|  |
| --- |
| **Российская Федерация** |
|  |
| **ОТЧЁТ №09-О/13** |
| ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ |
|  |
| Прав требования ООО «Донская Аптека 2» к  ООО «Интехстрой-ЛМК» |
|  |
|  |
|  |
| |  |  | | --- | --- | | **ЗАКАЗЧИК:** | ООО «Донская Аптека 2»  пл. Рабочая, д. 1, г. Ростов-на-Дону | | **ИСПОЛНИТЕЛЬ:** | Индивидуальный предприниматель Степанов М.Е. ул. Киргизская, д. №16 «Б», кв. №62, г. Ростов-на-Дону | |
|  |

|  |  |
| --- | --- |
| Дата определения стоимости: | 16 апреля 2013 года |
| Дата составления отчёта: | 27 мая 2013 года |

|  |
| --- |
| **г. Ростов-на-Дону** |
| **2013 г.** |

Оглавление

[1 Основные факты и выводы 3](#_Toc356484989)

[2 Задание на оценку 4](#_Toc356484990)

[3 Сведения о заказчике оценки и об оценщике 4](#_Toc356484991)

[3.1 Сведения о заказчике оценки 4](#_Toc356484992)

[3.2 Сведения об Исполнителе и специалистах участвующих в оценке 5](#_Toc356484993)

[Сведения об Исполнителе: 5](#_Toc356484994)

[Сведения о специалистах участвующих в оценке 5](#_Toc356484995)

[4 Основные допущения, ограничивающие условия и предположения 6](#_Toc356484996)

[5 Сертификат качества оценки 7](#_Toc356484997)

[6 Общие сведения 8](#_Toc356484998)

[6.1 Законы, нормативные акты и стандарты, использованные в оценке 8](#_Toc356484999)

[6.2 Используемые термины и определения 8](#_Toc356485000)

[6.3 Процесс оценки 11](#_Toc356485001)

[7 Описание объекта оценки 12](#_Toc356485002)

[7.1 Описание правового положения объекта оценки 12](#_Toc356485003)

[Оцениваемые права требования 12](#_Toc356485004)

[Обременения оцениваемых прав 12](#_Toc356485005)

[7.2 Источники информации об объекте оценки 12](#_Toc356485006)

[8 Анализ социально-экономической ситуации в регионе 13](#_Toc356485007)

[8.1 Географическое положение региона и его ресурсы 13](#_Toc356485008)

[8.2 Социально-экономическая справка о регионе 13](#_Toc356485009)

[Административно-территориальное деление и население 13](#_Toc356485010)

[Социально-экономическая ситуация в ростовской области по итогам января – февраля 2013 года 14](#_Toc356485011)

[8.3 Рынок корпоративных долговых обязательств 20](#_Toc356485012)

[Рынок дебиторской задолженности 21](#_Toc356485013)

[9 Общие сведения о дебиторе 26](#_Toc356485014)

[10 Анализ финансового состояния ООО «Интехстрой-ЛМК» 28](#_Toc356485015)

[11 Оценка дебиторской задолженности 29](#_Toc356485016)

[11.1 Обзор и обоснование выбора методов оценки 29](#_Toc356485017)

[Обзор методов оценки 29](#_Toc356485018)

[Выбор методов оценки 31](#_Toc356485019)

[11.2 Определение рыночной стоимости оцениваемых прав требования 32](#_Toc356485020)

[Определение рыночной стоимости доходным подходом 34](#_Toc356485021)

[11.3 Согласование результатов 38](#_Toc356485022)

[Анализ применённых подходов 38](#_Toc356485023)

[Согласование оценок и окончательный результат 39](#_Toc356485024)

[11.4 Заключение об итоговой стоимости оцениваемых прав требования 40](#_Toc356485025)

[12 Литература 41](#_Toc356485026)

[13 ПРИЛОЖЕНИя: 42](#_Toc356485027)

# Основные факты и выводы

Исполнитель – Индивидуальный предприниматель Степанов М.Е., в соответствии с договором №09-О/13 от 16 апреля 2013 г., произвёл оценку рыночной стоимости дебиторской задолженности ООО «Донская Аптека 2» - прав требования к ООО «Интехстрой-ЛМК», в размере **145392408,00** **рублей**.

Состав оцениваемых прав – *право собственности на объект оценки*

Обременение прав – *не обременено*

Вид определяемой стоимости – *рыночная*

Задачи и цель оценки – *определение рыночной стоимости объекта оценки для его дальнейшей продажи*

Стоимость была рассчитана по состоянию на 16 апреля 2013 года.

При выполнении настоящей работы по оценке прав требования рассматривалась возможность применения трёх подходов: *сравнительного и доходного, а также методика определения рыночной стоимости задолженности по Стандарту оценки СТО ФДЦ 13-05-98*.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 1 | Сравнительный | Не применялся |
| 2 | Доходный | 10 486 680,00 рублей |
| 3 | Стандарт оценки СТО ФДЦ 13-05-98 | 9 396 108,00 рублей |
|  | **Согласованный результат** | **10 159 500,00 рублей** |

Таким образом, величина *рыночной стоимости* прав требования (дебиторской задолженности) ООО «Донская Аптека» к ООО «Интехстрой-ЛМК», по состоянию на 16.04.2013 года, округлённо составляет:

***10 159 500***

***(Десять миллионов сто пятьдесят девять тысяч пятьсот) рублей,***

***в том числе НДС = 1549754,24 рублей***

Выводы, содержащиеся в отчёте, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Заказчиком информации об объектах, на моём опыте и профессиональных знаниях.

Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., с Федеральными стандартами оценки: ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, стандартами оценки СРО НКСО: СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007; СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008; СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008; СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008, Кодексом Этики НП «СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».

При необходимости получения разъяснений по вопросам оценки, изложенным в отчете, всю информацию Вы можете получить непосредственно у Исполнителя.

С уважением,

Исполнитель \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_/Степанов М.Е.

# Задание на оценку

1. **Основание для проведения оценки:** Договор №09-О/13 от 16апреля 2013 года
2. **Объект оценки:** дебиторская задолженность ООО «Донская Аптека 2» – право требования ООО «Донская Аптека» к ООО «Интехстрой-ЛМК», в размере **145392408,00** **рублей.**
3. **Цель проведения оценки**: определение рыночной стоимости указанного объекта оценки.
4. **Задача оценки**: консультирование Заказчика относительно возможной рыночной стоимости дебиторской задолженности для его дальнейшей продажи.
5. **Вид определяемой стоимости:** *рыночная стоимость*.
6. **Дата оценки:** оценка проводится по состоянию на 16 апреля 2013 года.
7. **Дата составления отчета** об оценке: 27 мая 2013 года.
8. **Срок проведения оценки**: 16 апреля 2013 г. – 27 мая 2013 г.
9. **Оцениваемое право:** *право собственности*.
10. **Собственником оцениваемого имущества (Субъектом права) является**: является:

|  |
| --- |
| ООО «Донская Аптека 2»  ИНН 6162055237 КПП 616201001  ОГРН 1086162002244  Адрес: пл. Рабочая, д. 1, г. Ростов-на-Дону |

1. **Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:** ограничения отсутствуют
2. **Балансовая стоимость:** 137370000 рублей

# Сведения о заказчике оценки и об оценщике

## Сведения о заказчике оценки

|  |  |
| --- | --- |
| Полное фирменное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Донская Аптека 2» |
| Сокращенное наименование | ООО «Донская Аптека 2» |
| Место нахождения | Рабочая пл., д. 1, г. Ростов-на-Дону |
| **Сведения о государственной регистрации** | |
| Зарегистрировано | ИФНС по Железнодорожному р-ну г.Ростова-на-Дону |
| Дата постановки на учёт | 13.08.2008 г. |
| Дата присвоения ОГРН | 13.08.2008 г. |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1086162002244 |
| Идентификационный номер налогоплательщика | 6162055237 |
| Сведения о состоянии юр. лица | Решением Арбитражного суда Ростовской области по делу №А53-29394/2012 от 14.12.2012 года ООО «Донская Аптека 2» признано несостоятельным (банкротом), в отношении него открыто конкурсное производство по упрощенной процедуре. |

## Сведения об Исполнителе и специалистах участвующих в оценке

Сведения об Исполнителе:

|  |  |
| --- | --- |
| Полное фирменное наименование | Индивидуальный предприниматель Степанов Михаил Евгеньевич |
| Сокращенное наименование | ИП Степанов М.Е. |
| Место нахождения | ул. Киргизская, 16 «б», кв. 62, г. Ростов-на-Дону |
| **Сведения о государственной регистрации** | |
| Дата присвоения ОГРН | 21.10.2004 года |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРНИП) | 304616629500236 |
| Идентификационный номер налогоплательщика | 616604755939 |

Сведения о специалистах участвующих в оценке

**Степанов Михаил Евгеньевич, Специалист–Оценщик:**

* Паспорт: 60 04 №246443, выдан 02.10.2003 г. ОВД Первомайского района г. Ростова-на-Дону. Код подразделения 612-052.
* «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» – регистрационный №00743 в реестре саморегулируемой организации оценщиков.
* Образование:
* Окончил Новочеркасский Политехнический Институт в 1983 г, по специальности «инженер–электрик по Автоматике и Телемеханике».
* Окончил Ростовский Государственный Университет в 2006 г, экономист по специальности «Финансы и Кредит».
* Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:
* Диплом Ростовского Государственного Строительного Университета – ПП №428780 от 18.01.2003 г., по программе: «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
* Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» выдано 15 декабря 2011 года.
* Стаж работы в области оценки – 10 лет.
* Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:
* Полис №87– 0447180–21/13 от 15.01.2013 года, ОАО «Государственная страховая компания «ЮГОРИЯ»; Лимит ответственности – 30000000 (Тридцать миллионов) рублей; Период действия: с 18.01.2013 года по 17.01.2014 года.

*Перечень глав отчета, исполнителем которых является специалист: весь отчёт*.

# Основные допущения, ограничивающие условия и предположения

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

* Оценка прав на дебиторскую задолженность выполняется строго в соответствии с договором на оценку. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта.
* ИСПОЛНИТЕЛЬ не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете.
* В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся возникновения оцениваемых прав требования, и учредительных документов не проводится.
* ИСПОЛНИТЕЛЬ предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. ИСПОЛНИТЕЛЬ не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
* ОЦЕНЩИК полагался на достоверность исходной информации, предоставленной ЗАКАЗЧИКОМ.
* Исходные данные, использованные ИСПОЛНИТЕЛЕМ при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, ИСПОЛНИТЕЛЬ не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
* При проведении оценки предполагалось, что предприятие-должник не ликвидировано, не являются отсутствующим лицом и находятся по адресу, указанному в выписке из ЕГРЮЛ.
* ИСПОЛНИТЕЛЬ не несёт ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
* От ИСПОЛНИТЕЛЯ не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.
* Мнение ИСПОЛНИТЕЛЯ относительно стоимости действительно только на дату оценки. ИСПОЛНИТЕЛЬ не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических, социальных и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
* Отчет об оценке содержит профессиональное мнение ОЦЕНЩИКА относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объекты буду проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
* Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если от даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.
* Содержание отчёта является конфиденциальным для ЗАКАЗЧИКА и ИСПОЛНИТЕЛЯ за исключением случаев, предоставления в соответствующие органы для целей сертификации и лицензирования, а также для контроля качества при возникновении спорных ситуаций.
* Ни ЗАКАЗЧИК, ни ИСПОЛНИТЕЛЬ не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

# Сертификат качества оценки

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

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Произведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самому Оценщику и ограничены только пределами оговоренных в Отчете допущений и ограничивающих условий.
3. Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом Отчета, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
4. Вознаграждение Оценщика ни в коей степени не зависит от итоговой величины стоимости объектов оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Задание на оценку не основывалось на требовании определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата.
6. Ни одно лицо, кроме подписавшего данный отчет Оценщика, не оказывало значительного профессионального содействия в подготовке Отчета.
7. Анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г., Федеральных Стандартов оценки: ФСО - 1, зарегистрирован в Минюсте РФ 22.08.2007 г. №10040; ФСО-2, зарегистрирован в Минюсте РФ 23.08.2007 г. №10045; ФСО–3, зарегистрирован в Минюсте РФ 20.08.2007 г. №10009, стандартов оценки СРО НКСО: СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007; СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008; СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008; СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008, а также требованиями Технического задания, в части, не противоречащей вышеназванным документам.
8. Исполнитель и Оценщик обязуется хранить в тайне любые факты и данные, ставшие ему известны в результате выполнения настоящей оценки, не раскрывать и не разглашать, в общем или частностях, информацию какой–либо третьей стороне без предварительного письменного согласия между Заказчиком и Исполнителем.
9. Расчетная стоимость объектов оценки признается действительной на дату оценки – *16 апреля 2013 года*.

Оценщик: Степанов М.Е.

# Общие сведения

## Законы, нормативные акты и стандарты, использованные в оценке

1. Конституция РФ.
2. Гражданский кодекс РФ от 21.10.94 г. Часть 1-2.
3. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ в редакции от 24.07.2007 г. №220 – ФЗ.
4. Налоговый Кодекс Российской Федерации. Части первая и вторая.

При выполнении работы по определению рыночной стоимости дебиторской задолженности, Оценщиком были использованы и соблюдены следующие стандарты:

* Федеральные Стандарты оценки: ФСО-1, зарегистрирован в Минюсте РФ 22.08.2007 г. №10040; ФСО-2, зарегистрирован в Минюсте РФ 23.08.2007 г. №10045; ФСО–3, зарегистрирован в Минюсте РФ 20.08.2007 г. №10009.
* Стандарты оценки СРО НКСО: СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007; СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008; СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008; СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008.

