VALUE GROUP
ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
Г. Екатеринбург, тел. 8 (343) 201-27-13
value-group.ru

Том I

Утверждаю: _____ / ИП Тарата О.А./

(экземпляр №_1_, всего экземпляров _3_)

ОТЧЕТ № 1568

об оценке рыночной стоимости дебиторской задолженности ООО «Строй-Ресурс»

Заказчик: ООО «Строй-Ресурс»
Адрес заказчика: 620085, РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 189, к.4, оф.7

Исполнитель: ИП Тарата Ольга Анатольевна
Адрес исполнителя: 620154, г. Екатеринбург, ул. Вайнера, д. 13, оф. 416

Основание для проведения оценки:
Договор № 715 от 15 июля 2015 года

Дата определения стоимости: 15 июля 2015 года

Дата составления отчета: 17 июля 2015 года

Екатеринбург
2015 г

ОГЛАВЛЕНИЕ

ИНФОРМАЦИОННОЕ ПИСЬМО ..... - 3 -

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ..... - 5 -

1.1. Основные факты и выводы ..... - 5 -

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ И ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ ПО ОЦЕНОЧНОЙ ЗАДАЧЕ ..... - 5 -

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ИСПОЛНИТЕЛЕ ОЦЕНКИ) ..... - 7 -

1.4.Применяемые стандарты оценочной деятельности ..... - 7 -

1.5. Определение вида оцениваемой стоимости ..... - 8 -

1.6. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки - 8 -

1.7 Основные этапы процесса оценки ..... - 9 -

2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ..... - 11 -

2.1. Основные понятия ..... - 11 -

2.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки ..... - 13 -

2.3. Методология определения стоимости объекта оценки ..... - 14 -

2.3.3 Затратный подход ..... - 18 -

2.3.4 Сравнительный подход ..... - 21 -

2.3.5 Доходный подход ..... - 21 -

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... - 23 -

3.1. Оцениваемые права ..... - 23 -

3.2. Количественная и качественная характеристика объекта оценки ..... - 26 -

3.2.1. Общий перечень дебиторской задолженности ..... - 26 -

3.2.2 Дебиторская задолженность ликвидированных дебиторов ..... - 31 -

3.2.3 Дебиторская задолженность, неподтвержденная первичными документами ..... - 31 -

3.2.4 Дебиторская задолженность, подтвержденная дебиторами ..... - 31 -

3.2.5 Дебиторская задолженность, безнадежная к взысканию ..... - 32 -

3.2.6 Надлежаще истребованная дебиторская задолженность ..... - 34 -

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... - 35 -

5.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... - 40 -

5.1. Определение стоимости оцениваемого объекта затратным подходом ..... - 40 -

5.2. Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода ..... - 42 -

5.3. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода ..... - 43 -

5.4. Согласование результатов определения стоимости объекта оценки ..... - 43 -

6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ..... - 45 -

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ ..... - 47 -

ПРИЛОЖЕНИЯ ..... - 48 -

Список приложений:

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 – РАСЧЕТ ФАКТОРА ТЕКУЩЕЙ СТОИМОСТИ
ПРИЛОЖЕНИЕ 2 - ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ
ПРИЛОЖЕНИЕ 3 – ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

VALUE GROUP
ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ [1]

17.07.2015 г.

Конкурсному управляющему
ООО «Строй-Ресурс»
Г-же Рыбниковой А.В.

Информационное письмо

Уважаемая Анна Вячеславовна!

В соответствии с договором № 715 от 15 июля 2015 года между ООО «Строй-Ресурс» и Индивидуальным предпринимателем Таратой Ольгой Анатольевной была произведена оценка рыночной стоимости дебиторской задолженности ООО «Строй-Ресурс» для целей продажи в ходе конкурсного производства.

В результате проведенных исследований и расчетов оценщик пришел к следующему выводу: рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

18 860 048 (Восемнадцать миллионов восемьсот шестьдесят тысяч сорок восемь) рублей

В том числе:

Наименование	ИНН	ОГРН	Размер долга, руб.	Рыночная стоимость, руб.
ООО УК "Строй Микс Сервис"	6673189142	1086673012403	19 275	8 960
ООО Торговый Дом Машпром	7719734099	1097746654587	460 066,00	213 866,30
ООО СБ "Гранит"	6601009520	1056600005725	2 064 250,00	0
ООО "Ярикс"	6673192995	1086673016396	612 134,00	0
ООО "ЮниПром"	6658370097	1106658017487	1 429 000,00	0
ООО "ЭкспертЛогистик" (наименование до 24.08.2011 - ООО "Техпроект")	6658236920	1069658081063	8 128 093,00	0
ООО "ЭкоТех"	6601009520	1106670000821	159 700,00	0
ООО "ФОРТУНА"	7702373285	1116672029231	826 641,92	336 729,69
ООО "Финпром"	6672301899	1096672014845	223 571,20	0
ООО "Факториал"	6672344162	1116672015327	70 000,00	0
ООО "Уральские водные ресурсы"	6670277545	1096670036858	1 893 215,80	0
ООО "Уралсвязьавтоматика"	6671155540	1046604009671	1 000 000,00	0
ООО "Торговый Дом "ЖБИ-Комплект"	6659173510	1086659009436	581 838,83	0
ООО "Торговый дом "АБСОЛЮТ"	6658301061	1086658003805	20 088 306,18	0
ООО "Техностройпроект"	6672242555	1076672031853	1 000 000,00	0
ООО "Строительно-монтажная компания"	6659172901	1086659008600	23 932 938,63	11 125 467
ООО "Стройсистема"	6670214383	1086670017532	11 819 639,00	5 075 881,73
ООО "Стройсантехмонтаж"	6672190096	1056604447195	150 000,00	0
ООО "Стройрегион"	6672327150	1106672020179	537 630,00	0
ООО "Старт-А"	6670290465	1106670011205	3 983 169,00	0
ООО "Смартформ"	6659169730	1086659005036	2 244 379,10	0
ООО "Ритейл"	6671327238	1106671013767	6 015 789,48	0
ООО "Промкомплект"	6670306517	1106670026935	6 001 027,50	0
ООО "ПрогрессГарант"	6670285232	1106670006134	20 000,00	0
ООО "Предприятие СКИФ"	6659176991	1086659012637	185 424,40	0
ООО "Легион" (наименование до 06.04.2010 - ООО "Старт-А")	6663067064	1036604784413	238 932,74	0
ООО "Компания Терра"	6670244250	1096670002923	28 800,00	11 127,90

[1] Оценочная компания «Value Group» знак обслуживания индивидуального предпринимателя Тарата О.А.

Наименование	ИНН	ОГРН	Размер долга, руб.	Рыночная стоимость, руб.
ООО "Интерстрой"	6659198258	1096659013131	674 324,60	0
ООО "Регион" ("Древ Мастер")	1207015566	1131218000473	83 285,76	34 834,24
ООО "Главтехника"	6670275234	1096670034614	500 000,00	0
ООО "Гарант"	6606029672	1086606003120	45 153,60	0
ООО "Бестстрой-Екатеринбург"	6671215365	1076671003782	77 600,00	32 456,18
ООО "Березовский гранитный завод"	6604021090	1086604000394	418 539,48	179 739,58
ООО "База стройматериалов" (наименование до 30.05.2011 - ООО "Фасад-Сервис")	6659120156	1056603166707	3 644 436,00	1 565 083,85
ООО "Альфа-Строй"	6670262115	1096670022217	2 211 806,00	0
ООО "Аверс"	6658335840	1096658000196	351 920,00	155 175,40
ООО "Абсолют"	6674325856	1096674003678	3 648 541,00	0
ООО ТД "Брусбокс - Челябинск"	7448118079	1097448002123	1 800,00	0
ООО «СтройСервис»	6659162090	1076659018039	17 175 000,00	0
ОАО "ГрандСервисСтрой"	7453218953	1107453005615	192 440,00	80 487,97
ООО "Радиана"	6670177036	1076670018501	77 880,00	40 237,85
ООО "Строительство и отделка"	6670221937	1086670025089	5 555 087,00	0

Оценка объекта произведена по состоянию на 15 июля 2015 г. и выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98г., Федерального стандарта оценки (ФСО №1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256, Федерального стандарта оценки (ФСО №2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 255, Федерального стандарта оценки (ФСО №3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 254, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российского общества оценщиков».

Анализ исходной информации и рыночных данных представлен в соответствующих разделах настоящего Отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений.

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

С уважением,

Индивидуальный предприниматель-оценщик

_____ /О.А.Тарата/

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Объект оценки	Дебиторской задолженности ООО «Строй-Ресурс»
Результаты расчетов	
Сравнительный подход, руб.	Не применялся. Обоснован отказ
Доходный подход, руб.	Не применялся. Обоснован отказ
Затратный подход, руб.	18 860 048
Рыночная стоимость, руб.	**18 860 048 рублей**

1.2. Задание на оценку и основные сведения по оценочной задаче

Объект оценки	Дебиторской задолженности ООО «Строй-Ресурс»
Собственник объекта оценки	ООО «Строй-Ресурс»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости
Задача оценки, предполагаемое использование результатов оценки, связанные с этим ограничения	Определение рыночной стоимости имущества для продажи в ходе конкурсного производства. Результат оценки не применим для использования в любых других имущественных и юридических действиях, связанных с объектом оценки.
Вид стоимости	Рыночная
Тип объекта оценки	Дебиторская задолженность
Балансовая стоимость, руб.	отсутствует
Основание для проведения оценщиком оценки объектов оценки	Договор № 715 от 15.07.2015 г.
Заказчик	**Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Ресурс»**
Реквизиты заказчика	ИНН 6659159650 ОГРН 1076659016301 дата присвоения 08.10.2007 г. КПП 667901001 Юридический адрес:620085, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 189, к.4, оф.7 Адрес для корреспонденции: 620027, г. Екатеринбург, а/я 233 Телефон: (343) 286-13-53 Факс: (343) 286-13-53 доб. 110 Р/с 40702810400020009979 в Филиал №6602 Банка «ВТБ 24» (публичное акционерное общество) БИК 046568905 К/счет 30101810400000000905
Дата оценки (дата определения стоимости)	15.07.2015 г.
Срок проведения оценки	с 15.07.2015 г по 17.07.2015 г.
Дата отчета	17.07.2015 г.
Ограничения (обременения)	Не зарегистрированы
Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, правоустанавливающие документы[2]	1. Решение АС Республики Башкортостан по делу № А07-1693/2013 от 30.04.2013 г 2. Решение АС города Москвы по делу № А40-143328/2012 от 22.04.2013г 3. Решение АС Свердловской области по делу № А60-38944/2012 от 19.12.2012 г 4. Решение АС Свердловской области по делу № А60-39361/2012 от 16.01.2013г 5. Решение АС Свердловской области по делу № А60-2018/2013 от 10.04.2013г 6. Решение АС Свердловской области по делу № А60-1506/2013 от 19.04.2013г 7. Решение АС Свердловской области по делу № А60-39372/2012 от 26.11.2012г 8. Решение АС города Москвы по делу № А40-132432/2012 от 30.11.2012г 9. Решение АС Свердловской области по делу № А60-17856/2013 от 15.08.2013г 10. Решение АС города Москвы по делу № А40-10522/13-22-103 от 12.04.2013г 11. Решение АС Свердловской области по делу № А60-39005/2012 от 26.11.2012г

[2] Копии

	12. Решение АС Новосибирской области по делу № А45-25355/2012 от 09.01.2013г 13. Решение АС Свердловской области по делу № А60-39384/2012 от 25.12.2012г 14. Постановление АС Свердловской области по делу № А60-39027/2012, 17АП-516/2013 от 19.02.2013г 15. Решение АС Свердловской области по делу № А60-39028/2012 от 24.01.2013г 16. Решение АС Свердловской области по делу № А60-1501/2013 от 18.04.2013г 17. Решение АС Свердловской области по делу № А60-39030/2012 от 18.01.2013г 18. Решение АС Свердловской области по делу № А60-1504/2013 от 21.03.2013г 19. Решение АС Свердловской области по делу № А60-39668/2012 от 11.01.2013г 20. Решение АС Свердловской области по делу № А60-39381/2012, 17АП-4578/2013 от 05.12.2012г 21. Решение АС Свердловской области по делу № А60-1059/2013 от 25.04.2013г 22. Решение АС Свердловской области по делу № А60-38943/2012 от 28.01.2013г 23. Решение АС Свердловской области по делу № А60-39366/2012 от 29.11.2012г 24. Решение АС Свердловской области по делу № А60-2321/2013 от 27.03.2013г 25. Постановление АС Свердловской области по делу № А60-38933/2012, 17АП-1640/2013 от 07.03.2013г 26. Решение АС Свердловской области по делу № А60-39377/2012;Ф09-3284/2013 от 09.01.2013г 27. Решение АС Республики Татарстан по делу № А65-24488/2012 от 26.10.2012г 28. Решение АС Свердловской области по делу № А60-39095/2012 от 17.12.2012г 29. Решение АС Свердловской области по делу № А60-21184/2013 от 41624 30. Решение АС Свердловской области по делу № А60-1466/2013 от 10.04.2013г 31. Решение АС Республики Татарстан по делу № А65-9247/2013 от 28.06.2013г 32. Решение АС Свердловской области по делу № А60-39359/2012 от 26.12.2012г 33. Решение АС Свердловской области по делу № А60-39084/2012 от 24.01.2013г 34. Решение АС города Москвы по делу № А40-126996/2012 от 05.02.2013г 35. Решение АС Свердловской области по делу № А60-39047/2012 от 01.03.2013г 36. Решение АС Свердловской области по делу № А60-998/2013 от 28.02.2013г 37. Постановление АС Свердловской области по делу № А60-2014/2013 от 19.08.2013г 38. Решение АС Челябинской области по делу № А76-8391/2013 от 14.06.2013г 39. Постановление АС Свердловской области по делу № А60-5419/2012 от 02.04.2013г 40. Решение АС Челябинской области по делу № А76-17989/2012 от 18.12.2012г 41. Решение АС города Москвы по делу № А40-55441/2013 от 23.08.2013г 42. Решение АС Свердловской области по делу № А60-39676/2012 от 29.01.2013г
Ограничения и допущения	• Правовые вопросы, связанные с правами собственности, обязанностями заинтересованных сторон, не рассматриваются. • Ограничения обременения не зарегистрированы • Основой для расчетов служат копии материалов и документов,

	предоставленных Заказчиком.

1.3. Сведения о заказчике оценки и об оценщике (исполнителе оценки)

Заказчик оценки	**Общество с ограниченной ответственностью «Строй-Ресурс»** ИНН 6659159650 ОГРН 1076659016301 дата присвоения 08.10.2007 г. КПП 667901001 Юридический адрес:620085, г. Екатеринбург, ул. 8 Марта, д. 189, к.4, оф.7 Адрес для корреспонденции: 620027, г. Екатеринбург, а/я 233 Телефон: (343) 286-13-53 Факс: (343) 286-13-53 доб. 110 Р/с 40702810400020009979 в Филиал №6602 Банка «ВТБ 24» (публичное акционерное общество) БИК 046568905 К/счет 30101810400000000905
Сведения об Исполнителе оценки и основание для осуществления оценочной деятельности	**Индивидуальный предприниматель Тарата Ольга Анатольевна** ИНН: 661102937191 ОГРНИП: 30966703500019 от 16 декабря 2009 года Р/с: 40802810750000045551 в ОАО «ВУЗ-Банк» г. Екатеринбург БИК 046577781
Местонахождение Оценщика	620139,60, РФ, Свердловская область, г. Екатеринбург, ул. Вайнера, д.13-416, Телефон: 8 (343) 201-27-1, 89043820713 E-mail: value_group@mail.ru
Сведения о Саморегулируемой организации оценщиков	Общество с ограниченной ответственностью «Российское общество оценщиков» расположено по адресу: 107578 Москва, 1-ый Басманный переулок, д.2А, офис 5 Оценщик Тарата Ольга Анатольевна. Свидетельство о членстве № 006163 от 27 ноября 2009 года
Сведения о специалистах-оценщиках и квалификации рабочей группы Исполнителя, информация о привлекаемых организациях и специалистах.	**Тарата Ольга Анатольевна.** Диплом профессиональной переподготовки УГТУ-УПИ имени Первого Президента РФ Б.Н.Ельцина ПП-I № 397361 от 20.03.2009 г. Общий стаж в области оценки 9 лет. Свидетельство об участии в семинаре «Практика оценки земли», 2011 год Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» в НОУ ВПО «Сибирская академия финансов и банковского дела» от 20.12.2011 г.
Сведения об обязательном страховании ответственности специалистов-оценщиков	Страховой полис страхования ответственности оценщика "Ингосстрах", полис № 433-744-029789/15 от 08.05.2015 г.. Страховая сумма – 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Период страхования: с 01.05.2015 г. по 30.04.2016 г.

