



О Т Ч Е Т № 1 Д/18

От 09 февраля 2018 года

По оценке рыночной стоимости дебиторской задолженности

На дату оценки 22 января 2018 года



Заказчик: ЗАО «Металлист- Кострома»

Исполнитель: ООО «УНИСОН»

2018 год

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

ОГЛАВЛЕНИЕ

Раздел ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1	Сопроводительное письмо	3
1.2	Задание на оценку	4
1.3	Применяемые стандарты оценочной деятельности	6
1.4	Основные допущения и ограничивающие условия	7
1.5	Сведения о заказчике и оценщике	12
1.6	Основные факты и выводы	15

Раздел АНАЛИЗ ДАННЫХ

2.1	Анализ окружения	16
2.2	Описание предприятия	34
2.3	Процесс оценки предприятия	43

Раздел РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

3.1	Определение показателя рыночной стоимости имущественным подходом	50
3.2	Определение стоимости доходным подходом	80
3.3	Определение стоимости сравнительным подходом	87
3.4	Согласование результатов и заключение о рыночной стоимости	89

<i>Раздел ЗАЯВЛЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ – ОЦЕНЩИКОВ</i>	93
---	----

<i>Раздел СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ</i>	94
--	----

ПРИЛОЖЕНИЯ	95
-------------------	----

Информационные материалы и ссылки
Документы заказчика
Документы оценщика

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

Сопроводительное письмо

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке рыночной стоимости **Объектов движимого имущества в составе дебиторской задолженности** количестве 45 дебиторов при банкротстве ЗАО «Металлист-Кострома» по адресу Россия, Костромская область, г. Кострома, ул. Петра Щербины, дом 7А ; **в целях дальнейшей купли-продажи.**

Дата оценки: 22 января 2018 года

Проверка правового положения Объекта оценки, а также аудиторская проверка предоставленных финансовых и иных данных не проводилась. Указанная информация принята нами как достоверная.

Характеристика Объекта оценки, анализ ситуации на рынке, описание методологии, необходимая информация и расчеты представлены в настоящем отчете об оценке, отдельные части которого не могут рассматриваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Оценщики являются членами Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

Резолютивная часть отчета независимого оценщика о рыночной стоимости

Рыночная стоимость дебиторской задолженности составила

Наименование дебитора	Рыночная Стоимость
1	2
ООО "Акцион-пресс"	119 руб.
ООО "Гермес"	25 руб.
ООО "ИНТЕР АКТИО"	27 922 руб.
Департамент финансов Костромской области (Областное государственное бюджетное учреждение здравоохранение "Костромской областной наркологический диспансер", л/с 061030154)	38 руб.
ООО "Мобил Центр"	98 руб.
ОАО "Ростелеком"	1 204 руб.
ООО Ростпласт Групп	5 410 руб.
ООО "СТРОЙОПТТОРГ"	75 руб.
ООО "Топсалон"	21 руб.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

УФК по Костромской области (Инспекция гостехнадзора Костромской области)	70 руб.
ООО "Хостинг-Центр"	356 руб.
ЗАО "Цезарь Сателлит"	2 340 руб.
АО "Центргазсервис"	2 919 руб.
ООО "Ирвер"	26 386 руб.
ООО " Партнер МК"	215 710 руб.
ООО "П.М.Т." (уже с арендой)	816 141 руб.
Общество с ограниченной ответственностью Производственно-коммерческая фирма "РусХим"	45 626 руб.
ЗАО "Группа компаний "РУСХИМПРОМ"	278 266 руб.
ОАО "СвердНИИхиммаш"	70 114 руб.
ООО "СтройПромДизайн"	220 154 руб.
ООО "Торговый Дом "Металлотара"	6 658 951 руб.
ООО "ТД "Русские краски"	0,03 руб.
ООО "ТДМ"	19 554 070 руб.
ЗАО "ТИОКОМ - Герметик"	229руб.
Итого:	27 926 244 руб. 03 коп.

Двадцать семь миллионов девятьсот двадцать шесть тысяч двести сорок четыре рубля 03 копейки

Директор ООО «Унисон» _____

Ассонов В.Н.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

(Раздел составлен в соответствии с ФСО № 3 «Требование к отчету об оценке» Раздел III п. 8-а и ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», Раздел IV, п. 17)

1.1. ОБЩАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИДЕНТИФИЦИРУЮЩАЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Табл. 1

Объект оценки	Объекты движимого имущества в составе дебиторской задолженности количестве 45 дебиторов при банкротстве ЗАО «Металлист-Кострома» по адресу Россия, Костромская область, г. Кострома, ул. Петра Щербины, дом 7А
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности
Ограничения (обременения) имущественных прав	Отсутствуют
Вид определяемой стоимости	Рыночная
Дата оценки	22 января 2018 г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	1. Право на объект оценки считается достоверным. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемое имущество или а вопросы, связанные с рассмотрением прав на оцениваемое имущество. 2. Объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в документах, предоставляемых Исполнителю. 3. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы чертежи и т. п.) по объекту (объектам) недвижимости. 4. Оценщик вправе сделать иные допущения, не противоречащие цели оценки и предполагаемому использованию результатов оценки, но необходимые как для определения стоимости объектов оценки, так и для правильного понимания результатов оценки. Данные допущения должны быть описаны Оценщиком в тексте Отчета об оценке
Цель оценки	Определение рыночной стоимости дебиторской задолженности для целей принятия управленческого решения.
Основание проведения оценки	Договор № 56 Д/16 от 15.09.2016 г.
Период проведения оценки	С 22.01.2018 г. по 09.02.2018 г.
Отчет об оценке	№ 01 Б/18 от 09 февраля 2018 года
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки может использоваться для принятия управленческого решения Иное использование результата оценки не разрешается.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	От оценщика не требуется приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться итоговый результат оценки стоимости объекта оценки

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЯ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

(Раздел составлен в соответствии с ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке». Раздел III, п. 8-д)

Работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 297.
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 298.
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденный Приказом Минэкономразвития Российской Федерации от 20 мая 2015 года № 299.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.
- Федеральный стандарт оценки «Оценка Бизнеса (ФСО № 8)» утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01 июня 2015 г. № 326.

В вышеуказанных стандартах даны основные определения видов стоимости, подходов к оценке, методов оценки, позволяющие Заказчику и оценщикам достичь однозначного понимания целей и методов оценки, правильно истолковать результаты.

Обоснование применения федеральных стандартов: данные стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности.

- Стандарты и правила оценочной деятельности НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (утвержденные решением Президиума от 16.01.2008 года);
- «Унифицированные требования к отчету об оценке рыночной стоимости нежилой недвижимости» Некоммерческого партнерства «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки» (утвержденные решением Президиума от 16.01.2008 года).

Обоснование применения стандартов: данные стандарты и правила являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности членами НП «Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки».

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

**2.1. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ
ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

(РАЗДЕЛ СОСТАВЛЕН В СООТВЕТСТВИИ С ФСО № 3 «ТРЕБОВАНИЯ К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ». РАЗДЕЛ III, П. 8-Г)

1. Настоящий отчет достоверен исключительно в полном объеме, отдельные части отчета не могут являться самостоятельными документами.

2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась.

3. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, и, как следствие, на рыночную стоимость объекта.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном отчете.

5. Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном отчете.

6. Оценщик и Заказчик гарантирует конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.

7. При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об Объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

8. Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.

9. Исходя из целей и задач оценки, в настоящей работе оценивается право собственности на Объект оценки.

10. Оценка проводится в предположении отсутствия обязательств и обременений в отношении имущественных прав Заказчика на Объект оценки.

11. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (то есть таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

12. От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

2.2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, СОКРАЩЕНИЯ И УСЛОВНЫЕ ОБОЗНАЧЕНИЯ

(Раздел составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ и Федеральными стандартами оценки ФСО №№ 1,2,3)

Объект оценки	К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
Цена объекта	Денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
Стоимость объекта	При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
Вид оцениваемой стоимости	При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки: <ol style="list-style-type: none">1. рыночная стоимость;2. инвестиционная стоимость;3. ликвидационная стоимость;4. кадастровая стоимость.
Дата проведения оценки	Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
Право собственности	Оценке подлежит право собственности: «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом» (Гражданский кодекс Российской Федерации, ч. I, ст. 209).