*Использование названных выше стандартов обосновывается обязательностью их применения Оценщиком в рамках оценочной деятельности*.

Оценочная деятельность, в настоящий момент, регулируется Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г., №135-ФЗ, вышеприведёнными Федеральными стандартами оценки и стандартами саморегулируемой организации.

* Стандарт оценки СТО ФДЦ 13-05-98, Москва 1998 г.

*В настоящее время отсутствуют обязательные к применению стандарты для определения рыночной стоимости дебиторской задолженности организаций-должников.[[1]](#footnote-1) Единственным стандартом в данной области является стандарт СТО ФДЦ 13-05-98.   
Указанный стандарт разработан рабочей группой по заданию Федерального долгового центра при Правительстве Российской Федерации. Согласно пункту 2.3 Методическое руководство по анализу и оценке прав требования (дебиторской задолженности) при обращении взыскания на имущество организаций-должников подлежит применению для целей обоснования рыночной стоимости при реализации дебиторской задолженности на торгах в процессах исполнительного производства, продажи просроченной дебиторской задолженности и осуществления процедур банкротства. Положения стандарта СТО ФДЦ 13-05-98 не противоречат вышеприведённым общеобязательным Федеральным* *стандартам.*

## Используемые термины и определения

*Оценка имущества*- деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29.08.98 г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в редакции от 24.07.2007 г. №220 – ФЗ).

*Рыночная стоимость объекта оценки -* наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки 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.

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

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

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

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку. (Федеральный Стандарт ФСО-2, зарегистрирован в Минюсте РФ 23.08.2007 г. №10045).

*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.

*Залоговая стоимость имущества* **–** стоимость имущества в целях обеспечения кредита.

*Цена.* Термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах.

*Дата проведения оценки* **-** календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

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

*Затратный подход* **–** совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки с учетом его износа. (Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности. Утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001г. №519).

*Рыночный (сравнительный) подход* **-** совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. (Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности. Утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001г. №519)

*Доходный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. (Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности. Утверждены постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001г. №519)

*Предприятием*как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности. Предприятие в целом как имущественный комплекс признается недвижимостью. В состав предприятия, как имущественного комплекса, входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, включая земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующее предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания) и другие исключительные права, (Ст. 132 Гражданского кодекса РФ от 21.10.94. Часть 1).

*Текущие активы* – активы, не предназначенные для использования на постоянной основе в деятельности предприятия — например, счета дебиторов, товарные запасы, краткосрочные инвестиции, банковская и кассовая наличность. (МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ. "Общие понятия и принципы оценки". М. 1994).

*Чистые активы* - это величина, определяемая путем вычитания из суммы активов акционерного общества, принимаемых к расчету, суммы его обязательств, принимаемых к расчету. (Приказ Министерства финансов РФ от 5.08.1996 г. №71 и ФКЦБ от 5.08.96 г. №149 "О порядке оценки стоимости чистых активов акционерных обществ").

*Собственный капитал* - доля собственников в капитале предприятия за вычетом всех обязательств. (АМЕРИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ Стандарт по оценке бизнеса. BVS—I. Терминология).

*Скорректированная балансовая стоимость* - балансовая стоимость предприятия после внесения изменений и дополнений в статьи актива и пассива баланса. Корректировка производится оценщиком для определения стоимости предприятия (100 % пакета акций).

*Ставка дисконта* **-** ставка дохода, используемая для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости. (АМЕРИКАНСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ: Стандарт по оценке бизнеса. BVS‑I. Терминология).

*Коэффициент капитализации* – это норма дохода, которая отражает взаимосвязь между чистым операционным доходом и общей стоимостью или ценой собственности.

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

*Вексель* – письменное денежное обязательство должника о возврате долга, форма и обращение которого регулируются специальным законодательством – вексельным правом.

*Дебиторская задолженность* – задолженность других организаций, работников и физических лиц данной организации (задолженность покупателей за купленную продукцию, подотчетных лиц за выданные им под отчет денежные суммы и др.). Организации и лица, которые должны данной организации, называются дебиторами.

По истечении срока исковой давности дебиторская задолженность подлежит списанию. Общий срок исковой давности установлен в три года. Для отдельных видов требований законом могут быть установлены специальные сроки исковой давности, сокращенные или более длительные по сравнению с общим сроком.

*Срок исковой давности* начинает исчисляться по окончании срока исполнения обязательств, если он определен, или с момента, когда у кредитора возникает право предъявить требование об исполнении обязательства.

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

## Процесс оценки

*Процесс оценки -* логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения поставленной проблемы с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Можно изложить следующую принципиальную логическую схему оценочных исследований по определению рыночной стоимости дебиторской задолженности (таблица 2).

Таблица Этапы проведения оценочного исследования

|  |  |
| --- | --- |
| **Этап** | **Содержание этапа** |
| I. Анализ исходной информации | * анализ прав собственности; * анализ специфических особенностей долга |
| II. Формирование сценариев | * анализ финансового состояния дебитора |
| III. Построение графиков погашения | * расчет прогнозных сценариев |
| IV. Определение вариантов (видов) рыночной стоимости | * анализ графиков погашения; * выбор ставки дисконтирования |
| V. Итоговое согласование стоимости | * выбор весовых коэффициентов на основе анализа финансовых параметров дебитора |
| VI. Корректировка стоимости на специфические условия задачи | * учет правовых аспектов; * учет конкретных целей; * учет конкретных условий |
| VII. Формирование заключительного значения о рыночной стоимости | * составление отчета об оценке ДЗ. |

# Описание объекта оценки

Объектом оценки является дебиторская задолженность предприятия Заказчика – право требования ООО «Донская Аптека 2» к ООО «Интехстрой-ЛМК», в размере **145392408,00** **рублей.**

## Описание правового положения объекта оценки

Оцениваемые права требования

*Оцениваемые права требования* у Заказчика – ООО «Донская Аптека 2» к должнику возникли по следующим основаниям:

***Правоустанавливающие*** документы:

Таблица

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Основание возникновения права** | **Дата возникновения** | **Сумма, руб.** |
| 1 | Договор займа от 19.01.2011 г. | 19.01.2011 | 137 370 000,00 |
| 2 | Решение АС РО по делу №А53-19973/2012 от 23.08.2012 г. | 23.08.2012 | 8 022 408,00 |
|  | **ИТОГО:** |  | **145 392 408,00** |

***Правозакрепляющие*** документы:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование документа** | **Сумма требования, руб.** |
| 1 | Решение Арбитражного суда РО по делу №А53-19973/2012 от 23.08.2012 г. по Договору займа от 19.01.2011 г., в т.ч. сумма основного долга и проценты за пользование чужими деньгами | 145 392 408 |
| 2 | Исполнительный лист АС №002266208 выданный на основании решения Арбитражного суда РО по делу №А53-19973/2012 от 23.08.2012 г |
|  | **ИТОГО:** | **145 392 408** |

Обременения оцениваемых прав

Оценка выполнена в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав.

## Источники информации об объекте оценки

*Документы и информация, предоставленные Заказчиком для проведения оценки*

1. Копия Решения Арбитражного суда РО по делу № А53-19973/2012 от 23.08.2012 года о взыскании с ООО «Интехстрой-ЛМК», в пользу ООО «Донская Аптека 2», 145392408,00 рублей по Договору займа от 19.01.2011 г., в т.ч. сумму основного долга и процентов за пользование чужими деньгами.
2. Копия Исполнительного листа АС №002266208.

Аудиторская и иная проверка предоставленного материала не проводилась. Все документы были предоставлены оценщику в виде копий. Оценщик был лично ознакомлен с документами, однако проверка их достоверности и подлинности не проводилась.

Все предоставленные Заказчиком документы включены в Приложения к настоящему отчету и являются его неотъемлемой частью.

# Анализ социально-экономической ситуации в регионе

## Географическое положение региона и его ресурсы

Ростовская область, занимает ведущее место на Северном Кавказе и отличается выгодным экономико-географическим положением. На территории области, по которой протекает одна из крупнейших рек Европы – «Дон», расположено Цимлянское водохранилище, судоходны и основные притоки Дона - реки Северный Донец и Маныч. Озера занимают 0.4% территории области.

Через Ростовскую область проходят важнейшие транспортные пути, связывающие Юг России с Центральным регионом и Поволжьем; южные части России и Украины; Россию и республики Закавказья.

Центр области - город Ростов-на-Дону расположен на правом возвышенном берегу Дона, в 46 километрах от его впадения в Азовское море.

Расстояние от Москвы до Ростова-на-Дону – 1061 км. Область занимает площадь 100,9 тыс. кв. км. (что составляет 0,6% территории России), имеет протяжённость 470 км с севера на юг и 455 км с запада на восток.

Климат Ростовской области умеренно - континентальный. Средняя температура: февраля -5,7; июля +23. Количество осадков 360-470 мм в год.

Весьма разнообразна природа Ростовской области – степные просторы перемежаются лесными оазисами, а пойма реки Дон является пристанищем для сотен видов животных и ценных пород промысловых рыб.

Необходимо отметить, что Ростовская область относится к районам с ограниченными водными ресурсами. Возможности безвозвратного водоотбора реки Дон практически исчерпаны. Величина водоотбора в бассейне реки Дон достигает 50% всех водных ресурсов, что превышает экологически допустимый отбор воды.

Почвенные ресурсы являются одним из основных богатств Донского края. В общей структуре земель черноземы занимают 64.2% при толщине слоя в 1.5 метра.

Ростовская область является основной сырьевой угольной базой Северо-Кавказского региона, где сконцентрировано более 6.5 млрд. тонн разведанных балансовых запасов угля и имеется резерв детально разведанных участков с запасами более 1.5 млрд. тонн угля для строительства новых шахт.

Перспективы нефтегазоносности Ростовской области оцениваются достаточно высоко. Прогнозные ресурсы углеводородов оцениваются в 485 млн. тонн условного топлива.

 Лесной фонд области незначителен и охватывает 2.8% территории, представленной большей частью лесами, выполняющими водоохранные и защитные функции.

## Социально-экономическая справка о регионе

Административно-территориальное деление и население

В состав Ростовской области входят 43 района, 23 города, 25 поселков городского типа. Население области на начало 1996 года составляло 4.4 млн. человек (1/4 часть населения Северного Кавказа), более 2/3 которых проживает в городах. По численности населения область занимает шестое место в Российской федерации.

По национальному составу 90% жителей региона составляют русские, 3.4% - украинцы, 1.8% - армяне, 0.9% - белорусы. Всего в области проживают представители 100 национальностей. В возрастной структуре области 56.3% приходится на трудоспособное население. 21.9% составляют лица пенсионного возраста. 21.8% - дети до 16 лет. Среднегодовая численность занятых в экономике составляет 1.87 млн. человек, в том числе на предприятиях негосударственного сектора 1.1 млн. человек.

Центр области – город Ростов-на-Дону (численность населения свыше одного миллиона человек) - является одним из самых мощных транспортных узлов России, СНГ, Европы. Через Ростов проходит 6 магистральных железнодорожных линий и 7 автомобильных дорог федерального значения, связывающих город со всеми регионами России, странами Европы и Азии. Крупными городами области являются Таганрог с численностью 292 тысячи человек, Шахты - 230 тысяч, Новочеркасск - 190 тысяч, Волгодонск - 183 тысячи и Новошахтинск - 107 тысяч человек.

Социально-экономическая ситуация в ростовской области по итогам января – февраля 2013 года

Начало 2013 года в Ростовской области характеризуется сохранением в экономике области позитивных тенденций. По сравнению с январем-февралем  2012 года увеличены оборот организаций, объем строительных работ, ввод жилья, индексы оборота розничной торговли, общественного питания, платных услуг населению, активизирована инвестиционная деятельность, выросли денежные доходы населения, сократилась численность официально зарегистрированных безработных.

**Оборот  организаций** в  январе-феврале 2013 года сложился в сумме 278,5 млрд. рублей,  что  в действующих ценах на 17,6 %  больше уровня 2012 года. Рост объемов оборота обеспечен организациями большинства видов экономической деятельности, кроме сельского хозяйства, охоты и лесного хозяйства,  рыболовства, рыбоводства.

По результатам первых двух месяцев 2013 года индекс **промышленного производства** области оказался несколько ниже уровня соответствующего периода 2012 года и составил 97,1 % (в России –  98,5 %).

**Добыча полезных ископаемых** снизилась на 1,2 % против  уровня января – февраля 2012 года (в России – на 1,7 %). Рост добычи  нерудных материалов (на 12,4 %) не компенсировал сокращение  добычи топливно-энергетических полезных ископаемых (на 2,1 %).  Вместе с тем,  отмечалось наращивание объемов добычи угля на предприятиях ОАО ШУ «Обуховская», ОАО «Донуголь» (ш.«Шерловская-Наклонная»), ОАО «Донской Антрацит», объемов обогащения угля - в ОАО ШУ «Обуховская», ООО ЦОФ «Шолоховская» и ОФ «Замчаловская», объемов добычи газа - в ЗАО «Донгазодобыча» за счет возобновления производственной деятельности.

При росте выпуска продукции в  десяти из четырнадцати ведущих видов деятельности, индекс производства  **обрабатывающих производств** в январе-феврале  2013 года составил 99,2 % (в среднем по России – 99,8 %). Определяющее влияние на его формирование  оказало сокращение объемов  производства машин и оборудования, транспортных средств и оборудования, пищевых продуктов.