1.4.Применяемые стандарты оценочной деятельности

Федеральный стандарт оценки «Общие понятия, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256;

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 255;

Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 254

Свод стандартов оценки 2010 общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержден общим собранием РОО 30.11.2009г:

- ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО);
- ССО РОО 1-02-2010. Правила деловой и профессиональной этики общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»;
- ССО РОО 1-03-2010. Типы имущества;
- ССО РОО 2-01-2010. Рыночная стоимость как база оценки;
- ССО РОО 2-02-2010. Составление отчета об оценке;
- ССО РОО 2-10-2010. Оценка стоимости бизнеса;
- ССО РОО 2-13-2010. Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов.

1.5. Определение вида оцениваемой стоимости

Рыночная стоимость - 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.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

1.6. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Нижеследующие допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

1. Выдержки из Отчета (или сам Отчет) не могут копироваться без письменного согласия Оценщика, выполнившего данный Отчет.
2. Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев оговариваемых отдельными договорами.
3. Ни весь Отчет, ни какая-либо его часть (особенно, любые заключения о стоимости, и информация об оценщике, принимавшем участие в работе), не могут быть предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связям с общественностью, без предварительного письменного разрешения Оценщика.
4. Все прогнозы, сделанные в Отчете, базируются на существующей ситуации. Однако, эти предположения могут измениться с течением времени.
5. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и сделанные заключения не содержат полностью или частично предвзятого мнения.
6. Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого формата и содержания, составленных от его имени. Заказчик принимает условие не упоминать имя Оценщика или настоящий Отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом

третьим лицам, без его письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик так же сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика, или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

7. Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом оценки (Имуществом). Ответственность за эту отчетность, относящуюся к исследованному Оценщиком Имуществу, несет его владелец.

8. Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98г., Федерального стандарта оценки (ФСО №1), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256, Федерального стандарта оценки (ФСО №2), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 255, Федерального стандарта оценки (ФСО №3), утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 254, а также Стандартами и правилами оценочной деятельности Общероссийской общественной организации «Российского общества оценщиков».

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

10. Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Оценщика, и, по желанию Оценщика, защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Оценщика. Кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества и умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему Договору.

11. Мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственности за последующие изменения социальных, экономических, юридических или природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого Имущества.

Отчет об оценке объектов оценки подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание права собственности на оцениваемое имущество, достоверность которого определяется со слов Заказчика.

2. Оценка производилась с соблюдением условий, что Оцениваемые объекты свободны от каких-либо дополнительных сервитутов, за исключением указанных в правоустанавливающих документах.

3. Оценщик не производил обмер объекта недвижимости, полагаясь на верность исхтрехй информации, предоставленной Заказчиком. Если не указано иначе, Оценщик исходил из того, что не существует фактов выходов за территорию, нарушения положений зонирования или иных нарушений действующего законодательства, касающегося рассматриваемого объекта.

4. При оценке выводы делались на основании допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.

5. Объект оценки, по предположениям Оценщика, не обладает какими-либо скрытыми дефектами (кроме указанных в настоящем Отчете), которые могут повлиять на его стоимость.

6. Объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если обратное не отмечено в Отчете об оценке.

7. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность этих данных, поэтому, во всех случаях, делаются ссылки на источник информации.

1.7 Основные этапы процесса оценки

Процесс определения стоимости объекта оценки включал в себя выполнение следующих работ:

1. Проведение интервью и переговоров со специалистами и экспертами в области недвижимости;

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

3. Анализ рынка объекта оценки: на этом этапе изучалась история, конъюнктура, текущее состояние и перспективы развития рынка жилой недвижимости, была собрана информация о ценах сделок с объектами, аналогичными оцениваемому.

4. Выбор варианта наиболее эффективного использования:

5. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.

6. Расчѐт стоимости объекта оценки в соответствии со Стандартами оценки с использованием наиболее приемлемых в данном конкретном случае подходов и методов оценки;

7. Определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

8. Составление и написание Отчета об оценке.

2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ, ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

2.1. Основные понятия

Рыночная стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме 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.

Риск ликвидности - это риск, связанный с невозможностью продать за наличные деньги инвестиционный инструмент в подходящий момент и по приемлемой цене. Ликвидность данного инвестиционного инструмента - важный аргумент для инвестора, желающего сохранить гибкость своего портфеля. Инвестиционные инструменты, продающиеся на «вялых» рынках, где спрос и предложение невелики, как правило, менее ликвидны, чем те, торговля которыми ведется на «оживленных» рынках. Однако чтобы быть ликвидными, инструменты инвестирования должны легко продаваться по приемлемой цене. Вообще, продать любой инвестиционный инструмент можно довольно просто, значительно снизив на него цену. (Лоренс Дж. Гитман и Майкл Д. Джонк «Основы инвестирования»).

Подходы к оценке:

- затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- 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;
- доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Дебиторская задолженность[3] - право требования должника к третьему лицу, не исполнившему денежное обязательство перед ним как кредитором (далее - дебитор), в том числе право требования по оплате фактически поставленных должником товаров, выполненных работ или оказанных услуг, по найму, аренде и другим.

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

В соответствии со статьей 128 ГК РФ к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе *имущественные права*; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага. В соответствии со ст. 307 ГК РФ в силу *обязательства* одно лицо (должник) обязано совершить в пользу другого лица (кредитора) определенное действие, как-то: передать имущество, выполнить работу, уплатить деньги и т.п., либо воздержаться от определенного действия, а кредитор имеет право требовать от должника исполнения его обязанности. Обязательства возникают из договора, вследствие причинения вреда и из иных оснований, указанных в ГК РФ. В соответствии со статьями 382, 384 ГК РФ *право (требование), принадлежащее кредитору на основании обязательства,* может быть передано им другому лицу по сделке (уступка требования) или перейти к другому лицу на основании закона.

Из изложенного следует, что гражданское законодательство Российской Федерации не оперирует таким понятием, как дебиторская задолженность, а пользуется понятиями «права требования», «имущественные права» (к последним относятся, в частности, и права требования должника к своим контрагентам за поставленные товары, выполненные работы, оказанные услуги и т.д.)

[3] П.1 ч.1 ст.75 ФЗ от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»

В то же время законодательство об исполнительном производстве предполагает, что эти права требования уже возникли и нашли свое отражение в бухгалтерском учете организации-должника как дебиторская задолженность ее контрагентов.

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

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 стандартам бухгалтерского учета к оборотным активам предприятия.

Как справедливо отмечается в работе В.В. Болотских[4], 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».

Существуют *следующие подходы к оценке дебиторской задолженности.*

Первый подход - *сравнительный.* Он 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.

Второй 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.

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

Кроме этого, существует и третий подход – *с точки зрения затрат предприятия* – кредитора, связанный со старением дебиторской задолженности. Указанный подход вполне может быть использован в ряде случаев для расчета текущей стоимости дебиторской задолженности, если нет возможности для анализа балансов дебиторов.

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

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

---

[4] «Методика расчета рыночной стоимости прав требования дебиторской задолженности» (http://www.appraser. ru/info/index.htm)

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

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

Сопоставимый с объектом оценки объект - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из предложений на продажу.

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.

2.2. Последовательность определения стоимости объекта оценки

В соответствии с ФСО №3, проведение оценки включает:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

На основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяется итоговая величина стоимости объекта оценки.

Ниже будет приведено описание обобщенных алгоритмов расчета стоимости объекта оценки в рамках каждого из подходов к оценке.

Затратный подход

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. («Федеральные стандарты оценки (ФСО), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254).

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения. Этот принцип гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости (движимого имущества) больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем здания (приобретения движимого имущества), аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию или сооружению.

Сравнительный подход

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.; («Федеральные стандарты оценки (ФСО), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254).

Сравнительный подход основывается на факте, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи (аренды) по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу ТС заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Этот подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходным с оцениваемым объектом. Цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен, их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж предпринимаются следующие шаги:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов, аналогичных объектов оценки.
2. Сбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

Доходный подход

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки; («Федеральные стандарты оценки (ФСО), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254).

Доходный подход представляет собой процедуру оценки рыночной стоимости, исходя из того принципа, что стоимость объекта непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данный объект.

Расчет всех будущих доходов может быть осуществлен посредством метода прямой капитализации или путем дисконтирования денежных потоков. В зависимости от конкретных обстоятельств, зависящих от характера оцениваемого объекта, может быть применен один из этих методов.

Вывод итоговой величины стоимости объекта оценки.

Заключительным этапом процесса оценки является сравнение результатов оценок, полученных на основе указанных подходов, и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

Процесс сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем и достигается цель оценки.

2.3. МЕТОДОЛОГИЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В настоящее время не существует общепринятой методики оценки стоимости дебиторской задолженности[5]. Использование при оценке стоимости дебиторской задолженности зарубежного опыта практически невозможно, в силу различия общепринятых правил ведения бухгалтерского учета, составления отчетности, а также потому, что залоговые обязательства иностранных компаний существуют, как правило, в форме векселей, облигаций и других ценных бумаг, свободно обращающихся на биржевом или внебиржевом рынке. Таким образом, проблема оценки стоимости дебиторской задолженности стоит для российских оценщиков особенно остро.

Нельзя сказать, что до сих пор в теории и практике оценочной деятельности не предпринималось никаких попыток разработать методику оценки «дебиторки». На сегодняшний день можно насчитать примерно 10 российских методик и методических рекомендаций, среди которых есть разработки государственных структур, таких как Российский фонд федерального имущества, саморегулируемых общественных организаций: Российского общества оценщиков, Национальной коллегии оценщиков, а также авторские методики.

Все известные методики можно подразделить на ведомственные (часто существующие в форме проекта и потому имеющие многочисленные недостатки) и авторские, разработанные практикующими экспертами-оценщиками. Общей чертой всех методик является то, что оценка дебиторской

[5] Оценка стоимости предприятия (бизнеса)/А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.В. Тазихина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова. — М.: ИНТЕРРЕКЛАМА, 2003.

задолженности предполагает проведение финансового анализа, позволяющего «очистить» обязательства от безнадежных, агрегировать их по различным критериям и, применив определенные понижающие коэффициенты разной степени сложности, привести исходную величину долговых обязательств к рыночной или ликвидационной стоимости. При этом все ведомственные методики стремятся к унификации расчетов стоимости долговых обязательств и направлены на массовую, зачастую экспресс-оценку. Это приводит к «усредненной» оценке, не позволяющей учесть специфические характеристики конкретного портфеля долговых обязательств. В свою очередь, авторские методики, разработанные на основе конкретного фактического материала, учитывают отличительные черты оцениваемого объекта, но достаточно сложны в расчетах и могут использоваться ограниченно.

Нами, в целях осуществления оценки рыночной стоимости объекта оценки, были проанализированы все существующие методики. Выбор конкретной методики осуществлялся, исходя из фактически имеющейся в распоряжении оценщика информации о состоянии объекта оценки.

Методика расчета взята на основе:

- Болотских В.В. Методики расчетов рыночной стоимости прав требования дебиторской задолженности.
- Метод дисконтированных денежных потоков (Методика РФФИ)

Данные методики основаны на применении в основном затратного подхода при оценке дебиторской задолженности. Это связано с тем, что практически все существующие методики, опирающиеся на применение доходного подхода, предполагают проведение финансового анализа дебитора (каковой в случае оценки дебиторской задолженности населения, например, осуществлен быть не может). Оценка дебиторской задолженности доходным подходом, описанная в методике В.В. Болотских может быть осуществлена без обязательного осуществления финансового анализа дебиторов, однако сам автор методике в своей работе признает, что результат оценки доходным и затратным подходом по его методике совпадают до десятых долей; при этом, оценка в рамках затратного подхода опирается на конкретные факты, относящиеся либо к дебиторам (срок возникновения обязательства), либо к рынку (индекс потребительских цен), в то время как применение методики в рамках доходного подхода предполагает использование неких экспертных данных (коэффициент изменения совокупного риска, применяемый для корректировки ставки дисконта берется из таблицы, рассчитанной автором методики раз и навсегда «на все случаи жизни»).

Сравнительный подход к оценке прав требования дебиторской задолженности применяется ограниченно – лишь в тех случаях, когда оцениваемые обязательства (либо аналогичные им) обращаются на рынке долговых обязательств. Оцениваемые права требования не имеют обращения на рынке долговых обязательств, кроме того, оценщику не удалось найти аналогов сделок по реализации подобной задолженности на территории Свердловской области в открытых источниках.

2.3.1. Предварительный этап оценки дебиторской задолженности

Дебиторская задолженность относится к текущим активам и отражается в разделе II Актива баланса ф.1. Эти активы делятся о периодам образования на краткосрочную – платежи по которой ожидаются в течении 12 месяцев после отчетной даты и на долгосрочную, платежи по которой ожидаются спустя 12 месяцев после отчетной даты. По западным источникам для средней производственной компании, на долю дебиторской задолженности в среднем приходится около 80% текущих активов и 33% всех активов.

На предварительном этапе оценщик проводит работу по анализу и идентификации объекта оценки. Это анализ формы №1 бухгалтерского баланса, для разделения задолженности на краткосрочную и долгосрочную, формы №5 приложения к балансу, расчет показателей оборачиваемости, анализ данных о движении и списании задолженности. Также необходимо истребовать у заказчика договора, соглашения, акты сверки, данные о полученных уведомлениях о банкротстве дебиторов, уступке прав требования другими дебиторами, акты сверки и подтверждения обязательств скрепленные подписями сторон (с приложением печатей). На основании полученных данных оценщику необходимо сформировать массивы для оценки дебиторской задолженности. Массивы формируются как по срокам образования задолженности, так и по аналитическому учету дебиторской задолженности.

По нашему мнению, оценщик ни в коей мере не должен вмешиваться в хозяйственную деятельность предприятия-кредитора, поэтому он должен пользоваться теми данными, которые получит от заказчика. При этом оценщик не обязан устанавливать скрытые факты и брать на себя несвойственные ему функции по розыску должников, установлению их реквизитов, наличию или отсутствию их деятельности. Также в задачу оценщика не должна входить инвентаризация дебиторской задолженности. Все хозяйственные договора заключает предприятие-кредитор, оно и несет ответственность за надежность своих контрагентов и за взыскание с них задолженности, и за

учет данного актива на своем балансе. Также оценщик не должен проводить юридическую экспертизу заключенных договоров. Это функции хозяйствующих субъектов, наделенных специальными полномочиями. Задача оценщика – сформировать объект оценки на основании имеющихся документов, предоставленных ему для оценки, при этом ответственность за предоставление этих документов должен нести заказчик оценки.

При анализе документов, предоставленных для оценки, следует обращать внимание на то, какую задолженность признают стороны. Это может быть как задолженность по договору, так и начисленные пени и штрафные санкции. К оценке следует принимать сумму задолженности, отраженную в официальной документации (решении суда).

2.3.2. Классификация дебиторской задолженности

Контроль за дебиторской задолженностью включает в себя ранжирование по срокам ее возникновения. **Общий срок исковой давности согласно ст. 196 ГК РФ составляет три года**. После истечения срока исковой давности не истребованная дебиторская задолженность должна быть списана на убытки предприятия.

При наличии документов, подтверждающих нереальность взыскания задолженности, например ликвидации должника, дебиторская задолженность такого дебитора может быть списана на убытки ранее установленного законом срока.

Таким образом, существует несколько критериев ранжирования дебиторской задолженности:

1. *По срокам возникновения:*
   а. срочная (до 12 месяцев согласно бухгалтерского баланса);
   б. просроченная (свыше 12 месяцев согласно бухгалтерского баланса).

2. *По истребованию:*
   а. надлежаще истребованная;
   б. не истребованная.

3. *По возможности к погашению:*
   а. погашаемая в определенные сроки;
   б. безнадежные долги.

4. *По реальности сумм дебиторской задолженности:*
   а. подтвержденная контрагентами;
   б. неподтвержденная контрагентами (сомнительный долг).