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

Рыночная стоимость	<p>В соответствии с целью настоящей оценки определяется рыночная стоимость. Формулировка рыночной стоимости, используемая в рамках Отчета, соответствует определению, приведенному в Федеральном Законе РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 года:</p> <p>«Рыночная стоимость есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> -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; -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».
Ликвидационная стоимость	<p>Величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.</p>
Итоговая стоимость объекта оценки	<p>Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применённых подходов к оценке.</p>
Принцип разумной осторожности оценок	<p>Базовый принцип деятельности оценщика в условиях неопределенности, когда он не может достаточно уверенно сформулировать свое суждение. Этот принцип требует, в условиях неопределенности, отдавать предпочтение более пессимистической оценке.</p>
Подход к оценке	<p>Совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. <u>Методом оценки</u> является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.</p>
Метод оценки	<p>Последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.</p>

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

Виды походов к оценке	<p><u>Доходный подход</u> – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.</p> <p><u>Сравнительный подход</u> – 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.</p> <p><u>Затратный подход</u> – 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.</p>
Затраты	При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.
Наиболее эффективное использование	При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
Срок экспозиции	Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.
Денежный поток	Совокупность распределенных по отдельным интервалам рассматриваемого периода поступлений и выплат денежных средств, генерируемых объектом недвижимости, движение которых связано с факторами времени, риска и ликвидности.
Операционные расходы	Периодические расходы для обеспечения эффективного функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами, которые подразделяются на: условно-постоянные расходы (сумма которых не зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта); условно-переменные расходы (сумма которых зависит от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг); расходы на замещение (расходы которые либо имеют место всего один – два раза за несколько лет или сильно варьируют от года к году, например, расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся компонентов улучшений).
Коэффициент капитализации	Рыночная норма дохода на инвестиции, сопоставимые с оцениваемыми вложениями по уровню риска и другими характеристиками, как ликвидность и прочие качественные факторы.
Потенциальный валовой доход (ПВД)	Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от недвижимости при 100 % загруженности без учета потерь и расходов.
Действительный (эффективный) валовой доход	Действительный (эффективный) валовой доход- потенциальный валовой доход за вычетом скидки на простой и неполучение платежей.
Чистый операционный (эксплуатационный) доход (ЧОД)	Чистый операционный (эксплуатационный) доход – действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных и расходов по управлению), но до обслуживания долгов по кредитам, налогообложения и амортизационных отчислений.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

Цена	Денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая за товар или услугу. Понятие цены связано с обменом товара или услуги. После того как обмен совершен, цена, объявленная открыто и сохраняемая в тайне, становится историческим фактом, Цена уплаченная соответствует точке пересечения кривых спроса и предложения. (МСО 2003).
Земельный участок:	1) объект права собственности; право собственности распространяется на находящиеся в границах этого участка поверхностный (почвенный) слой и замкнутые водоемы, находящиеся на нем лес и растения; 2) часть поверхности земной коры, имеющая фиксированную площадь, местоположение, границы, правовой статус; 3) вместе с прочно связанными с ним объектами является недвижимым имуществом; 4) часть недвижимости в виде участка территории, снабженного выходом к дороге и возможностью вести строительство, реконструкцию осуществлять землеустроительные проекты.
Арендная плата	Плата за имущество либо иной объект аренды, предоставляемый во временное владение и пользование, размер, периодичность и сроки внесения которой определяются договором аренды.
Сервитут	Невладельческое право в земельном имуществе, передающее право пользования, но не право собственности, на часть имущества.

ЗАЯВЛЕНИЕ ОЦЕНЩИКА.

(Раздел подготовлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ)

Подписавшие настоящий отчет оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в заключении верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в настоящем заключении анализ, мнения и выводы принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к какой-либо из сторон связанных с оцениваемым имуществом.
4. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами результатов и выводов, содержащихся в настоящем заключении.
5. Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Стандартов 2005 Международной комиссии по стандартам оценки, адаптированных в условиях Российского рынка, ФСО № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», ФСО № 2 «Цель оценки и виды стоимости», ФСО № 3 «Требования к отчету об оценке», ФСО № 7 «Оценка недвижимости» и Стандартов СРО АРМО – Саморегулируемой Организации Оценщиков Ассоциация Российских Магистров Оценки,

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

а также положениями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предложения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений и являются на наш взгляд достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Исполнитель оценки исходит также из того, что определение права собственности на объект оценки соответствует ст. 209 части 1 Гражданского кодекса РФ и включает право владения, пользования и распоряжения имуществом, без каких-либо существенных ограничений, влияющих на установление стоимости объекта оценки, если иное не оговорено специально

Сведения о заказчике

Наименование	ЗАО «Металлист- Кострома»
ИНН, КПП, ОГРН	ИНН 4444005110 КПП 4401001 ОГРН 1034408610499
Юридический адрес	г. Кострома, ул. Петра Щербины , дом 7а
Фактический адрес	г. Кострома, ул. Петра Щербины , дом 7а

2.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ФИО	Ассонов Владимир Николаевич тел. 8-4852-44-12-65 441265@mail.ru
Независимость оценщика	Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к какой-либо из сторон связанных с оцениваемым имуществом
Информация о членстве в СРО	Член Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (г. Москва, ул. Суворовская, дом 19 стр. 1). Номер свидетельства № 1323-07. Номер по реестру № 887 от 29 декабря 2007 года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Московский государственный университет экономики, статистики и информатики, Диплом о профессиональной переподготовке, ПП № 346630, выдан 08.06.2001 г. Свидетельство о повышении квалификации, выдано ИБ СПЕКТР 16 мая 2016 года, по программе «Оценочная деятельность» 104 часа.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 5101-000439-15/17, выдан 06 мая 2017 года открытым страховым акционерным обществом «Якорь», действителен по 06 мая 2018 года размер страховой суммы – триста тысяч рублей;
Стаж работы в оценочной деятельности	21 год 2 месяца

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

Место нахождения Оценщика	г. Ярославль, ул. Суздальская, дом 190, корпус 2, кв. 24
Основание для проведения оценки	Договор № 1 от 20.04.1994 года
ФИО	Ассонов Николай Владимирович тел. 8-4852-31-39-00 313900@mail.ru
Независимость оценщика	Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к какой-либо из сторон связанных с оцениваемым имуществом
Информация о членстве в СРО	Член Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ» (г. Москва, ул. Суворовская, дом 19/9 стр. 1). Номер свидетельства № 1324-07. Номер по реестру № 889 от 29 декабря 2007 года.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Московский государственный университет экономики, статистики и информатики, Диплом о профессиональной переподготовке, ПП № 606597, выдан 12.07.2003 г. Свидетельство о повышении квалификации, выдано Международной академией оценки и консалтинга 25 июня 2015 года, по программе «Оценочная деятельность» 104 часа.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № 5101-000440-15/17, выдан 06 мая 2017 года открытым страховым акционерным обществом «Якорь», действителен по 06 мая 2018 года размер страховой суммы – триста тысяч рублей;
Стаж работы в оценочной деятельности	14 лет 6 месяцев
Место нахождения Оценщика	г. Ярославль, ул. Суздальская, дом 190, корпус 2, кв. 24
Основание для проведения оценки	Договор № 14 от 01.07.2003 года

2.4. СВЕДЕНИЯ О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Организационно-правовая форма:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование:	ООО «УНИСОН»
Юридический адрес:	150035, г. Ярославль, ул. Суздальская , д.90, кор. 2, кв. 24
Местонахождение:	150000, Ярославль, ул. Большая Октябрьская , д.63а
ОГРН:	1027600985059
Дата присвоения ОГРН:	22.11.2002 г.
Основание для проведения оценки:	Договор на оценку № 56Д/16 от 15.09.2016 г. Заключенный между ООО «УНИСОН» и ЗАО «Металлист- Кострома»

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

**2.5. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕКАЕМЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ
ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ**

Дополнительно организации и специалисты не привлекались.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

2.6. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласование результатов оценки