Индекс производства  электрооборудования, электронного и оптического  оборудования  в январе-феврале 2013 года вырос в 1,9 раза против уровня января-февраля 2012 года в результате увеличения объемов выпуска проводников электрического тока, трансформаторов, электровакуумных и газонаполненных  приборов и другого оборудования.

Объемы  производства транспортных средств и оборудования в январе-феврале 2013 года сложились на 38,9 % ниже уровня 2012 года из-за  сокращения выпуска  продукции практически на всех предприятиях этого вида деятельности.  Продукции собственного производства отгружено на 6,6 млрд. рублей, что в действующих ценах на 17,9 % больше, чем в 2012 году.

Физические объемы производства машин и оборудования за два месяца 2013 года уменьшились на 5,9 %. Это стало результатом сокращения  производства зерноуборочных комбайнов и тракторов. При этом увеличен  выпуск установок и двигателей гидравлических и пневматических, подшипников, печей и камер промышленных или лабораторных электрических, оборудования индукционного или диэлектрического нагревательного и других изделий.

В производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, формирующем 25,5 % объема реализации продукции обрабатывающих производств,  в отчетном периоде увеличены объемы мяса (свинины и говядины), рыбы и рыбопродуктов, сливочного масла и масляных паст, цельномолочной продукции, сыров и творога, растительных нерафинированных и рафинированных масел, муки, крупы,  табачных изделий, пива.

Однако из-за уменьшения выпуска мяса птицы, доля которого в общем объеме мяса в январе-феврале 2012 года составляла практически 90%, индекс производства сложился на 3 % ниже уровня 2012 года. Также меньше произведено колбасных, хлебобулочных и кондитерских изделий, отдельных видов рыбной продукции и плодоовощных консервов. При этом объем реализованной  продукции собственного производства вырос на 16,6% (в действующих ценах) и составил 17,2 млрд. рублей.

В  текстильном и швейном производстве  за два месяца 2013 года индекс производства превысил уровень 2012 года на 6,3 %. Больше, чем в 2012 году, выпущено холстов полотенчатых махровых и прочих махровых тканей в ОАО «Донская мануфактура М», верхнего трикотажа, брюк, комбинезонов и полукомбинезонов, рубашек мужских, ветровок, штормовок и  других изделий в ЗАО «Джи Джей Корпорация», пряжи из синтетических и искусственных волокон, ковров и ковровых изделий в ЗАО «Меринос», постельного белья в ЗАО «ДонТЭКС» и ЗАО «Аксинья». Реализовано продукции собственного производства    в действующих ценах на 4,2 млрд. рублей,  что на 25,8 % больше, чем в 2012 году.

Индекс производства кожи, изделий из кожи и производства обуви по результатам января-февраля 2013 года составил 112,8  % за счет роста выпуска юфтевых кожтоваров и обуви.

Снижение в  отчетном периоде выпуска древесностружечных плит в ОАО «ВКДП», деревянных строительных конструкций, столярных изделий и пиломатериалов за счет предприятий малого бизнеса способствовало уменьшению индекса в обработке древесины и производстве изделий из дерева на 5,6 % по сравнению с аналогичным периодом  2012 года.

Индекс целлюлозно-бумажного производства, издательской и полиграфической деятельности  в  январе-феврале  2013 года составил 108,8 % за счет увеличения выпуска бумаги (ООО «Донская гофротара»), туалетной бумаги (ООО «Бумажная фабрика»), салфеток (малые предприятия), ящиков из гофрированного картона (ЗАО «Фармадар «Картона Лимитед» и ООО «Донская гофротара»), журналов, книг, брошюр, листовок (предприятия малого бизнеса).

В январе-феврале 2013 года выпуск продукции в организациях, относящихся к виду деятельности  прочие производства,  превысил уровень соответствующего периода 2012 года на 0,6 % за счет увеличения объемов ювелирных изделий и изделий народных художественных промыслов. При росте выпуска деревянных кроватей, столов обеденных деревянных для столовой и гостиной, деревянных журнальных столов, производство мебели в целом снижено на 1 %.

В результате увеличения выпуска в ОАО «Новошахтинский завод нефтепродуктов» топочного мазута, печного бытового топлива, прямогонного бензина, в ОАО «Каменский нефтеперерабатывающий завод» мазута, не вошедшего в другие группировки, индекс производства кокса и нефтепродуктов составил 128 %  к уровню января-февраля 2012 года. Доля продукции в объеме отгруженной продукции обрабатывающих производств выросла на 4,2 процентных пункта.

Предприятия химического производства в январе-феврале 2013 года увеличили выпуск диоксида, углерода, полиэфиров, поликарбонатов, смол алкидных и  эпоксидных, волокон и нитей химических, продукции оборонно-промышленного комплекса и другой продукции. В результате индекс производства на  19,6 % превысил уровень января-февраля 2012 года. Предприятиями этого вида деятельности отгружено продукции собственного производства, выполнено работ и услуг на  2,5 млрд. рублей, что на 30,4 % выше, чем в 2012 году.

 Индекс  производства резиновых и пластмассовых изделий за период с начала 2013 года составил 102,5 %. Увеличен выпуск мононитей с размером поперечного сечения1 мм (ООО «Энвин Рус»), изделий из резины прочих, листов, полос из непористой резины (ОАО Завод «РТИ»), плит, листов, пленки и полос полимерных неармированных и некомбинированных с другими материалами (ООО «Гефест-Ростов», ООО «Унипром»), изделий упаковочных полимерных прочих (ООО ПКФ «Атлантис-Пак», ООО «Унипласт»),  окон и их коробок, подоконников полимерных (ООО Фирма «Пласт», ООО «Сампо-Дон»), дверей и их коробок  полимерных (предприятия малого бизнеса) и других изделий.

Металлургическое производство и производство готовых металлических изделий  в январе-феврале 2013 года выросло на 9 %. Превышены  показатели аналогичного периода 2012 года по выпуску многих видов продукции. Среди них: прокат черных металлов (ООО «РЭМЗ»), стальные трубы (ОАО «Тагмет»), уголки, фасонные и специальные профили из железа или нелегированной стали (ФЛ ООО ЗСБ «Армакс-Юг»), прутки и профили алюминиевые, сплавы на  основе первичного алюминия (ТОСП ООО «БК-Алпроф», ТОСП ЗАО «Алунекст»), котлы водгрейные центрального отопления газотрубные (ООО «Лемак», ООО Завод «Конорд»), оборудование эксплуатационное для ядерных реакторов (ОАО «Атоммашэкспорт», ООО «Полесье»), сварочные электроды (ЗАО «Комз-Экспорт») и другие.

Производство прочих неметаллических минеральных продуктов, основную часть  которых  составляют  строительные  и отделочные материалы, выросло в январе-феврале 2013 года на 15,3 %. Больше, чем в 2012 году, произведено банок  стеклянных для консервирования (ОПО «Каменский стекольный завод»), плиток керамических для стен и пола (ОАО «Стройфарфор»), кирпича керамического неогнеупорного  строительного (практически все крупные производители), сборных железобетонных конструкций (ОАО «Митос Строй», ООО ПК «Тис», ОАО «Стройдеталь» и др.), асфальтобетонных смесей (ОАО «ДРСУ», ООО «КДСМ») и другой продукции.

Предприятиями этого вида деятельности отгружено продукции собственного  производства на  3,4   млрд. рублей, что  в действующих ценах на  21,7 % больше, чем 2012 году.

Несмотря на рост выработки электроэнергии гидроэлектростанциями области (на 23,4 %), индекс **производства и распределения электроэнергии, газа и воды** в  январе-феврале 2013 года сложился на  10,1 % ниже, чем в  январе-феврале 2012 года (в России - на 4,1 %), что стало результатом сокращения генерации  электроэнергии  тепловыми  и  атомной  электростанциями, уменьшения выработки теплоэнергии (на 16,4 %). Предприятиями  этого вида  деятельности  отпущено  продукции   собственного  производства на  18,1 млрд. рублей, что  в действующих ценах на  2,6 % больше уровня аналогичного периода 2012 года.

За январь-февраль 2013 года хозяйствами всех категорий произведено продукции **сельского хозяйства** на 12169 млн. руб., или  88,6 % к аналогичному периоду 2012 года. При этом по объемам производства валовой продукции сельского хозяйства в денежном выражении, мяса в живом весе и молока Ростовская область сохраняет за собой второе место по ЮФО.

По итогам 2 месяцев 2013 года на государственную поддержку АПК из областного бюджета поступило 23,7 млн. руб., которые освоены в полном объеме.

Ведется активная подготовка к весенне-полевым работам. По  данным  минсельхозпрода  области,  в 2013 году площадь под зерновыми культурами планируется довести до 3,12 млн. га, или 54 % от площади пашни. Яровые культуры планируется разместить на площади 2,2 млн. га. Предусматривается увеличение площади зернобобовых культур, льна масличного, сои.

Всего в весенне-полевых работах 2013 года будет задействовано 35,4 тыс. тракторов, 17,1 тыс. сеялок, 19,3 тыс. культиваторов, 14,3 тыс. грузовых автомобилей. Готовность сельхозтехники к проведению весенне-полевых работ по состоянию на начало марта 2013 года составляет 93-95 %.

На 01.03.2013, по данным ежемесячного мониторинга, себестоимость 1 тонны пшеницы 3 класса в среднем по области составляет 10 400,0 рублей, что на 39 % выше уровня 2012 года.

Средняя  закупочная  цена  подсолнечника  в  феврале 2013 года составила  16 500,0 рублей за тонну с НДС франко-элеватор, что на 35 % выше уровня 2012 года.

В животноводстве области на 01.03.2013 в хозяйствах всех категорий отмечается рост поголовья крупного рогатого скота на 1,3 %, в том числе коров – на 4,6 %. Поголовье овец и коз возросло на 5,7 %  за счет увеличения поголовья в индивидуальном секторе сельского хозяйства. Численность свиней в хозяйствах всех сельхозпроизводителей сократилась на 4,6 %.

В крупных и средних сельхозорганизациях области поголовье птицы составило 7 239,3 тыс. голов, или 53,3 % к аналогичному периоду 2012 года. Резкое снижение поголовья птицы сложилось в основном за счет приостановления деятельности Группы компаний московского холдинга «Оптифуд».

Во всех категориях хозяйств произведено (реализовано на убой в живом весе) скота и птицы на 22,5 % меньше, чем 2012 году. Уменьшение объемов производства мяса произошло за счет сельхозорганизаций и крестьянских (фермерских) хозяйств. В хозяйствах населения производство  увеличилось на 1,8 % к 2012 году.

Валовой надой молока в целом по области на 4,1 % превысил уровень аналогичного периода  2012 года. Средний удой молока от одной коровы в январе – феврале 2013 года в сельхозорганизациях составил 572 кг, или 100,5 %.

В хозяйствах всех категорий получено куриных яиц на 1,5 % меньше, чем за январь - февраль 2012 года. Несмотря на это, Ростовская область сохраняет лидирующие позиции по производству яиц в ЮФО. Средняя яйценоскость одной курицы-несушки в крупных и средних сельхозпредприятиях составила 46 штук, что на 13,2 % ниже уровня 2012 года.

По итогам января-февраля 2013 года крупными организациями области  освоено 10,6 млрд. рублей **инвестиций в основной капитал,**что в 2,9 раза  больше, чем в аналогичном периоде 2012 года.

Рост инвестиций в основной капитал обеспечен предприятиями    Волгодонская   АЭС   ОАО  «Концерн  Росэнергоатом»,  ФЛ «Новочеркасская ГРЭС» ОАО «ОГК-2», ОАО «Тагмет», ОАО «Шахтоуправление Обуховское», ООО «Питер-Газ», Ростовское территориальное управление Воронежского филиала ГК «Российские автомобильные дороги», ОАО «Ростовоблгаз», ОАО «Роствертол», ООО «ПК НЭВЗ», ФЛ ОАО «Ростелеком» и другими.

Объем работ, выполненных собственными силами по виду деятельности **«Строительство»**,в  январе-феврале 2013 года составил 7,1 млрд. руб.  Индекс физического объема  - 107,7 %, что выше  среднероссийского  уровня – 100,8 %.

Рост выполненных работ наблюдался у ООО «Анастасия», ОАО «Родник», ООО «Южная строительная компания», ООО «Ростстрой», ООО «СП ЮИТ Дон», ЗАО «Ростовгазстрой», ООО ПСК «Промстрой», ЗАО «СУ-5», ООО «ВДМУ», ОАО «Ростовавтомост» и других организаций.

Значительная часть объемов подрядных работ приходится на жилищное строительство. За два месяца 2013 года за счет всех источников финансирования в Ростовской  области   введено   в   эксплуатацию  191,1  тыс. кв. метров жилья**,** или 124,6 % (РФ – 110,0 %)  к январю-февралю 2012 года.

Прирост цен на потребительском рынке Ростовской области в феврале 2013 года по отношению к январю 2013 года замедлился до 0,7 % (в январе 2013 года по сравнению с декабрем 2012 г. – 1,0 %), но несколько превысил аналогичный показатель февраля 2012 года – 0,5 %. Накопленная за два месяца 2013 года инфляция составила 1,6 % (январь-февраль2012 г. – 1,0 %).

