть выражены как в простых дробях, так и в %.

Безрисковая ставка дохода

Безрисковая ставка дохода обычно принимается на уровне «ставки доходности по депозитам банков высшей категории надежности или ставки доходности к погашению по государственным ценным бумагам»⁸ - средневзвешенного дохода облигаций федерального займа со значительными сроками погашения. Надежным показателем величины ставки безрискового финансирования для каждой конкретной страны в мировой практике считается уровень доходности правительственных облигаций. Для оценки безрисковой ставки в российских условиях можно воспользоваться данными о доходности российских рублевых облигаций ОФЗ, обращающихся на Московской межбанковской валютной бирже. Это предположение представляется вполне корректным, поскольку эмитентом облигаций выступало Правительство РФ, по этим ценным бумагам не было прецедентов нарушения обязательств по выплатам процентов, а также не велись переговоры об их реструктуризации.

⁸ Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, §IV, п.4

Оценщиком принято к расчету значение уровня доходности ОФЗ с наиболее длительными сроками погашения – 7,89%, что соответствует средневзвешенному значению доходности ОФЗ в месяце оценки.⁹

Итоги торгов, 04.07.2018
Т+: Основной режим - безадрес.

| Код | Кратк. назим. | Дата погашения | Ставка купона, % | Сумма купона | НКД | Цена покл., % | Дата, к кот. рассчит. доходность | Доходность покл. сделки | Дата оферты | Доходность к оферте |
|--------------|---------------|----------------|------------------|--------------|-------|---------------|----------------------------------|-------------------------|-------------|---------------------|
| SU26219RMSF4 | ОФЗ 26219 | 2026-09-16 | 7,75 | 38,64 | 20,81 | 101,001 | - | 7,72 | - | - |
| SU25083RMSF5 | ОФЗ 25083 | 2021-12-15 | 7 | 34,9 | 2,68 | 99,339 | - | 7,35 | - | - |
| SU26224RMSF4 | ОФЗ 26224 | 2029-05-23 | 6,9 | 34,41 | 5,29 | 94,15 | - | 7,85 | - | - |
| SU26220RMSF2 | ОФЗ 26220 | 2022-12-07 | 7,4 | 36,9 | 4,26 | 100,375 | - | 7,43 | - | - |
| SU26221RMSF0 | ОФЗ 26221 | 2033-03-23 | 7,7 | 38,39 | 17,72 | 100,29 | - | 7,81 | - | - |
| SU26207RMSF9 | ОФЗ 26207 | 2027-02-03 | 8,15 | 40,64 | 31,26 | 103,6 | - | 7,71 | - | - |
| SU26225RMSF1 | ОФЗ 26225 | 2034-05-10 | 7,25 | 36,15 | 3,95 | 95,58 | - | 7,89 | - | - |
| SU26214RMSF5 | ОФЗ 26214 | 2020-05-27 | 6,4 | 31,91 | 6,14 | 99,099 | - | 7,03 | - | - |
| SU26217RMSF8 | ОФЗ 26217 | 2021-08-18 | 7,5 | 37,4 | 27,33 | 101,19 | - | 7,19 | - | - |
| SU29011RMSF2 | ОФЗ 29011 | 2020-01-29 | 8,96 | 44,68 | 37,81 | 101,9 | - | 7,79 | - | - |
| SU26205RMSF3 | ОФЗ 26205 | 2021-04-14 | 7,6 | 37,9 | 16,03 | 101,549 | - | 7,09 | - | - |
| SU26216RMSF0 | ОФЗ 26216 | 2019-05-15 | 6,7 | 33,41 | 9 | 100,019 | - | 6,78 | - | - |
| SU52001RMSF3 | ОФЗ 52001 | 2023-08-16 | 2,5 | 14,29 | 10,41 | 99,85 | - | 2,55 | - | - |
| SU29006RMSF2 | ОФЗ 29006 | 2025-01-29 | 9,12 | 45,48 | 36,73 | 106,8 | - | 7,93 | - | - |
| SU26215RMSF2 | ОФЗ 26215 | 2023-08-16 | 7 | 34,9 | 25,5 | 98,84 | - | 7,4 | - | - |
| SU26208RMSF7 | ОФЗ 26208 | 2019-02-27 | 7,5 | 37,4 | 25,89 | 100,561 | - | 6,69 | - | - |
| SU26218RMSF6 | ОФЗ 26218 | 2031-09-17 | 8,5 | 42,38 | 21,19 | 106,764 | - | 7,82 | - | - |
| SU26223RMSF6 | ОФЗ 26223 | 2024-02-28 | 6,5 | 34,9 | 23,68 | 95,797 | - | 7,56 | - | - |
| SU26210RMSF3 | ОФЗ 26210 | 2019-12-11 | 6,8 | 33,91 | 3,91 | 100 | - | 6,91 | - | - |

Среднегодовой уровень инфляции на дату оценки соответствует годовому индексу потребительских цен в году, предшествующем дате оценки в % к аналогичному периоду прошлого года и, по данным Росстата составляет 2,5%.¹⁰

Индекс потребительских цен (подготовлено экспертами компании "Гарант")

Индекс потребительских цен (базовая инфляция)
в % к предыдущему месяцу

ГАРАНТ:
См. Официальную статистическую методологию организации статистического наблюдения за потребительскими ценами на товары и услуги и расчета индексов потребительских цен, утвержденную приказом Росстата от 30 декабря 2014 г. N 734
См. Методологические рекомендации по расчету базового индекса потребительских цен (базовой инфляции), утвержденные постановлением Госкомстата РФ от 17 января 2003 г. N 6

| год | январь | февраль | март | апрель | май | июнь | июль | август | сентябрь | октябрь | ноябрь | декабрь |
|------|--------|---------|-------|--------|-------|-------|-------|--------|----------|---------|--------|---------|
| 2017 | 100,6 | 100,2 | 100,1 | 100,3 | 100,4 | 100,6 | 100,1 | 99,5 | 99,9 | 100,2 | 100,2 | 100,4 |
| 2016 | 101,0 | 100,6 | 100,5 | 100,4 | 100,4 | 100,4 | 100,5 | 100,0 | 100,2 | 100,4 | 100,4 | 100,4 |
| 2015 | 103,9 | 102,2 | 101,2 | 100,5 | 100,4 | 100,2 | 100,8 | 100,4 | 100,6 | 100,7 | 100,8 | 100,8 |
| 2014 | 100,6 | 100,7 | 101,0 | 100,9 | 100,9 | 100,6 | 100,5 | 100,2 | 100,7 | 100,8 | 101,3 | 102,6 |