Наименование дебитора	Метод предполагаемой доходности	Метод федерального долгового центра	Рыночная Стоимость
1	2	3	4
ООО "Акцион-пресс"	186 руб.	51 руб.	119 руб.
ООО "Гермес"	39 руб.	11 руб.	25 руб.
ООО "ИНТЕР АКТИО"	43 885 руб.	11 958 руб.	27 922 руб.
Департамент финансов Костромской области (Областное государственное бюджетное учреждение здравоохранение "Костромской областной наркологический диспансер", л/с 061030154)	73 руб.	2 руб.	38 руб.
ООО "Мобил Центр"	154 руб.	42 руб.	98 руб.
ОАО "Ростелеком"	1 892 руб.	515 руб.	1 204 руб.
ООО Ростпласт Групп	8 502 руб.	2 317 руб.	54 10 руб.
ООО "СТРОЙОПТТОРГ"	117 руб.	32 руб.	75 руб.
ООО "Топсалон"	33 руб.	9 руб.	21 руб.
УФК по Костромской области (Инспекция гостехнадзора Костромской области)	110 руб.	30 руб.	70 руб.
ООО "Хостинг-Центр"	595 руб.	116 руб.	356 руб.
ЗАО "Цезарь Сателлит"	3 677 руб.	1 002 руб.	2 340 руб.
АО "Центргазсервис"	4 835 руб.	1 318 руб.	2 919 руб.
ООО "Ирвер"	41 471 руб.	11 300 руб.	26 386 руб.
ООО " Партнер МК"	339 039 руб.	92 381 руб.	215 710 руб.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

ООО "П.М.Т." (уже с арендой)	1 282 757 руб.	349 525 руб.	816 141 руб.
Общество с ограниченной ответственностью Производственно-коммерческая фирма "РусХим"	71 712 руб.	19 540 руб.	45 626 руб.
ЗАО "Группа компаний "РУСХИМПРОМ"	437 360 руб.	119 172 руб.	278 266 руб.
ОАО "СвердНИИхиммаш"	110 200 руб.	30 027 руб.	70 114 руб.
ООО "СтройПромДизайн"	346 023 руб.	94 284 руб.	220 154 руб.
ООО "Торговый Дом "Металлотара"	10 481 820 руб.	2 856 082 руб.	6 658 951 руб.
ООО "ТД "Русские краски"	0,05 руб.	0,01 руб.	0,03 руб.
ООО "ТДМ"	30 733 806 руб.	8 374 334 руб.	19 554 070 руб.
ЗАО "ТИОКОМ - Герметик"	360 руб.	98руб.	229руб.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате проведенной оценки Оценщик пришел к следующему выводу:

Рыночная стоимость дебиторской задолженности составила

Наименование дебитора	Рыночная Стоимость
1	2
ООО "Акцион-пресс"	119 руб.
ООО "Гермес"	25 руб.
ООО "ИНТЕР АКТИО"	27 922 руб.
Департамент финансов Костромской области (Областное государственное бюджетное учреждение здравоохранение "Костромской областной наркологический диспансер", л/с 061030154)	38 руб.
ООО "Мобил Центр"	98 руб.
ОАО "Ростелеком"	1 204 руб.
ООО Ростпласт Групп	5 410 руб.
ООО "СТРОЙОПТТОРГ"	75 руб.
ООО "Топсалон"	21 руб.
УФК по Костромской области (Инспекция гостехнадзора)	70 руб.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

Костромской области)	
ООО "Хостинг-Центр"	356 руб.
ЗАО "Цезарь Сателлит"	2 340 руб.
АО "Центргазсервис"	2 919 руб.
ООО "Ирвер"	26 386 руб.
ООО " Партнер МК"	215 710 руб.
ООО "П.М.Т." (уже с арендой)	816 141 руб.
Общество с ограниченной ответственностью Производственно-коммерческая фирма "РусХим"	45 626 руб.
ЗАО "Группа компаний "РУСХИМПРОМ"	278 266 руб.
ОАО "СвердНИИхиммаш"	70 114 руб.
ООО "СтройПромДизайн"	220 154 руб.
ООО "Торговый Дом "Металлотара"	6 658 951 руб.
ООО "ТД "Русские краски"	0,03 руб.
ООО "ТДМ"	19 554 070 руб.
ЗАО "ТИОКОМ - Герметик"	229руб.
Итого:	27 926 244 руб. 03 коп.

Двадцать семь миллионов девятьсот двадцать шесть тысяч двести сорок четыре рубля 03 копейки

Директор ООО «Унисон» _____ Ассонов В.Н.

2.7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ОПРЕДЕЛЯЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Учредительные документы, устав Предприятия, Бухгалтерская отчетность

3. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Определение рыночной стоимости состоит из следующих этапов:

- Согласование целей и задач оценки объектов.
-
- Заключение договора на оценку.
-
- Сбор и анализ данных (технической, бухгалтерской, правовой и другой документации).
-
- Беседа с собственником.
-
- Анализ рынка земельных участков в сегменте объектов, для которого определяется рыночная стоимость.
-
- Подготовка отчета об оценке рыночной стоимости .
-
- Представление и обсуждение результатов оценки с Заказчиком.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ОКРУЖЕНИЯ.

Экономическая ситуация, сложившаяся в среде объекта оценки, оказывает определяющее влияние на развитие рынка и уровень стоимости объектов оценки.

ОСНОВНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

2000 - 2007 годы были наиболее успешными для России за весь постсоветский период, начавшийся в 1991 году. В обществе и экономике страны установилась определенная стабильность. 2007 год стал важным этапом в развитии экономики страны. Внешне события в российской экономике выглядят достаточно благополучно. На фоне мировой экономики Россия продемонстрировала очередные успехи, показав по итогам года рост в 7 % ВВП, что превосходит среднемировой уровень, хотя для группы стран с переходной экономикой такие темпы считаются довольно умеренными. Российская экономика динамично растущим сегментом мировой экономики в течении последних шести лет (экономический рост за этот период составил около 45 %)

В течении последних шести лет рост российской экономики проходил под воздействием ряда факторов. Глубокая (в 4,5 раза) девальвация валютного курса в 1998 году обеспечила повышение относительной конкурентоспособности российской экономики. Немногим позже начался рост цен на мировом рынке на основные российские экспортные товары (прежде всего ,энергетическое сырье и металлы). Наличие простаивающих

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УНИСОН

производственных мощностей и свободной рабочей силы, а также приток доходов в экономику привели в действие механизм восстановительного роста при увеличении всех составляющих совокупного спроса. Наряду с благоприятными экзогенными факторами, улучшению ситуации в российской экономике способствовала проводимая в эти годы взвешенная и последовательная экономическая политика, которая была направлена на восстановление и оздоровление финансовой системы, поддержание макроэкономической стабильности, снижение рисков, улучшение инвестиционного климата, развитие рыночной инфраструктуры. Значительные усилия были направлены на исправление недостатков и пробелов в законодательной базе, на снижение административных барьеров на региональном и федеральном уровнях. К числу изменений в лучшую сторону можно отнести снижение налоговой нагрузки на предпринимателей, упорядочение норм регулирования для предприятий малого бизнеса и усовершенствования системы корпоративного управления.

Начиная с весны 2007 в мире стали проявляться первые признаки экономического кризиса, который в настоящее время принял огромные масштабы.

Россия оказалась слабым звеном мировой экономики, острая фаза кризиса началась осенью 2008 года. Кризис затронул все сферы жизни общества: экономическая – это девальвация доллара, снижение доходности ГКО, кризис производства, инвестиционный кризис, банкротство компаний, промышленных предприятий, банков, сокращение золотовалютных резервов государства; социальная – сокращение зарплат работников, массовые увольнения, рост безработицы.

В 2010 году экономическая ситуация стала стабилизироваться. В настоящее время социально-экономическое положение в РФ можно оценить по следующим показателям:

В начале 2017 г. Правительство России заявило о том, что в отечественной экономике отмечены положительные изменения важнейших экономических индикаторов – объем потребления электроэнергии увеличился на 2%, объем грузовых перевозок – на 4%, объем продаж автопрома – на 6,3%, индекс предпринимательской уверенности поднялся до максимальных значений с 2012 г.

ЦБ прогнозирует, что по итогам 2017 года рост экономики России составит 1,7-2,2%.

По мнению ученых, со второй половины 2016 г. экономика России вошла в фазу циклического подъема, которая будет продолжаться и в следующие два года.

Поэтому, если не будет каких-то сильных внешних шоков, российской экономике гарантированы положительные, хотя и довольно невысокие темпы роста.

Когда объявляется о том, что экономика начинает постепенно восстанавливаться, россиянам очень хочется верить и надеяться, что и в будущем в экономике все будет хорошо, а значит, жить им станет лучше.