Цены на продовольственные товары в феврале 2013 года в среднем увеличились на 0,9 % (в феврале2012 г. – на 1,5 %), общий прирост цен за 2 месяца составил 2,8 %, что выше, чем в 2012 году (2,3 %). Наиболее значительно с начала 2013 года увеличились цены на плодоовощную продукцию (на 14,7 %) и алкогольные напитки (на 6,9 %), макаронные и крупяные изделия подорожали на 2,9 %, хлеб и хлебобулочные изделия – на 2,5 %.

Непродовольственные товары в феврале 2013 года в целом стали дороже на 0,5 % (в феврале 2012 года – рост на 0,3 %). Наибольший темп роста цен был отмечен на табачные изделия (103,6 % февраль2013 г. к декабрю2012 г.), ткани подорожали на 2,4 %, медикаменты – на 1,7 %, телерадиотовары – на 1,3 %, цены на нефтепродукты увеличились на 0,6 %.

Общее удорожание платных услуг населению в феврале 2013 года на 0,6 %   (в феврале2012 г. – снижение цен на 0,6 %) сложилось в большей степени под влиянием роста тарифов на услуги связи (на 1,3 %), стоимости проезда в городском автотранспорте (на 2,1 %), цен на санаторно-оздоровительные услуги (на 11,8 %).

Индекс цен производителей промышленных товаров в феврале 2013 года составил 101,2 % (в феврале2012 г. – 99,8 %), что стало результатом заметного увеличения цен в обрабатывающих производствах (на 1,4 %) и умеренного – в добыче полезных ископаемых и производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (на 0,2 и 0,5 % соответственно). Январское снижение цен производителей на 0,2 % позволило несколько компенсировать февральский прирост – по итогам двух месяцев рассматриваемый индекс цен сложился на уровне 101 % (99,3 % в2012 г.).

Текущий рост цен производителей сельхозпродукции составил 100,4 % против 100,7 % в феврале 2012 года, за период с начала 2013 года цены выросли на 1,4 % (в2012 г. – снижение на 0,4 %). Данный рост обусловлен исключительно удорожанием продукции растениеводства, в то время как цены реализации животноводческой продукции снизились.

Стоимость **фиксированного набора потребительских товаров** **и услуг**, используемого для межрегиональных сопоставлений покупательной способности населения,  в  среднем  по  Ростовской области в конце февраля 2013 года составила 10 144,28 рубля в расчете на месяц, что выше среднероссийского показателя (10 106,36 рубля).

За февраль 2013 года стоимость **минимального набора продуктов питания** по Ростовской области, рассчитанного по среднероссийским нормам потребления, выросла на 1,3 % (основные продовольственные товары подорожали на 0,9 %) и составила 2 495,20 рублей. С начала года общее удорожание минимального набора составило 3,7 % (основных продовольственных товаров – 2,8 %).

**Среднедушевые денежные доходы** населения области в феврале 2013 года составили 16 930,2 рубля, что, по оценочным данным, выше уровня февраля 2012 года на 14,2 %.

**Реальные располагаемые денежные доходы** в январе-феврале 2013 года выросли на 4,4 % по сравнению с аналогичным периодом 2012 года.

**Оборот розничной торговли** в январе-феврале 2013 года сложился в объеме 98,2 млрд. рублей, что в товарной массе на 4,6 % выше, чем в аналогичном периоде 2012 года (РФ – на 3 %).

Более половины (52,1 %) общего объема оборота приходится на субъекты малого предпринимательства.

Реорганизация областных рынков в торговые центры обусловили сокращение доли продаж на розничных рынках и ярмарках с 11,3 % в январе-феврале 2012 года до 9,6 % в 2013 году.

Общая сумма **оборота общественного питания** за январь-февраль 2013 года составила 3,8 млрд. рублей, что выше показателя аналогичного периода 2012 года на 7 %.

Объем **платных услуг**, оказанных населению Ростовской области в январе-феврале 2013 года по всем каналам реализации составил 21 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 3,8 % выше, чем в соответствующем периоде 2012 года. За счет увеличения доли малых предприятий и граждан, занимающихся предпринимательской деятельностью без образования юридического лица, произошло снижение доли крупных и средних организаций с 75,8 % в январе-феврале 2012 года до 72,6 % в аналогичном периоде 2012 года.

По оперативным данным **среднемесячная начисленная заработная плата** работников по полному кругу предприятий и организаций в январе 2013 года сложилась в размере 19 454,8 рублей, что на 10,6 % выше соответствующего периода 2012 года.

Рост заработной платы наблюдался по всем видам деятельности, за исключением предприятий рыболовства и рыбоводства (98,6 % к уровню января 2012 года). Максимальная оплата труда -  у работников, занятых финансовой деятельностью, – 39 947,2 рублей (в 2,1 раза выше средней по области). Самый низкий уровень заработной платы сложился на предприятиях рыболовства и рыбоводства – 9 344,3 рублей (48,0 % от средней по области), гостиниц и ресторанов  – 10 525,4 рублей (54,1 % от средней зарплаты по области).

По состоянию на 1 марта 2013 года **просроченная задолженность по заработной плате** сложилась в сумме 136,7 млн. руб. перед 4 593 работниками на 13 действующих предприятиях – 67,7 млн. руб. и 69,0 млн. руб. перед 1 823 работниками на 7 предприятиях, находящихся в различных процедурах банкротства.

За январь-февраль 2013 года проведено 5 заседаний [областной  межведомственной комиссии](http://www.donland.ru/Default.aspx?pageid=81677) по организации взаимодействия государственных органов при осуществлении контроля за соблюдением трудового законодательства (МВК). На заседаниях комиссии рассматривались вопросы погашения задолженности по выплате заработной платы на действующих предприятиях и предприятиях-банкротах, уровня среднемесячной заработной платы и своевременности отчислений страховых взносов в фонд социального страхования на обязательное пенсионное и медицинское страхование предприятиями области. По итогам рассмотрения устанавливались сроки погашения задолженности и контроль по их исполнению. Аналогичные комиссии действуют во всех муниципальных  образованиях  области. В отраслевых министерствах и ведомствах проводятся рабочие группы по данному вопросу.

Работает телефон «горячая линия» по вопросам социально-трудовых отношений.  В январе 2013 года сохранялась тенденция снижения **численности** на предприятиях большинства основных видов деятельности. За январь 2013 года численность работников сократилась на 1,5 % в сравнении с аналогичным периодом 2012 года. Уменьшение численности отмечалось на предприятиях  сельского хозяйства (на 5,6 %), по добыче полезных ископаемых (на 5,0 %),  рыболовства  и  рыбоводства (на 3,2 %), строительства (на 2,8 %) и др.

В то же время рост численности наблюдался в организациях, занимающихся финансовой деятельностью (на 8,2 %),  на предприятиях оптовой и розничной торговли   (на 0,9 %), предоставляющих прочие коммунальные, социальные и персональные услуги (на 0,3 %).

По состоянию на 06.03.2012 в режиме неполной занятости работали 8,4 тыс. человек (130 предприятий области). Неполное рабочее время по инициативе работодателя применено в отношении  5,7 тыс. человек. В  отпусках без сохранения заработной  платы находились 148 человек, в простое по вине работодателя —     2,7 тыс. человек.

Численность граждан, обратившихся в органы службы занятости населения с целью поиска работы, в январе-феврале 2013 года составила 24,2 тыс. человек, что по сравнению с январем-февралем 2012 года выше на 12,4 %. Официально безработными признано 7,0 тыс. человек (83,0 % к январю-февралю 2012 года).

По состоянию на 1 марта 2013 года  численность безработных составила  
19,1 тыс. человек  (на 17,2 % меньше, чем в 2012 году), что соответствует уровню безработицы в 0,9 % (в 2012 году - 1,1 %).

Наиболее высокий уровень регистрируемой безработицы отмечен в Куйбышевском районе (3,1 %), г. Донецке (1,8 %), г. Зверево (1,4 %), г. Гуково    (1,2 %). В 9 муниципальных образованиях показатель сложился ниже среднеобластного.

В январе-феврале 2013 года работодателями области заявлено 34,9 тыс. вакансий (116,4 %), из них 26,7 тыс. вакансий, или 76,5 %, – по рабочим профессиям.

С начала 2013 года организовано и проведено 148 ярмарок вакансий  (100 %), участниками которых стали 5,2 тыс. человек (на 17,1 % больше чем в январе-феврале 2012 года).

Доля трудоустройства в январе-феврале 2013 года составила 57,6 % от числа граждан, обратившихся в поиске работы. Службой занятости населения в течение 2 месяцев содействие в трудоустройстве оказано 13,9 тыс. гражданам (107,6 % к январю-февралю 2012 года). После завершения профессионального обучения трудоустроены 187 человек.

В общественных  работах  приняли участие 1472 человека (105,8 % к январю-февралю 2012 года), или 7,6 % от числа зарегистрированных незанятых граждан. За январь-февраль 2013 года службой занятости населения по телефонам «горячей линии» консультационные услуги оказаны 1202 гражданам и 421 работодателю.

В 2013 году реализация дополнительных мероприятий по снижению напряженности на рынке труда предусмотрена в рамках подпрограммы «Дополнительные мероприятия по содействию трудоустройству инвалидов на 2013 год» областной долгосрочной целевой программы «Содействие занятости населения Ростовской области на 2012 – 2014 годы», утвержденной постановлением Правительства Ростовской области от 27.12.2012 № 1121.

С начала 2013 года  с 17 предприятиями (организациями) области заключены договоры по созданию (оснащению) рабочих мест для трудоустройства 27 незанятых инвалидов, состоящих на учете в органах службы занятости населения. В соответствии с заключенными договорами трудоустроено 3 человека.

В январе 2013 года **демографическая ситуация** характеризовалась увеличением по сравнению с январем 2012 года числа родившихся и числа умерших.  Естественная убыль уменьшилась с 1601 человека в январе 2012 года до 1381 человека в январе 2013 года. При этом в области наблюдался существенный рост численности родившихся - на 14,6 %. Численность умерших увеличилась на 6,0 %.

В январе 2013 года отмечался миграционный прирост населения области. Число прибывших в область увеличилось на 2,6 % и составило 5 804 человека, число  выбывших  увеличилось  на  5,5 %  и  составило 5 656 человек. Превышение числа граждан, прибывших на территорию области, над числом выбывших сложилось в основном за счет притока из стран СНГ.

В целом по области   с учетом дорасчета до  полного круга предприятий **сальдированный финансовый** результат  за январь 2013 года составил  3,2 млрд. рублей прибыли, что на 33,3 % меньше, чем за январь 2012 года (4,8  млрд. рублей).

Крупными и средними организациями области по итогам января 2013 года допущено снижение прибыли на 13,0 % по сопоставимому кругу предприятий. Сумма прибыли составила 5,4 млрд. рублей против 6,3 млрд. рублей в 2012 году.

Снижение прибыли в январе-феврале 2012 года допущено  практически во всех секторах экономики. Определяющее влияние на сложившуюся ситуацию оказали предприятия обрабатывающих производств и оптовой торговли, прибыль которых за январь 2013 года сократилась на 3,0 % и 33,1 % соответственно по сравнению с аналогичным периодом 2012 года. При этом доля прибыли организаций сектора «обрабатывающие производства» в общем объеме прибыли по крупным и средним организациям составляет 37,0 % , организаций, занимающихся оптовой торговлей, -  13,7 %.

В то же время рост прибыли по сопоставимому кругу предприятий обеспечен крупными и средними организациями строительства (на 40,7 %) и транспорта (на 24,2 %).

Удельный  вес  убыточных  организаций  в  общем  количестве   крупных и средних организаций в январе 2013 года незначительно снизился по сравнению с аналогичным периодом 2012 года и составил 33,4 %.

Объем убытков в январе 2013 года составил 3,3 млрд. рублей, увеличившись на 7,5 % по сравнению с  январем 2012 года по сопоставимому кругу предприятий. Наибольший объем убытков (56,4 %) сформирован организациями по производству и распределению электроэнергии, газа и воды и обрабатывающих производств.

**Дебиторская** задолженность по состоянию на 1 февраля 2013 года сложилась в объеме 334,7 млрд. рублей, сократившись по сравнению с  1 января 2013 года  на 2,3 %,  в том числе: просроченная  дебиторская  задолженность составила 10,2 млрд. рублей, снизившись на 3,5 %.

**Кредиторская** задолженность крупных и средних организаций по состоянию на 1 февраля 2013 года составила 349,7 млрд. рублей и по сравнению с  2012 годом сократилась на 1,5 %, при этом просроченная кредиторская задолженность выросла на 2,3 % и составила 10,1 млрд. рублей.

## Рынок корпоративных долговых обязательств

В экономике России и хозяйственных отношениях рынки корпоративных долговых обязательств имеют чрезвычайно важное значение. Рынок корпоративных облигаций, зародившийся сравнительно недавно, значительно увеличился в объемах и продолжает активно развиваться, став основным элементом долгового рынка. Среди эмитентов есть как крупнейшие предприятия (Газпром, АЛРОСА, ТНК), так и сравнительно небольшие предприятия, что позволяет инвесторам подобрать себе объект для инвестирования с оптимальным соотношением риск-доходность.

Рынок векселей, по мере развития рынка корпоративных облигаций, несколько утратил свое значение, но в настоящее время векселя не только играют роль инвестиционного инструмента, но и выступают в качестве товарных обязательств и средств урегулирования взаимных обязательств и встречных требований между компаниями. Многие Клиенты ТРИНФИКО осуществляют активные операции с векселями, которые служат обеспечением их торговых операций в процессе ведения основной деятельности и/или являются объектом инвестиций. Принимая во внимание более высокие риски, сопряженные с обращением, учетом и обслуживанием произведенных займов, векселя часто торгуются с премией над облигациями аналогичного уровня надежности. Вследствие этого, при адекватной оценке риска, качества долга и заемщика, эти инструменты становятся привлекательными для профессионального инвестора. Рынок векселей, как правило, удобен для краткосрочных инвестиций (до полугода), так как облигации на такие сроки дают меньшую возможность выбора и меньшую доходность.