Анализ и контроль уровня дебиторской задолженности производится предприятием-кредитором с помощью абсолютных и относительных показателей и рассматривается в динамике, при этом интерес представляет своевременный контроль за своевременностью погашения задолженности дебиторами. Для этого в дополнение к показателям наличия дебиторской задолженности по ф.5 «приложение к бухгалтерскому балансу» можно использовать коэффициент погашаемости дебиторской задолженности, который рассчитывается как отношение средней дебиторской задолженности по основной деятельности (расчеты с дебиторами за товары, работы, услуги; расчеты по векселям полученным; авансы, выданные поставщикам и подрядчикам) к выручке от реализации. Значение этого показателя зависит от вида договоров, так, если типовой договор предусматривает оплату в течение 2-х недель с момента отгрузки товаров, то критическое значение коэффициента равно 1/26, если срок увеличен до 1 месяца – 1/13. При определении критического уровня в 3 месяца, данный коэффициент составит ¼ или 25%.

В зависимости от размера дебиторской задолженности, количества расчетных документов и дебиторов, анализ ее уровня можно проводить как сплошным, так и выборочным методом. Общая схема контроля и анализа может быть следующей:

Этап 1. Задается критический уровень дебиторской задолженности; все расчетные документы, относящиеся к задолженности, превышающей критический уровень, подвергается проверке в обязательном порядке.

Этап 2. Из оставшихся расчетных документов делается контрольная выборка. Для этого применяются различные способы. Одним из самых простых является n-процентный тест, так, при n=10, проверяют каждый десятый документ, отбираемый по какому-нибудь признаку, например, по времени возникновения обязательства. Существуют и более сложные методы отбора, основанные на задании критических значений уровня значимости, ошибки выборки, допустимого отклонения между отраженным в отчетности и исчисленного по выборочным данным размера дебиторской

задолженности и т.п. В этом случае определяют интервал выборки (по денежному измерителю) и каждый расчетный документ, на который падает граница очередного интервала, отбирается для контроля и анализа.

Этап 3. Проверяется реальность сумм дебиторской задолженности в отобранных расчетных документах. Могут проводиться акты сверки с контрагентами.

Этап 4. Оценивается существенность выявленных ошибок. При этом могут использоваться различные критерии. В мировой практике отклонение между учетными и подтвержденными в результате контрольной проверки суммами в размере, превышающем 10%, признается существенным, если отклонения варьируются между 5 и 10%, решение о его существенности принимает аналитик (управляющий, бухгалтер, аудитор) по своему усмотрению. Отклонение, не превышающее 5% признается несущественным. После обобщения результатов анализа, они распространяются на всю совокупность дебиторской задолженности и в виде выводов приводятся в соответствующем разделе отчета (годовой отчет, аналитическая записка, отчет аудитора и т.п.).

Вопрос о правомочности сопоставления дебиторской и кредиторской задолженностей имеет разные толкования, причем зачастую диаметрально противоположные. Аналитики допускают возможность такого сопоставления, весь анализ ликвидности и платежеспособности с использованием специальных финансовых коэффициентов основан на таком сопоставлении, но система бухучета придерживается другого мнения. Иногда считают, что дебиторская задолженность может быть любой, лишь бы она не превышала кредиторскую, и что при анализе следует принимать во внимание только разность между ними. Это мнение глубоко ошибочно, так как предприятие обязано погашать свою кредиторскую задолженность независимо от того, получает оно долги от своих дебиторов или нет. Поэтому при анализе дебиторскую и кредиторскую задолженность следует рассматривать раздельно: дебиторскую как средства, временно отвлеченные из оборота, а кредиторскую как средства, временно привлеченные в оборот. Отдельными положениями по бухгалтерскому учету не разрешается по отдельным счетам бухучета определять общий результат, так называемое «свернутое сальдо», например по сч. 71 «Расчеты с подотчетными лицами» - на этом счете должны числиться два сальдо-результата, один из них показывает, сколько предприятие должно подотчетным лицам (кредиторская задолженность), второй – какова задолженность подотчетных лиц перед предприятием (дебиторская задолженность).

Несмотря на то, что приведенные аргументы весьма весомы, в мировой учетно-аналитической практике сопоставление дебиторской и кредиторской задолженности – обычный и весьма распространенный аналитический прием.

Особое внимание уделяется анализу данных о резервах по сомнительным долгам и фактическим потерям, связанным с непогашением дебиторской задолженности. В России еще не накоплен опыт в исчислении резерва по сомнительным долгам. В западных странах в процессе подготовки отчетности чаще всего начисляют резерв в процентах по отношению к общей сумме кредиторской задолженности.

Проведенное министерством торговли США исследование показало, что доля безнадежных долгов находится в прямой зависимости от продолжительности периода, в течение которого дебитор обязуется погасить свою задолженность. При этом зависимость такова: в общей сумме дебиторской задолженности со сроком погашения 30 дней – около 4% относится к разряду безнадежной, при сроке 30-60 дней – 10%, 61-90 дней – 17%, 91-120 дней – 26%, при дальнейшем увеличении срока погашения на очередные 30 дней доля безнадежных долгов повышается на 3-4%.

Если подобную методику применить к Российской системе расчетов, где сроки измеряются не днями, а годами, то всю дебиторскую задолженность следовало бы отнести в разряд безнадежных долгов.

Оценщик вправе запросить у предприятия-кредитора материалы анализа дебиторской задолженности или ознакомиться с соответствующим разделом «Пояснительной записки» к последнему годовому отчету. Если такого анализа нет, оценщику лучше заручиться подтверждением предприятия-кредитора, что данные бухгалтерского баланса являются достоверными и оговорить в ограничительных условиях снятие с себя ответственности за недостоверность данных. Бремя ответственности за инвентаризацию и контроль задолженности, равно как и поиск и установление статуса дебиторов любых предприятий не входит в задачу оценщика. Оценщик только анализирует предоставленные заказчиком документы и на их основании делает свои выводы.

Существует два принципиальных подхода к оценке дебиторской задолженности. Первый подход - рыночный. Он может быть использован в тех случаях, когда долги дебитора продаются на рынке. Главным образом такими дебиторами являются банки или крупные компании. Если существует рынок долгов, то для определения стоимости дебиторской задолженности достаточно обратиться к котировкам стоимости долгов интересующего 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.

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

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

Кроме этих двух подходов, в методике РОО упоминается и третий подход- с точки зрения затрат предприятия-кредитора, связанный со «старением» дебиторской задолженности. В настоящей работе мы раскрыли этот подход и результаты, полученные с этих позиций адекватны результатам, полученным доходным подходом. Таким образом, опробованная нами методика может быть вполне использована для расчета текущей стоимости дебиторской задолженности, если нет возможности для анализа балансов дебиторов.

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

При оценке больших массивов дебиторской задолженности оценщик физически не сможет провести финансовый анализ всех дебиторов, поэтому проводится финансовый анализ только предприятия-кредитора. Оценка проводится из следующих критериев:

1. Период образования
2. Характеристика задолженности - срочная или просроченная.
3. Принадлежности предприятия - дебитора (бюджетные, промышленные, торговые, малый бизнес и т.п. Отдельно выделяются должники-банкроты или ликвидированные предприятия – при наличии данных).

2.3.3 Затратный подход

На основании изложенных примеров мы рассмотрели обесценивание дебиторской задолженности в зависимости от 2-х факторов: инфляции и процентов за пользование чужими денежными средствами (ссудой банка), то есть косвенных потерь кредитора из-за отвлечения оборотных средств. В конечном итоге, определяется остаточная стоимость дебиторской задолженности с учетом затрат кредитора на поддержание уровня дебиторской задолженности.

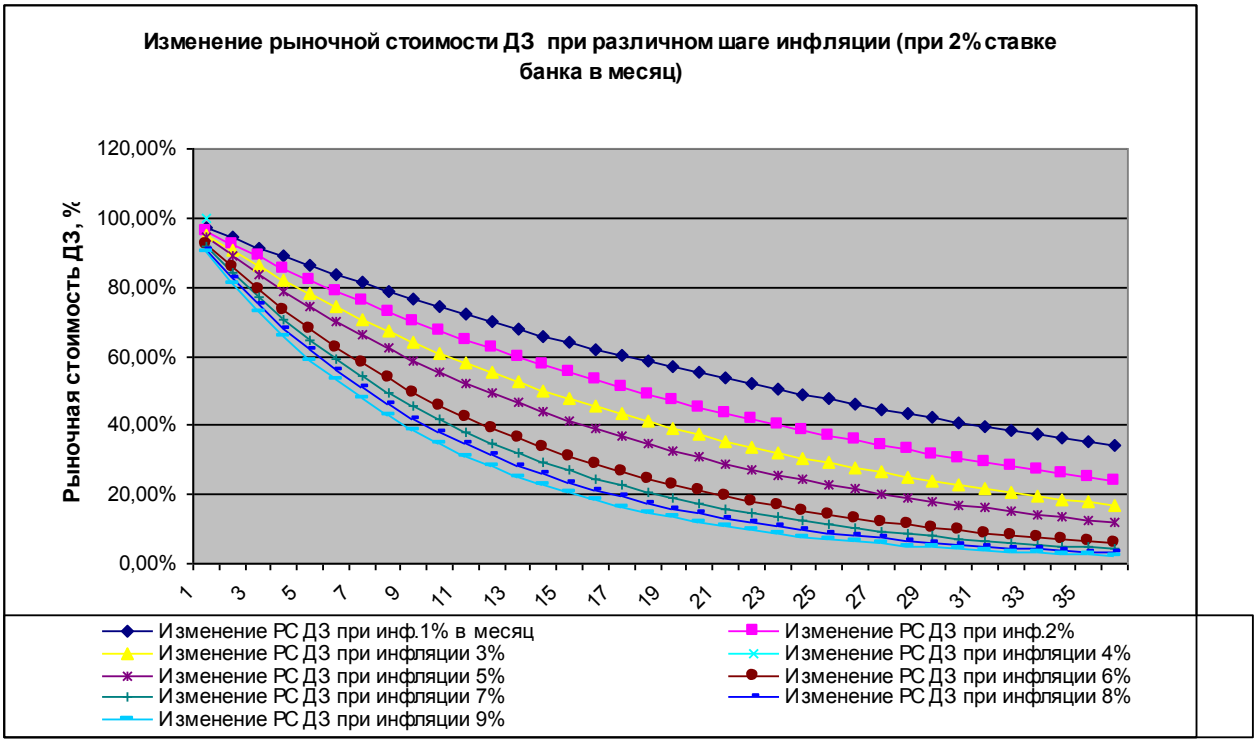

График 1. Зависимость изменения рыночной стоимости дебиторской задолженности от периода образования и темпов инфляции при постоянной ставке банковского процента.

Методы финансовой математики позволяют оценщику получить текущую стоимость дебиторской задолженности на момент оценки процедурой дисконтирования номинальной стоимости дебиторской задолженности с периода ее образования, т.е с учетом косвенных потерь предприятия – кредитора.

Ставка дисконтирования для расчета текущей стоимости «старения» дебиторской задолженности устанавливается для каждого долга индивидуально в зависимости от времени образования долга. Общая ставка дисконтирования определяется по формуле Фишера:

$$Rзп = Rp + I + Rp * I$$

Где Rзп- номинальная ставка (с учетом инфляции)

Rp- реальная ставка (без учета инфляции) – в качестве реальной ставки принимается ставка банка по кредитам. Выбор и обоснование ставки должно быть предоставлено оценщику. Принимается месячная ставка в % или долях единицы.

I- уровень инфляции в % или долях единицы.

График изменения рыночной стоимости дебиторской задолженности наглядно иллюстрирует зависимость от уровня инфляции при постоянной ставке банковского процента. Ставка банковского процента для упрощения расчетов принимается на момент оценки, но в случае необходимости оценщик может рассчитывать ставку по периодам.

Пример № 2.

Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности затратным подходом.

Дата оценки 01.01.02. Период образования задолженности 31.03.2000 г. Номинальная стоимость дебиторской задолженности 87 485 рублей.

Шаги расчета.

1.Определяется период с момента образования дебиторской задолженности. (21 месяц) поквартально. (2, 3. 4 кварталы 2000 года, все кварталы 2001 года.)

2.Определяется среднемесячный темп инфляции за прошедший период. Поскольку оцениваемая дебиторская задолженность образована в различные сроки, для расчета потерь кредитора в затратном

подходе нами применялся индекс ИРИП[6] – официальный индекс – дефлятор, применяемый для индексации стоимости основных фондов и иного имущества предприятий при их реализации в целях определения налогооблагаемой прибыли, установлен Постановлением Правительства РФ от 21.03.96 № 315, публикуется ежеквартально Госкомстатом РФ в официальных изданиях 20 числа месяца, следующего за отчетным кварталом. Индекс рассчитывается по сравнению с концом предыдущего квартала. Индекс на период образования задолженности принимается равным 1. Для нашего примера индекс ИРИП (в долях единицы) составил:

2000 г.2кв	1,065
2000 г. 3 кв	1,078
2000 г. 4кв	1,081
2001 г. 1кв -4 кв	1,094

Общий индекс за весь период определяется перемножением индексов:

1,065*1,078*1,081*1,094= 1,36

Среднемесячный темп инфляции за прошедший период составил (1,36-1) / 21 месяц=0,017034=1,7034%. Можно рассчитывать степенной показатель инфляции

3.Для учета косвенных потерь от неполучения процентов за использование дебиторами средств предприятия «АВС» в размере процентов по альтернативным инвестициям – банковских кредитов по ссудам - плата за пользование кредитом принята в размере 24% годовых – процент, установленный Сбербанком РФ для коммерческих кредитов на 01.01.2001 г. Месячная ставка процента составит: 24% : 12 месяцев = 2% в месяц.

4.Рассчитывается ставка дисконтирования по формуле Фишера

Rn=Rp + I + Rp *I

Rn= 2%+1.7034%+2%*1.7034% = 3.7375% в месяц

5.Определяется фактор текущей стоимости по формуле:

$1/ (1+Rn)^n$ = 1/ (1+3.7375%) I№ = 0,46275

6. Балансовая (номинальная) стоимость дебиторской задолженности дисконтируется (умножается) на фактор текущей стоимости. Определяется рыночная стоимость дебиторской задолженности затратным подходом.

87 485 * 0,46275 = 40 483,77 рублей или 46,3% от балансовой (номинальной) стоимости.

Расчет удобно проводить в табличном виде для каждого дебитора. Если количество дебиторов невелико, можно сделать отдельные таблицы, как в приводимом примере.

Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности затратным подходом

(пример № 2)

Предприятие-дебитор "Интер" ЗАО

Дата возникновения 31.03.2000

№ п\п	Показатели	Дебиторская задолженность Всего, руб.	Текущая задолженность руб.до 12 мес.	Просрочен-ная задолж. руб.до 36 мес.	Безнадежная задолжен. руб.св. 36 мес.
1	Балансовая стоимость, рублей	87 485		87 485	
2	Период просрочки, месяцев			21	
	Затратный подход				
3	Корректировка на индекс инфляции ИРИП				
	2000 г.2кв	1,065			
	2000 г. 3 кв	1,078			
	2000 г. 4кв	1,081			
	2001 г. 1кв -4 кв	1,094			
	Всего/среднемесячная	1,36		1,70%	

6 В связи с тем, что с 01.04.02. индекс ИРИП официально отменен, следует применять любой другой индекс инфляции. В зависимости от принадлежности предприятия-кредитора можно применять индексы инфляции цен-производителей или индекс потребительских цен.

№ п\п	Показатели	Дебиторская задолженность Всего, руб.	Текущая задолженность руб.до 12 мес.	Просрочен-ная задолж. руб.до 36 мес.	Безнадежная задолжен. руб.св. 36 мес.
4	Банковская ставка по кредитам				
	годовая/месячная	24%		2,00%	
5	Ставка дисконта, мес.			3,74%	
6	Фактор текущей ст-сти	0,46275		0,46275	
7	Настоящая стоимость ДЗ (PV), руб	40483,77		40483,77	
8	% от балансовой ст-сти			46,3%	

Если количество дебиторов значительно, делается общая таблица.

Расчетные значения дисконтированной стоимости дебиторской задолженности в % от номинальной стоимости в зависимости от срока образования для различных месячных ставок дисконта приведены в Приложении № 1. Ставка дисконта рассчитывается с учетом инфляции.

2.3.4 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; может быть использован в тех случаях, когда долги дебитора достаточно широко продаются на рынке, главным образом тогда, когда дебиторами являются крупные компании, рынок долгов которых достаточно развит, и стоимость задолженности можно достаточно несложно определить по котировкам стоимости долговых обязательств дебитора.