Формирование позитивных экономических ожиданий чрезвычайно важно для экономики, потому что, действуя в соответствии со своими ожиданиями, участники экономической жизни способствуют претворению своих ожиданий в реальность.

Позитивные ожидания относительно экономической ситуации в России подкрепляются

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УНИСОН

прогнозами ведущих мировых экономических организаций.

ООН в своем докладе «Экономическая ситуация в мире и перспективы на 2018 год» повысил темпы роста российского ВВП в 2017 г. с ранее ожидавшихся 1,1% до 1,8% и в 2018 году, соответственно, с 1,4% до 1,9%.

ЕБРР ожидает, что рост ВВП России в 2017 г. составит 1,8%, Еврокомиссия – 1,7%, ОЭСР – 1,9%, Всемирный банк — 1,7%.

Посмотрим на сложившуюся в нашей экономике ситуацию с разных сторон.

По данным Росстата, если считать возможным им полностью доверять, в России в первой половине 2017 г. ВВП повысился на 1,5%, на 2,5% выросли инвестиции. Снижение заработной платы в промышленности России до уровня, более низкого, чем в промышленности Китая, повысило конкурентоспособность отечественных товаров, что наряду с другими факторами способствовало увеличению объемов внешней торговли.

Удалось остановить рост потребительских цен и тарифов, инфляция снизилась до рекордного уровня в 3,8 – 4%. Очень важно то, что замедление инфляции не только повышает покупательную способность населения, но и позволяет сделать дешевле кредитные ресурсы и, таким образом, повысить спрос на заемный капитал. Благодаря уменьшению процентных ставок в совокупности со снижением уровня инфляции объемы кредитования в России увеличились.

Несмотря на уход с рынка наименее эффективных предприятий из-за снижения спроса на их продукцию, безработица составила только 5,8%. Приостановилось падение доходов населения и распространение бедности.

Санкции и действия валютных спекулянтов не смогли обвалить курс рубля.

В ряде отраслей, включая такие как машиностроение, отрасли ОПК, сельское хозяйство, производство бытовых товаров началось активное импортозамещение. Во многом благодаря этому, как объявил Росстат, главными драйверами роста отечественной экономики стали не сырьевые отрасли, как это было прежде, а информационно-цифровые технологии, сельское хозяйство и оборонно-промышленный комплекс.

Особый оптимизм порождает умение наших граждан приспосабливаться к трудностям. Россияне смогли найти для себя новые виды экономической деятельности, хотя, нередко, и с меньшими доходами.

Это позитивный взгляд на ситуацию. Но есть и серьезные опасения. Прежде всего, они вызваны тем, что, несмотря на все меры, которые предпринимает Правительство, страна продолжает жить в условиях высокой зависимости от состояния мирового сырьевого рынка. Увеличение стоимости барреля нефти всего на \$1 ежемесячно приносит российскому бюджету дополнительно 250 млн. долларов.

Многое в осуществлении на практике всех программ и планов по развитию отечественной экономики будет зависеть от ситуации в мировой экономике, и прежде всего в экономике США и Китая.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УНИСОН

В значительной степени именно этим можно объяснить то, что Минэкономразвития смотрит на будущее российской экономики достаточно осторожно, ожидая рост ВВП в 2018 году на уровне 1,5% в условиях базового сценария развития. Базовый сценарий предполагает, что стоимость барреля нефти будет находиться в диапазоне 40-50 долларов.

Более оптимистический взгляд на экономическую ситуацию у Центра Стратегических Исследований Алексея Кудрина, который прогнозирует в 2018 г. экономический рост в 2,7%. Этот прогноз исходит из ожидания восстановления внутреннего спроса за счет кредитования и повышения доходов.

Однако последний фактор у многих экономистов вызывает сомнения, поскольку в первом полугодии 2016 года реальные зарплаты россиян снизились на 2,5%.

Практически ни один эксперт не делает слишком позитивных прогнозов для экономики России, поскольку еще очень свежи воспоминания о том, как быстро ситуация может измениться в худшую сторону. Многие независимые аналитики и представители ряда мировых экономических компаний говорят о том, что ситуация в российской экономике может улучшаться, но процесс этот будет происходить очень медленно, сопровождаться скачками инфляции и нестабильностью положения во всех сферах.

В СМИ высказывается также опасение по поводу того, что излишний оптимизм государственной власти приведет к ошибочному выводу о том, что в российской экономике все хорошо, и она не нуждается ни в каких реформах.

В действительности структура экономики и ее научно-технологический уровень практически не изменились и не соответствуют современным требованиям.

ПРИЗРАКИ РЕЦЕССИИ

Квартальная динамика ВВП РФ за 2017 год оказалась с ярко выраженным пиком - гребнем волны во II квартале со значительным торможением в IV квартале. По данным Росстата, годовой рост ВВП в I квартале равнялся 0,5%, во II квартале - 2,5%, в III квартале - 1,8%.

По IV кварталу данных Росстата пока нет. По оценке Внешэкономбанка, ежемесячная динамика ВВП указывает на практическую остановку в ноябре - рост на 0,1% в годовом выражении после 1,1% в октябре, 1,9% в сентябре и 2,3% в августе.

Эти цифры указывают, что в IV квартале годовой рост российской экономики замедлится до менее 1%, а по итогам всего 2017 года будет в районе 1,4%, что значительно ниже действующего с сентября прогноза Минэкономразвития (2,1% роста).

Столь существенное торможение в четвертом квартале даже подняло вопрос - а не входит ли экономика в новую рецессию? Так, по расчетам Внешэкономбанка (за которые отвечает бывший

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УНИСОН

замглавы Минэкономразвития Андрей Клепач, десять лет курировавший в ведомстве макропрогнозирование), сезонно очищенный ВВП может продемонстрировать снижение на протяжении двух кварталов подряд - третьего и четвертого, что формально может означать вхождение в рецессию.

Впрочем, и сам Клепач, и опрошенные "Интерфаксом" другие экономисты отмечают, что о полноценной рецессии речь все-таки не идет. Ситуация говорит о том, что в конце года наблюдается пауза в росте, который оказался неустойчивым, и 2018 году незначительное оживление экономики продолжится в интервале 1-2% роста.

Если оценивать итоги 2017 года с точки зрения ожиданий экономистов, а не официального прогноза, то они практически полностью им соответствуют. Консенсус-прогноз "Интерфакса", сделанный в конце 2016 года, предсказывал среднегодовые цены на нефть марки Urals в 2017 году на уровне \$51 доллар за баррель (по факту за 11 месяцев 2017 года - \$52 за баррель).

Рост ВВП РФ в 2017 год ожидался экономистами (согласно опросу в декабре 2016 года) на 1,2% (по факту, по оценке Минэкономразвития, рост за 11 месяцев 2017 года составил 1,4%). Рост розничной торговли в 2017 году прогнозировался на 1,2% (за 11 месяцев составил 1,0%).

Сильно разошлись ожидания экономистов с итоговыми данными по инвестициям - прогноз был +1,9%, а по факту за 9 месяцев рост составил 4,2%. Всплеск инвестиций на 6,3% во II квартале стал одной из главных позитивных неожиданностей, но, скорее всего, был вызван разовыми факторами, в том числе высокими госинвестициями в ОПК. В III квартале годовая динамика инвестиций замедлилась более чем в два раза - до 3,1%.

СТРАСТИ ВОКРУГ НИЗКОЙ ИНФЛЯЦИИ И КЛЮЧЕВОЙ СТАВКИ

Еще одним позитивным сюрпризом стала динамика потребительских цен в 2017 году, но при этом она настолько отдалилась от таргета вниз, что многие стали уже задаваться вопросом - а так ли хороша столь низкая инфляция и не является ли это констатацией слишком низкого потребительского спроса и слишком жесткой денежно-кредитной политики ЦБ.

Инфляция прогнозировалась экспертами (по опросу в декабре 2016 года) на уровне 4,7% в 2017 году, а к 25 декабря с начала года цены выросли лишь на 2,5% и по итогам года уже очевидно не сильно отклонятся от этой цифры.

ЦБ попытался вскочить на подножку уходящего поезда и неожиданно для всех аналитиков 15 декабря снизил ставку сразу на 50 базисных пунктов (хотя до этого уже приучил всех, что снижение ставки будет плавным - по 25 пунктов).