Рынок дебиторской задолженности

До наступления финансового кризиса рынок дебиторской задолженности развивался достаточно бурно. Основными субъектами этого рынка являются факторинговые[[2]](#footnote-2) компании и коллекторские агентства.

* [**Факторинговая компания**](http://www.factorings.ru/companies/) — финансовая организация, которая кредитует клиента и на основании полученных от клиента прав на дебиторскую задолженность, взыскивает долги с должника.
* **Коллекторские агентства** оказывают услуги по взысканию долгов, Продаже прав требований по долгам (дебиторских задолженностей) на открытых аукционах, судебное урегулирование споров, исполнительное производство, а также организацию факторинговых схем с кредитными организациями (финансирование под уступку прав требований по долгу).
* Объем рынка факторинга

Объем рынка факторинга по итогам 1 полугодия 2012 года составил 610 млрд. рублей. Темпы прироста рынка в 1 полугодии 2012 года относительно аналогичного периода прошлого года составили 70%, снизившись с 80% за аналогичный период прошлого года (см. график 1). Более высокие темпы прироста рынка в 1 полугодии 2011 года связаны эффектом низкой базы.

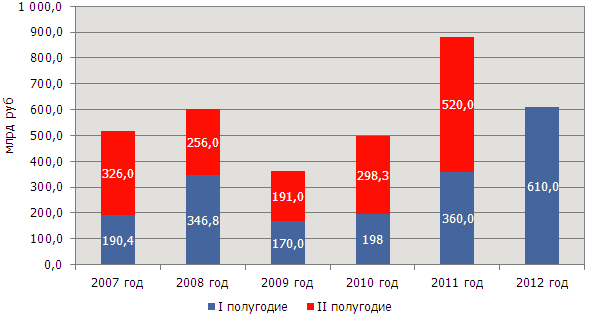


Рисунок Темп прироста рынка факторинга в 1 полугодии 2012 года составил 70% относительно аналогичного периода прошлого года

**Источник:** «Эксперт РА» по данным анкет Факторов

На протяжении последних 1,5-2 лет факторинг был настолько дешев, что его стоимость стала сопоставима со стоимостью кредитов, это обеспечило рынку взрывные темпы роста: за прошлый год рынок вырос на 77%. В 2012 году многие Факторы стали смещать приоритеты с объемных показателей на рентабельность, подорожало и банковское фондирование. Это привело к  заметному (на 2-2,5 п. п.) росту ставок на рынке факторинга. Факторинг дорожал даже чуть быстрее, чем банковские ссуды, но поставщики не вернулись обратно к кредитам. В 1 полугодии 2012 года объем уступленных требований вырос на 70% (по отношению к аналогичному периоду 2011 года), что лишь немногим ниже прошлогодних темпов.

На фоне сохранения высокой конкуренции на рынке, Факторы осваивают новые отрасли, увеличивают объем предоставляемого финансирования. Отношение объема финансирования, фактически предоставленного Фактором клиентам под уступку денежного требования, под которое предоставлено финансирование, выросло с 90,8% (в  1 полугодии 2011 года) до 94,6% (в 1 полугодии 2012 года).

* Участники рынка факторинга

Ожидаемая смена лидера произошла в 1 полугодии 2012 года: на первую строчку в рэнкинге Факторов по объему уступленных требований вышла группа «ВТБ Факторинг» (в составе ООО «ВТБ Факторинг» и ЗАО «ТрансКредитФакторинг»). Примечательно, что КБ «БНП Париба Восток» (ООО), оказывавший в 1 полугодии 2012 года услуги только безрегрессного факторинга и только одному клиенту, смог ворваться в топ-4. Самые высокие темпы прироста объемов уступленных требований показал в 1 полугодии ТКБ (ЗАО) (рейтинг кредитоспособности «Эксперта РА» на уровне А+), благодаря чему Фактор переместился на 4 позиции в рэнкинге.

По объему портфеля тройка лидеров такая же, как и по объему уступленных денежных требований. Но четвертое место по портфелю на 01.07.12 сохраняет за собой группа НФК, а не КБ «БНП Париба Восток» (ООО).

Отрицательные темпы прироста объемов уступленных требований показали банки не из числа топ-10 – ООО «Эйч-эс-би-си Банк (РР)», КБ «РОСПРОМБАНК» (ООО), ЗАО АКБ «ЦентроКредит», ОАО «Нордеа Банк», АКБ «Ижкомбанк» (ОАО).

* Рынок коллекторских услуг

В конце 2008 года, в условиях нарастающего финансового кризиса, резко возросла востребованность услуг, предоставляемых коллекторскими агентствами, отмечается в обзоре коллекторской компании «Секвойя Кредит Консолидейшн»[[3]](#footnote-3).

В 2009 году, в условиях разразившегося финансового кризиса, рынок коллекторских услуг продолжал бурно развиваться.

Объемы проблемной задолженности, передаваемой на аутсорсинг коллекторским агентствам, возрастают еженедельно, при этом в портфелях возрастает доля «свежих» долгов. В условиях кризиса заинтересованность в тесном сотрудничестве с коллекторскими агентствами стали проявлять не только банки, но и производственные предприятия, розничные торговые сети, телекоммуникационные компании, предприятия ЖКХ, пишет ИА «Фимаркет».

##### Развитие аутсорсинга [[4]](#footnote-4)

Аутсорсинг на российском рынке является относительно новой моделью ведения бизнеса, однако уже сегодня большинство банков, телекоммуникационных и других компаний прибегают к помощи коллекторских агентств.

Банки стали активнее передавать просроченную задолженность на аутсорсинг. Если в 2009 году с профессиональными взыскателями работали 54 % банков из ТОП-50, то в 2012 году – 85 %.

Активная передача коллекторам дебиторской задолженности за услуги связи началась в 2008 году. В основном это были пилотные проекты крупных операторов.

В дальнейшем рынок рос и развивался как за счет роста абонентской базы операторов, так и за счет роста кредитных программ для пользователей мобильной связи.

Сейчас коллекторам передается большая часть дебиторской задолженности со сроками от 120 дней.

Интересы коллекторов на этом рынке направлены на расширение пакета услуг для федеральных операторов - держателей крупных портфелей дебиторской задолженности и активный рост в регионах за счет компаний оказывающих услуги на местном уровне.

##### Рынок цессии

Всего в 2011 году на продажу было выставлено розничных кредитов (без учета ипотеки) на общую сумму 125 млрд. рублей (основной долг + проценты). По оценкам Национальной службы взыскания в 2012 году объем рынка цессии составит 158 млрд. рублей.

Рынок продажи долгов остается, по-прежнему, волатильным. В основном участники рынка – банки ТОП-100 и не более 10 агентств, которые представляют различных инвесторов. По-прежнему существует разрыв между ценой ожидания и закрытия сделки, который составляет 35-40%. Основные причины такого расхождения:

* **Неполнота предоставляемой банками информации необходимой для проведения корректной оценки:** продавец должен максимально раскрывать информацию об обслуживании портфеля как до, так и после выхода на просрочку, о работе с портфелем как внутренней службы по взысканию, так и внешнего агентства. В информации по портфелю, передаваемой коллекторам/инвесторам на оценку, должны присутствовать структура задолженности, ее срок, виды кредитных продуктов, стадии взыскания;
* **Нежелание банков в проведении агентством полноценного due diligence** (телефонный тест, проверка документов по выборке агентства);
* **Нежелание банков согласовывать договор с инвестором**, который вкладывает деньги и принимает на себя основной финансовый риск.

По прогнозам коллекторских агентств, суммарный размер просроченной задолженности в ближайшие месяцы будет возрастать, поскольку многие компании сокращают персонал, рост цен опережает рост доходов населения, и его платежеспособность может существенно пострадать: в октябре покупательская активность уже снизилась на 9,5%. Возможно, повышенный спрос на услуги коллекторских агентств вкупе с реальными предпосылками к росту стоимости оказываемых ими услуг (повышение стоимости связи, аренды, транспортных расходов) приводит к заметному увеличению базовых тарифов, которые уже в конце 2008 года приблизились к европейскому уровню – 20% – 25% от суммы возвращенного долга.

Не смотря на бурный рост рынка коллекторских услуг, а может быть даже и благодаря ему, данные о состоявшихся сделках, в основном, являются закрытыми. Частично это связано также и с отсутствием законодательной базы, регулирующей рынок коллекторских услуг. В то же время, о базовых тарифах коллекторских и факторинговых услуг можно узнать в самих коллекторских и факторинговых организациях. Так, например, комиссия, взимаемая факторинговыми организациями[[5]](#footnote-5), может состоять из 4-х пунктов, в зависимости от комплекса услуг:

1. за обработку пакета документов,
2. за факторинговое обслуживание,
3. за финансирование,
4. за покрытие риска невозврата.

Величина 2, 3 и 4-ой комиссий изменяется в зависимости от суммы переданной дебиторской задолженности, количества дебиторов, диверсификации дебиторской задолженности, сроков отсрочки.

Таблица Коллекторские и факторинговые компании в г. Ростове-на-Дону

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование организации** | **Адрес / контактный телефон** | **Источник**  **информации** |
| 1 | ООО «Профессиональное управление долгами» | т. 2209-213,  т.8-9044418666 (зам. директора) | «Город N». №39  от 13 октября 2009 г., |
| 2 | Отдел взыскания задолженности банка «Русский Стандарт» | г. Ростов-на-Дону, ул. Пушкинская, д. 181, т. 8-800-200-6-200 |  |
| 3 | Юридическое бюро, услуги по взысканию долгов | т. (904) 3404260 | <http://dolgnik.moy.su/> |
| 4 | ЗАО [Банк «Национальная Факторинговая Компания»](http://161bank.ru/firms/fact/9980.html?p=1) | г. Ростов-на-Дону, ул. Текучева, 139/94, оф. 5, тел.: (863) 268-86-92, +7-800-200-18-08 - бесплатный федеральный номер | http://[factoring.ru](http://www.factoring.ru) |
| 5 | ООО [КБ «СМП»](http://161bank.ru/firms/fact/10103.html?p=1) | г. Ростов-на-Дону, пр. Буденовский, 96, Тел.: (863) 299-36-16, 299-36-26 |  |
| 6 | Ростовский филиал ООО "АВД" | 344019 г.Ростов-на-Дону,  ул.20 Линия, д.4, оф.8;  Тел./факс: (863) 280-00-31 | http://www.collectori.ru/agency/rostovskaja-oblast/ |
| 7 | ООО «РусБизнесАктив-Ростов» | тел. моб. 8-928-144-36-44 | http://rba-rostov.narod.ru/ |
| 8 | Долговая юридическая компания "Лансдорф финанзен" | г. Ростов-на-Дону, пр-кт Михаила Нагибина, 19, AMAKS конгресс-отель, 1 эт. телефон(863) 232-58-23 | http://www.collectori.ru/agency/rostovskaja-oblast/ |
| 9 | ООО Коллекторское агентство СП | г. Ростов -на-Дону, ул. Темерницкая, 50, Директор: Бревдо Михаил Григорьевич, Телефоны:   * (863) 200-61-28 * (863) 262-09-93 — Факс |
| 10 | Коллекторное Агентство «Вердикт» | г. Ростов-на-Дону, ул. Шеболдаева, 97, 2 |
| 11 | Долговое агентство КОНСУЛ филиал "Ростовский" | г. Ростов-на-Дону, ул. Красноармейская, 143 АГ оф. 301  телефон(863) 200-29-45 |

Исходя из информации полученной оценщиком в ходе бесед с работниками коллекторских агентств (см. таблицу 2), можно сделать некоторые выводы о средней стоимости услуг данных организаций по взысканию долгов, а также о средней стоимости прав требования к различным организациям и физическим лицам.

Так, стоимость услуг коллекторских агентств по взысканию долгов, к концу 1 полугодия 2012 года, ещё более возросла и составляет от 15% до 20% от суммы возвращенного долга, в зависимости от его проблемности. В то же время, стоимость услуг по взысканию задолженности физических лиц колеблется от 15% до 25% от суммы возвращенного долга, в зависимости от величины задолженности, сроков её образования (чем больше срок, тем выше стоимость услуг) и места проживания должников (чем дальше от г. Ростова-на-Дону, тем выше стоимость). При этом, если срок образования задолженности приближается к 3 годам, т.е. находится на грани истечения срока исковой давности, то практически все коллекторские агентства отказываются от заключения договора на оказание услуг.

Стоимость услуг по продаже долгов (в том числе и через открытые торги в различной форме), может составлять до 30% от стоимости долга.