2.3.5 Доходный подход

В соответствии с действующим законодательством период взыскания дебиторской задолженности исчисляется тремя годами. Это правило не применяется в том случае, если предприятие-дебитор находится в процедуре банкротства и установлен мораторий на право требования дебиторской задолженности. Тогда период права требования определяется из срока моратория. При этом из общего срока в три года, или в 36 месяцев нами в затратном подходе для продавца прав требования дебиторской задолженности учитывается срок от периода образования дебиторской задолженности за минусом сроков расчетов, обусловленных договорами, а для покупателя- оставшийся срок до 36 месяцев. Если продавец имел дебиторскую задолженность в течение 20 месяцев, то покупателю для ее взыскания остаются 16 месяцев. В течение этого срока покупатель должен обеспечить взыскание.

В качестве будущей стоимости, которую приобретет инвестор, принимается балансовая стоимость дебиторской задолженности. Проценты, которые он может получить с дебитора за пользование чужими денежными средствами в размере 2/3 ставки рефинансирования, а так же судебные издержки и налоги в расчете не учитываются.

Расчеты проводятся на основе дисконтирования суммы задолженности на весь период ее возможного погашения (на оставшийся срок до 36 месяцев).

Для расчета текущей стоимости дебиторской задолженности для инвестора, приобретающего эту задолженность с целью выгодно вложить свои средства, необходимо:

- определить требуемую инвестором ставку доходности на инвестиции;
- рассчитать ожидаемый уровень инфляции;
- рассчитать риски инвесторов;
- рассчитать коэффициент изменения совокупного риска;
- определить нормы дисконтирования для будущих поступлений;
- выполнить дисконтирование номинальной стоимости дебиторской задолженности.

Норма дисконтирования, применяемая для пересчета будущего денежного потока (номинальной стоимости дебиторской задолженности) в настоящую стоимость, является в основном функцией риска инвестиций в рассматриваемый проект.

Для определения настоящей стоимости дебиторской задолженности на момент оценки (покупки) для прогнозируемого периода применялась формула:

$$V_k = C_k/(1+ I_k),\ k = 1\ldots n$$

Здесь C_k – прогнозируемый денежный поток k-го периода проекта (номинальная стоимость дебиторской задолженности);

I_k – прогнозируемая норма дисконтирования для k-го периода

n – срок проекта в месяцах (срок взыскания дебиторской задолженности).

При этом применяются следующие допущения:

1) Не учитываются возможные рассрочки платежей и кредитные средства – предусматривается единовременная оплата в момент покупки. Для других условий финансирования необходимо проведение дополнительных расчетов.

2) Ставка дисконтирования и все ее составляющие на будущий период прогнозируются постоянными. При изменении ставок необходимо построение денежного потока по периодам.

3) Индекс инфляции и риски рассчитываются на момент оценки и прогнозируются на весь последующий период постоянными.

Для оценки рыночной стоимости дебиторской задолженности должна быть определена ставка дисконтирования.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Оцениваемые права

По информации предоставленной Заказчиком, подлежащая оценке Дебиторской задолженности ООО «Строй-Ресурс».

Описание объекта оценки составлено на основании документов, предоставленных Заказчиком.

Таблица 3.1

Описание объекта оценки

Наименование	ИНН	ОГРН	Адрес	Статус в ЕГРЮЛ на 03.07.2015	Дата формирования	Остаток на 01.07.2015
ООО УК "Строй Микс Сервис"	6673189142	1086673012403	450057, Башкортостан Республика, Уфа Город, Октябрьской Революции Улица, 71, офис 3	Действующее	22.07.09	19 275,00
ООО Торговый Дом Машпром	7719734099	1097746654587	105037, Москва г, Измайловская пл, 1А	Прекратило деятельность при присоединении. ООО "КРЕДО ЛТД". ИНН 1652020925	12.08.11	460 066,00
ООО СБ "Гранит"	6601009520	1056600005725	Алапаевск, Нейво-Шайтанскимй поселок, Заводская,2	Прекратило деятельность при присоединении . ООО "ТРЕАЛ". ИНН6601005621	20.07.11	2 064 250,00
ООО "Ярикс"	6673192995	1086673016396	620017, Свердловская область, Екатеринбург г, Турбинная ул, 7, 223	Действующее	16.02.10	612 134,00
ООО "ЮниПром"	6658370097	1106658017487	620102, Свердловская обл, Екатеринбург г, Гурзуфская ул, 48, оф. 37	Действующее	21.06.11	1 429 000,00
ООО "ЭкспертЛогистик" (наименование до 24.08.2011 - ООО "Техпроект")	6658236920	1069658081063	620000, Свердловская область, Екатеринбург г, Мамина-Сибиряка ул, 126	Действующее	16.04.10	8 128 093,00
ООО "ЭкоТех"	6670279905	1106670000821	620137, г.Екатеринбург, ул.Кулибина, 2, литер А, офис 11	Действующее	07.10.11	159 700,00
ООО "ФОРТУНА"	7702373285	1116672029231	129110, Москва Город, Щепкина Улица, 42, строение 2А	Действующее	06.09.10	826 641,92
ООО "Финпром"	6672301899	1096672014845	620100, Свердловская обл, Екатеринбург г, 8, 11	Действующее	17.06.11	223 571,20
ООО "Факториал"	6672344162	1116672015327	125445, Москва Город, Беломорская Улица, 1, офис 102	Принято решение о предстоящем исключении недействующего ЮЛ из ЕГРЮЛ	08.08.11	70 000,00
ООО "Уральские водные ресурсы"	6670277545	1096670036858	620000, Екатеринбург, Блюхера, 88, оф. 310	Действующее	08.09.11	1 893 057,88
ООО "Уралсвязьавтоматика"	6671155540	1046604009671	630091, Новосибирск Город, Романова Улица, 39	Действующее	25.05.10	1 000 000,00
ООО "Торговый Дом "ЖБИ-Комплект"	6659173510	1086659009436	620141, г.Екатеринбург, ул.Завокзальная, 5а, 203	Действующее	17.09.10	581 838,83
ООО "Торговый дом "АБСОЛЮТ"	6658301061	1086658003805	620034, Свердловская обл, Екатеринбург г, Черепанова ул, 6, 109	Действующее	13.12.11	20 088 306,18
ООО "Техностройпроект"	6672242555	1076672031853	620000, Свердловская область, Екатеринбург г, Куйбышева ул, 159, 1	Действующее	29.12.09	1 000 000,00
ООО "Строительно-монтажная компания"	6659172901	1086659008600	620050, Свердловская область, Екатеринбург г, Кунарская ул, 32, 116	Действующее	17.12.10	23 932 938,63

Наименование	ИНН	ОГРН	Адрес	Статус в ЕГРЮЛ на 03.07.2015	Дата формирования	Остаток на 01.07.2015
ООО "Стройсистема"	6670214383	1086670017532	620072, Свердловская область, Екатеринбург г, 40-летия Комсомола ул, 31, 118	Действующее	10.11.09	11 819 639,00
ООО "Стройсантехмонтаж"	6672190096	1056604447195	620026, Свердловская область, Екатеринбург г, Декабристов ул, 16, 18, 88	Конкурсное производство	16.02.10	150 000,00
ООО "Стройрегион"	6672327150	1106672020179	620138, Свердловская обл, Екатеринбург г, Чистопольская ул, 6, 315	Действующее	11.10.11	537 630,00
ООО "Старт-А"	6670290465	1106670011205	620075, г.Екатеринбург, ул.Кузнечная, 83, кв.177	Действующее	08.04.10	3 983 169,00
ООО "Смартформ"	6659169730	1086659005036	620050, Екатеринбург Город, Ангарская Улица, 77, 26	Конкурсное производство	12.12.11	2 244 379,10
ООО "Ритейл"	6671327238	1106671013767	620000, Свердловская обл, Екатеринбург г, Академика Бардина ул, 39, 9	Действующее	25.07.11	6 015 789,48
ООО "Промкомплект"	6670306517	1106670026935	620072, Екатеринбург, Сиреневый б-р, 11, оф. 189	Действующее	08.06.10	6 001 027,50
ООО "ПрогрессГарант"	6670285232	1106670006134	620072, Свердловская обл, Екатеринбург г, Новгородцевой ул, 17, кв.144	Действующее	02.06.10	20 000,00
ООО "Предприятие СКИФ"	6659176991	1086659012637	620141, Свердловская область, Екатеринбург г, Автомагистральная ул, 4б, А, 5	Действующее	20.09.10	185 424,40
ООО "Легион" (наименование до 06.04.2010 - ООО "Старт-А")	6663067064	1036604784413	620000, Свердловская область, Екатеринбург г, 40-летия Октября ул, 73, 52	Действующее	08.04.10	238 932,74
ООО "Компания Терра"	6670244250	1096670002923	420097, респ.Татарстан, г.Казань, ул.Зинина, 34, цоколь, помещение 10Н	Действующее	28.09.09	28 800,00
ООО "Интерстрой"	6659198258	1096659013131	Екатеринбург, Ангарская, 79, 103	Действующее	14.10.11	674 324,60
ООО "Регион" ("Древ Мастер")	1207015566	1131218000473	109263, МОСКВА ГОРОД, АРТЮХИНОЙ УЛИЦА, 29/7	Действующее	06.09.11	83 285,76
ООО "Главтехника"	6670275234	1096670034614	620000, Свердловская обл, Екатеринбург г, Советская ул, 23, кв.83	Действующее	30.11.11	500 000,00
ООО "Гарант"	6606029672	1086606003120	420097, Татарстан Респ, Казань г, Зинина ул, 34, 8Н	Действующее	15.07.10	45 153,60
ООО "Бестстрой-Екатеринбург"	6671215365	1076671003782	620000, Свердловская обл, Екатеринбург г, Волгоградская ул, 193, 902	Действующее	28.09.09	77 600,00
ООО "Березовский гранитный завод"	6604021090	1086604000394	623703, Свердловская область, Березовский г, Первомайский п, 3, 1	Действующее	11.10.11	417 767,00
ООО "База стройматериалов" (наименование до 30.05.2011 - ООО "Фасад-Сервис")	6659120156	1056603166707	129110, Москва г, Переяславская Ср. ул, 27, строение 1	Действующее	28.02.11	3 644 436,00
ООО "Альфа-Строй"	6670262115	1096670022217	620000, Свердловская обл, Екатеринбург г, Студенческая ул, 37, кв.54	Конкурсное производство	16.08.10	2 211 806,00
ООО "Аверс"	6658335840	1096658000196	105037, Москва г, Измайловская пл, 1А	Действующее	01.06.11	351 920,00
ООО "Абсолют"	66743258	1096674003	620024, Свердловская	Конкурсное	19.10.11	3 648 541,00

Наименование	ИНН	ОГРН	Адрес	Статус в ЕГРЮЛ на 03.07.2015	Дата формирования	Остаток на 01.07.2015
	56	678	обл, Екатеринбург г, Симская ул, 1	производство		
ООО ТД "Брусбокс - Челябинск"	7448118079	1097448002123	454047, Челябинск Город, Румянцева Улица, 1, офис 1	Действующее	30.08.10	1 800,00
ООО «СтройСервис»	6659162090	1076659018039		Конкурсное производство	13.11.10	17 175 000,00
ОАО "ГрандСервисСтрой"	7453218953	1107453005615	454006, г.Челябинск, ул.Свободы, 65	Действующее	24.11.09	192 440,00
ООО "Радиана"	6670177036	1076670018501	129090, г. Москва, пер. Васнецова, 9, стр.1,	Действующее	06.07.11	77 880,00
ООО "Строительство и отделка"	6670221937	1086670025089	620072, Свердловская область, Екатеринбург г, 40-летия Комсомола ул, 3, Б, кв.217	Принято решение о предстоящем исключении недействующего ЮЛ из ЕГРЮЛ	01.11.10	5 555 087,00

В соответствии с ч.2 ст.266 НК РФ безнадежными долгами (долгами, нереальными ко взысканию) признаются долги, по которым

- истек установленный срок исковой давности,
- в соответствии с гражданским законодательством обязательство прекращено вследствие невозможности его исполнения, на основании акта государственного органа или ликвидации организации.

В соответствии со ст.ст. 195, 196 ГК РФ **исковой давностью** признается срок для защиты права по иску лица, право которого нарушено. Общий срок исковой давности устанавливается в три года.

Под правом лица, подлежащим защите судом, понимается субъективное гражданское право конкретного лица. Устанавливая временные границы для защиты через суд (общей юрисдикции, арбитражный суд, третейский суд) прав, исковая давность охраняет как интересы управомоченного, так и его контрагента, правовая сфера которого не должна находиться бесконечно в состоянии неопределенности, под угрозой судебного решения против него. Тем самым исковая давность способствует устойчивости гражданского оборота.

При определении даты начала течения срока исковой давности надо учитывать, что исковая давность исчисляется не с момента возникновения задолженности, а с момента, когда налогоплательщик узнал или должен был узнать о нарушении своего права (ст. 200 ГК РФ). Отсчет срока начинается после того, как прошел период, установленный договором для исполнения обязательства.

В ст. 203 ГК РФ установлено, что срок исковой давности может прерываться, а после перерыва отсчитываться заново.

Перерыв течения срока исковой давности означает, что время, истекшее до перерыва, утрачивает свое значение. Срок исковой давности начинается заново со дня перерыва. Время, истекшее до перерыва, в новый срок не засчитывается.

По закону два обстоятельства способны прервать исковую давность:

- предъявление иска в установленном порядке, когда кредитор обращается с иском в суд (однако если суд оставляет иск без рассмотрения, то срок исковой давности по нему не прерывается);
- совершение обязанным лицом действий, свидетельствующих о признании долга (в тех случаях, когда должник признает долг).

Действиями должника, свидетельствующими о признании своего долга, могут быть:

- частичная оплата задолженности;
- уплата процентов за просрочку платежа;
- обращение к кредитору с просьбой об отсрочке платежа;
- подписание акта сверки задолженности, т.е. письменное подтверждение признания наличия задолженности;
- заявление о зачете взаимных требований.

Согласно ч.1 ст.61 ГК РФ **ликвидация юридического лица** влечет его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам. Ликвидация должника также является одним из оснований прекращения обязательств (ст.419 ГК РФ).

Кроме того, все хозяйственные операции, проводимые организацией, должны оформляться **оправдательными документами**. Эти документы служат первичными учетными документами, на основании которых ведется бухгалтерский учет (ч.1 ст.9 ФЗ «О бухгалтерском учете» от 21.11.1996г. № 129-ФЗ).

На основании вышеизложенного, для предприятий дебиторская задолженность приравнивается к нулю если:

- в соответствии с гражданским законодательством обязательство прекращено вследствие ликвидации организации,
- отсутствуют первичные оправдательные документы,
- истек установленный срок исковой давности.

Проверка подлинности правоустанавливающих документов, а так же наличие или отсутствие прав третьих лиц на объект оценки, Оценщиком не проводилась.

3.2. Количественная и качественная характеристика объекта оценки

3.2.1. Общий перечень дебиторской задолженности

Таблица 3.2.