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УНИСОН

Возможно, ЦБ перед принятием решения уже догадывался о резком падении промпроизводства в ноябре - на 3,6% (максимальный спад с октября 2009 года) и понимал, что очередной плавный шаг спровоцирует противостояние с чиновниками. Сигналы о желательности более агрессивного снижения процентных ставок и глава Минфина Антон Силуанов, и глава Минэкономразвития Максим Орешкин недвусмысленно посылали на протяжении всего четвертого квартала, да и в администрации президента сторонники стимулирования экономики за счет более мягкой ДКП занимают не последние посты. Одним словом, ЦБ, по мнению некоторых наблюдателей, пожертвовал качеством коммуникации с рынком, чтобы снизить накал коммуникации с правительством.

24 ноября Владимир Путин провел совещание с экономическим блоком правительства, руководством ЦБ и администрации президента, где обсуждались экономические итоги года и ожидания на среднесрочную перспективу.

"Хотел, как мы и договаривались раньше, поговорить в конце года о том, в каком состоянии находится экономика, послушать ваши оценки: кредитно-финансовая система, темпы развития, инфляция, инвестиции - в общем, все, о чем мы с вами говорим обычно на совещаниях по экономическим вопросам. И конечно - заглянуть в первый квартал следующего года, на среднесрочную перспективу. Посмотреть, что сделано, что не удалось сделать, и скоординировать наши действия по различным ведомствам, послушать председателя Центрального банка, как Центральный банк смотрит на развитие ситуации", - сказал президент во вступительной речи на совещании, которое традиционно проходило в закрытом режиме. И можно только догадываться какой натиск выдержала на нем глава ЦБ Эльвира Набиуллина, какие "пожелания" и "просьбы" были высказаны в ее адрес.

СТАТИСТИКА И БЕДНОСТЬ

Главным негативным "сюрпризом" стало расхождение ожиданий экономистов по росту реальных доходов населения с фактической их динамикой. Эксперты прогнозировали, что в 2017 году реальные доходы вырастут на 1,6%, но данные Росстата за 11 месяцев оказались сильно разочаровывающими - снижение на 1,4%. И это при рекордно низкой инфляции за всю историю наблюдений!

Таким образом, реальные доходы населения падают четвертый год подряд. В 2016 году доходы упали на 5,8% в реальном выражении, в 2015 году было падение на 3,2%, в 2014 году их снижение составило 0,7%.

Получается, что рост экономики, пусть и не слишком высокий, есть, но доходы населения при этом не растут. И выход из рецессии и кризиса с точки зрения макроэкономики формально есть,

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УНИСОН

но непонятно, как это объяснить обычным гражданам, которые больше ориентируется не на мифический для них ВВП, а на осязаемые доходы своей семьи.

Неудивительно, что в конце года, незадолго до выборов, власти в публичном поле усилили акцент на то, что борьба с бедностью является одной из главных задач на ближайшее время.

По данным Росстата, по итогам января-сентября 2017 года численность населения с доходами ниже прожиточного уровня осталась на уровне аналогичного периода 2016 года - 20,3 млн человек, а уровень бедности составил 13,8%.

Это означает, что по итогам всего 2017 года уровень бедности будет примерно соответствовать 2016 году - 13,4% (за счет IV квартала, когда происходят различного рода годовые выплаты, уровень бедности по итогам года всегда ниже, чем за 9 месяцев).

Таким образом, уровень бедности продолжает находиться на максимальной отметке с 2006 года и за последние 10 лет, по сути, не снизился (достиг минимума в 2012 году - 10,7%, но затем вырос к 2016 году до 13,4% и в 2017 году остается на этом уровне).

НАСТРОЕНИЕ - "НЕ ОЧЕНЬ"

На фоне неутешительных данных по доходам населения и уровню бедности в стране показательным стало выступление в начале декабря первого вице-премьера Игоря Шувалова на конференции Агентства стратегических инициатив "Сто шагов к благоприятному инвестиционному климату", где чиновник обратил внимание на настроение в бизнесе и в обществе в целом.

В этом году в рейтинге Всемирного банка по условиям ведения бизнеса "Doing Business" Россия поднялась на 35-е место с 40-го год назад (майские указы поставили задачу в 2018 году войти топ-20 этого рейтинга). На конференции АСИ предприниматели обсуждали проблемы, с которыми они сталкиваются, несмотря на улучшение позиции в рейтинге.

Пока же власти страны находятся в поисках механизмов улучшения настроения в бизнесе и в обществе в целом, мы по традиции попытаемся с помощью экономистов ответить на часто возникавшие в уходящем году вопросы: как можно охарактеризовать текущую экономическую ситуацию в стране, что принесет для экономики продление соглашения по ограничению добычи нефти ОПЕК+, какие основные риски могут возникнуть в 2018 году и какие реформы ожидают эксперты от нового президента и нового правительства?

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

СКОРЕЕ ПОЗИТИВ

Итоги года, несмотря на всю их неоднозначность и явное торможение к концу года, экономисты в целом оценивают позитивно, обращая внимание на низкую инфляцию, всплеск инвестиций во втором квартале и в целом рост экономики, который оказался несколько выше ожиданий.

Если рассматривать год в целом, то он получился, скорее, позитивным. Экономика росла быстрее большинства ожиданий. Неожиданно высоким оказался рост инвестиций, урожай побил все рекорды. Несмотря на падение доходов, мы увидели очень высокий рост производства легковых автомобилей, пассажирских авиаперевозок. Главное разочарование года - это доходы населения, которые продолжили снижаться в отличие от других макропоказателей.

УСТОЙЧИВАЯ ЭКОНОМИКА И ВОССТАНОВИТЕЛЬНЫЙ РОСТ

Текущее состояние экономики аналитики оценивают как устойчивое, а рост "умеренным".

В целом можно сказать, что российская экономика сохраняет относительную устойчивость, особенно принимая во внимания очень жесткие условия: постоянное усиление санкций, сокращение бюджетных расходов и сохранение очень высоких процентных ставок.

Экономика России преодолела рецессию, однако рост носит пока скорее восстановительный характер на выходе из отрицательной фазы бизнес-цикла и говорить уверенно о возвращении темпов роста в положительную область значения нельзя.

Умеренный сбалансированный рост. Сама по себе модель экономического роста выглядит сбалансированной. Это значит, что драйверами роста является и экспорт, и потребление, и инвестиции. Но темпы роста пока ниже 2%.

ПРОДЛЕНИЕ ОПЕК+ СКОРЕЕ В ПЛЮС

Договоренности о продлении соглашения по ограничению добычи нефти между странами ОПЕК и неОПЕК (так называемое ОПЕК+) до конца 2018 года, очевидно, поддержит цены на нефть на 2018 год, доходы бюджета, но влияние на экономический рост будет ограничено.

Помимо положительного влияния на экономику в 2018 году, все, конечно, начинают задумываться над вопросом - а что будет после окончания срока действия соглашения, и не рухнут ли цены на нефть со всеми вытекающими последствиями для бюджета и для экономики.

С одной стороны, это позволяет прогнозировать цену на нефть в диапазоне \$55-60 за баррель. Следствием этого будет то, что баланс бюджета значительно выправится по сравнению с этим годом и даже может выйти в положительную область. А вот на экономический рост это

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УНИСОН

оказывает негативное воздействие. Добыча полезных ископаемых (а это около 10% ВВП) расти не будет в физическом выражении, а достаточно высокие цены на нефть не будут "подогревать" экономику, так как благодаря новой версии бюджетного правила львиная доля дополнительных экспортных доходов будет абсорбирована Минфином.

ОСНОВНОЙ РИСК 2018 ГОДА - САНКЦИИ США

Ожидания российской властей и бизнеса в отношении отмены санкций США с приходом нового президента США Дональда Трампа, с которым российские элиты связывали столько надежд на улучшение двусторонних отношений, остались несбыточной мечтой.

Практически все эксперты видят основной риск для российской экономики в новых американских санкциях (ожидается, что они будут объявлены в феврале). Кроме того, среднесрочные риски несут и выход из соглашения ОПЕК+, и сохраняющаяся высокая доля госучастия в экономике, и отсутствие структурных реформ, и даже риски соскальзывания в слишком низкую инфляцию.