Таблица Стоимость услуг ООО «РусБизнесАктив-Ростов»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Наименование услуги** | **Стоимость, в рублях** | **Единица измерения (час, документ, дело)** |
| Взыскание задолженности до поступления денег на расчетный счет клиенту | % от взыскания | Дело |
| Претензионная работа с должниками | % от взыскания | Дело |
| Представительство интересов в Арбитражном суде по иску к должнику | От 60 000,00 | Дело |
| Взыскание по исполнительным листам | % от взыскания | Дело |
| Презентация по взысканию долгов и формирование отчетности по договору | Бесплатно **и** |  |

В случае покупки прав требования (дебиторской задолженности) коллекторскими и факторинговыми организациями, величина дисконта (скидки), к общему размеру долга, может составлять от 40% до 60%. Наибольший дисконт: от 85% до 97% применяется при совершении сделок с задолженностью физических лиц по займам и коммунальным платежам. Выкуп задолженности физ. лиц по займам в банках, обычно происходит с дисконтом[[6]](#footnote-6) от 85% до 90%, в зависимости от стоимости портфельного долга. Выкуп задолженности физ. лиц по коммунальным платежам обычно происходит с дисконтом от 90% до 97%, в зависимости от населённого пункта, в котором проживают должники. При этом, самая высокая ставка дисконта (95% – 97%) применяется для депрессивных регионов (населённых пунктов), таких как города: Новошахтинск, Гуково, Зверево, Красный Сулин, Шахты и другие подобные населённые пункты, где основная занятость населения приходилась на предприятия угольной промышленности.

На момент проведения настоящей оценки, т.е. в феврале 2013 года, коллекторские агентства, присутствующие на рынке г. Ростова-на-Дону и области предпочитают работать только с банками (по выкупу у них портфелей проблемных долгов) и крайне неохотно покупают долги (исполнительные листы и дебиторскую задолженность) у предприятий и физ.лиц. Согласно проведённому оценщиком опроса, из всех компаний, указанных в таблице 3, только ООО «Профессиональное управление долгами» согласилось рассмотреть вопрос приобретения исполнительного листа. При этом величина дисконта, озвученная представителем компании, составила 80% - 95% от взыскиваемой суммы.

# Общие сведения о дебиторе

|  |  |
| --- | --- |
| Полное фирменное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Торговый дом «Интехстрой-ЛМК» |
| Сокращенное наименование | ООО «Интехстрой-ЛМК» |
| Форма собственности | Частная |
| Место нахождения | 109052, ул. Нижегородская, д. 104, корп. 3, г.Москва |
| Телефон | Нет данных |
| **Сведения о государственной регистрации** | |
| Регистрация юридического лица | При создании |
| Наименование регистрирующего.органа | МИФНС №46 по г. Москва |
| Дата присвоения ОГРН | 8 апреля 2008 г. |
| Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) | 1087746484320 |
| Идентификационный номер налогоплательщика | 7720613966 |
| Дата постановки на учёт | 08.04.2008 г. |
| Код причины постановки на учёт | 772201001 |
| ОКПО | 85775671 |
| ***Сведения о состоянии юр. лица*** | ***Действующее*** |
| Размер уставного капитала (в рублях) | 10000 |
| **Сведения об учредителях (участниках) – юридических лицах:** | |
| Полное наименование учредителя (участника) юр.лица | Нет |
| **Сведения об учредителях (участниках) – физических лицах:** | |
| Фамилия | ЗАПЛЕТНЮК |
| Имя | СЕРГЕЙ |
| Отчество | АНАТОЛЬЕВИЧ |
| Место жительства: | Нет данных |
| Размер вклада (в рублях) | 10000 |
| **Сведения о регистрации в ПФ России** | |
| Регистрационный номер ПФ | Нет данных |
| Дата регистрации | 18.05.2012 г. |
| Дата снятия с учёта | - |
| **Основные виды деятельности:** |  |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Код по**  **ОКВЭД** | **Тип** | **Наименование вида деятельности** |
| 28.1 | Дополнительный вид деятельности | Производство строительных металлических конструкций и изделий |
| 51.1 | Дополнительный вид деятельности | Оптовая торговля через агентов (за вознаграждение или на договорной основе) |
| 51.13 | Дополнительный вид деятельности | Деятельность агентов по оптовой торговле лесоматериалами и строительными материалами |

**Отрасль**

* 28 - [Производство готовых металлических изделий](http://www.k-agent.ru/?mod=okved_list&okved=28)
* 51 - [Оптовая торговля, включая торговлю через агентов, кроме торговли автотранспортными средствами и мотоциклами](http://www.k-agent.ru/?mod=okved_list&okved=51)

**Описание деятельности**

Компания ООО «Интехстрой-ЛМК», до 2011 года  активно позиционировалась на рынке стройматериалов и осуществляла поставки следующих материалов и конструкций[[7]](#footnote-7):

1. Панели «СЭНДВИЧ» с минераловатным и пенополистирольным утеплителем;
2. Профнастил С8, 15., НС20, 35, 44., Н57, 60, 75, 114 (оцинкованный, окрашенный);
3. Композитные алюминиевые панели (Китай, Германия, Россия);
4. Металлочерепица (Россия, Швеция);
5. Автоматические секционные, рулонные и сдвижные ворота;
6. Оборудование для оптимизации погрузочно-разгрузочного процесса. Механические откидные мосты, мобильные рампы, и многое другое.

В апреле 2011 года компания ООО «Интехстрой-ЛМК», в очередной раз, сменила юридический адрес и ушла с рынка стройматериалов.

**Какие-либо данные о деятельности компании в настоящее время (на момент оценки – 16.04.2013 г.) отсутствуют.**

# Анализ финансового состояния ООО «Интехстрой-ЛМК»

Анализ финансового состояния предприятия включает в себя анализ бухгалтерских балансов и отчетов о финансовых результатах оцениваемого предприятия за прошедшие годы. Это сделано в целях выявления тенденций в его деятельности и определения основных финансовых показателей.

Финансовый анализ – это ключевой этап оценки, так как он служит основой понимания истинного положения предприятия и степени финансовых рисков. Результаты финансового анализа непосредственно влияют на прогнозирование доходов и расходов предприятия; на определение ставки дисконта, применяемой в методе дисконтированного денежного потока.

Анализ основывается на финансовой информации, аудиторская проверка которой не проводилась. В ходе настоящего исследования инвентаризация активов не проводилась.

Финансовый анализ проводится на основе форм финансовой отчетности, представленной предприятием. Необходимая для финансового анализа отчетность определяется Положением по бухгалтерскому учету «Бухгалтерская отчетность организации» (ПБУ 4/96).

В состав использованной бухгалтерской отчетности включается:

* Бухгалтерский баланс (форма №1);
* Отчет о прибылях и убытках (форма №2);
* Пояснения к бухгалтерскому балансу и отчету о прибылях и убытках:

В процессе финансового анализа определяется эффективность производственной и финансовой деятельности компании, которые отражаются в достигнутых финансовых результатах.

*Согласно данным ЗАКАЗЧИКА, по состоянию на 16.04.2013 г., бухгалтерская отчётность* ***ООО «Интехстрой-ЛМК», ИНН 7720613966,*** *в Банке Данных «Бухгалтерская отчётность организаций» ГМЦ Росстата отсутствует.*

*В Базе Данных* ***«КОНТРАГЕНТ»*** *(*[*http://www.k-agent.ru/?mod=obj&id=882488*](http://www.k-agent.ru/?mod=obj&id=882488)*) имеется бухгалтерская отчётность ООО «Интехстрой-ЛМК», только за 2008 год, что для целей настоящей оценки не подходит.*

*Другие источники получения данной информации (бухгалтерской отчётности ООО «Интехстрой-ЛМК» за 2011 и 2012 годы) отсутствуют.*

***В связи с этим финансовый анализ должника – ООО «Интехстрой-ЛМК», на предмет его платежеспособности и ликвидности, не проводился.***

# Оценка дебиторской задолженности

## Обзор и обоснование выбора методов оценки

Обзор методов оценки

*Оценка прав требования (дебиторской задолженности)* производится либо в рамках оценки бизнеса, либо отдельно в силу относительной развитости рынка долговых обязательств. Права требования (дебиторская задолженность) относятся согласно стандартов бухгалтерского учета к оборотным активам предприятия.

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

# В соответствии со #G0статьей 128 ГК РФ к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе *имущественные права*; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага.

# В соответствии со ст. 307 ГК РФ в силу *обязательства* одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в ГК РФ.

# В соответствии со #G0статьями 382, 384 ГК РФ *право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства,* может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона. Для перехода к другому лицу прав кредитора не требуется согласие должника, если иное не предусмотрено законом или договором. Если иное не предусмотрено законом или договором, право первоначального кредитора переходит к новому кредитору в том объеме и на тех условиях, которые существовали к моменту перехода права. В частности, к новому кредитору переходят права, обеспечивающие исполнение обязательства, а также другие связанные с требованием права, в том числе право на неуплаченные проценты.

# В соответствие со ст.ст. 389, 390 ГК РФ #G0 уступка требования, основанного на сделке, совершенной в простой письменной или нотариальной форме, должна быть совершена в соответствующей письменной форме. Уступка требования по сделке, требующей государственной регистрации, должна быть зарегистрирована в порядке, установленном для регистрации этой сделки, если иное не установлено законом. #M12293 0 9027690 7815545 78 4294967274 49560517 1943490708 4090 3380049683 9990011 Уступка требования по ордерной ценной бумаге совершается путем индоссамента на этой ценной бумаге#M12293 1 9027690 7617094 58772746 341732478 3464 4248821829 3857915527 77 4291814449#S.

# Первоначальный кредитор, уступивший требование, отвечает перед новым кредитором за недействительность переданного ему требования, но не отвечает за неисполнение этого требования должником, кроме случая, когда первоначальный кредитор принял на себя поручительство за должника перед новым кредитором.

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

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

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

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

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

# Кроме того, номинал задолженности и является денежным выражением затрат, произведённых кредитором в процессе своей хозяйственной деятельности и являющихся причиной возникновения актива. Поэтому, применить методы затратного подхода при определении рыночной стоимости объекта оценки, в полной мере, не представляется возможным ввиду того, что актив в известной мере имеет нематериальную природу. Таким образом, при оценке прав требования методики *затратного подхода* не нашли применения в связи со спецификой дебиторской задолженности – как объекта оценки.

*Сравнительный подход.* Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

К тому же следует отметить, что дебиторская задолженность является имуществом особого рода. В результате продажи Дебиторской задолженности продавец передает покупателю права требования для:

* своевременного погашения Дебиторской задолженности покупателя, возникшей по другой сделке, а также предотвращения убытков;
* получения от организации-Дебитора выгодных покупателю товаров (услуг);
* установления контроля над организацией-Дебитором;
* иных случаев.

При оценке следует учитывать, что покупатель с приобретением Дебиторской задолженности, получает право требования пени, штрафа и неустойки, предусмотренные договором между должником и Дебитором (ст. 330, 395 ГК РФ).

То есть другими словами, «качество» дебиторской задолженности определяются как «качеством» самого дебитора, так и условиями, основаниями, причинами возникновения дебиторской задолженности, то есть условия договора, контракта, история погашения дебиторской задолженности и т.д.

Сравнительный подход может быть использован в тех случаях, когда долги дебитора достаточно широко продаются на рынке. Главным образом такими дебиторами являются банки или крупные компании. Если существует рынок долгов, то для определения стоимости дебиторской задолженности достаточно обратиться к котировкам стоимости интересующего нас дебитора. Если долги данного дебитора не котируются, но анализ деятельности дебитора позволяет сделать вывод о схожести его положения с положением тех предприятий, долги которых продаются, для оценки задолженности можно применить метод, сходный с методом рынка капитала при оценке бизнеса.

*Доходный подход*. Связан с *дисконтированием размера дебиторской задолженности* в зависимости от сроков ее погашения. При этом ставка дисконта выбирается с учетом множества условий, среди которых – норма дохода предприятия-кредитора, стоимость заемного капитала для кредитора, ставка рефинансирования, история взаимоотношений дебитора и кредитора, результаты финансового анализа дебитора и многое другое. В рамках оценки бизнеса наиболее точные результаты дает дисконтирование каждого дебитора в отдельности. Предварительным этапом такой работы должен стать финансовый анализ как дебитора, так и кредитора. Существует также возможность производить дисконтирование дебиторской задолженности предприятия целиком, не разделяя ее на задолженность различных должников. В этом случае в качестве срока дисконтирования можно брать коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности (в днях), рассчитываемый при проведении финансового анализа предприятия кредитора.

Кроме этого, существует и третий подход, *связанный со старением дебиторской задолженности*.

При анализе «старения» дебиторской задолженности, в зависимости от срока её возникновения рекомендуется[[8]](#footnote-8) определять коэффициент дисконтирования с учётом сроков возникновения задолженности по формуле:

**1 / (1+i)n**, где:

i – ставка дисконтирования;

n – период дисконтирования.

*Величина старения, в % к балансовой стоимости дебиторской задолженности соответствующего года рассчитывается по формуле:*

**[ 1 – (1 / (1+i)n)] \* 100%**, где:

i – ставка дисконтирования;

n – период дисконтирования.

Величина рыночной стоимости дебиторской задолженности определяется путем умножения величины балансовой стоимости дебиторской задолженности за вычетом безнадежных долгов на величину коэффициента дисконтирования, в зависимости от срока неплатежа по денежным обязательствам.

Коэффициент дисконтирования определяется согласно Методическому руководству по анализу и оценке дебиторской задолженности при обращении взыскания на имущество организаций-должников.

Указанный подход вполне может быть использован в ряде случаев для расчета текущей стоимости дебиторской задолженности, если нет возможности для анализа финансового состояния дебиторов или отсутствуют данные о сделках с задолженностью подобного рода.

Выбор методов оценки

Оценка стоимости имущества предприятия несколькими подходами очерчивает границы обоснованной рыночной стоимости. При этом оценщик не обязан использовать все имеющиеся подходы. Можно ограничиться лишь теми, которые более всего соответствуют ситуации.