Наименование	ИНН	Дата формирования	Остаток на 01.07.2015
ООО УК "Строй Микс Сервис"	6673189142	22.07.09	19 275,00
ООО Торговый Дом Машпром	7719734099	12.08.11	460 066,00
ООО СБ "Гранит"	6601009520	20.07.11	2 064 250,00
ООО "Ярикс"	6673192995	16.02.10	612 134,00
ООО "ЮниПром"	6658370097	21.06.11	1 429 000,00
ООО "ЭкспертЛогистик" (наименование до 24.08.2011 - ООО "Техпроект")	6658236920	16.04.10	8 128 093,00
ООО "ЭкоТех"	6670279905	07.10.11	159 700,00
ООО "ФОРТУНА"	7702373285	06.09.10	826 641,92
ООО "Финпром"	6672301899	17.06.11	223 571,20
ООО "Факториал"	6672344162	08.08.11	70 000,00
ООО "Уральские водные ресурсы"	6670277545	08.09.11	1 893 057,88
ООО "Уралсвязьавтоматика"	6671155540	25.05.10	1 000 000,00
ООО "Торговый Дом "ЖБИ-Комплект"	6659173510	17.09.10	581 838,83
ООО "Торговый дом "АБСОЛЮТ"	6658301061	13.12.11	20 088 306,18
ООО "Техностройпроект"	6672242555	29.12.09	1 000 000,00
ООО "Строительно-монтажная компания"	6659172901	17.12.10	23 932 938,63
ООО "Стройсистема"	6670214383	10.11.09	11 819 639,00
ООО "Стройсантехмонтаж"	6672190096	16.02.10	150 000,00
ООО "Стройрегион"	6672327150	11.10.11	537 630,00
ООО "Старт-А"	6670290465	08.04.10	3 983 169,00
ООО "Смартформ"	6659169730	12.12.11	2 244 379,10
ООО "Ритейл"	6671327238	25.07.11	6 015 789,48
ООО "Промкомплект"	6670306517	08.06.10	6 001 027,50
ООО "ПрогрессГарант"	6670285232	02.06.10	20 000,00
ООО "Предприятие СКИФ"	6659176991	20.09.10	185 424,40
ООО "Легион" (наименование до 06.04.2010 - ООО "Старт-А")	6663067064	08.04.10	238 932,74
ООО "Компания Терра"	6670244250	28.09.09	28 800,00
ООО "Интерстрой"	6659198258	14.10.11	674 324,60
ООО "Регион" ("Древ Мастер")	1207015566	06.09.11	83 285,76
ООО "Главтехника"	6670275234	30.11.11	500 000,00
ООО "Гарант"	6606029672	15.07.10	45 153,60
ООО "Бестстрой-Екатеринбург"	6671215365	28.09.09	77 600,00
ООО "Березовский гранитный завод"	6604021090	11.10.11	417 767,00
ООО "База стройматериалов" (наименование до 30.05.2011 - ООО "Фасад-Сервис")	6659120156	28.02.11	3 644 436,00
ООО "Альфа-Строй"	6670262115	16.08.10	2 211 806,00
ООО "Аверс"	6658335840	01.06.11	351 920,00
ООО "Абсолют"	6674325856	19.10.11	3 648 541,00
ООО ТД "Брусбокс - Челябинск"	7448118079	30.08.10	1 800,00
ООО «СтройСервис»	6659162090	13.11.10	17 175 000,00
ОАО "ГрандСервисСтрой"	7453218953	24.11.09	192 440,00
ООО "Радиана"	6670177036	06.07.11	77 880,00
ООО "Строительство и отделка"	6670221937	01.11.10	5 555 087,00

Таблица 3.3.

Перечень дебиторской задолженности

№ п/п	Наименование	Дата формирования	Остаток на 01.07.2015	Результат Исполнительного производства	Дата окончания исполнительного производства	Судья АС СО/ Суд	№ дела	Судебный акт	Дата судебного акта (утверждения размера задолженности)	Присужденная сумма, руб.
1	ООО УК "Строй Микс Сервис"	22.07.09	19 275,00			АС Республики Башкортостан	А07-1693/2013	Решение	30.04.2013 г	19 275,00
2	ООО Торговый Дом Машпром	12.08.11	460 066,00			АС города Москвы	А40-143328/2012	Решение	22.04.2013 г	460 066,00
3	ООО СБ "Гранит"	20.07.11	2 064 250,00	Окончено, отсутствует имущество (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	05.12.2013	АС Свердловской области	А60-38944/2012	Решение	19.12.2012 г	2 064 250,00
4	ООО "Ярикс"	16.02.10	612 134,00	Окончено, невозможно установить местонахождение должника и имущества (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	29.01.2015	АС Свердловской области	А60-39361/2012	Решение	16.01.2013 г	612 134,00
5	ООО "ЮниПром"	21.06.11	1 429 000,00	Окончено, невозможно установить местонахождение должника и имущества (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	30.06.2015	АС Свердловской области	А60-2018/2013	Решение	10.04.2013 г	1 429 000,00
6	ООО "ЭкспертЛогистик" (наименование до 24.08.2011 - ООО "Техпроект")	16.04.10	8 128 093,00	Окончено, отсутствует имущество (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	03.02.2015	АС Свердловской области	А60-1506/2013	Решение	19.04.2013 г	8 128 093,00
7	ООО "ЭкоТех"	07.10.11	159 700,00	Окончено, отсутствует имущество (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	27.08.2014	АС Свердловской области	А60-39372/2012	Решение	26.11.2012 г	159 700,00
8	ООО "ФОРТУНА"	06.09.10	826 641,92	ИП не окончено, идет поиск имущества		АС города Москвы	А40-132432/2012	Решение	30.11.2012 г	826 641,92
9	ООО "Финпром"	17.06.11	223 571,20	Окончено, отсутствует имущество (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном	19.08.2014	АС Свердловской области	А60-17856/2013	Решение	15.08.2013 г	223 571,20

№ п/п	Наименование	Дата формирования	Остаток на 01.07.2015	Результат Исполнительного производства	Дата окончания исполнительного производства	Судья АС СО/ Суд	№ дела	Судебный акт	Дата судебного акта (утверждения размера задолженности)	Присужденная сумма, руб.
				производстве")						
10	ООО "Факториал"	08.08.11	70 000,00	Окончено, невозможно установить местонахождение должника и имущества (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	20.10.2014	АС города Москвы	А40-10522/13-22-103	Решение	12.04.2013 г	70 000,00
11	ООО "Уральские водные ресурсы"	08.09.11	1 893 057,88	Окончено по заявлению взыскателя	01.04.2014	АС Свердловской области	А60-39005/2012	Решение	26.11.2012 г	1 893 215,80
12	ООО "Уралсвязьавтоматика"	25.05.10	1 000 000,00	Окончено, невозможно установить местонахождение должника и имущества (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	29.04.2014	АС Новосибирской области	А45-25355/2012	Решение	09.01.2013 г	1 000 000,00
13	ООО "Торговый Дом "ЖБИ-Комплект"	17.09.10	581 838,83	Окончено, невозможно установить местонахождение должника и имущества (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	08.07.2014	АС Свердловской области	А60-39384/2012	Решение	25.12.2012 г	581 838,83
14	ООО "Торговый дом "АБСОЛЮТ"	13.12.11	20 088 306,18	Окончено, невозможно установить местонахождение должника и имущества (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	05.06.2015	АС Свердловской области	А60-39027/2012, 17АП-516/2013	Постановление	19.02.2013 г	20 088 306,18
15	ООО "Техностройпроект"	29.12.09	1 000 000,00	Окончено, отсутствует имущество (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	19.08.2014	АС Свердловской области	А60-39028/2012	Решение	24.01.2013 г	1 000 000,00
16	ООО "Строительно-монтажная компания"	17.12.10	23 932 938,63	ИП не окончено, идет поиск имущества		АС Свердловской области	А60-1501/2013	Решение	18.04.2013 г	23 932 938,63
17	ООО "Стройсистема"	10.11.09	11 819 639,00			АС Свердловской области	А60-39030/2012	Решение	18.01.2013 г	11 819 639,00

№ п/п	Наименование	Дата формирования	Остаток на 01.07.2015	Результат Исполнительного производства	Дата окончания исполнительного производства	Судья АС СО/ Суд	№ дела	Судебный акт	Дата судебного акта (утверждения размера задолженности)	Присужденная сумма, руб.
18	ООО "Стройсантехмонтаж"	16.02.10	150 000,00	Окончено, отсутствует имущество (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	03.02.2015	АС Свердловской области	А60-1504/2013	Решение	21.03.2013 г	150 000,00
19	ООО "Стройрегион"	11.10.11	537 630,00	Окончено, отсутствует имущество (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	27.01.2015	АС Свердловской области	А60-39668/2012	Решение	11.01.2013 г	537 630,00
20	ООО "Старт-А"	08.04.10	3 983 169,00	Окончено должник в стадии ликвидации	31.07.2013	АС Свердловской области	А60-39381/2012, 17АП-4578/2013	Решение	05.12.2012 г	3 983 169,00
21	ООО "Смартформ"	12.12.11	2 244 379,10	Окончено по заявлению взыскателя	04.02.2014	АС Свердловской области	А60-1059/2013	Решение	25.04.2013 г	2 244 379,10
22	ООО "Ритейл"	25.07.11	6 015 789,48	Окончено, невозможно установить местонахождение должника и имущества (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	29.01.2015	АС Свердловской области	А60-38943/2012	Решение	28.01.2013 г	6 015 789,48
23	ООО "Промкомплект"	08.06.10	6 001 027,50	Окончено, невозможно установить местонахождение должника и имущества (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	11.12.2013	АС Свердловской области	А60-39366/2012	Решение	29.11.2012 г	6 001 027,50
24	ООО "ПрогрессГарант"	02.06.10	20 000,00	Окончено, невозможно установить местонахождение должника и имущества (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	30.12.2013	АС Свердловской области	А60-2321/2013	Решение	27.03.2013 г	20 000,00
25	ООО "Предприятие СКИФ"	20.09.10	185 424,40	Окончено, невозможно установить местонахождение должника и имущества (п.3 ч.1 ст.46	03.02.2015	АС Свердловской области	А60-38933/2012, 17АП-1640/2013	Постановление	07.03.2013 г	185 424,40

№ п/п	Наименование	Дата формирования	Остаток на 01.07.2015	Результат Исполнительного производства	Дата окончания исполнительного производства	Судья АС СО/ Суд	№ дела	Судебный акт	Дата судебного акта (утверждения размера задолженности)	Присужденная сумма, руб.
				ФЗ "Об исполнительном производстве")						
26	ООО "Легион" (наименование до 06.04.2010 - ООО "Старт-А")	08.04.10	238 932,74	Окончено, невозможно установить местонахождение должника и имущества (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	15.07.2014	АС Свердловской области	А60-39377/2012;Ф09-3284/2013	Решение	09.01.2013 г	238 932,74
27	ООО "Компания Терра"	28.09.09	28 800,00			АС Республики Татарстан	А65-24488/2012	Решение	26.10.2012 г	28 800,00
28	ООО "Интерстрой"	14.10.11	674 324,60	Окончено, невозможно установить местонахождение должника и имущества (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	26.08.2014	АС Свердловской области	А60-39095/2012	Решение	17.12.2012 г	674 324,60
29	ООО "Регион" ("Древ Мастер")	06.09.11	83 285,76			АС Свердловской области	А60-21184/2013	Решение	16.12.13	83 285,76
30	ООО "Главтехника"	30.11.11	500 000,00	Окончено, невозможно установить местонахождение должника и имущества (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	25.12.2013	АС Свердловской области	А60-1466/2013	Решение	10.04.2013 г	500 000,00
31	ООО "Гарант"	15.07.10	45 153,60	Окончено, отсутствует имущество (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	15.08.2014	АС Республики Татарстан	А65-9247/2013	Решение	28.06.2013 г	45 153,60
32	ООО "Бестстрой-Екатеринбург"	28.09.09	77 600,00			АС Свердловской области	А60-39359/2012	Решение	26.12.2012 г	77 600,00
33	ООО "Березовский гранитный завод"	11.10.11	417 767,00			АС Свердловской области	А60-39084/2012	Решение	24.01.2013 г	418 539,48
34	ООО "База стройматериалов" (наименование до 30.05.2011 -	28.02.11	3 644 436,00	ИП не окончено, идет поиск имущества		АС города Москвы	А40-126996/2012	Решение	05.02.2013 г	3 644 436,00

№ п/п	Наименование	Дата формирования	Остаток на 01.07.2015	Результат Исполнительного производства	Дата окончания исполнительного производства	Судья АС СО/ Суд	№ дела	Судебный акт	Дата судебного акта (утверждения размера задолженности)	Присужденная сумма, руб.
	ООО "Фасад-Сервис")									
35	ООО "Альфа-Строй"	16.08.10	2 211 806,00	Окончено в связи с признанием должника банкротом		АС Свердловской области	А60-39047/2012	Решение	01.03.2013 г	2 211 806,00
36	ООО "Аверс"	01.06.11	351 920,00			АС Свердловской области	А60-998/2013	Решение	28.02.2013 г	351 920,00
37	ООО "Абсолют"	19.10.11	3 648 541,00			АС Свердловской области	А60-2014/2013	Постановление	19.08.2013 г	3 648 541,00
38	ООО ТД "Брусбокс - Челябинск"	30.08.10	1 800,00	окончено	27.09.2014	АС Челябинской области	А76-8391/2013	Решение	14.06.2013 г	1 800,00
39	ООО «СтройСервис»	13.11.10	17 175 000,00			АС Свердловской области	А60-5419/2012	Постановление	02.04.2013 г	17 175 000,00
40	ОАО "ГрандСервисСтрой"	24.11.09	192 440,00			АС Челябинской области	А76-17989/2012	Решение	18.12.2012 г	192 440,00
41	ООО "Радиана"	06.07.11	77 880,00	ИП не окончено, идет поиск имущества		АС города Москвы	А40-55441/2013	Решение	23.08.2013 г	77 880,00
42	ООО "Строительство и отделка"	01.11.10	5 555 087,00	Окончено, невозможно установить местонахождение должника и имущества (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	30.12.2013	АС Свердловской области	А60-39676/2012	Решение	29.01.2013 г	5 555 087,00

3.2.2 Дебиторская задолженность ликвидированных дебиторов

Согласно сведениям, полученным от заказчика, в составе дебиторов на дату оценки присутствуют 2 ликвидированных организации.

Таблица 3.3

№ п/п	Наименование	ИНН	ОГРН	Адрес	Статус в ЕГРЮЛ на 03.07.2015	Дата формирования	Остаток на 01.07.2015
2	ООО Торговый Дом Машпром	7719734099	1097746654587	105037, Москва г, Измайловская пл, 1А	Прекратило деятельность при присоединении . ООО "КРЕДО ЛТД". ИНН 1652020925	12.08.11	460 066,00
3	ООО СБ "Гранит"	6601009520	1056600005725	Алапаевск, Нейво-Шайтанскимй поселок, Заводская,2	Прекратило деятельность при присоединении . ООО "ТРЕАЛ". ИНН6601005621	20.07.11	2 064 250,00

3.2.3 Дебиторская задолженность, неподтвержденная первичными документами

В отношении всех оцениваемых дебиторов представлены подтверждающие документы, дата возникновения задолженности взята согласно указанным выше актам.

3.2.4 Дебиторская задолженность, подтвержденная дебиторами

Согласно п.1 ч.1 ст.161 ГК РФ сделки юридических лиц между собой и с гражданами должны совершаться в простой письменной форме, за исключением сделок, требующих нотариального удостоверения (квалифицированная письменная форма).

Все хозяйственные операции, проводимые организацией, должны оформляться оправдательными документами. Эти документы служат первичными учетными документами, на основании которых ведется бухгалтерский учет (ч.1 ст.9 ФЗ «О бухгалтерском учете» от 21.11.1996г. № 129-ФЗ).

В составе оцениваемой дебиторской задолженности, задолженность, подтвержденная дебиторами, отсутствует.

3.2.5 Дебиторская задолженность, безнадежная к взысканию

Анализ представленных документов показал, что действий, свидетельствующих о признании долга, дебиторами не совершалось (отсутствуют акты сверок расчетов, письма о признании долга, документы о частичном погашении требований и прочее).