Расчет премии за риск (с учетом процедуры арбитражных производств дебиторов):

⁹ <http://www.micex.ru/marketdata/quotes>

¹⁰ <http://base.garant.ru>

| № п/п | Факторы риска \ ранг | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|----------|---|---|---|---|---|---|----|----|----|---|-------|
| | Экономические и политические факторы | | | | | | | | | | |
| 1 | Общэкономические тенденции | | | | | | 1 | | | | |
| 2 | Внешнеэкономическая деятельность | | | | | | 1 | | | | |
| 3 | Инфляция | | | | | | | | 1 | | |
| 4 | Инвестиции | | | | | | | | | | 1 |
| 5 | Доходы и сбережения населения | | | | | | | | | | 1 |
| 6 | Система налогообложения | | | | | | | 1 | | | |
| 7 | Угроза передела собственности | | | | | | | | 1 | | |
| 8 | Внутриполитическая стабильность | | | | | | | | 1 | | |
| 9 | Внешнесполитическая деятельность | | | | | | | | 1 | | |
| 10 | Угроза террористических актов | | | | | | | 1 | | | |
| | Количество наблюдений | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 2 | 2 | 4 | 0 | 2 |
| | Количество наблюдений * ранг фактора | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 12 | 14 | 32 | 0 | 20 |
| | Сумма произведений | | | | | | | | | | 78 |
| | Количество факторов | | | | | | | | | | 10 |
| | Взвешенное значение | | | | | | | | | | 7,80% |
| | Социальные и региональные факторы | | | | | | | | | | |
| 1 | Социальная стабильность в стране | | | | | | | | 1 | | |
| 2 | Социальная обеспеченность граждан | | | | | | | | 1 | | |
| 3 | Тенденции развития экономики в регионе | | | | | | | 1 | | | |
| 4 | Социальная стабильность в регионе | | | | | | | | 1 | | |
| | Количество наблюдений | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 3 | 0 | 0 |
| | Количество наблюдений * ранг фактора | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 7 | 24 | 0 | 0 |
| | Сумма произведений | | | | | | | | | | 31,00 |
| | Количество факторов | | | | | | | | | | 4 |
| | Взвешенное значение | | | | | | | | | | 7,75% |
| | Для имущества и товаров в обороте | | | | | | | | | | |
| | Предпринимательский фактор | | | | | | | | | | |
| 1 | Ликвидность актива | | | | | | | | | 1 | |
| 2 | Стабильность поддержания договорных объемов в балансе | | | | | | | | | | 1 |
| 3 | Уровень страховых рисков | | | | | | | | | | 1 |
| 4 | Тенденции развития отрасли | | | | | | | | | | 1 |
| | Количество наблюдений | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 | 3 |
| | Количество наблюдений * ранг фактора | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 9 | 30 |
| | Сумма произведений | | | | | | | | | | 39 |
| | Количество факторов | | | | | | | | | | 4 |
| | Взвешенное значение | | | | | | | | | | 9,75% |

В данном случае целесообразно при расчете рыночной стоимости задолженности путем прямой капитализации затрат учитывать премию за риск вложения инвестором, а при использовании принятой к расчету номинальной стоимости дебиторской задолженности, исходить из того что у инвестора существует риск невозврата суммы инвестирования в дебиторскую задолженность либо в полном объеме, либо частично.

Коэффициент возвратности, связанный с риском вложения в дебиторскую задолженность (Re)

Рыночная стоимость дебиторской задолженности должна учитывать вероятность наступления факта погашения долга (исполнения обязательств). Такая вероятность рассчитывается исходя из таких показателей как: длительность просрочки платежа, наличие фактов частичного погашения долга, экономической состоятельности субъекта, а также фактов, не имеющих количественной оценки - желание должника погасить задолженность, вероятность возникновения форс-мажорных обстоятельств и др.

Рассмотрим перечисленные факторы подробнее.

«**Качество задолженности**»

«**Тип заемщика**».

«**Наличие залога**».

«**Наличие поручительства**».

«**Финансовое состояние заемщика**».

«**Тип задолженности**».

Факторы «**Темпы инфляции**», «**Уровень девальвации рубля**» и «**Вид процентных ставок**». Риск по данным факторам определяется в зависимости от того, насколько изменилась конъюнктура рынка и условия кредитного договора в период с момента возникновения обязательств на дату проведения оценки. Также учитывается, в какой валюте выражена дебиторская задолженность: в рублях или иностранной валюте. В настоящем Отчете в связи с незначительными колебаниями данных факторов, они не оказывают значительного влияния на степень рисков, связанных с возможностью невозврата задолженности.

После определения факторов риска для каждого случая необходимо провести взвешивание данных факторов с целью определения итоговой величины вероятности возврата долга.

Каждому фактору риска присваивается определенный вес с учетом его важности для оценки вероятности возврата долга. Веса факторов определяются экспертным путем на основе анализа конкретной дебиторской задолженности.

Фактор «**Качество задолженности**». Фактор «**Качество задолженности**». Этот фактор базируется на анализе рисков, связанных с самим характером дебиторской задолженности. На величину рисков сказывается то, что задолженность в большей степени возможно отнести к подтвержденной документально либо сомнительной, реальной ко взысканию либо безнадежным долгам в связи с тем, что:

- возможно либо невозможно определить финансовое состояние должника (поручителя, залогодателя);
- имеются либо отсутствуют исполнительные документы (судебные решения) по взысканию задолженности в отношении должника (дебитора), (поручителя, залогодателя)*¹¹;
- объем доказательной базы, подтверждающей задолженность, документов, подтверждающих права в отношении должника (дебитора), (поручителя, залогодателя)**.