*Сравнительный подход*

Для целей настоящей оценки неприменим, поскольку долги дебиторов, таких как ООО «Интехстрой-ЛМК», а также подобные им, не котируются и данные о продаже или покупке подобных долгов отсутствуют.

Кроме того, отсутствие стандартизации товара на рынке дебиторской задолженности и его низкая ликвидность является ограничением конкуренции. В таких условиях функция плотности нормального распределения, которой обычно подчиняются рыночные цены, характеризуется очень высоким значением дисперсии. Поэтому точка наибольшей плотности вероятности, соответствующей обычно понятию «наиболее вероятной цены», растягивается в горизонтальный отрезок, характерный для равномерного распределения.

Даже если допустить возможность достоверного определения границ такого отрезка, что на практике невозможно вследствие дефицита информации[[9]](#footnote-9), выразить результат оценки в рублях, как того требует закон, невозможно, поскольку каждая точка функции плотности равномерного распределения характеризуется равной вероятностью.

Основываясь на всём вышеперечисленном можно сказать, что для целей настоящей оценки методы сравнительного подхода неприменимы, поскольку Оценщиком не было найдено достаточного количества достоверных данных на рынке корпоративных долгов о купле-продаже сопоставимых с оцениваемым активом, для того, чтобы обоснованно применить какие-либо методы данного подхода.

*Доходный подход*

Преобладающим мотивом приобретения права требования дебиторской задолженности является получение прибыли в виде разницы между уплаченной за него ценой и полученной при погашении задолженности суммой. Доходный подход полностью соответствует всем условиям, соблюдение которых необходимо для оценки рыночной стоимости долга[[10]](#footnote-10).

Оценка в данном случае основывается на двух технических приемах: приведение стоимости будущих выплат к дате оценки и определение скидки на риск неплатежа.

*Стандарт оценки СТО ФДЦ 13-05-98*

Данный стандарт является единственным стандартом в данной области, разработанным рабочей группой по заданию Федерального долгового центра при Правительстве Российской Федерации. Согласно пункту 2.3 Методическое руководство по анализу и оценке прав требования (дебиторской задолженности) применяется для целей обоснования рыночной стоимости при обращении взыскания на имущество организаций-должников; при реализации дебиторской задолженности на торгах в процессах исполнительного производства, а также продажи просроченной дебиторской задолженности при осуществлении процедур банкротства.

*В связи с вышеизложенным, Оценщик применяет для оценки дебиторской задолженности ООО «Донская Аптека 2» (прав требования к ООО «Интехстрой-ЛМК») следующие подходы:*

1. *Доходный подход.*
2. *Стандарт оценки СТО ФДЦ 13-05-98 – подход, основанный на анализе «старения» прав требования.*

## Определение рыночной стоимости оцениваемых прав требования

Оценка дебиторской задолженности производилась согласно Методическим рекомендациям, разработанным Минимуществом России в соответствии с Федеральными Стандартами оценки: ФСО–1; ФСО–2 и ФСО–3, стандартами оценки СРО НКСО: СТО СДС СРО НКСО 1.1-2007; СТО СДС СРО НКСО 3.1-2008; СТО СДС СРО НКСО 3.2-2008; СТО СДС СРО НКСО 3.3-2008, стандартом оценки СТО ФДЦ 13-05-98 и в соответствии с п. 9 «Временной инструкции о порядке ареста и реализации прав (требований), принадлежащих должнику как кредитору по неисполненным денежным обязательствам третьих лиц по оплате фактически поставленных товаров, выполненных работ или оказанных услуг (дебиторской задолженности) при обращении взыскания на имущество организаций – должников», утверждённой приказом Минюста России от 03.07.98г. №76, в целях обеспечения единой системы оценки рыночной стоимости права требования дебиторской задолженности.

Объектом оценки, согласно технического задания на оценку, является дебиторская задолженность (право требования), на сумму основного долга и процентов по ней, равная **145392408,00 рублей**.

При анализе «старения» прав требования (дебиторской задолженности) в зависимости от срока её возникновения рекомендуется определять коэффициент дисконтирования с учётом сроков возникновения задолженности по формуле:

**1 / (1+i)n**, где:

i – ставка дисконтирования;

n – период дисконтирования.

*Величина старения, в % к балансовой стоимости дебиторской задолженности соответствующего года рассчитывается по формуле:*

**[ 1 – (1 / (1+i)n)] \* 100%**, где:

i – ставка дисконтирования;

n – период дисконтирования.

Величина рыночной стоимости дебиторской задолженности определяется путем умножения величины балансовой стоимости дебиторской задолженности за вычетом безнадежных долгов на величину коэффициента дисконтирования, в зависимости от срока неплатежа по денежным обязательствам.

Коэффициент дисконтирования определялся согласно Методическому руководству по анализу и оценке дебиторской задолженности при обращении взыскания на имущество организаций-должников (см. таблицу 5).

Таблица

|  |  |
| --- | --- |
| **Срок задолженности** | **Коэффициент дисконтирования, К** |
| От 0 до 4 мес. | 1,0 |
| От 4 до 5 мес. | 0,8 |
| От 5 до 6 мес. | 0,6 |
| От 6 до 7 мес. | 0,4 |
| От 7 до 8 мес. | 0,2 |
| От 8 до 9 мес. | 0,1 |
| Свыше 9 мес. | 0,01 |

Стандарт оценки СТО ФДЦ 13-05-98, Москва 1998 г. *Данное Методическое руководство разработано по заданию Федерального долгового центра при Правительстве Российской Федерации.*

Таблица

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование должника** | **Сумма задолженности, руб.** | **Основание возникновения права требования** | **Дата возникновения** | **Дата оценки** | **Срок задолженности, месяц** | **Коэф. дисконтирования, К** | **Стоимость обязательств, руб.** |
| ООО «Интехстрой-ЛМК» | 137 370 000,00 | Договор займа от 19.01.2011 г. | Январь 2011 | Апрель 2013 | 27,1 | 0,01 | 1 373 700,00 |
| 8 022 408,00 | Решение АС РО по делу №А53-19973/2012 от 23.08.2012 г. | Август 2012 | Апрель 2013 | 7,7 | 1 | 8 022 408,00 |
| **ИТОГО** | | | | | | | **9 396 108,00** |

*Пояснения к таблице 6:*

1. *Коэффициент дисконтирования для задолженности, образовавшейся на дату 19.01.2011 года, определён в соответствии с таблицей 5, в размере 0,01.*
2. *Поскольку сумма штрафных санкций (процентов) была установлена судом и к погашению ещё не предъявлялась, то и не дисконтировалась, а была принята к взысканию полностью.*

Таким образом, в соответствии с проведёнными расчётами по Стандарту оценки СТО ФДЦ 13-05-98, стоимость оцениваемых прав требования, по состоянию на дату оценки, составляет:

***9 396 108***

***(Девять миллионов триста девяносто шесть тысяч сто восемь) рублей,***

***включая НДС***

Определение рыночной стоимости доходным подходом

При проведении расчетов оцениваемой дебиторской задолженности были рассмотрены следующие методики:

* «Оценка дебиторской и кредиторской задолженности», Москва, 2003г[[11]](#footnote-11)., под редакцией д.э.н., А.Б. Фельдман, рекомендованный ученным советом Международной академии оценки и консалтинга к использованию при подготовке экономистов широкого профиля, в том числе специализирующихся в области оценки;
* методика В.И.Прудникова, размещенная на сайте: <http://www.labrate.ru/misovets/debitorka_prudnikov.zip>. Наименование монографии – «Оценка дебиторской задолженности»;
* методика Ю.В.Козыря, размещенная на сайте: http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance\_materials/ocenka\_debitorskoy\_zadolznosti.pdf. Наименование статьи – «Оценка дебиторской задолженности»;
* методика Д.Л. Мамаева, размещенная на сайте: www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance.../ocenka\_dolga.pdf. Наименование статьи – «К вопросу об оценке дебиторской задолженности».

Как уже было сказано выше, преобладающим мотивом приобретения права требования дебиторской задолженности является получение прибыли в виде разницы между уплаченной за него ценой и полученной при погашении задолженности суммой. Доходный подход полностью соответствует всем условиям, соблюдение которых необходимо для оценки рыночной стоимости долга.

Оценка в данном случае основывается на двух технических приемах: приведение стоимости будущих выплат к дате оценки и определение скидки на риск неплатежа.

*Применение скидки на риск*

Одним из основных ориентиров для прогнозирования срока платежа по долгу является длительность оборота кредиторской задолженности дебитора. В общем случае долг может выплачиваться несколькими частями и в разные периоды времени, вследствие чего длительность оборота кредиторской задолженности является средневероятной величиной для всех платежей. Дисконтирование на этот срок осуществляется по условно безрисковой ставке и полученная в результате приведения величина не учитывает риски.

Для учета рисков приведенную величину долга следует умножить на вероятность погашения долга.

* Определение срока дисконтирования

Учитывая, что по Решению Арбитражного суда РО по делу №А53-19973/2012 от 23.08.2012 г. на всю сумму долга (в т.ч. сумма основного долга и проценты за пользование чужими деньгами) был выписан Исполнительный лист АС № 002266208, период дисконтирования устанавливаем равным 11 месяцам.

Данный срок включает в себя период продажи исполнительного листа на аукционных или публичных торгах (кредитор – ООО «Донская Аптека 2» находится в процедуре конкурсного производства), а также период исполнительного производства, необходимый ФССП для взыскания долга.

* Определение ставки дисконтирования

Согласно методике Мамаева Д.Л.[[12]](#footnote-12), дисконтирование на определённый выше срок «осуществляется по условно безрисковой ставке и полученная в результате приведения величина не учитывает риски». При этом величина безрисковой ставки лежит в диапазоне от депозитной ставки (или ставки доходности по государственным облигациям) до ставки, под которую оцениваемое предприятие способно брать кредиты в банках. Последнее обосновывается следующим образом. Всего возможны четыре ситуации[[13]](#footnote-13):

* предприятие не имеет возможностей расширения;
* возможности расширения имеются, при этом ожидаемая рентабельность инвестиций в расширение ниже или равна величине депозитной ставки в банке.
* возможности расширения имеются, при этом ожидаемая рентабельность инвестиций в расширение выше величины депозитной ставки, но ниже кредитной ставки.
* возможности расширения имеются, при этом ожидаемая рентабельность инвестиций в расширение выше или равна величине кредитной ставки.

В ситуациях 1-2, очевидно, подходящей ставкой дисконтирования будет депозитная ставка банка (или доходность гособлигаций).

В ситуации 3 подходящей ставкой дисконтирования будет ожидаемая рентабельность инвестиций в расширение (выше депозитной ставки, но ниже кредитной).

В ситуации 4 подходящей ставкой дисконтирования будет кредитная ставка.

В нашем случае, в качестве безрисковой ставки выбирается доходность одной из наиболее активно торгуемых бумаг ОФЗ – **ОФЗ-25076-ПД**, номиналом 1000 руб., с датой погашения 13.03.2014 г. – 5,72 %, на основании данных о состоявшихся 22.04.2013 года торгах ОФЗ РФ (размещённых группой ИнтерФакс на сайте – http://www.rusbonds.ru/). Исходя из приведенной выше информации, принимаем безрисковую ставку равную **5,72%**.

При этом величина месячной безрисковой ставки дисконтирования составляет 0,477%.

* Расчёт текущей стоимости

Расчет рыночной стоимости оцениваемой дебиторской задолженности описывает следующая формула:



Подставив в приведённую формулу необходимые значения получим текущую стоимость дебиторской задолженности:

V = 145392408,00 / (1+0,00477)11 = 137982599,46 рублей

Согласно Мамаеву Д.Л., полученная в результате приведения величина не учитывает риски. А для учета рисков приведенную величину долга следует умножить на вероятность погашения долга.

* Определение вероятности погашения долга

Вероятность погашения долга определяется как вероятность дефолта (неоплаты задолженности).

***kpd* – матожидание уровня возможных потерь (потери при наступлении дефолта)**, где:

*pd* – вероятность дефолта (неоплаты задолженности) в размере k, 0 < k ≤ 1

*k* – размер неоплаты или коэффициент возвратности.

В наиболее общем виде, под риском понимают вероятность возникновения убытков или недополучения доходов по сравнению с прогнозируемым вариантом… В частности, риск может быть определен как уровень определенной финансовой потери, выражающейся:

1. в возможности не достичь поставленной цели;
2. неопределенности прогнозируемого результата;
3. субъективности оценки прогнозируемого результата[[14]](#footnote-14).

На данный момент единой классификации рисков предприятия не существует. Однако можно выделить следующее основные риски, присущие практически всем предприятиям: предпринимательский и финансовый риски.

* ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬСКИЙ РИСК – это риск, связанный с конкретным бизнесом в его рыночной нише – заключается в возможности появления потерь производителя, связанных с нарушением графиков поставок, выполнения работ партнерами, остановкой производственной деятельности.
* ФИНАНСОВЫЙ РИСК – это риск, связанный с возможностью потерь финансовых ресурсов[[15]](#footnote-15).