Таблица 3.4

№ п/п	Наименование	Дата формирования	Остаток на 01.07.2015	ФССП	№ Исполнительного производства	Дата возбуждения Исполнительного производства	Результат Исполнительного производства	Дата окончания Исполнительного производства
3	ООО СБ "Гранит"	20.07.11	2 064 250,00	Алапаевский РОСП	23612/13/13/66	04.10.13	Окончено, отсутствует имущество (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	05.12.2013
4	ООО "Ярикс"	16.02.10	612 134,00	Орджоникидзевский РОСП г.Екатеринбурга	5608/14/06/66	20.03.14	Окончено, невозможно установить местонахождение должника и имущества (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	29.01.2015
5	ООО "ЮниПром"	21.06.11	1 429 000,00	Верх-Исетский РОСП г.Екатеринбурга	16330/13/01/66	01.07.13	Окончено, невозможно установить местонахождение должника и имущества (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	30.06.2015
6	ООО "ЭкспертЛогистик" (наименование до 24.08.2011 - ООО "Техпроект")	16.04.10	8 128 093,00	Октябрьский РОСП г.Екатеринбурга	36557/13/05/66	21.11.2013	Окончено, отсутствует имущество (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	03.02.2015
7	ООО "ЭкоТех"	07.10.11	159 700,00	Кировский РОСП г.Екатеринбурга	10401/13/03/66	15.03.13	Окончено, отсутствует имущество (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	27.08.2014
9	ООО "Финпром"	17.06.11	223 571,20	Октябрьский РОСП г.Екатеринбурга	36556/13/05/66	21.11.2013	Окончено, отсутствует имущество (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	19.08.2014
10	ООО "Факториал"	08.08.11	70 000,00	Головинский РОСП по г. Москве	33369/13/09/77	04.12.2013	Окончено, невозможно установить местонахождение должника и имущества (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	20.10.2014
12	ООО "Уралсвязьавтоматика"	25.05.10	1 000 000,00	отдел ФССП по Центральному району города Новосибирска	85961/13/10/54	01.08.13	Окончено, невозможно установить местонахождение должника и имущества (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	29.04.2014
13	ООО "Торговый Дом "ЖБИ-Комплект"	17.09.10	581 838,83	Железнодорожный РОСП г.Екатеринбурга	60536/13/02/66	12.07.13	Окончено, невозможно установить местонахождение должника и имущества (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	08.07.2014
14	ООО "Торговый дом "АБСОЛЮТ"	13.12.11	20 088 306,18	Верх-Исетский РОСП г.Екатеринбурга	23385/14/01/66	22.06.14	Окончено, невозможно установить местонахождение должника и имущества (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об	05.06.2015

№ п/п	Наименование	Дата формирования	Остаток на 01.07.2015	ФССП	№ Исполнительного производства	Дата возбуждения Исполнительного производства	Результат Исполнительного производства	Дата окончания Исполнительного производства
							исполнительном производстве")	
15	ООО "Техностройпроект"	29.12.09	1 000 000,00	Октябрьский РОСП г.Екатеринбурга	29769/13/05/66	19.9.13	Окончено, отсутствует имущество (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	19.08.2014
18	ООО "Стройсантехмонтаж"	16.02.10	150 000,00	Октябрьский РОСП г.Екатеринбурга	29758/13/05/66	25.09.13	Окончено, отсутствует имущество (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	03.02.2015
19	ООО "Стройрегион"	11.10.11	537 630,00	Октябрьский РОСП г.Екатеринбурга	29770/13/05/66	23.09.13	Окончено, отсутствует имущество (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	27.01.2015
20	ООО "Старт-А"	08.04.10	3 983 169,00	Кировский РОСП г.Екатеринбурга	10293/13/03/66	15.03.13	Окончено должник в стадии ликвидации	31.07.2013
22	ООО "Ритейл"	25.07.11	6 015 789,48	Ленинский РОСП г.Екатеринбурга	23990/13/04/66	01.10.13	Окончено, невозможно установить местонахождение должника и имущества (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	29.01.2015
23	ООО "Промкомплект"	08.06.10	6 001 027,50	Кировский РОСП г.Екатеринбурга	10297/13/03/66	15.03.13	Окончено, невозможно установить местонахождение должника и имущества (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	11.12.2013
24	ООО "ПрогрессГарант"	02.06.10	20 000,00	Кировский РОСП г.Екатеринбурга	30883/13/03/66	31.07.13	Окончено, невозможно установить местонахождение должника и имущества (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	30.12.2013
25	ООО "Предприятие СКИФ"	20.09.10	185 424,40	Железнодорожный РОСП г.Екатеринбурга	61622/13/02/66	24.07.13	Окончено, невозможно установить местонахождение должника и имущества (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	03.02.2015
26	ООО "Легион" (наименование до 06.04.2010 - ООО "Старт-А")	08.04.10	238 932,74	Орджоникидзевский РОСП г.Екатеринбурга	12605/13/06/66	03.07.13	Окончено, невозможно установить местонахождение должника и имущества (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	15.07.2014
28	ООО "Интерстрой"	14.10.11	674 324,60	Железнодорожный РОСП г.Екатеринбурга	61624/13/02/66	24.07.13	Окончено, невозможно установить местонахождение должника и имущества (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	26.08.2014
30	ООО "Главтехника"	30.11.11	500 000,00	Кировский РОСП г.Екатеринбурга	31877/13/03/66	16.08.13	Окончено, невозможно установить местонахождение должника и имущества (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	25.12.2013
31	ООО "Гарант"	15.07.10	45 153,60	Вахитовский МРОСП г. Казани	64718/13/03/16	17.09.13	Окончено, отсутствует имущество (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	15.08.2014

№ п/п	Наименование	Дата формирования	Остаток на 01.07.2015	ФССП	№ Исполнительного производства	Дата возбуждения Исполнительного производства	Результат Исполнительного производства	Дата окончания Исполнительного производства
35	ООО "Альфа-Строй"	16.08.10	2 211 806,00	АС Свердловской области	А60-39047/2012		Окончено в связи с признанием должника банкротом	01.03.2013
42	ООО "Строительство и отделка"	01.11.10	5 555 087,00	Кировский РОСП г.Екатеринбурга	30634/13/03/66 от 29.07.2013 65162/12/03/66/СД	29.07.2013	Окончено, невозможно установить местонахождение должника и имущества (п.3 ч.1 ст.46 ФЗ "Об исполнительном производстве")	30.12.2013

3.2.6 Надлежаще истребованная дебиторская задолженность

Вся дебиторская задолженность, подлежащая оценке в рамках настоящего отчета, не является надлежаще истребованной.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ[7]

Данные за май текущего года показали продолжение спада экономики, но с замедлением темпов падения. С исключением сезонности ВВП снизился в январе на 1,5%, в феврале – на 0,9%, в марте - на 0,8%, в апреле – на 0,6%, в мае, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 0,4 процента. Замедление темпов падения ВВП в мае связано с замедлением спада промышленного производства, как добывающих, так и обрабатывающих производств, а также потребительского спроса. Остается существенным спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к маю прошлого года составило 4,9%, с начала года ВВП снизился на 3,2% к соответствующему периоду 2014 года. В мае текущего года наибольшее отрицательное влияние на темпах роста ВВП к соответствующему периоду прошлого года оказали обрабатывающие производства, оптовая и розничная торговля и чистые налоги на продукты. Росстат опубликовал данные о производстве валового внутреннего продукта (ВВП) в I квартале 2015 года. Объем ВВП России за I квартал 2015 г. составил в текущих ценах 16564,8 млрд. рублей. Темпы его физического объема относительно I квартала 2014 г. снизились на 2,2%, что соответствует предварительной оценке Минэкономразвития России.

В I квартале 2015 г. положительный вклад в рост ВВП внесли: добыча полезных ископаемых (рост производства на 4,9% относительно I квартала 2014 г.), сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство (2,9%), а также производство и распределение электроэнергии, газа и воды (0,1%) и сектор государственного управления (0,3%).

С учетом поступившей информации по разделам ОКВЭД за I квартал текущего года Минэкономразвития России скорректировало месячную динамику ВВП за 2015 год. В январе годовой ВВП сократился на 1,8%, в феврале - на 1,6%, в марте и апреле спад ускорился до 3,2%, 4,2% соответственно.

Спад промышленного производства в мае замедлился. По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора, снижение к предыдущему месяцу составило 0,6% (1,3% в апреле, соответственно), в том числе в добыче полезных ископаемых - 0,1% (0,4%), в обрабатывающих производствах - 0,9% (1,9%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды - 0,9% (в апреле – рост на 1,0%). Наибольший вклад в падение вносят отрасли инвестиционного спроса.

В отраслях потребительского спроса и промежуточного спроса динамика неоднородна. В отраслях промежуточного спроса в мае продолжилось сокращение производства в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий.

После роста в апреле сократилось производство кокса и нефтепродуктов, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность; возобновился рост в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в химическом производстве. Из потребительских отраслей в мае продолжилось сокращение в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака; рост продолжился в отраслях легкой 4 промышленности.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжается сокращение в производстве машин и оборудования, в мае замедлилось снижение в производстве транспортных средств и оборудования, после замедления снижения в апреле вновь продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В мае усилился спад инвестиционной активности. По оценке Минэкономразвития России, снижение инвестиций в основной капитал с исключением сезонного фактора составило 1,3% против снижения на 0,8% в апреле и на 0,3% в марте к предыдущему месяцу. Темп падения инвестиций к маю 2014 г., по оценке Росстата, увеличился до 7,6% с 4,8% в апреле к апрелю 2014 года.

Более глубокое падение отмечено по виду деятельности «Строительство». По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фоктора по отношению к предыдущему месяцу оно составило в мае 1,9% после 0,1% в апреле. По данным Росстата, почти вдвое увеличился темп падения к маю 2014 г. - до 10,3% с 5,2% в апреле к апрелю 2014 года. Относительно стабильно в текущем году развивается сельское хозяйство. В январе-мае, по оценке Минэкономразвития России, сезонно очищенные темпы роста колеблются в пределах от -0,1 до 0,3 процента.

Падение потребительского спроса в мае резко замедлилось. По оценке Минэкономразвития России, снижение оборота розничной торговли с исключением фактора сезонности составило к предыдущему месяцу 0,3% (1,3% в апреле), платных услуг населению - 0,4% (0,6% в апреле).

Реальные располагаемые денежные доходы населения с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, в мае упали на 0,9 процента. Второй месяц подряд продолжают замедляться темпы падения реальной заработной платы к соответствующему периоду прошлого года:

[7] http://economy.gov.ru/minec/activity/sections/macro/monitoring/?WCM_PI=1&WCM_Page.556a41804309ce5898fbbb1aee474279=1

с 10,6% в марте до 7,3% в мае, что выражается в положительных темпах роста с исключением сезонности, которые составили в апреле-мае 0,6 процента.

Безработица продолжает увеличиваться с устранением сезонности – рост с 5,6% в апреле до 5,9% в мае, по оценке Минэкономразвития России.

Экспорт товаров в мае 2015 г., по оценке, составил 32,3 млрд. долл. США (73,3% к маю 2014 г. и 102,7% к апрелю 2015 года).

Импорт товаров в мае текущего года, по оценке, составил 15,2 млрд. долл. США (58,0% к маю 2014 г. и 92,3% к апрелю 2015 года).

Положительное сальдо торгового баланса в мае 2015 г., по оценке, составило 17,1 млрд. долл. США, относительно мая 2014 г. снизилось на 4,4 процента.

В мае 2015 г. продолжилась тенденция к замедлению инфляции, которая составила 0,4 процента. За годовой период показатель инфляции после пика 16,9%, пройденного в марте, понизился до 15,8%, что ниже прогнозируемых ранее значений. Основным фактором замедления роста потребительских цен стало значительное укрепление курса рубля, а также заметное охлаждение потребительского спроса по мере продолжающегося падения реальных доходов и сокращения покупательной способности населения. С начала года по май инфляция остается высокой – 8,3% (4,2% годом ранее).

Основные показатели развития экономики

(в % к соответствующему периоду предыдущего года)

	2014 год		2015 год			
	май	янв.-май	апр.	май	май (с искл. сезон. и календ. факт.,[1]) к апр.	янв.-май
ВВП[1]	101,0	100,7	95,8	95,1	-0,4	96,8
Индекс потребительских цен, на конец периода[2]	100,9	106,8	100,5	100,4		108,3
Индекс промышленного производства [3]	102,8	101,7	95,5	94,5	-0,6	97,7
Обрабатывающие производства[4]	104,4	103,2	92,8	91,7	-0,9	95,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	103,5[7]	103,0[7]	103,3	102,7	-0,1	103,3
Инвестиции в основной капитал	97,3[7]	95,9[7]	95,2	92,4[5]	-1,3	95,2[5]
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	91,9[7]	93,5[7]	94,8	89,7	-1,9	93,9
Ввод в действие жилых домов	135,5[7]	128,6[7]	113,6	100		122,2
Реальные располагаемые денежные доходы населения[6] [7]	106,2	99,5	96,1	93,6	-0,9	97,0
Реальная заработная плата[7]	102,1	103,7	90,4[5]	92,7[5]	0,6	91,2[5]
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата[7], руб.	32272	31078	34377[5]	34400[5]		32685[5]
Уровень безработицы к экономически активному населению	4,9	5,4	5,8	5,6[6]	5,9	5,7
Оборот розничной торговли	102,4[7]	103,4[7]	90,4	90,8	-0,3	92,3
Объем платных услуг населению[7]	100,8	100,9	97,5	96,5	-0,4	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	44,0	214,6	31,5	32,3[8]		152,8[8]
Импорт товаров, млрд. долл. США	26,1	126,4	16,4	15,2[8]		77,0[8]
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	107,7	106,9	59,2	63,7		56,1

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Апрель, май - в % к предыдущему месяцу, январь-май – в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.

4) С учетом поправки на неформальную деятельность.

5) Оценка Росстата.

6) Предварительные данные.

7) Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

8) Оценка

В значительной степени падение инвестиций проявилось в строительстве. Объем работ по виду деятельности **«Строительство»** за пять месяцев сократился на 6,1%, в мае спад усилился и составил 10,3% против 5,2% в апреле и 4,7% в I квартале текущего года к аналогичному периоду прошлого года.

Единственным драйвером, поддерживающим данную отрасль, является жилищное строительство, где помесячные темпы роста в течение предыдущего года и в текущем году составляли

свыше ста процентов. За январь-май введено в действие жилых домов на 22,2% больше января-мая прошлого года. Однако и в данной сфере наблюдается замедление. Так, если в январе–марте помесячный ввод жилья превышал 6 млн. кв. метров, то в апреле и в мае текущего года строителями было введено в действие жилых домов общей площадью менее 5 млн. кв. м. соответственно. Темп роста в жилищном строительстве в мае по отношению к маю прошлого года опустился до нулевого значения. Прежде всего, это объясняется снижением платежеспособного спроса населения. Все большая часть домашних хозяйств переходит на сберегательную модель поведения, переводя дорогостоящие затраты (в том числе покупку жилья) в отложенный спрос.

Промышленное производство за январь-май 2015 г. снизилось на 2,3% к соответствующему периоду 2014 года, что вызвано снижением обрабатывающих производств (на 4,1%), вклад которых в общее сокращение промышленного производства составил 2,3 процента. При этом прирост в добывающих производствах составил 0,2%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды осталось на уровне соответствующего периода прошлого года. Из обрабатывающих производств положительная динамика отмечается в производстве пищевых продуктов (прирост к соответствующему периоду 2014 года на 1,7%), производстве кокса и нефтепродуктов (1,3%), химическом производстве (6,3%). Индекс производства данной группы отраслей составил 102,1 процента.

Индекс группы отраслей с отрицательной динамикой - 90,6 процента. Наибольшее сокращение обеспечили: 34,1% - производство транспортных средств и оборудования (снижение к январю-маю 2014 г. на 16,1%), 18,7% - металлургическое производство и производство готовых металлических изделий (-5,7%), 17,4% - производство машин и оборудования (-13,2%), 9,6% - целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность (-15,9%).

В **сельском хозяйстве** сохраняются положительные темпы роста: прирост в январе-мае к соответствующему периоду 2014 года составил 3,3%, в том числе в мае – 2,7 процента.

По итогам января-мая текущего года оборот **розничной торговли** по сравнению с соответствующим периодом 2014 г. сократился на 7,7% (январь-май 2014 г. – прирост на 3,4%). Одной из причин существенного снижения данного показателя является высокая база 2014 года, когда в марте, апреле и мае затраты россиян резко выросли относительно предыдущих месяцев (темпы прироста оборота непродовольственных товаров только в марте 2014 г. составили 7,6%, в апреле и мае – 4,5% соответственно). Рост продаж был обусловлен эскалацией политического кризиса, за которым последовали экономические санкции и связанное с этим ослабление рубля, в последующие периоды это стало сдерживающим фактором роста оборота розничной торговли.

В январе - мае 2015 г. реальные располагаемые **доходы населения** упали на 3,0% по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года. В мае снижение составило 6,4% против снижения на 3,9% в апреле относительно соответствующего периода 2014 года.

Экспорт товаров в мае 2015 г., по оценке, составил 32,3 млрд. долл. США (73,3% к маю 2014 г. и 102,7% к апрелю 2015 года). Экспорт в страны дальнего зарубежья в мае 2015 г. снизился по сравнению с маем прошлого года на 25,4% и составил 27,7 млрд. долл. США, экспорт в страны СНГ сократился на 33,5% (4,6 млрд. долл. США).

Импорт товаров в мае текущего года, по оценке, составил 15,2 млрд. долл. США (58,0% к маю 2014 г. и 92,3% к апрелю 2015 года). Импорт из стран дальнего зарубежья в мае 2015 г. составил 13,3 млрд. долл. США (57,6% к маю 2014 г.), из стран СНГ – 1,9 млрд. долларов США (61,5% к маю 2014 года). Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме импорта России, по оценке, в январе-мае 2015 г. по сравнению с январем-маем 2014 года увеличилась на 0,5 п. пункта и составила 88,5%, стран СНГ – соответственно уменьшилась.

В мае укрепление номинального эффективного курса рубля составило 2,1%, а в целом за январь-май 2015 года (из расчета май 2015 года к декабрю 2014 года) – 19,2%. Реальный эффективный курс за май укрепился на 1,5%, в целом за первые пять месяцев текущего года его укрепление оценивается Банком России в 24,6 процента.