Возможное ужесточение санкционных условий будет оставаться основным риском в среднесрочной перспективе. Кроме того, нельзя исключать падения нефтяных цен в условиях досрочного расторжения соглашения ОПЕК+ и бесконтрольного наращивания добычи нефти

Полномасштабный кризис в Китае. Введение жесткого варианта санкций в отношении российского госдолга. Замедление европейской экономики из-за перегрева в ряде стран еврозоны.

Главный риск - сохранение на высоком уровне и возможный дальнейший рост доли государства в экономике при нежелании властей проводить структурные реформы и повышать эффективность и конкуренцию в госсекторе.

Разочарование бизнеса в государстве, если после выборов президента не будет объявлена внушающая доверие, направленная на развитие частного бизнеса и экономики РФ программа действий. Неопределенность относительно формы и содержания американских санкций в феврале 2018 года

Санкции и геополитика - основные риски. На внутреннем фронте возникают риски соскальзывания инфляции в область слишком низких значений (т.е. 2% и ниже). Слишком низкая инфляция обычно ассоциируется со стагнацией в экономике. Она может быть даже более опасной, чем высокая инфляция, так как не очень ясно, как с ней бороться.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

РЕФОРМЫ. БЫТЬ ИЛИ НЕ БЫТЬ?

Разговоры о необходимости структурных реформ в экономике так же бесконечны, как наблюдение за огнем. С той же схожестью, что если только разговаривать (наблюдать) и ничего не предпринимать (не подкидывать дров), то экономический рост скоро затухнет (так же, как и огонь).

План действий правительства до 2025 года, который был с большой помпой внесен в мае на рассмотрение президенту России, так и остался неизвестным для широкого круга людей документом с официальным комментарием, что по нему продолжается работа.

Свои программы развития страны в мае президенту представили и председатель совета фонда "Центр стратегических разработок" Алексей Кудрин, и председатель Столыпинского клуба Борис Титов. Судьба этих предложений также пока неизвестна и неясна.

Попытки глав Минфина и Минэкономразвития весной инициировать публичное обсуждение налоговой реформы с точки зрения снижения страховых взносов и повышения НДС также быстро были лишены "публичности" и проходили в обстановке строжайшей секретности с рядом косвенных сигналов во второй половине года, что пока ход обсуждения указывает на сохранение действующих ставок налогообложения.

3 В 2018 году маловероятно появления новых реформ. С 2019 года можем увидеть пенсионную реформу, возможно возвращение к обсуждению налоговых маневров - снижение страховых взносов в обмен на рост НДС и обнуление экспортной пошлины на нефть при повышении НДС.

Нужны реформа госуправления, снижение административного и регуляторного давления на бизнес, бюджетный маневр в пользу расходов на человеческий капитал (образование, здравоохранение) и комфортную среду проживания и ведения бизнеса (инфраструктура), ограничение монополизма государственных компаний и развитие равных конкурентных отношений на рынках товаров и услуг

Последние три года основной целью российского правительства была защита страны от внешних шоков, и в этом отношении был достигнут существенный прогресс. На мой взгляд, пришло время в большей степени сфокусироваться на экономическом росте, поскольку в современном мире сложно занимать прочные позиции на мировой арене, если экономика страны растет медленнее, чем в среднем по миру.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

ХАРАКТЕРИСТИКА КОСТРОМСКОГО РЕГИОНА

Костромская область расположена в центральной части Восточно-Европейской равнины, в Верхнем Поволжье.

По объемам промышленного производства города Костромы лидируют электроэнергетика, деревообработка, по наращиванию темпов роса – мукомольно-крупяная и комбикормовая. В целом, промышленность вырастет на 7-11 %. За последние три года на 28 % вырос малый бизнес, а количество занятых в нем достигает 100 тысяч человек, или 30 % от численности всего трудоспособного населения области.

Город дает более 55 % доходов всей Костромской области. Основной источник налоговых поступлений – промышленность, торговля и общественное питание.

В состав Центрального федерального округа (ЦФО) входят 18 регионов: Белгородская, Брянская, Владимирская, Воронежская, Ивановская, Калужская, Костромская, Курская, Липецкая, Московская, Орловская, Рязанская, Смоленская, Тамбовская, Тверская, Тульская, Ярославская области и город Москва.

ЦФО занимает территорию площадью 650,7 тыс. кв. км. Костромская область занимает одну из самых больших территорий округа – 60,2 тыс. кв. км (уступает только Тверской области – 84,1 тыс. кв. км). В то же время область по численности населения находится на последнем месте (737,5 тыс. человек). Область является наименее заселенным регионом – плотность населения 13,2 чел. на кв. км (для сравнения: в Ярославской области – 39,9 чел. на кв. км, в Ивановской – 58,1 чел. на кв. км).

В среднем по ЦФО 78,8 % населения проживает в городах (в т.ч. малых), в нашей области численность городских жителей на 10 % меньше. Кроме того, в областном центре – г. Костроме – проживает примерно 35 % жителей региона (286 тыс. чел.).

Экономика Костромской области в Начале 2017 года

В январе 2017 года Президентом России Владимиром Владимировичем Путиным были определены «Основы государственной политики регионального развития».

Эти программные документы меняют поход к развитию регионов - от отраслевого к комплексному. Во главу угла ставится улучшение качества жизни населения. А это и развитие экономики, и создание новых рабочих мест, достойная заработная плата, развитие социальной сферы, а также формирование комфортной для людей среды проживания, благоустройство территорий и другое. Фактически, то, над чем работает администрация региона последние пять лет.

Костромская область перешла на программный принцип формирования бюджета. Главный финансовый документ 2016 года стал первым бюджетом, сформированным по такому принципу. Доля программных расходов составила 95 %.

Основные расходы бюджета были направлены на реализацию мероприятий, определенных в 2012 году майскими Указами Президента России, а также основными направлениями стратегического развития Российской Федерации.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

В регионе утверждены 24 государственные программы, приняты «дорожные карты», направленные на развитие экономики, сельских территорий, повышение эффективности работы сферы образования, здравоохранения, культуры, социального обслуживания населения, а также на повышение численности высококвалифицированных работников в Костромской области. С учетом федеральных рекомендаций в марте 2016 года нами принят План первоочередных мероприятий по обеспечению устойчивого развития экономики и социальной стабильности в Костромской области на 2016 год и на период 2017-2018 годов.

Основные мероприятия плана - это создание механизмов импортозамещения, господдержка бизнеса, отдельных отраслей экономики, повышение инвестиционной привлекательности региона и инвестиционной активности, обеспечение сбалансированности бюджета, сохранение социальной стабильности.

«Управление государственными финансами и государственным долгом Костромской области»

В регионе приняты меры по мобилизации собственных доходов по основным бюджетобразующим источникам: налогу на прибыль организаций и НДФЛ.

В 2016 году доходы консолидированного бюджета Костромской области составили 26 миллиардов 966 миллионов рублей. Из них налоговые и неналоговые доходы - 20 миллиардов 224 миллиона рублей или 75% от общего объема доходов. Собственные доходы консолидированного бюджета исполнены с ростом к уровню 2015 года на 11,7 %. По темпам роста налоговых и неналоговых доходов регион находится на 6 месте в ЦФО и 36 в Российской Федерации. Кстати, за 4 месяца текущего года прирост составляет 16,5 %. По этому показателю сейчас мы занимаем 2 место в ЦФО.

По итогам 2016 года обеспечен рост поступлений по налогу на прибыль организаций на 33,2 %, налогу на доходы физических лиц - на 8,8%, акцизам на нефтепродукты – на 25,6%.

Осуществлен переход к исчислению налога на имущество организаций и физических лиц исходя из кадастровой стоимости.

Для стимулирования инвестиционной активности установлены льготы по налогам на прибыль и имущество организаций для инвесторов, реализующих проекты в рамках специальных инвестиционных контрактов.

В рейтинге состояния инвестиционного климата за 2016 год Костромская область заняла 12 место.

В ходе исполнения бюджета в результате работы с Минфином объем дотаций региону увеличен на 580,3 миллиона рублей.

Расходы консолидированного бюджета в отчетном году составили 30 миллиардов 947 миллионов рублей, в том числе по областному бюджету – 24 миллиарда 995 миллионов.

Приоритеты в финансировании расходов включали первоочередные мероприятия социально-экономического развития региона, обеспечивающие решение задач в соответствии с указами Президента Российской Федерации от 7 мая 2012 года.