В настоящем отчете расчет веса фактора производился исходя из наличия информационной и доказательной базы о составе, финансовом обеспечении должником и третьими лицами, качестве подтверждения, наличием исполнительных и других документов, обеспечивающих юридические гарантии, либо улучшающие качественные характеристики прав.

Удельный вес фактора рассчитан экспертным подходом, исходя из степени влияния составляющих фактора (наблюдений) на возможность осуществления прав требований кредитором и вероятность исполнения обязательств должником.

В практическом использовании удобна шкала качественных оценок «1–9» (см. табл.), так как она позволяет учесть степень отличия и имеет наименьшее среднеквадратическое отклонение.

| Градации оценки фактора | Значение порядковой шкалы (от 1 до 9) |
|-----------------------------|---------------------------------------|
| Наихудшее значение фактора | 1 - 2 |
| Незначительное преимущество | 3 - 4 |
| Значительное преимущество | 5 - 6 |
| Явное преимущество | 7 - 8 |
| Абсолютное преимущество | 9 |

В качестве составляющих фактора учитывается:

*¹ в случае вынесения судебного решения об отказе кредитору в возврате задолженности и вступления такого решения в законную силу, дебиторская задолженность подлежит списанию, поэтому в рамках данной методики такой случай не рассматривается. Как показывает практика рассмотрения исков о взыскании задолженности, решения арбитражных судов первой инстанции часто отменяются вышестоящими судебными органами, поэтому решение суда об отклонении или об удовлетворении иска кредитора не может считаться окончательным до вступления его в законную силу. Стоит отметить и такую возможность, как неполное удовлетворение требований истца, то есть, например, полное признание основной суммы долга и процентов по нему, но частичное признание штрафных санкций и т.п. Данный факт может привести к изменению общей суммы оцениваемой задолженности, что должно быть учтено оценщиком.

** наличие оснований, подтверждающих права, надлежащих документов в подтверждении взаиморасчетов, актов сверки и др.

- Сроки возникновения, чем старше задолженность тем меньше влияние данного фактора на вероятность осуществления прав по неисполненному финансовому обязательству (исходя из коэффициентной методики - шкала коэффициентов дисконтирования, составленная на основе вероятности безнадёжности долгов:

| Срок существования дебиторской задолженности, мес. | до 1 мес. | 1-2 мес. | 2-3 мес. | 3-4 мес. | 4-5 мес. | 5-6 мес. | 6-12 мес. | 12-24 мес. | свыше 24 мес. |
|--|-----------|----------|----------|----------|----------|----------|-----------|------------|---------------|
| Вероятность безнадёжности долгов | 0,025 | 0,050 | 0,075 | 0,100 | 0,150 | 0,300 | 0,500 | 0,750 | 0,950 |
| Коэффициент дисконтирования | 0,975 | 0,950 | 0,925 | 0,900 | 0,850 | 0,700 | 0,500 | 0,250 | 0,050 |

(для целей настоящего отчета – срок возникновения прав составляет свыше. С учетом изложенного удельный вес данного фактора в общем удельном весе факторов качества задолженности незначителен).

- Значения фактора - динамика возврата, при тенденции интерполяции возврата оказывает от значительного влияния фактора на степень вероятности погашения задолженности до абсолютного значения, в случае затухания погашения влияние данного фактора снижает вероятность обеспечения обязательств дебитором, стагнация погашения сводит влияния данного фактора до минимального значения (наихудшего показателя). В настоящем Отчете с учетом сроков возникновения задолженности, превышающих сроки исковой давности значение фактора минимально.

- Фактор истребования задолженности целесообразно рассматривать вместе с остальными факторами, позволяющих юридическую и фактическую возможности взыскания задолженности в полном либо частичном объеме, дающих физическую возможность проводить процедуру истребования (исключающих правовую основу отказа от исполнения обязательств) в совокупности с фактором возможности погашения (в настоящем отчете задолженность истребована, что дает основания незначительного влияния фактора на вероятность обеспечения дебитором обязательств при прогнозе возможности погашения, связанным с наличием активов дебитора, позволяющих исполнить обязательства.

Фактор **«Тип заемщика»**. Наиболее рискованными заемщиками являются юридические лица, т.к. погашение задолженности осуществляется физическими лицами, как правило, в форме удержаний из заработной платы, которая может значительно колебаться во время срока кредитования, возможно обращение взыскания на имущество физического лица в случаях, предусмотренных законодательством.

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

В настоящем Отчете оценивается право (требование), платежи по которому со стороны Заемщика –юридического лица не производились, в связи с чем, у Заемщика возможен единственный вариант взыскания – в рамках законодательства о исполнительном или конкурсном производстве.

В связи с вышеизложенным, Оценщик полагает, что удельный вес данного фактора для юридических лиц – в связи с тесной зависимостью с факторами, связанными с финансовым состоянием, наличием активов, обеспечение задолженности залогами и поручительством третьих лиц имеет незначительное влияние в общем весе задолженности.

Фактор **«Наличие либо отсутствие залога»**. Наиболее рискованны ссуды, по которым залог не был предусмотрен кредитным договором или договор залога не был оформлен надлежащим образом. При наличии залога, уровень риска ссуды определяется степенью его ликвидности. При этом следует учитывать наличие залога как самого должника, так и наличие залогов третьих лиц.

При оценке удельного веса обеспеченности задолженности залогом Оценщик исходит из принципа, согласно которому погашение задолженности должника первоначально предполагалось за счет собственных средств от производственной деятельности и, погашение задолженности за счет заложенного имущества является вынужденной мерой. Кроме того, как правило, кредитор стремится обеспечить залогом всю сумму производимого займа.

Отсутствие залога предполагают большую степень риска, связанную с инвестированием в права требования в связи с тем, что все бремя исполнения обязательств ложится на должника и поручителей за счет финансово-экономической деятельности (включая использование активов).