По расчетам Минэкономразвития России, за май текущего года укрепление рубля в реальном выражении к доллару составило 4,5%, к евро – 1,2%, к фунту стерлингов – 0,8%, к швейцарскому франку – 1,55%, к японской иене – 5,7%, канадскому доллару – 2,3%, к австралийскому доллару – 0,1%. В целом за январь-май (из расчета май 2015 года к декабрю 2014 года) реальное укрепление рубля к доллару составило 17,5%, к евро – 30,6%, к фунту стерлингов – 19,95%, к швейцарскому франку – 14,3%, к японской иене – 19,4%, к канадскому доллару – 22,8%, к австралийскому доллару – 20,8 процента.

Потребительская инфляция, после значительного роста цен в ноябре-феврале, с марта замедляется, особенно во II квартале, который будет ниже прогнозируемых ранее значений. Ежемесячный прирост инфляции в апреле составил 0,5%, в мае – 0,4% (для сравнения – в среднем

2,5% в ноябре-феврале). С третьей декады апреля и до конца мая еженедельный рост цен не превышал 0,1 процента. В июне замедление продолжилось – по оценке рост цен составит 0,1-0,3 процента.

4.2. ОБЗОР СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ СВЕРДЛОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ-МАЕ 2015 ГОДА[8]

Промышленный комплекс

Объем отгруженной промышленной продукции по полному кругу организаций Свердловской области, по данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Свердловской области, **в январе-мае 2015 года** в действующих ценах составил **677,3 млрд. рублей**, или **120,2%** к уровню января-мая 2014 года (январь-май 2014 года – 567,8 млрд. рублей).

Основной вклад в увеличение объема отгруженной промышленной продукции обеспечен **обрабатывающими производствами** – **585,1 млрд. рублей**, или **124,4%** к уровню января-мая 2014 года (январь-май 2014 года –462,8 млрд. рублей), в том числе:

- в производстве резиновых и пластмассовых изделий – 8,1 млрд. рублей, или 139,6% к уровню января-мая 2014 года,
- в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий – 370,3 млрд. рублей, или 137,4%,
- в целлюлозно-бумажном производстве, издательской и полиграфической деятельности – 4,5 млрд. рублей, или 129,9%,
- в химическом производстве – 18,7 млрд. рублей, или 124,2%,
- в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака – 39,2 млрд. рублей, или 121,8%.

Среди обрабатывающих производств в январе-мае 2015 года по сравнению с уровнем соответствующего периода 2014 года **рост физического объема** производства отмечен:

- в производстве машин и оборудования – на 12,5%,
- в производстве резиновых и пластмассовых изделий – на 4,1%,
- в обработке древесины и производстве изделий из дерева - на 1,6%,
- в химическом производстве – на 1,5%,
- в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования – на 1,3%.

В целом в обрабатывающих производствах в январе-мае 2015 года индекс производства составил 98,4% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Индекс производства по виду деятельности «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в январе-мае 2015 года сложился на уровне 98,3% к уровню соответствующего периода предыдущего года, по виду деятельности «добыча полезных ископаемых» в январе-мае 2015 года – 88,6%.

В целом **индекс промышленного производства** в январе-мае 2015 года составил 96,7% к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Сельское хозяйство

Объем продукции сельского хозяйства, произведенной хозяйствами всех категорий, в январе-мае 2015 года **увеличился на 1,3%** по сравнению с уровнем аналогичного периода предыдущего года в сопоставимых ценах.

В январе-мае 2015 года в хозяйствах всех категорий наблюдался **рост производства молока на 1,8%** к уровню января-мая 2014 года, **яиц – на 7,8%**.

Жилищное строительство

По данным Свердловскстата, в январе–мае 2015 года за счет всех источников финансирования **введены в эксплуатацию жилые дома** общей площадью **1 066,2 тыс. кв. метров,** что в 1,9 раза больше, чем в январе–мае 2014 года.

Индивидуальными застройщиками построено **55,4%** введенного жилья **(591,1 тыс. кв. метров)**, что в 1,7 раза выше уровня января–мая 2014 года (диаграмма 1).

Ввод в действие жилых домов эконом-класса в Свердловской области в январе–мае 2015 года составил 69,4 тыс. кв. м, что в 1,9 раза выше, чем за соответствующий период 2014 года.

Транспорт

Грузооборот автомобильного транспорта в январе–мае 2015 года составил **1 232,0 млн. тонно-км**, или **107,1%** к уровню января–мая 2014 года.

Автомобильным транспортом в январе–мае 2015 года **перевезено 11,8 млн. тонн грузов**, что на **14,9% ниже** уровня соответствующего периода предыдущего года.

Потребительский рынок

[8] http://economy.midural.ru/content/osnovnye-itogi-socialno-ekonomicheskogo-razvitiya-sverdlovskoy-oblasti-v-yanvare-mae-2015

Оборот розничной торговли в Свердловской области в январе-мае 2015 года составил, по данным Свердловскстата,**408,0 млрд. рублей**, что в действующих ценах на 5,5% выше уровня соответствующего периода 2014 года.

Оборот общественного питания в январе-мае 2015 года сложился в сумме **21,8 млрд. рублей**, что в действующих ценах на 7,4% выше уровня соответствующего периода 2014 года.

Рынок труда

Численность безработных граждан, состоящих на учете в службах занятости, на 01 июня 2015 года составила 33,1 тыс. человек (на 01 июня 2014 года – 28,2 тыс. человек).

Уровень регистрируемой безработицы на 01 июня 2015 года составил 1,45 процента (на 01 июня 2014 года – 1,22 процента).

Заработная плата

Согласно данным Территориального органа Федеральной службы государственной статистики, **в апреле 2015 годасреднемесячная заработная плата** в Свердловской области **выросла на 5%** к уровню апреля 2014 года. В январе–апреле 2015 года среднемесячная заработная плата одного работника по полному кругу организаций Свердловской области составила **29 740,2 рубля** (105,3% к январю–апрелю 2014 года).

Заработная плата работников крупных и средних организаций Свердловской области в указанном периоде составила 33 023,1 рубля (105,2%).

Выше среднеобластного значения заработная плата сложилась в таких видах экономической деятельности, как производство и распределение электроэнергии, газа и воды (на 20,5%), металлургическое производство (на 15,2%), транспорт и связь (на 13,9%), добыча полезных ископаемых (на 12,1%) и ряде других.

В числе лидеров по темпам роста заработной платы в Свердловской области находятся сельское хозяйство (111,9%), металлургическое производство (110,8%) операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг (110,5%).

Положительная динамика заработной платы отмечается в «бюджетных» отраслях, где по отдельным позициям рост составил до 107,2% к январю–апрелю 2014 года. Это обеспечивается в ходе выполнения Правительством Свердловской области социальных обязательств, установленных Указом Президента Российской Федерации от 07 мая 2012 года № 597 «О мероприятиях по реализации государственной социальной политики».

Финансы

Крупными и средними организациями Свердловской области за январь–апрель 2015 года получен положительный финансовый результат (прибыль за минусом убытков) в размере 87,3 млрд. рублей, что в 8,5 раза выше уровня соответствующего периода предыдущего года.

В январе–апреле 2015 года прибыль прибыльных организаций составила 102,5 млрд. рублей, что в 2,5 раза выше уровня января–апреля 2014 года.

По ведущим видам экономической деятельности в январе–апреле 2015 года отмечен значительный рост прибыли к уровню января–апреля 2014 года, среди них: «обрабатывающие производства» (в 4,4 раза), «оптовая и розничная торговля» (в 3,2 раза), «сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство» (в 2,3 раза), «производство и распределение электроэнергии, газа и воды» (в 1,9 раза), «операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг» (в 1,4 раза).

Демографическая ситуация

В январе-апреле 2015 года в Свердловской области:

родилось 19,6 тыс. детей (96,0% к уровню января-апреля 2014 года);

умерло 21,4 тыс. человек (105,2% к уровню января-апреля 2014 года).

Естественная убыль населения составила 1 796 человек, или -1,3 промилле (в расчете на 1000 человек населения).

5.ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Обесценивание дебиторской задолженности зависит от 2-х факторов: инфляции и процентов за пользование чужими денежными средствами (ссудой банка), то есть косвенных потерь кредитора из-за отвлечения оборотных средств. В конечном итоге, определяется остаточная стоимость дебиторской задолженности с учетом затрат кредитора на поддержание уровня дебиторской задолженности.

Методы финансовой математики позволяют оценщику получить текущую стоимость дебиторской задолженности на момент оценки процедурой дисконтирования номинальной стоимости дебиторской задолженности с периода ее образования, т.е. с учетом косвенных потерь предприятия – кредитора.

Ставка дисконтирования для расчета текущей стоимости «старения» дебиторской задолженности устанавливается для каждого долга индивидуально в зависимости от времени образования долга. Общая ставка дисконтирования определяется по формуле Фишера:

Rзп=Rp + I + Rp *I

Где **Rзп-** номинальная ставка (с учетом инфляции)

Rp- реальная ставка (без учета инфляции) – в качестве реальной ставки принимается ставка банка по кредитам. Выбор и обоснование ставки должно быть предоставлено оценщику. Принимается месячная ставка в % или долях единицы.

II- уровень инфляции в % или долях единицы.

График изменения рыночной стоимости дебиторской задолженности наглядно иллюстрирует зависимость от уровня инфляции при постоянной ставке банковского процента. Ставка банковского процента для упрощения расчетов принимается на момент оценки, но в случае необходимости оценщик может рассчитывать ставку по периодам.

Для предприятий величина рыночной стоимости дебиторской задолженности приравнивается к нулю если:

- в соответствии с гражданским законодательством обязательство прекращено вследствие ликвидации организации,
- отсутствуют первичные оправдательные документы,
- наличие подтверждения о невозможности взыскания задолженности.
- истек установленный срок исковой давности (36 месяцев).

Вся оцениваемая дебиторская задолженность принимается нами в целях оценки как обоснованная и подтвержденная первичными оправдательными документами, таким образом, в рамках оцениваемой задолженности, лишь рыночная стоимость задолженности, срок возникновения которой превышает 36 месяцев на дату оценки может быть принята равной нулю.

Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности затратным подходом.

Шаги расчета.

1. Определяется период с момента образования дебиторской задолженности.
2. Определяется среднемесячный темп инфляции за **прошедший период**.

По данным интернет-сайтов Госкомстата России и консультационно-правовой системы Гарант темп инфляции (изменение индекса потребительских цен по отношению к предыдущему месяцу) в период с июля 2012 года по июнь 2015 года составил[9,10]: **42,4349%**.

Данный показатель (инфляция за 36 месяцев) необходимо перевести в ежемесячный темп инфляции:

42,4349% / 36 = **1,1787%**

3. Согласно применяемой методике, для учета косвенных потерь от неполучения процентов за использование дебиторами средств предприятия может быть принята процентная ставка в

[9] http://base.garant.ru/149900/

[10] http://www.gks.ru/bgd/free/b04_03/IssWWW.exe/Stg/d04/66.htm

пределах от величины ставки рефинансирования, до величины ставки по кредитам коммерческих банков. Для целей настоящей оценки, плата за пользование средствами (дебиторской задолженностью) принята в размере 8,25% годовых – т.е. в размере ставки рефинансирования ЦБ РФ, установленной на дату оценки[11].

Месячная ставка процента составит: 8,25% / 12 месяцев = **0,6875%** в месяц.

4. Рассчитывается ставка дисконтирования по формуле Фишера

Rn=Rp + I + Rp *I

Rn= 0,6875 + 1,1787 + 0,6875 * 1,1787*1= **2,6765%**

5. Определяется фактор текущей стоимости (полный расчет представлен в Приложении 1 к настоящему отчету) по формуле:

$1/ (1+Rn)^n$

Таблица 5.1

Наименование	Сумма долга, руб.	Срок просрочки, мес.	Ставка дисконтирования (фактор текущей стоимости)
ООО УК "Строй Микс Сервис"	19 275,00	26	0,46486005
ООО Торговый Дом Машпром	460 066,00	26	0,46486005
ООО "ФОРТУНА"	826 641,92	31	0,4073465
ООО "Строительно-монтажная компания"	23 932 938,63	26	0,46486005
ООО "Стройсистема"	11 819 639,00	29	0,42944473
ООО "Компания Терра"	28 800,00	**33**	0,38638539
ООО "Регион" ("Древ Мастер")	83 285,76	**30**	0,4182497
ООО "Бестстрой-Екатеринбург"	77 600,00	**30**	0,4182497
ООО "Березовский гранитный завод"	418 539,48	**29**	0,42944473
ООО "База стройматериалов" (наименование до 30.05.2011 - ООО "Фасад-Сервис")	3 644 436,00	29	0,42944473
ООО "Аверс"	351 920,00	28	0,44093942
ОАО "ГрандСервисСтрой"	192 440,00	30	0,4182497
ООО "Радиана"	77 880,00	22	0,51666473

6. Номинальная стоимость дебиторской задолженности дисконтируется (умножается) на фактор текущей стоимости. Определяется рыночная стоимость дебиторской задолженности затратным подходом.

Таблица 5.2

Наименование	Сумма долга, руб.	Срок просрочки, мес.	Рыночная стоимость задолженности, руб.
ООО УК "Строй Микс Сервис"	19 275,00	0,46486005	8960,17745
ООО Торговый Дом Машпром	460 066,00	0,46486005	213866,303
ООО "ФОРТУНА"	826 641,92	0,4073465	336729,691
ООО "Строительно-монтажная компания"	23 932 938,63	0,46486005	11125467
ООО "Стройсистема"	11 819 639,00	0,42944473	5075881,73
ООО "Компания Терра"	28 800,00	0,38638539	11127,8991
ООО "Регион" ("Древ Мастер")	83 285,76	0,4182497	34834,2438
ООО "Бестстрой-Екатеринбург"	77 600,00	0,4182497	32456,1764
ООО "Березовский гранитный завод"	418 539,48	0,42944473	179739,576
ООО "База стройматериалов" (наименование до 30.05.2011 - ООО "Фасад-Сервис")	3 644 436,00	0,42944473	1565083,85
ООО "Аверс"	351 920,00	0,44093942	155175,402
ОАО "ГрандСервисСтрой"	192 440,00	0,4182497	80487,9715
ООО "Радиана"	77 880,00	0,51666473	40237,849
		Итого	18 860 048

Итого величина стоимости дебиторской задолженности как кредитора, определенная в рамках *затратного подхода* с учетом округления составила:

Таблица 5.3

Наименование	ИНН	ОГРН	Размер долга, руб.	Стоимость, руб.
ООО УК "Строй Микс Сервис"	6673189142	1086673012403	19 275	8 960
ООО Торговый Дом Машпром	7719734099	1097746654587	460 066,00	213 866,30
ООО СБ "Гранит"	6601009520	1056600005725	2 064 250,00	0
ООО "Ярикс"	6673192995	1086673016396	612 134,00	0
ООО "ЮниПром"	6658370097	1106658017487	1 429 000,00	0

[11] http://www.cbr.ru/print.asp?file=/statistics/credit_statistics/refinancing_rates.htm