Объем государственного долга Костромской области на 1 января 2017 года составил 21 миллиард 325 миллионов рублей или 143% от налоговых и неналоговых доходов.

Рост государственного долга связан с опережением роста объемов финансовых средств, необходимых для исполнения расходных обязательств региона, в сравнении с темпами роста собственных доходов.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УНИСОН

Для минимизации финансовых рисков в связи с возросшей долговой нагрузкой, привлечены бюджетные кредиты из федерального бюджета на общую сумму 2 миллиарда 172,6 миллиона рублей под 0,1% годовых.

Они направлены на рефинансирование долговых обязательств по ранее предоставленным коммерческим кредитам.

Бюджетные кредиты, полученные в 2015 и 2016 годах, позволили сэкономить на обслуживании долговых обязательств 710 миллионов рублей.

В целях укрепления устойчивости бюджетной системы реализованы мероприятия программы финансового оздоровления и социально-экономического развития области.

Просроченная кредиторская задолженность консолидированного бюджета области сократилась на 28,5 %, областного бюджета – на 63,9 %.

В 2016 году в регион поступило 3,5 миллиарда рублей федеральных средств. Наибольший объем - 40% или 1,4 миллиарда рублей, привлечен в социальную сферу. В сферу ЖКХ и транспортного комплекса - 1,2 миллиарда рублей, на развитие сельского хозяйства – 355 миллионов рублей.

Итоги социально-экономического развития Костромской области за 2016 год показывают, что экономика региона в основном адаптировалась к сложным условиям. С сентября прошлого года незначительный спад сменился положительной динамикой.

Промышленное производство

Структура промышленности региона за 2016 год не претерпела кардинальных изменений, обрабатывающие производства занимают в ней порядка 75%.

2016 год промышленность Костромской области закончила с положительными результатами. Ряд показателей находятся на уровне выше среднероссийских значений.

Так индекс промышленного производства составил 102,5% при среднероссийском показателе 101,1 %. Обрабатывающие отрасли обеспечили в совокупности прирост объемов производства на 2,6 %, что выше среднероссийского показателя 0,1%.

Рост промышленного производства к уровню 2015 года составил 1,7%. По России – 1,3%.

Основной рост продемонстрировали предприятия химической, металлургической промышленности, производства оборудования, ювелирных и пластмассовых изделий. Всего в 2016 году промышленными предприятиями региона отгружено продукции на 143,1 миллиарда рублей.

Объем валового регионального продукта Костромской области за 2016 год составил 164,4 миллиарда рублей. В сопоставимой оценке рост составил 0,8% к уровню 2015 года. Большую роль в достижении указанных показателей сыграли открытые в последние два года производства, а также модернизация и техническое перевооружение действующих промышленных предприятий.

Ключевая задача на этот год – рост экономики на уровне не менее 0,9%, и выход на устойчивую положительную динамику с 2018 года на уровне 2,2 – 2,5% ежегодно.

Инвестиции в основной капитал

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

Объем инвестиций в основной капитал в 2016 году составил 26,5 миллиардов рублей. Обеспечен рост инвестиционных вложений в производство машин и оборудования, деревообработку, розничную торговлю, электроэнергетику.

В первую очередь, благодаря таким предприятиям, как «Кроностар», «СВЕЗА КОСТРОМА», «СВЕЗА МАНТУРОВО», «Леруа Мерлен», «Лента», «Костромской завод автокомпонентов», филиал «Костромская ГРЭС» АО «Интер РАО – Электрогенерация», филиал АО «МРСК Центра» – «Костромаэнерго», «Техно Р».

Мы продолжаем политику поддержки инвесторов. По состоянию на 1 января 2017 года в Реестр инвестиционных проектов Костромской области включено 20 проектов с общим объемом инвестиций 37,5 миллиардов рублей. В прошлом году инвестиционный портфель пополнили 6 проектов с общим объемом финансирования 8 миллиардов рублей.

В рамках реализации приоритетных проектов в экономику региона вложено 7,8 миллиарда рублей инвестиций, создано 230 новых рабочих мест, перечислено в бюджетную систему Российской Федерации налогов и других обязательных платежей более полутора миллиардов рублей.

В прошлом году успешно внедрен механизм заключения специального инвестиционного контракта, который дает возможность инвесторам получать меры государственной поддержки в рамках реализации проектов в отдельных отраслях промышленности.

В настоящее время заключены два специальных инвестиционных контракта в сфере машиностроения с общим объемом инвестиций порядка трех с половиной миллиардов рублей.

Сегодня нормативно-правовая база позволяет предоставлять инвестору земельные участки в аренду без аукциона. В феврале 2017 года земельный участок предоставлен без проведения торгов компании «Завод Брэндфорд» для реализации инвестиционного проекта по расширению производственных мощностей. Объем вложений – 1,2 миллиарда рублей.

Начиная с 2017 года предприятия Костромской области могут на конкурсной основе получать компенсацию части затрат на техническое перевооружение и модернизацию производства, а также на техприсоединение к инженерным сетям. На эти цели предусмотрено 23 миллиона рублей. Вся подготовительная организационная и правовая работа была проведена в 2016 году. Помимо приоритетных проектов, есть ряд интересных для Костромской области бизнес-инициатив. Заключены соглашения о намерениях по реализации инвестиционных проектов в сфере агропромышленного комплекса, деревообработки, производства строительных материалов. Заявителям подобраны инвестиционные площадки, соответствующие техническим требованиям проектов, оказаны консультационные услуги по вопросам прохождения административных процедур, технологических присоединений, участия в государственных программах, предоставления различных мер поддержки. Надеемся, что старт этим проектам будет дан уже в этом году.

Интерес к региону демонстрируют представители бизнеса из Китайской Народной Республики, Германии, Швейцарии, Нидерландов и других стран. Только в прошлом году Костромскую область с официальными визитами посетили 27 иностранных делегаций.

Основная цель визитов: обсуждение возможностей реализации совместных инвестиционных проектов, развитие сотрудничества в экономике, культуре, образовании, туризме.

Во многом активное внимание к региону определяется тем, что у нас инвесторами работа ведется в индивидуальном порядке, а вся необходимая информация предоставляется максимально полно и оперативно. Конечно, пока остаются вопросы, над которыми нам

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УНИСОН

необходимо работать - сроки подключения к инфраструктуре, регистрация прав собственности на недвижимость и другие.

На территории области работают свыше 25 тысяч экономических субъектов, ими создано более 100 тысяч рабочих мест.

По обороту продукции малых предприятий и индивидуальных предпринимателей, с учетом динамики за последние три года, область заняла 30 место в России.

В рамках реализации государственной программы экономического развития Костромской области на период до 2025 года, финансовую поддержку в виде субсидий получили 35 субъектов малого и среднего предпринимательства. Общая сумма субсидий в 2016 году составила 38,8 миллиона рублей.

Ими создано 221 рабочее место, перечислено 79 миллионов рублей в виде налогов в бюджетную систему Российской Федерации. Произведена модернизация основных фондов на сумму более 146 миллионов рублей. На каждый рубль субсидий привлечено 3,8 рубля инвестиций.

Гарантийным фондом поддержки предпринимательства Костромской области в 2016 году заключено 29 договоров поручительства на сумму 74,4 миллиона рублей, в экономику области привлечено 194 миллиона рублей кредитных средств.

Только за 5 месяцев 2017 года фондом уже заключено 14 договоров поручительства на сумму более 80 миллионов рублей. В экономику региона привлечено 265 миллионов рублей кредитных средств.

В общей сложности финансовую, имущественную, информационную, консультационную поддержку в прошлом году получили 762 субъекта предпринимательской деятельности, что на 14% превышает уровень 2015 года.

В текущем году Костромская область из федерального бюджета получит 65 миллионов рублей на государственную поддержку малого и среднего бизнеса

Импортозамещение

Несмотря на внешнеполитическую ситуацию, экономические санкции в отношении Российской Федерации, внешнеторговое сальдо Костромской области в 2016 году – положительное. Оно составило 125,8 миллионов долларов США.

Внешнеторговый оборот по сравнению с 2015 годом вырос на 45,6% и составил 439,8 миллионов долларов США. Экспортные поставки выросли на 45%, импортные - на 46%.

Стабильным остается взаимный товарооборот Костромской области с субъектами Российской Федерации. Его объем превышает 83 миллиарда рублей.