Таким образом, в связи с отсутствием залога удельный вес данного фактора в распределении рисков, связанных с инвестированием в оцениваемое право требование учитывать нецелесообразно.

Фактор **«Наличие поручительства»**. Поручительство является наряду с залогом одним из основных факторов, определяющих обеспеченность ссуды. Риск не возврата кредита по этому фактору определяется, прежде всего, типом поручителя.

Рискованность поручительства физических и юридических лиц определяется по приведенным в описании фактора «Финансовое состояние заемщика» признакам в зависимости от типа заемщика. Качество поручительства юридических лиц определяется, прежде всего, их финансовым положением. Наименее рискованным является поручительство государственных органов власти и, прежде всего, федеральных органов исполнительной власти.

В связи с отсутствием поручительства (солидарной ответственности третьих лиц) наряду с предыдущим фактором его нецелесообразно использовать при расчете удельного веса факторов риска, связанного с инвестированием в оцениваемые права требования.

Фактор **«Финансовое состояние заемщика»**. Тип финансового состояния заемщика необходимо определять на основе анализа его финансовой отчетности. Классическим способом оценки финансового состояния заемщика выступает финансовый анализ на основе четырех основных групп показателей:

- Ликвидности и платежеспособности;
- Финансовой устойчивости;
- Деловой активности;
- Рентабельности (доходности).

В отдельных случаях, анализ финансового состояния заемщика невозможен в связи с отсутствием у Оценщика, а также и потенциального инвестора в задолженность данных о финансовом состоянии должника, невозможности предоставления его Заказчиком.

Сведения о имущественном положении должника отсутствуют, имеются сведения открытых источников о руководстве должником некоммерческими предприятиями с отсутствием признаков активности, руководстве деятельностью ряда организаций, прекративших деятельность (Прекращение деятельности юридического лица в связи с исключением из ЕГРЮЛ на основании п.2 ст.21.1 Федерального закона от 08.08.2001 №129-ФЗ) – 05.03.2018.

В связи с вышеизложенным и, с учетом того, что Оценщик исходит из принципа согласно которому:

- при нормальной деятельности предприятия в соответствии с действующим законодательством, обеспечиваются положительные финансовые результаты;
- первоначально погашение задолженности должника предполагается за счет собственных средств и от хозяйственной деятельности;
- должник должен быть способен рассчитываться по долгам за счет производственной деятельности и собственных средств
- при невозможности учесть финансово состояние **целесообразно использовать статистические данные реализации аналогичных активов.**
- в случае отсутствия сведений о финансовом состоянии дебитора, возможном предположении об отсутствии активов с целью погашения задолженности возможно предположение о отсутствии возможности погашения задолженности за счет операционно-хозяйственной деятельности.

При учете рисков, связанных с инвестированием в права требования (дебиторскую задолженность) Оценщик считает целесообразным полагать удельный вес данного фактора основным в общем объеме рисков, связанных с инвестированием в соответствующие права (требования) и соответствующим разнице всего веса факторов риска с удельными весами факторов, принимаемыми в расчет. При наличии других источников обеспечения прав кредитора – в зависимости от степени влияния, связанного с категорией финансового состояния.

3. в. а. а. Расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов, указанных или полученных оценщиком в рамках затратного подхода

Расчет удельного веса факторов, влияющих на риски связанные с инвестированием в права (требования)

| Показатели удельного веса | | | Степень зависимости | | | | | | | | | Уд. Вес с учетом ФС |
|---------------------------|--------------------------------------|---|---------------------------|---|--------------------------------|---|----------------------|----|----------------------------|---|---------------------------------|---------------------|
| | | | Наихудшее влияние фактора | | Незначительное влияние фактора | | Значительное влияние | | Явное преимущество фактора | | Абсолютное преимущество фактора | |
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | |
| Качество | Сроки возникновения | См. идентификацию | | | | 1 | | | | | | |
| | Динамика погашения | Тенденция возврата (сценарий интерполяции) | | | | | | | | | | |
| | | Затухание погашения | | | | | | | | | | |
| | | Стагнация функции отдачи | | 1 | | | | | | | | |
| | Наличие подтверждения должником | Подтвержденная | | | | | | 1 | | | | |
| | | Сомнительная | | | | | | | | | | |
| | | Не признанная должником | | | | | | | | | | |
| | Истребование задолженности | Истребованная | | | 1 | | | | | | | |
| | | Не истребованная | | | | | | 1 | | | | |
| | | Сведения отсутствуют | | | | | | | | | | |
| | | Наличие исполнительных документов | | | | | | | | | | |
| | Возможность погашения | погашаемая в определенные сроки | | | | | | | | | | |
| | | возможная к погашению, в т. ч. | | | | | 1 | | | | | |
| | | включена в реестр требований кредиторов | | | | | | | | | | |
| | | безнадежные долги | | | | | | 1 | | | | |
| | Количество наблюдений | | 0 | 1 | 1 | 1 | 1 | 3 | 0 | 0 | 0 | |
| | Количество наблюдений * ранг фактора | | 0 | 2 | 3 | 4 | 5 | 18 | 0 | 0 | 0 | |
| | Количество факторов | | | | | | | | | | | |
| | Итого качество: | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | 4,57% |
| Тип заемщика | Физическое лицо | Значительное | | | | | | | | | | |
| | Юридическое лицо/ИП | Незначительное с учетом отсутствия сведений о фактической деятельности дебитора | | | | 1 | | | | | | |
| | Количество наблюдений * ранг фактора | | 0 | 0 | 0 | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| | Итого тип заемщика | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | 4,00% |
| Поручительство | Имеется | | | | | | | | | | | |
| | Отсутствует | 1 | | | | | | | | | | |
| Залог | Имеется | | | | | | | | | | | |
| | Отсутствует | 1 | | | | | | | | | | |
| Финансовое состояние | Устойчивое | Явное | | | | | | | | | | |
| | Удовлетворительное | Значительное | | | | | | | | | | |
| | Неудовлет | Незначительное | | | | | | | | | | |

| | | | | | | | | | | | | |
|--------------|--|----------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---------------|
| заем щика | ворительн ое | | | | | | | | | | | |
| | Процедура наблюден ия | Незначительное | | | | | | | | | | |
| | Процедура банкротст ва | Наихудшее | | | | | | | | | | |
| | Сведения отсутству ют | Наихудшее | | | | | | | | | | |
| | Количество наблюдений * ранг фактора | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | Итого финансовое состояние заемщика | | | | | | | | | | | 91,43% |

Расчет величины риска, связанного с применением каждого фактора риска

Фактор «**Качество задолженности**» непосредственно не оказывает влияния на возможность исполнять заемщиком свои обязательства по долгам.