В свою очередь финансовые риски подразделяются на два вид:

1. Риски, связанные с покупательской способностью денег;
2. Риски, связанные с вложением капитала (инвестиционные риски)

Инвестиционные риски включают в себя следующие подвиды рисков:

1. Риск упущенной выгоды;
2. Риск снижения доходности;
3. Риск прямых финансовых потерь

* *Риск упущенной выгоды* – это риск наступления косвенного (побочного) финансового ущерба (неполученная прибыль) в результате неосуществления какого-либо мероприятия (например, страхование, хеджирование, инвестирование и т.д.).
* *Риск снижения доходности* может возникнуть в результате уменьшения размера процентов и дивидендов по портфельным инвестициям, по вкладам и кредитам.
* *Риски прямых финансовых потерь* включают в себя следующие разновидности: биржевой риск, селективный риск, риск банкротства, а также кредитный риск.
  + *Кредитный (или деловой) риск* – это также и риск того, что эмитент, выпустивший долговые ценные бумаги, окажется не в состоянии выплачивать процент по ним или основную сумму долга, а также опасность неуплаты заёмщиком основного долга и процентов, причитающихся кредитору.
  + *Отраслевые риски* проявляются в изменениях инвестиционного качества и курсовой стоимости ценных бумаг и соответствующих потерях инвесторов, в зависимости от принадлежности отрасли к тому или иному типу и правильности оценки этого фактора со стороны инвесторов.
  + *Селективный риск* - риск неправильного выбора ценных бумаг для инвестирования в сравнении с другими видами ценных бумаг при формировании портфеля. Это риск, связанный с неверной оценкой инвестиционных проектов и инвестиционных качеств конкретных видов ценных бумаг.
  + *Риск банкротства* представляет собой опасность в результате неправильного выбора способа вложения капитала, полной потери предпринимателем собственного капитала и неспособности его рассчитываться по взятым на себя обязательствам.

Количественные значения рисков можно определить, согласно эмпирической шкалы риска (таблица 7).

Таблица Шкала риска

|  |  |
| --- | --- |
| **Величина риска** | **Наименование градаций риска** |
| 0,0 - 0,1 | Минимальный |
| 0,1 - 0,3 | Малый |
| 0,3 - 0,4 | Средний |
| 0,4 - 0,6 | Высокий |
| 0,6 - 0,8 | Максимальный |
| 0,8 - 1,0 | Критический |

С целью определения уровня риска обратимся к следующим фактам, собранным Оценщиком.

В процессе сбора информации по предприятию «Дебитору» Оценщик установил, что в апреле 2011 года компания ООО «Интехстрой-ЛМК», сменив юридический адрес, ушла с рынка стройматериалов, на котором до этого очень активно позиционировалась. С этого же времени и до момента оценки компания – Дебитор никак не позиционируется ни на одном товарном рынке как г. Москвы, так и России в целом.

В связи с тем, что в настоящее время (на момент оценки – 16.04.2013 г.) какие-либо данные о деятельности компании ООО «Интехстрой-ЛМК» отсутствуют, существует высокая вероятность того, что предприятие-должник к моменту настоящей оценки является отсутствующим, т.е. отчёты в МИФНС не сдаёт и не ведёт никакой хозяйственной деятельности.

Учитывая сложившуюся ситуацию, для оценки возможности взыскания оцениваемой дебиторской задолженности, будем рассматривать суммарный риск.

Таблица Значения рисков полученных экспертным путем

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Наименование риска** | **Величина** | **Наименование градаций риска** |
| 1 | Отраслевой риск | 0,60 | Высокий |
| 2 | Риск задержки | 1,00 | Критический |
| 3 | Кредитный (или деловой) риск | 1,00 | Критический |
| 4 | Селективный риск | 1,00 | Критический |
| 5 | Риск ликвидности | 1,00 | Критический |

Исходя из значений рисков в таблице 8, суммарный риск (вероятность дефолта) принимается равным 92%.

*Далее определим размер уровня потерь – k (неполной или несвоевременно оплаты) оцениваемой ДЗ.*

Здесь также необходимо приять во внимание перечисленные выше обстоятельства и отметить, что существует высокая вероятность наступления следующих событий:

* в отношении Дебитора будет открыто производство по делу о банкротстве, в течение прогнозного периода срока погашения рассматриваемой дебиторской задолженности;
* объявление Дебитором дефолта, т.е невозможность погашения оцениваемой дебиторской задолженности;

То есть, предприятие «Дебитор» – ООО «Интехстрой-ЛМК» в данном случае, либо частично и несвоевременно оплатит оцениваемую ДЗ, либо не оплатит её совсем.

В любом случае наступает неблагоприятный исход, вероятность которого (***pd***) оценивается на уровне 92%. Поэтому, как ожидается, размер неоплаты составит 95% (k = 0,95).

Тогда вероятность погашения долга (вероятность неоплаты задолженности) составит:

*kpd* = (1 – 0,92) \* 0,95 = 0,076

Зная вероятность неоплаты задолженности должником, определяем рыночную стоимость оцениваемых прав требования:

Vрын. = 137982599,46 \* 0,076 = 10486677,56 рублей

Таким образом, в соответствии с проведёнными расчётами доходным подходом, стоимость оцениваемых прав требования, по состоянию на дату оценки, округлённо, составляет:

***10 486 680***

***(Десять миллионов четыреста восемьдесят шесть тысяч шестьсот восемьдесят) рублей,***

***включая НДС***

## Согласование результатов

Анализ применённых подходов

В процессе оценки использовались различные методы для определения рыночной стоимости объекта оценки. Решение вопроса об относительной значимости показателей стоимости, т.е. согласование результатов, полученных на базе применённых подходов, должно определяться обоснованным суждением Оценщика, которое оформляется путем взвешивания стоимостей, определенных использованием двух и более подходов. Решение же вопроса, каким стоимостным оценкам придать больший вес и как каждый подход взвешивать по отношению к другим, является ключевым на заключительном этапе процесса оценки. Взвешиванию подлежат результаты оценки пригодного для эксплуатации имущества, полученные в рамках затратного и сравнительного подходов.

Существуют два базовых метода взвешивания:

* метод математического взвешивания;
* метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

В соответствии с международными и российскими стандартами определение рыночной стоимости объекта оценки должно быть получено согласованием величин стоимости, определенных в результате использования различных подходов и методов оценки, а именно: доходного подхода, затратного подхода и сравнительного (рыночного) подхода.

Как уже было отмечено ранее, затратный подход для оценки данного актива (прав требования) 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 оценка рыночной стоимости объектов оценки была проведена двумя подходами:

* **Стандарт оценки СТО ФДЦ 13-05-98** является единственным стандартом в данной области, разработанным рабочей группой по заданию Федерального долгового центра при Правительстве Российской Федерации. Согласно пункту 2.3 Методическое руководство по анализу и оценке прав требования (дебиторской задолженности) применяется для целей обоснования рыночной стоимости при обращении взыскания на имущество организаций-должников; при реализации дебиторской задолженности на торгах в процессах исполнительного производства, а также продажи просроченной дебиторской задолженности и осуществления процедур банкротства.
* **Доходный подход**. Поскольку преобладающим мотивом приобретения права требования дебиторской задолженности является получение прибыли в виде разницы между уплаченной за него ценой и полученной при погашении задолженности суммой. Доходный подход полностью соответствует всем условиям, соблюдение которых необходимо для оценки рыночной стоимости долга.

Согласование оценок и окончательный результат

Для согласования результатов оценки полученных подходами, примененными в нашем отчете, мы используем метод субъективного взвешивания.

В настоящем отчете для целей оценки транспортных средств были использованы методики двух подходов – затратного и сравнительного.

При выборе весовых коэффициентов оценщик отдал предпочтение подходу, основанному на Стандарте оценки СТО ФДЦ 13-05-98, поскольку он является единственным стандартом в данной области, иположения стандарта СТО ФДЦ 13-05-98 не противоречат общеобязательным Федеральным стандартам. Кроме того, условия применения данной методики полностью соответствуют условиям, при которых данное право требования будет реализовано. Весовой коэффициент подхода принят – 0,3.

Доходный подход подразумевает получение прибыли, которую инвестор получит от приобретения и последующего погашения права требования (дебиторской задолженности). Даже учитывая сложившуюся ситуацию: отсутствие каких-либо данных о деятельности компании–должника – ООО «Интехстрой-ЛМК», отсутствие каких-либо ликвидных активов, а также высокую вероятность дефолта, весовой коэффициент подхода принят – 0,7.

Согласование стоимости Объекта оценки представлено в таблице 9.

Таблица

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование объекта** | **Стоимость подходом, основанным на Стандарте СТО ФДЦ 13-05-98, руб.** | **Вес подхода** | **Стоимость доходным подходом, руб.** | **Вес подхода** | **Итоговая рыночная стоимость, руб.** | **В том числе НДС, руб.** |
| Право требования | 9 396 108,00 | 0,3 | 10 486 680,00 | 0,7 | 10 159 500,00 | 1 549 754,24 |

***10 159 500***

***(Десять миллионов сто пятьдесят девять тысяч пятьсот) рублей***

## Заключение об итоговой стоимости оцениваемых прав требования

В соответствии с проведёнными выше расчётами, рыночная стоимость дебиторской задолженности ООО «Донская Аптека 2» – право требования к ООО «Интехстрой-ЛМК», по состоянию на 16.04.2013 года, составляет (округлённо):

***10 159 500***

***(Десять миллионов сто пятьдесят девять тысяч пятьсот) рублей,***

***в том числе НДС = 1549754,24 рублей***

# Литература

1. Методические рекомендации, разработанные Минимуществом России в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519 «Об утверждении стандартов оценки».
2. Стандарт оценки СТО ФДЦ 13-05-98, Москва 1998 г.
3. А.Алексеев. Оценка дебиторской задолженности. http://www.appraser. ru/info/index.htm
4. В.Болотских. Методика расчета рыночной стоимости прав требования дебиторской задолженности http://www.appraser. ru/info/index.htm
5. ЗАО центр экономико-управленческого консультирования «Ким и Партнёры» Методические рекомендации по оценке рыночной и ликвидационной стоимости прав требования (дебиторской задолженности)
6. В.Волков. Стандарты оценки для определения специальной стоимости объекта оценки в рамках исполнительного производства, обоснование их использования при проведении оценки. <http://www.appraiser.ru/stand/stand_volkov100901.doc>
7. В.Есипов, Г.Маховикова, В.Терехова. Оценка бизнеса. Санкт-Петербург, Москва, Харьков, Минск; Питер. 2001
8. Галасюк В.В., Галасюк В.В. «Понятие экономического риска в контексте концепции CCF» http://www.appraser. ru/info/index.htm
9. «Финансовый менеджмент» Теория и практика, под ред. Е.С. Стояновой. Москва. Изд. «Перспектива», 2003 г.
10. В.В. Ковалёв. «Финансовый анализ», Москва. Изд. «Финансы и статистика», 1996 г.

# ПРИЛОЖЕНИя:

1. Федеральный арбитражный суд Волго-Вятского округа. ПОСТАНОВЛЕНИЕ арбитражного суда кассационной инстанции от 27 апреля 2004 года Дело N А43-14929/2003-13-493 [↑](#footnote-ref-1)
2. [Факторинг (factoring)](http://www.factorings.ru/static/description/) — финансовая комиссионная операция, при которой клиент переуступает дебиторскую задолженность факторинговой компании с целью незамедлительного получения большей части платежа, гарантии полного погашения задолженности, снижения расходов по ведению счетов. [↑](#footnote-ref-2)
3. <http://161bank.ru> - 31.10.2008 09:49 «Коллекторские агентства отмечают стремительный рост бизнеса по возврату просроченных долгов» [↑](#footnote-ref-3)
4. http://www.pristavcollection.ru/common/upload/Obzor\_kollektorskogo\_rynka.pdf [↑](#footnote-ref-4)
5. Информация получена в ЗАО [Банк «Национальная Факторинговая Компания»](http://161bank.ru/firms/fact/9980.html?p=1)  [↑](#footnote-ref-5)
6. Долговое агентство «КОНСУЛ», филиал «Ростовский», телефон(863) 200-29-45 [↑](#footnote-ref-6)
7. Информация получена на сайте «Поиск Кровли» - http://poiskkrovli.ru/org/NTEHSTROY\_LMK\_OOO/ [↑](#footnote-ref-7)
8. *Методическое руководство по анализу и оценке дебиторской задолженности при обращении взыскания на имущество организаций-должников, разработанное по заданию Федерального долгового центра при Правительстве Российской Федерации - Стандарт оценки СТО ФДЦ 13-05-98, Москва 1998 г.* [↑](#footnote-ref-8)
9. *Помимо соответствия дебиторов – аналогов по типу рынка, включая масштаб, специфику, локализацию и*

   *диверсификацию, для адекватного сравнения необходимо соответствие технологий, системы снабжения и*

   *организации. В противном случае гарантированы грубые ошибки.* [↑](#footnote-ref-9)
10. *В практике нередки случаи, когда дебиторская задолженность приобретается для получения неденежных*

    *выгод. Возможность получения таких выгод предполагает особые отношения потенциального кредитора и*

    *должника, отличающиеся от типичного рыночного оборота, и поэтому неденежная форма погашения долга*

    *не может рассматриваться при оценке рыночной стоимости.* [↑](#footnote-ref-10)
11. Приложение к журналу «Имущественные отношения в Российской Федерации», серия «В помощь специалисту-практику. Выпуск 2. [↑](#footnote-ref-11)
12. www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance.../ocenka\_dolga.pdf [↑](#footnote-ref-12)
13. Ю.В.Козырь, http://www.appraiser.ru/UserFiles/File/Guidance\_materials/ocenka\_debitorskoy\_zadolznosti.pdf. [↑](#footnote-ref-13)
14. В.В. Ковалёв «Финансовый анализ» (c. 175) [↑](#footnote-ref-14)
15. «Финансовый менеджмент» Теория и практика, под ред. Е.С. Стояновой (с. 442) [↑](#footnote-ref-15)