Наименование	ИНН	ОГРН	Размер долга, руб.	Стоимость, руб.
ООО "ЭкспертЛогистик" (наименование до 24.08.2011 - ООО "Техпроект")	6658236920	1069658081063	8 128 093,00	0
ООО "ЭкоТех"	6601009520	1106670000821	159 700,00	0
ООО "ФОРТУНА"	7702373285	1116672029231	826 641,92	336 729,69
ООО "Финпром"	6672301899	1096672014845	223 571,20	0
ООО "Факториал"	6672344162	1116672015327	70 000,00	0
ООО "Уральские водные ресурсы"	6670277545	1096670036858	1 893 215,80	0
ООО "Уралсвязьавтоматика"	6671155540	1046604009671	1 000 000,00	0
ООО "Торговый Дом "ЖБИ-Комплект"	6659173510	1086659009436	581 838,83	0
ООО "Торговый дом "АБСОЛЮТ"	6658301061	1086658003805	20 088 306,18	0
ООО "Техностройпроект"	6672242555	1076672031853	1 000 000,00	0
ООО "Строительно-монтажная компания"	6659172901	1086659008600	23 932 938,63	11 125 467
ООО "Стройсистема"	6670214383	1086670017532	11 819 639,00	5 075 881,73
ООО "Стройсантехмонтаж"	6672190096	1056604447195	150 000,00	0
ООО "Стройрегион"	6672327150	1106672020179	537 630,00	0
ООО "Старт-А"	6670290465	1106670011205	3 983 169,00	0
ООО "Смартформ"	6659169730	1086659005036	2 244 379,10	0
ООО "Ритейл"	6671327238	1106671013767	6 015 789,48	0
ООО "Промкомплект"	6670306517	1106670026935	6 001 027,50	0
ООО "ПрогрессГарант"	6670285232	1106670006134	20 000,00	0
ООО "Предприятие СКИФ"	6659176991	1086659012637	185 424,40	0
ООО "Легион" (наименование до 06.04.2010 - ООО "Старт-А")	6663067064	1036604784413	238 932,74	0
ООО "Компания Терра"	6670244250	1096670002923	28 800,00	11 127,90
ООО "Интерстрой"	6659198258	1096659013131	674 324,60	0
ООО "Регион" ("Древ Мастер")	1207015566	1131218000473	83 285,76	34 834,24
ООО "Главтехника"	6670275234	1096670034614	500 000,00	0
ООО "Гарант"	6606029672	1086606003120	45 153,60	0
ООО "Бестстрой-Екатеринбург"	6671215365	1076671003782	77 600,00	32 456,18
ООО "Березовский гранитный завод"	6604021090	1086604000394	418 539,48	179 739,58
ООО "База стройматериалов" (наименование до 30.05.2011 - ООО "Фасад-Сервис")	6659120156	1056603166707	3 644 436,00	1 565 083,85
ООО "Альфа-Строй"	6670262115	1096670022217	2 211 806,00	0
ООО "Аверс"	6658335840	1096658000196	351 920,00	155 175,40
ООО "Абсолют"	6674325856	1096674003678	3 648 541,00	0
ООО ТД "Брусбокс - Челябинск"	7448118079	1097448002123	1 800,00	0
ООО «СтройСервис»	6659162090	1076659018039	17 175 000,00	0
ОАО "ГрандСервисСтрой"	7453218953	1107453005615	192 440,00	80 487,97
ООО "Радиана"	6670177036	1076670018501	77 880,00	40 237,85
ООО "Строительство и отделка"	6670221937	1086670025089	5 555 087,00	0

5.2. Определение стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Сравнительный подход к оценке прав требования, в рамках настоящего отчета, может быть использован в тех случаях, когда долги дебитора достаточно широко продаются на рынке, главным образом тогда, когда дебиторами являются крупные компании, рынок долгов которых достаточно развит, и стоимость задолженности можно достаточно несложно определить по котировкам стоимости долговых обязательств дебитора. *Если долги дебиторов не котируются, как в рассматриваемом нами случае, то, в связи с вышеизложенным, применение сравнительного подхода в рамках настоящей работы невозможно.*

5.3. Определение стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

В соответствии с действующим законодательством период взыскания дебиторской задолженности исчисляется тремя годами. Это правило не применяется в том случае, если предприятие-дебитор находится в процедуре банкротства и установлен мораторий на право требования дебиторской задолженности. Тогда период права требования определяется из срока моратория. При этом из общего срока в три года, или в 36 месяцев нами в затратном подходе для продавца прав требования дебиторской задолженности учитывается срок от периода образования дебиторской задолженности за минусом сроков расчетов, обусловленных договорами, а для покупателя- оставшийся срок до 36 месяцев. Если продавец имел дебиторскую задолженность в течение 1 месяц, то покупателю для ее взыскания остаются 35 месяцев. В течение этого срока покупатель должен обеспечить взыскание.

В качестве будущей стоимости, которую приобретет инвестор, принимается балансовая стоимость дебиторской задолженности. Проценты, которые он может получить с дебитора за пользование чужими денежными средствами в размере 2/3 ставки рефинансирования, а так же судебные издержки и налоги в расчете не учитываются.

Расчеты проводятся на основе дисконтирования суммы задолженности на весь период ее возможного погашения (на оставшийся срок до 36 месяцев).

Для расчета текущей стоимости дебиторской задолженности для инвестора, приобретающего эту задолженность с целью выгодно вложить свои средства, необходимо:

- определить требуемую инвестором ставку доходности на инвестиции;
- рассчитать ожидаемый уровень инфляции;
- рассчитать риски инвесторов;
- рассчитать коэффициент изменения совокупного риска;
- определить нормы дисконтирования для будущих поступлений;
- выполнить дисконтирование номинальной стоимости дебиторской задолженности.

Норма дисконтирования, применяемая для пересчета будущего денежного потока (номинальной стоимости дебиторской задолженности) в настоящую стоимость, является в основном функцией риска инвестиций в рассматриваемый проект.

Как было отмечено выше, данный подход может быть применен либо когда есть возможность анализа финансового состояния отдельных дебиторов, либо с использованием неких экспертных коэффициентов. В рамках настоящего отчета, для оценки прав требования дебиторской задолженности населения и организаций, проведение финансового анализа должников невозможно. Применение же экспертных коэффициентов, по нашему мнению, не отвечает цели оценки – определение **рыночной** стоимости, так как такой подход опирается не на конкретные факты хозяйственной деятельности должников, а на экспертные предположения авторов методики.

Таким образом, оценщик пришел к выводу, что применение методов доходного подхода в рамках настоящего отчета невозможно.

5.4. Согласование результатов определения стоимости объекта оценки

Расчет рыночной стоимости оцениваемого имущества производился только затратным подходом. Соответственно, стоимость, полученная в рамках данного подхода принимается для обозначения рыночной.

Рыночная стоимость объекта оценки на дату проведения оценки составляет:

Наименование	ИНН	ОГРН	Размер долга, руб.	Стоимость, руб.
ООО УК "Строй Микс Сервис"	6673189142	1086673012403	19 275	8 960
ООО Торговый Дом Машпром	7719734099	1097746654587	460 066,00	213 866,30
ООО СБ "Гранит"	6601009520	1056600005725	2 064 250,00	0
ООО "Ярикс"	6673192995	1086673016396	612 134,00	0
ООО "ЮниПром"	6658370097	1106658017487	1 429 000,00	0
ООО "ЭкспертЛогистик" (наименование до 24.08.2011 - ООО "Техпроект")	6658236920	1069658081063	8 128 093,00	0
ООО "ЭкоТех"	6601009520	1106670000821	159 700,00	0
ООО "ФОРТУНА"	7702373285	1116672029231	826 641,92	336 729,69
ООО "Финпром"	6672301899	1096672014845	223 571,20	0
ООО "Факториал"	6672344162	1116672015327	70 000,00	0
ООО "Уральские водные ресурсы"	6670277545	1096670036858	1 893 215,80	0
ООО "Уралсвязьавтоматика"	6671155540	1046604009671	1 000 000,00	0

Наименование	ИНН	ОГРН	Размер долга, руб.	Стоимость, руб.
ООО "Торговый Дом "ЖБИ-Комплект"	6659173510	1086659009436	581 838,83	0
ООО "Торговый дом "АБСОЛЮТ"	6658301061	1086658003805	20 088 306,18	0
ООО "Техностройпроект"	6672242555	1076672031853	1 000 000,00	0
ООО "Строительно-монтажная компания"	6659172901	1086659008600	23 932 938,63	11 125 467
ООО "Стройсистема"	6670214383	1086670017532	11 819 639,00	5 075 881,73
ООО "Стройсантехмонтаж"	6672190096	1056604447195	150 000,00	0
ООО "Стройрегион"	6672327150	1106672020179	537 630,00	0
ООО "Старт-А"	6670290465	1106670011205	3 983 169,00	0
ООО "Смартформ"	6659169730	1086659005036	2 244 379,10	0
ООО "Ритейл"	6671327238	1106671013767	6 015 789,48	0
ООО "Промкомплект"	6670306517	1106670026935	6 001 027,50	0
ООО "ПрогрессГарант"	6670285232	1106670006134	20 000,00	0
ООО "Предприятие СКИФ"	6659176991	1086659012637	185 424,40	0
ООО "Легион" (наименование до 06.04.2010 - ООО "Старт-А")	6663067064	1036604784413	238 932,74	0
ООО "Компания Терра"	6670244250	1096670002923	28 800,00	11 127,90
ООО "Интерстрой"	6659198258	1096659013131	674 324,60	0
ООО "Регион" ("Древ Мастер")	1207015566	1131218000473	83 285,76	34 834,24
ООО "Главтехника"	6670275234	1096670034614	500 000,00	0
ООО "Гарант"	6606029672	1086606003120	45 153,60	0
ООО "Бестстрой-Екатеринбург"	6671215365	1076671003782	77 600,00	32 456,18
ООО "Березовский гранитный завод"	6604021090	1086604000394	418 539,48	179 739,58
ООО "База стройматериалов" (наименование до 30.05.2011 - ООО "Фасад-Сервис")	6659120156	1056603166707	3 644 436,00	1 565 083,85
ООО "Альфа-Строй"	6670262115	1096670022217	2 211 806,00	0
ООО "Аверс"	6658335840	1096658000196	351 920,00	155 175,40
ООО "Абсолют"	6674325856	1096674003678	3 648 541,00	0
ООО ТД "Брусбокс - Челябинск"	7448118079	1097448002123	1 800,00	0
ООО «СтройСервис»	6659162090	1076659018039	17 175 000,00	0
ОАО "ГрандСервисСтрой"	7453218953	1107453005615	192 440,00	80 487,97
ООО "Радиана"	6670177036	1076670018501	77 880,00	40 237,85
ООО "Строительство и отделка"	6670221937	1086670025089	5 555 087,00	0

6. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

Наименование	ИНН	ОГРН	Размер долга, руб.	Стоимость, руб.
ООО УК "Строй Микс Сервис"	6673189142	1086673012403	19 275	8 960
ООО Торговый Дом Машпром	7719734099	1097746654587	460 066,00	213 866,30
ООО СБ "Гранит"	6601009520	1056600005725	2 064 250,00	0
ООО "Ярикс"	6673192995	1086673016396	612 134,00	0
ООО "ЮниПром"	6658370097	1106658017487	1 429 000,00	0
ООО "ЭкспертЛогистик" (наименование до 24.08.2011 - ООО "Техпроект")	6658236920	1069658081063	8 128 093,00	0
ООО "ЭкоТех"	6601009520	1106670000821	159 700,00	0
ООО "ФОРТУНА"	7702373285	1116672029231	826 641,92	336 729,69
ООО "Финпром"	6672301899	1096672014845	223 571,20	0
ООО "Факториал"	6672344162	1116672015327	70 000,00	0
ООО "Уральские водные ресурсы"	6670277545	1096670036858	1 893 215,80	0
ООО "Уралсвязьавтоматика"	6671155540	1046604009671	1 000 000,00	0
ООО "Торговый Дом "ЖБИ-Комплект"	6659173510	1086659009436	581 838,83	0
ООО "Торговый дом "АБСОЛЮТ"	6658301061	1086658003805	20 088 306,18	0
ООО "Техностройпроект"	6672242555	1076672031853	1 000 000,00	0
ООО "Строительно-монтажная компания"	6659172901	1086659008600	23 932 938,63	11 125 467
ООО "Стройсистема"	6670214383	1086670017532	11 819 639,00	5 075 881,73
ООО "Стройсантехмонтаж"	6672190096	1056604447195	150 000,00	0
ООО "Стройрегион"	6672327150	1106672020179	537 630,00	0
ООО "Старт-А"	6670290465	1106670011205	3 983 169,00	0
ООО "Смартформ"	6659169730	1086659005036	2 244 379,10	0
ООО "Ритейл"	6671327238	1106671013767	6 015 789,48	0
ООО "Промкомплект"	6670306517	1106670026935	6 001 027,50	0
ООО "ПрогрессГарант"	6670285232	1106670006134	20 000,00	0
ООО "Предприятие СКИФ"	6659176991	1086659012637	185 424,40	0
ООО "Легион" (наименование до 06.04.2010 - ООО "Старт-А")	6663067064	1036604784413	238 932,74	0
ООО "Компания Терра"	6670244250	1096670002923	28 800,00	11 127,90
ООО "Интерстрой"	6659198258	1096659013131	674 324,60	0
ООО "Регион" ("Древ Мастер")	1207015566	1131218000473	83 285,76	34 834,24
ООО "Главтехника"	6670275234	1096670034614	500 000,00	0
ООО "Гарант"	6606029672	1086606003120	45 153,60	0
ООО "Бестстрой-Екатеринбург"	6671215365	1076671003782	77 600,00	32 456,18
ООО "Березовский гранитный завод"	6604021090	1086604000394	418 539,48	179 739,58
ООО "База стройматериалов" (наименование до 30.05.2011 - ООО "Фасад-Сервис")	6659120156	1056603166707	3 644 436,00	1 565 083,85
ООО "Альфа-Строй"	6670262115	1096670022217	2 211 806,00	0
ООО "Аверс"	6658335840	1096658000196	351 920,00	155 175,40
ООО "Абсолют"	6674325856	1096674003678	3 648 541,00	0
ООО ТД "Брусбокс - Челябинск"	7448118079	1097448002123	1 800,00	0
ООО «СтройСервис»	6659162090	1076659018039	17 175 000,00	0
ОАО "ГрандСервисСтрой"	7453218953	1107453005615	192 440,00	80 487,97
ООО "Радиана"	6670177036	1076670018501	77 880,00	40 237,85
ООО "Строительство и отделка"	6670221937	1086670025089	5 555 087,00	0

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, составленном в порядке и на основании требований, установленных Федеральным законом от 29.07.98 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», стандартами оценки и нормативными актами по оценочной деятельности уполномоченного органа по контролю за осуществлением оценочной деятельности в Российской Федерации, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (п. 26 «Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утверждены Приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254.

Сертификат качества оценки

Настоящим заверяем, что в соответствии с нашими знаниями и убеждениями:

1. Все утверждения и факты, содержащиеся в настоящем отчете, верны и изложены правильно. Сбор данных для определения стоимости объекта оценки был произведен с наибольшей степенью использования наших знаний.

2. Содержащийся в отчете анализ, мнения и заключения ограничены исключительно включенными в отчет допущениями и ограничительными условиями и являются нашими собственными непредвзятыми анализом, мнениями и заключениями.

3. Мы не имеем ни настоящей, ни предполагаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, а также какой-либо предвзятости по отношению к участвующим сторонам.

4. Наше вознаграждение не зависит от событий или действий, которые могут последовать в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете или использования последнего.

5. Наш анализ, мнения и заключения были сделаны, а отчет подготовлен в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности», Федеральными стандартами профессиональной оценки и Кодексом этики, принятыми Российским обществом оценщиков.

6. Мы, лично, произвели осмотр объекта оценки.

7. Никто не оказывал сколько-нибудь существенной профессиональной помощи лицам, подписавшим данный отчет.

Оценщик Тарата Ольга Анатольевна

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ И ЛИТЕРАТУРЫ

1. Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. №135-ФЗ —Обоценочной деятельности в Российской Федерации";
2. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утверждѐнный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 256 от 20 июля 2007 года;
3. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости», утверждѐнный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 255 от 20 июля 2007 года;
4. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчѐту об оценке», утверждѐнный Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 715 от 20 июля 2007 года;
5. Андрианов Ю.В., Юдин А.В. Параметрическое обеспечение методов оценки машин и оборудования.
6. П.В. Дронов «Методика оценки машин и оборудования», МФПА, Москва, 2005 г.
7. А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С. Хомяков, Ю.В. Андрианов «Оценка машин, оборудования и транспортных средств» г. Москва, изд. «ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003г.
8. А.Н.Козырев, В.Л.Макаров «Особенности оценочной деятельности применительно к условиям новой экономики», г.Москва, изд.»ИНТЕРРЕКЛАМА», 2003 г.
9. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С. Хомяков, Ю.В. Андрианов, Б.Е. Лужанский, И.В. Королев, С.М. Чемерикин. – М.: Интерреклама, 2003. – 488 с.
10. Оценка машин, оборудования и транспортных средств: Учебное пособие/Под обшей редакцией В.П. Антонова – М.: Институт оценки природных ресурсов, 2001. – 392 с.
11. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 240 с.
12. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-практическое пособие. – М.: Дело, 1998. – 240 с.
13. Оценка машин, оборудования и транспортных средств: Учебное пособие / под общей редакцией В.П. Антонова – М.: Институт оценки природных ресурсов, 2001. – 392 с.
14. Оценка стоимости предприятия (бизнеса) / А.Г. Грязнова, М.А. Федотова, М.А. Эскиндаров, Т.В. Тазихина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова. – М.: Интерреклама, 2003. – 544 с.
15. Информация сети Интернет;
16. Копии правоустанавливающих документов.

Информация, полученная через интернет:

- http://www.appraiser.ru.
- http://www.rbc.ru
- http://www.expert.ru
- http://www.cbr.ru