Данный фактор лишь повышает, либо снижает риски Инвестора, связанные с приобретением прав, в полной, либо в не в полной мере обеспеченных информацией о возможности взыскания (обращения взыскания на активы) заемщика (должника):

- в зависимости от возможности либо невозможности Инвестором (так же и Оценщиком) определить финансовое состояние должника (поручителя, залогодателя),
- наличия либо отсутствия исполнительных документов (судебных решений) по взысканию задолженности в отношении должника (дебитора), (поручителя, залогодателя),
- объема доказательной базы, подтверждающей задолженность, документов, подтверждающих права в отношении должника (дебитора), (поручителя, залогодателя).

При этом отсутствие, либо недостаточность информации о любой из составляющей фактора, повышает риск, связанный с инвестированием в приобретение прав.

В связи с тем, что данный фактор не оказывает непосредственного влияния на возможности должника, связанные с исполнением обязательств, а лишь влияет на степень риска при инвестировании средств в приобретение прав требований, в практическом использовании удобна шкала, применяемая по аналогии со шкалой качественных оценок (см. табл. выше), так как она позволяет учесть степень влияния и имеет наименьшее среднеквадратическое отклонение. Первоначально вероятность погашения задолженности целесообразно рассчитывать с использованием коэффициентной методики в соответствии с вероятностью погашения дебиторской задолженности исходя из ее сроков для отечественных и зарубежных компаний¹². В настоящем отчете в связи с отсутствием степени влияния в расчет не принимается.

| Классификация ДЗ по срокам возникновения. | Вероятность оплаты дебиторской задолженности |
|---|--|
| | Carana Corporation |
| 0-30 дней | 97,5 |
| 30-60 дней | 95,0 |
| 60-90 дней | 92,5 |
| 90-120 дней | 90 |
| 120-150 дней | 85 |
| 150-180 дней | 70 |
| 180-210 дней 210-270 дней 270-359 дней | 50 |
| 360-720 | 25 |
| Свыше 720 дней | 5 |

Вероятность корректируется на степень влияния других составляющих (групп) фактора – качество задолженности. Вероятность реализации прав кредитора, с учетом сроков возникновения задолженности, Оценщик считает целесообразным скорректировать на величину статистических данных о сложившейся средней стоимости предложений на рынке аналогичных прав требований,

¹² Техника эффективного менеджмента Управление оборотными средствами предприятия Carana Corporation/USAID/ПЦП

что, составляет 10,39% номинальной стоимости прав требований юридических лиц (источник – газета «Коммерсант» №20 (6258) от 03.02.2018 г. до даты оценки) на среднее квадратическое отклонение в меньшую сторону, учитывая финансовое состояние дебитора и его длительную убыточность. Исходя из сроков задолженности и вероятности ее погашения, целесообразно рассчитать среднюю геометрическую данных величин, что для двух чисел а, b, называют также средним пропорциональным между а и b (в отчете не отражена).¹³

Вероятность обеспечения обязательств в зависимости от влияния фактора «**Туп заемщика**» - физического лица с учетом незначительного удельного веса данного фактора в общем весе всех факторов целесообразно учесть в размере средне сложившейся стоимости предложений на рынке, исходя из проведенного ранее анализа. При этом, с учетом заметной зависимости стоимости предложений на рынке от величины номинальной стоимости, но недостаточной качественной однородности предлагаемых на рынке прав, нивелирование (сглаживание) различий при использовании фактора в общей массе факторов осуществляется путем придания незначительного веса данному фактору с учетом степени его влияния на степень рисков, связанных с обеспечением прав кредитора в размере низшего вероятностного интервала с учетом среднего линейного отклонения.

Фактор «**Финансовое состояние заемщика**». Как отмечалось ранее, финансовое состояние заемщика необходимо определять на основе анализа его финансовой отчетности. Классическим способом оценки финансового состояния заемщика выступает финансовый анализ на основе четырех основных групп показателей:

- Ликвидности и платежеспособности
- Финансовой устойчивости
- Деловой активности;
- Рентабельности (доходности).

При этом, коммерческие организации в зависимости от показателей финансового состояния либо отсутствия данных о нем квалифицируются следующим образом:

- Устойчивое финансовое состояние;
- Удовлетворительное финансовое состояние;
- Неудовлетворительное финансовое состояние;
- В стадии банкротства;
- Сведения о финансовом состоянии отсутствуют.

Сведения об устойчивом и удовлетворительном финансовом состоянии позволяют произвести расчеты, какая часть задолженности с учетом дисконтирования будущих денежных потоков с учетом положительных финансовых результатов, а так же за счет собственных средств может быть погашена заемщиком (должником) в счет погашения обязательств по приобретаемым инвестором правам (требованиям) с учетом требований по налогам и другим обязательным платежам, а так же требований прочих кредиторов.

Неудовлетворительное финансовое состояние, а так же состояние в стадии банкротства не позволяют коммерческой организации производить расчеты по своим обязательствам за счет финансовых результатов от производственной деятельности. В то же время при возможности целесообразно провести анализ финансового состояния заемщика с целью установить возможности погашения задолженности за счет активов и установить степень риска инвестирования в приобретения прав.

Кроме того, процедура банкротства повышает риски выполнения обязательств за счет результатов финансовой деятельности при наличии сведений об активах должника в пределах до 100% за счет необходимости аккумулирования части средств для обеспечения процедуры банкротства.

С учетом экспертного анализа размера таких затрат, они могут составить около 10% активов должника. Статьей 138 Закона "О несостоятельности (банкротстве)" предусмотрен аналогичный размер средств. Требуемый «...для погашения судебных расходов, расходов по выплате вознаграждения арбитражным управляющим и оплаты услуг лиц, привлеченных арбитражным

¹³ <http://dic.academic.ru/dic.nsf/enc3p/100470>

управляющим в целях обеспечения исполнения возложенных на него обязанностей» (Система ГАРАНТ: http://base.garant.ru/185181/8/#block_7000#ixzz3CnGGIFho)

| № п/п | Факторы риска \ ранг | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
|-------|--------------------------------------|---|---|---|---|---|---|---|---|---|--------|
| | Количество наблюдений | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| | Количество наблюдений * ранг фактора | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 10 |
| | Сумма произведений | | | | | | | | | | 10 |
| | Количество факторов | | | | | | | | | | 1 |
| | Взвешенное значение | | | | | | | | | | 10,00% |

С учетом задолженности, не обеспеченной активами, скорректированной на вероятность погашения дебиторской задолженности в размере средней статистической величины, сложившейся на рынке аналогичных прав, Оценщик полагает ограниченную возможность и вероятности погашения задолженности за счет хозяйственной деятельности и доходов должников, в связи с чем при невозможности учесть финансово состояние **целесообразно использовать статистические данные реализации аналогичных активов, возможность же погашения задолженности за счет хозяйственной деятельности считать равной 0.**

| Показатели удельного веса | | | Уд. Вес с учетом ФС | Коэффициент возвратности (вероятн. Исполнен. Обязат) | Вклад в зависимости от удельного веса |
|---------------------------|---------------------------------|--|---------------------|--|---------------------------------------|
| Качество | Сроки возникновения (признания) | Не установлены | | Срок просрочки платежа (дн) | |
| | Динамика погашения | Тенденция возврата (сценарий интерполяции) | | свыше 720 дней | |
| | | Затухание погашения | | Вероятность оплаты дебиторской задолженности (%) | |
| | | Стагнация функции отдачи | | По срокам образования | |
| | Наличие подтверждения должником | Подтвержденная | | 25,00% | |
| | | Сомнительная | | По статистическим данным | |
| | | Не признанная должником | | 10,39% | |
| | Истребование задолженности | Истребованная | | Средневзвешенная | |
| | | Не истребованная | | 16,12% | |
| | | Сведения отсутствуют | | | |
| | | Наличие исполнительных документов | | | |
| | Возможность погашения | погашаемая в определенные сроки | | | |
| | | возможная к погашению, в т. ч. включена в реестр требований кредиторов | | | |
| | | безнадежные долги | | | |
| | Итого качество: | | 4,57% | 16,12% | 0,74% |
| Тип заемщика | Физическое лицо | Значительное | 0,00% | | 0,00% |
| | Юридическое лицо | Незначительное | 4,00% | | 0,64% |
| | Итого тип заемщика | | | 16,12% | |
| Поручительство | Имеется | 0 | | | 0,00% |
| | Отсутствует | 1 | 0,00% | 0,00% | |
| Залог | Имеется | 0 | | | 0,00% |
| | Отсутствует | 1 | 0,00% | 0,00% | |
| Финанс | Устойчивое | Явное | | | |

| | | | | | |
|--|--------------------------|----------------|---------------|--------------|--------------|
| овое состоян ие заемщи ка | Удовлетвор ительное | Значительное | | | |
| | Неудовлетв орительное | Незначительное | | | |
| | Процедура наблюдения | Незначительное | | | |
| | Процедура банкротства | Наихудшее | | | |
| | Сведения отсутствуют | Незначительное | | | |
| Итого финансовое состояние заемщика | | | 91,43% | 0,00% | 0,00% |
| Всего вероятность исполнения обязательств для юр. Лиц | | | | | 1,38% |

Учитывая вышеизложенное, и установленный срок взыскания задолженности (реализации прав), с учетом рисков, связанных с невозвратом, частичным возвратом (частичной реализацией прав требования) в пределах девяти месяцев с учетом пессимистичного прогноза, рыночная стоимость прав требования, принадлежащих кредитору к дебитору, рассчитанная доходным подходом по состоянию на дату оценки, составит:

| Наименование дебитора | P | R | P с учетом R |
|---|------------------------|--------|--------------|
| ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РУСКОЛ», ОГРН 1107847047164 Дата присвоения ОГРН 24.02.2010 г., ИНН 7838438973, Адрес (место нахождения) юридического лица: 190000, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НАБЕРЕЖНАЯ РЕКИ МОЙКИ, ДОМ 78, ЛИТ. А, ПОМ 4Н | 2 833 320,00 рублей | 1,38 % | 39 236,00 |

| W | q | r | 1+w+q+r | t-to (год) | | Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб. |
|-------|-------|--------|---------|---------------|------|--|
| 7,89% | 2,50% | 20,40% | 130,79% | 1 | 1,31 | 29 999,00 |

Вывод: Стоимость объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, по состоянию на дату оценки, составляет:

29 999 руб. (Сто двадцать пять тысяч семьдесят один рубль), В ТОМ ЧИСЛЕ:

| № п/п | Наименование дебитора | Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб. |
|----------|--|--|
| 1 | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РУСКОЛ», ОГРН 1107847047164 Дата присвоения ОГРН 24.02.2010 г., ИНН 7838438973, Адрес (место нахождения) юридического лица: 190000, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НАБЕРЕЖНАЯ РЕКИ МОЙКИ, ДОМ 78, ЛИТ. | 29 999 руб. |

И. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ

Согласование результатов в обычной практике целесообразно проводить Методом анализа иерархий (МАИ), который является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели - определение рыночной стоимости), через промежуточные уровни-критерии (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами).

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $a(i,j)$ является интенсивность проявления элемента иерархии i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

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

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено $a(i,j) = b$, то при сравнении второго фактора с первым получаем $a(j,i) = 1/b$.

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:

$A_1...A_n$ - множество из n элементов;

$W_1...W_n$ - соотносятся следующим образом:

| | A_1 | ... | A_n |
|-------|-----------|-----|-----------|
| A_1 | 1 | ... | W_1/W_n |
| ... | ... | 1 | ... |
| A_n | W_n/W_1 | ... | 1 |

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

| | A_1 | A_2 | ... | A_n | | |
|-------|-----------|-----------|-----|-----------|---|---|
| A_1 | 1 | W_1/W_2 | ... | W_1/W_n | $X_1 = (1 \cdot (W_1/W_2) \cdot \dots \cdot (W_1/W_n))^{1/n}$ | $\rightarrow BEC(A_1) = X_1 / \sum X_i$ |
| A_2 | W_2/W_1 | 1 | ... | ... | ... | ... |
| ... | ... | ... | 1 | ... | ... | ... |
| A_n | W_n/W_1 | ... | ... | 1 | $X_n = ((W_n/W_1) \cdot \dots \cdot (W_n/W_{n-1}) \cdot 1)^{1/n}$ | $\rightarrow BEC(A_n) = X_n / \sum X_i$ |
| | | | | | $\sum X_i$ | |

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие параметры:

- А. возможность отразить действительные намерения продавца;
- Б. тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;
- В. способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г. способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

С УЧЕТОМ ТОГО, ЧТО РЫНОЧНАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ РАССЧИТЫВАЛАСЬ С ПРИМЕНЕНИЕМ ЛИШЬ ОДНОГО – ДОХОДНОГО ПОДХОДА, ОЦЕНЩИК ПОЛАГАЕТ, ЧТО СОГЛАСОВАННАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, РАССЧИТАННАЯ ПО СОСТОЯНИЮ НА ДАТУ ОЦЕНКИ, СОСТАВИТ:

29 999 руб. (Сто двадцать пять тысяч семьдесят один рубль), В ТОМ ЧИСЛЕ:

| № п/п | Наименование дебитора | Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб. | Вес подхода | Согласованная стоимость, руб. |
|----------|--|--|----------------|-------------------------------------|
| 1 | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РУСКОЛ», ОГРН 1107847047164 Дата присвоения ОГРН 24.02.2010 г., ИНН 7838438973, Адрес (место нахождения) юридического лица: 190000, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НАБЕРЕЖНАЯ РЕКИ МОЙКИ, ДОМ 78, ЛИТ. | 29 999 руб. | 1 | 29 999 руб. |

Вывод по результатам оценки:

Рыночная стоимость объекта оценки – права (требования), принадлежащего Сибирский банк «Сириус» (Общество с ограниченной ответственностью) (ИНН 5032998599, ОГРН 1125000001257, место нахождения: 644043, Омская область, г. Омск, ул. Фрунзе, д. 1, корп. 4) по неисполненным денежным обязательствам дебитора - ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "РУСКОЛ", ОГРН 1107847047164 Дата присвоения ОГРН 24.02.2010 г., ИНН 7838438973, Адрес (место нахождения) юридического лица: 190000, ГОРОД САНКТ-ПЕТЕРБУРГ, НАБЕРЕЖНАЯ РЕКИ МОЙКИ, ДОМ 78, ЛИТ. А, ПОМ 4Н, в сумме 2 833 320,00 руб., по состоянию на дату оценки, может составлять –

29 999 руб. (Сто двадцать пять тысяч семьдесят один рубль), В ТОМ ЧИСЛЕ:

| № п/п | Наименование дебитора | Рыночная стоимость, руб. |
|-------|---|--------------------------|
| 1 | ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ «РУСКОЛ», ОГРН 1107847047164 Дата присвоения ОГРН 24.02.2010 г., ИНН 7838438973, Адрес (место нахождения) юридического лица: 190000, ГОРОД САНКТ- ПЕТЕРБУРГ, НАБЕРЕЖНАЯ РЕКИ МОЙКИ, ДОМ 78, ЛИТ. | 29 999 руб. |

Специалист - оценщик



Кислов Ю.

СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова (под ред.) Оценка стоимости предприятия (бизнеса). М. Интерреклама, 2003;
2. Т.Л. Уэст, Дж. Д. Джонс. Пособие по оценке бизнеса. М. Квинто-Консалтинг, 2003;
3. Дж. Фишмен, Ш. Пратт, К. Гриффит, К. Уилсон. Руководство по оценке стоимости бизнеса. М. Квинто-Консалтинг, 2000;
4. Ю.В. Козырь. Особенности оценки бизнеса и реализации концепции VBM. М. Квинто-Консалтинг, 2006;
5. В.М. Рутгайзер. Оценка стоимости бизнеса. М. Маросейка, 2007;
6. А. Дамодаран. Инвестиционная оценка. М. Альпина Бизнес Букс, 2004;
7. Г.В. Булычева, В.В. Демшин. Практические аспекты применения доходного подхода к оценке российских предприятий. Москва. Финансовая академия, 1999;
8. Ковалев В.В. Финансовый анализ: методы и процедуры. – М.: Финансы и статистика, 2002;
9. Техническое задание на выполнение работ по оценке действующего предприятия (проект). Подготовлено Федеральным агентством по управлению федеральным имуществом. Опубликованы на портале «Вестник оценщика» www.appraiser.ru;
10. Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и/или активов ОАО РАО «ЕЭС России» и ДЗО ОАО РАО «ЕЭС России». Delloitte & Touche. 2007;
11. Методические рекомендации по оценке акций в соответствии с требованиями Федерального закона «Об акционерных обществах» № 208–ФЗ от 26.12.1995. Утверждены Решением Совета Российского общества оценщиков 01.11.2007;
12. А. Жигло, В. Устименко, А. Стекольников. Расчет поправки за контроль при оценке пакетов акций российских компаний. ООО «Финансовые и бухгалтерские консультации». www.fbk.ru. 2005;
13. Е.Е. Яскевич. Методика определения скидок и надбавок при оценке бизнеса. Научно-практический центр профессиональных оценщиков (шаг 1 – работа в диапазонах) www.cpcpa.ru/Methodics. 2008;
14. А.В. Островский, А.Н. Кемов. Анализ сопоставимости результатов расчета стоимости при использовании потоков на собственный и инвестированный капитал, или всегда ли WACC? «Имущественные отношения в Российской Федерации». №1 за 2009 г.;
15. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р, §IV, п.4;
16. Методика, предложенная В. И. Прудниковым в монографии «Оценка стоимости дебиторской задолженности»;
17. Методика, предлагаемая арбитражным управляющим С. П. Юдинцевым;
18. Методика, предложенная П. Ю. Лазаревым и В. В. Лашковым в статье «Практические аспекты оценки ликвидационной стоимости дебиторской задолженности коммерческих банков при ее реализации в рамках исполнительного производства» (журнал «Московский оценщик», №1 2002 г.);
19. Методика, предложенная В. В. Болотских в монограмме «О МЕТОДИКЕ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ ТРЕБОВАНИЯ ДЕБИТОРСКОЙ ЗАДОЛЖЕННОСТИ».

НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

20. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
21. Федеральные Стандарты Оценки (ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3), утвержденные Приказами Минэкономразвития России;
22. Федеральный закон от 26 декабря 1995 года № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»;
23. Постановление Правительства РФ от 14 февраля 2006 г. №87 «Об утверждении Правил определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества»;
24. Гражданский кодекс РФ, ч. 1 от 30 ноября 1994 года № 51-ФЗ;
25. Налоговый кодекс РФ, ч. 2 от 5 августа 2000 года № 117-ФЗ;
26. Федеральный закон от 24 июля 2009 г. № 212-ФЗ «О страховых взносах...»;
27. Постановление Правительства РФ от 1 января 2001 года №1 «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы»;
28. Распоряжение Правительства РФ от 17 ноября 2008 года № 1662-р об утверждении Концепции долгосрочного социально-экономического развития Российской Федерации на период до 2020 года;
29. Стандарты Ассоциация Саморегулируемой организации оценщиков «Межрегиональный союз оценщиков».

ПРИЛОЖЕНИЯ К ОТЧЕТУ



Свидетельство является государственными документом
о повышении квалификации

Регистрационный номер 108416785

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано
Юрию Васильевичу
и том, что он(а) с 10 ноября 2011 по 10 ноября 2011
проходил(а) свою квалификацию (по) ФККО Региональный
драковский Судный Центр
по Профессии Судья районной

в объеме 10 часов
За время обучения сам(а) зачета и окладов по основным дисциплинам
приурочены:

| Наименование | Количество часов | Оценки |
|-------------------------|---------------------|---------|
| Обязательные дисциплины | 12 | |
| по выбору | 32 | |
| Итого часов | | отлично |

Претендент(а) сдал(а) экзамен(ы) нет

выполнил(а) контрольную работу нет

Секретарь Ю.В.В.

Тема Профессия

Секретарь Ю.В.В.

Дата: 10.11.2011

Приложение 2
к Договору страхования ответственности за причинение
ущерба в результате осуществления деятельности,
направленной на установление в отношении объектов
оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости
от 21.12.2017 № 41-0002/2017 (R)

№ 41-0003/2017(R)

21.12.2017г.

г. Воронеж

Акционерное общество «Страховая компания «ПАРИ», именуемое далее Страховщик, настоящим Полисом подтверждает заключение договора страхования ответственности за причинение ущерба в результате осуществления деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости на основании заявления Страхователя.

| | |
|---|---|
| СТРАХОВАТЕЛЬ: (наименование организации, ИНН) | Кислов Юрий Васильевич |
| ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ: | Объектом страхования по настоящему Полису являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям). |
| ОБЪЕКТЫ ОЦЕНКИ (указываются в соответствии с заявлением Страхователя) | <input type="checkbox"/> - отдельные материальные объекты (вещи); <input type="checkbox"/> - совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); <input type="checkbox"/> - право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; <input type="checkbox"/> - права требования, обязательства (долги); <input type="checkbox"/> - работы, услуги, информация; <input type="checkbox"/> - иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте |
| СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ: | Установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика (ов), являющегося (ихся) работником(ами) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик(ки) на момент причинения ущерба. |
| СТРАХОВАЯ СУММА | 3 000 000,00 (Три миллиона) рублей 00 копеек |
| ЛИМИТЫ ВОЗМЕЩЕНИЯ: | на один страховой случай не установлено на одно потерпевшее лицо не установлено |
| ФРАНШИЗА безусловная | не установлено руб. |
| СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ (размер и порядок уплаты) | 7 200,00 (Семь тысяч двести) рублей 00 копеек Единовременно не позднее 22.12.2017г. |
| СРОК СТРАХОВАНИЯ | С «13» января 2018 года по «12» января 2019 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Полисом. |
| ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ: | |

От АО «СК «ПАРИ»

Руководитель доп. офиса в г. Воронеж
Филиала АО СК «ПАРИ» г. Рязань

По доверенности от 21.12.2017 № 4319-Ф/Д



Колядинцев М.В.

М.П.

Страхователь Полис страхования получил

Кислов Ю.В.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001727-1

« 29 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Кислову Юрию Васильевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 29 » декабря 2017 г. № 38

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » декабря 20 20 г.

АО «Орион», Москва, 2017 г. «Б» Лицензия № 09-05-00303 ФНС РФ. Т3.МФ 741. Тел.: (495) 728-47-42. www.oriom.ru

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 001728-2

« 29 » декабря 2017 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Кислову Юрию Васильевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 29 » декабря 2017 г. № 38

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 29 » декабря 2020 г.

АО «Оценки», Москва, 2017 г., «Ф». Лицензия № 05-05-09/003 ФНС РФ, ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.opcen.ru