Всего в федеральной программе импортозамещения участвуют более 20 предприятий области, реализуется 7 инвестиционных проектов, направленных на выпуск импортозамещающей продукции: ОАО «ЦВЕТ», ООО «НОВ Кострома», АО «Костромской завод автокомпонентов», ООО «Кроностар» и другие.

Региональный план импортозамещения также предусматривает развитие экспортных поставок.

Для выхода предприятий на новые рынки сбыта, налаживания взаимовыгодных партнерских отношений активно внедряется механизм проведения бизнес-миссий с участием представителей предприятий в другие субъекты Российской Федерации, страны ближнего и дальнего зарубежья, развиваются межрегиональные и международные связи.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

В 2016 году заключено 7 межрегиональных Соглашений о сотрудничестве: с Республикой Саха (Якутия), Ростовской, Тамбовской, Псковской областями, Республиками Ингушетия и Татарстан.

В этом году соглашения о сотрудничестве в разных сферах заключены с Республикой Беларусь, с Курской, Рязанской и Саратовской областями.

Уровень жизни населения

Одним из показателей правильной экономической политики является уровень жизни населения. Среднедушевой доход жителей области в 2016 году вырос на 7,5% и составил 24 133 рубля. Реальные денежные доходы населения сохранены на уровне 2015 года при снижении этого показателя в ЦФО на 5,2%, в России – на 5,6%.

Средняя заработная плата выросла на 4,5% и составила 22 996 рублей. Повышение зарплаты отмечается в промышленности – на 7,6%, сельском и лесном хозяйстве – на 7,4%, торговле – на 4,7%, здравоохранении и предоставлении социальных услуг – на 3,7%, транспорте и связи – на 3%, образовании – на 1,6%.

Увеличению доходов населения и на федеральном и на региональном уровне уделяется особое внимание.

В текущем году будет реализован ряд мер, важнейшими из которых являются исполнение «майских» Указов Президента, направленных на повышение зарплат младшего медперсонала, социальных работников, работников культуры в 1,2-1,4 раза, индексация пенсий почти на 6% и единовременные выплаты пенсионерам, увеличение МРОТ до 7,8 тысяч рублей и так далее. На фоне снижения инфляции эти меры позволят увеличить реальные доходы граждан еще на полтора процента.

Потребительский рынок

Доступность продукции местных товаропроизводителей обеспечивает развитие нестационарной торговли.

В 2016 году было выделено 80 площадок для постоянно действующих ярмарок. На 14% увеличилось количество сельскохозяйственных ярмарок, на 20% – количество тематических ярмарок. Всего их проведено 470. Нестационарная фирменная торговая сеть насчитывает около 900 объектов.

Высокая конкуренция в торговле позволила в 2016 году обеспечить самый низкий уровень инфляции за последние 5 лет – 6,1%.

Это, в свою очередь, способствует постепенному восстановлению потребительской активности. По итогам 2016 года оборот розничной торговли составил 93,6 миллиарда рублей. Рост в сопоставимых ценах - 1,3% к уровню 2015 года.

В рейтинге регионов Российской Федерации по уровню цен на социально значимые продовольственные товары Костромская область в течение минувшего года находилась на 51-63 ранговых позициях.

1 ранговая позиция соответствует максимальному уровню цен.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

Программа «Развития сельского хозяйства и регулирования рынков сельскохозяйственной продукции, сырья и продовольствия в Костромской области на 2013 - 2020 годы»
Начиная с 2013 года, нам удалось переломить тенденцию ежегодного сокращения посевных площадей сельскохозяйственных культур. В 2016 году посевные площади увеличены до 195 тысяч гектар.

За 2016 год аграриями Костромской области произведено продукции на сумму 32 миллиарда рублей, что на 2 % больше чем в 2015 году.

Существенный рост объемов производства сельхозпродукции - на 21,3% - отмечен в крестьянских (фермерских) хозяйствах. В сельскохозяйственных организациях в 1,9 раза увеличилось производство мяса кроликов, выросло производство яиц и овощей.

Вместе с тем, снизилось производство мяса в живом весе на 6,5%.

Не столь значительно, на 0,6%, но все же, сократилось поголовье купного рогатого скота. До 55 тысяч 750 голов. Но, за счет повышения продуктивности, валовое производство молока сохранилось на уровне прошлого года.

За счет средств областного бюджета субсидируется реализация проекта «Социальное молоко».

По данным Росстата в 2016 году индекс физического объема инвестиций в основной капитал сельского хозяйства составил 342,3 миллиона рублей.

При помощи господдержки и инвестиционных вложений в области идет строительство, реконструкция и модернизация семи объектов для ведения молочного скотоводства, четырех птицеводческих, одного мясоперерабатывающего предприятия и предприятия по выпуску хлебобулочных изделий.

Жилищно-коммунальное хозяйство

В 2016 году на территории Костромской области действовало 16 инвестиционных программ, в том числе 2 в сфере водоснабжения и водоотведения, 7 программ в сфере теплоснабжения, 7 – в сфере электроснабжения на общую сумму 1,3 миллиарда рублей.

Объем финансирования составил 13,6 миллиона рублей, достигнутый экономический эффект – 4 миллиона рублей.

Общий объем средств, выделенных на строительство и модернизацию объектов теплоэнергетики за 2016-2017 годы, составит 86,6 миллиона рублей.

Ежегодный экономический эффект от реализации программы энергосбережения превысит 25 миллионов.

В 2016 году в рамках ведомственной целевой программы «Чистая вода»:- капитально отремонтировано 59,5 километра водопроводных сетей, - 2,4 километра – сетей горячего водоснабжения, - 11 километров канализационных сетей,- капитальный ремонт 6 артезианских скважин, - выполнен ремонт 12 очистных сооружений канализации и 6 очистных сооружений водопровода и другие мероприятия.

В общей сложности затраты областного и местных бюджетов составили 11,6 миллиона рублей. Привлечено более 289 миллионов из внебюджетных источников.

Дорожная деятельность

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

Объем дорожного фонда Костромской области в 2016 году превысил 3 миллиарда рублей, что в 1,4 раза больше, чем в 2015 году. Это позволило капитально отремонтировать, реконструировать и построить 82 километра автомобильных дорог общего пользования. А это в 2 раза больше, чем в 2015 году.

Благодаря поддержке Президента России Владимира Владимировича Путина, Правительством страны были выделены дополнительные средства из федерального бюджета, на которые отремонтировано 12 участков автомобильных дорог регионального и межмуниципального значения и 12 улиц в городе Костроме протяженностью 57,4 километра.

Бюджетам муниципальных образований в 2016 году из областного дорожного фонда предоставлено 633 миллиона рублей субсидий.

В том числе 68,5 миллиона рублей – средства федерального бюджета. По сравнению с предыдущим годом, увеличение больше чем в 2,2 раза.

За счет этих средств выполнены работы по строительству и капитальному ремонту более 50 километров автомобильных дорог и улично- дорожной сети населенных пунктов.

Наиболее значимые объемы выполнены на дорогах регионального и межмуниципального значения:

«Стимулирование строительства жилья и обеспечение доступным и комфортным жильем граждан Костромской области»

Одним из основных положительных показателей деятельности строительного комплекса Костромской области на протяжении последних пяти лет является выполнение установленного Правительством России показателя по вводу жилья.

За последние 5 лет в Костромской области построено около 1,4 миллиона квадратных метров жилья - столько же, сколько за предшествующее десятилетие.

В 2016 году при плане 295 тысяч квадратных метров было введено 309 тысяч, половина из них - это индивидуальное жилищное строительство.

За первые пять месяцев этого года введено в строй 94 тысячи квадратных метров жилья. Всего в 2017 году планируется ввести 310 тысяч квадратных метров.

Основные объекты жилой застройки: микрорайоны «Венеция», «Новый город», поселок Волжский, развивается индивидуальное жилищное строительство.

Главным источником финансирования строящегося на территории региона жилья является привлечение ипотечных кредитов.

По данным Центрального банка Российской Федерации в 2016 году на территории региона выдано 4046 ипотечных жилищных кредитов на общую сумму 4 миллиарда 972 миллиона рублей.

Количество выданных кредитов выросло на 6,5%, а их объем – на 13,6% по сравнению с 2015 годом.

При этом средняя стоимость жилья на первичном рынке в Костромской области в 2016 году снизилась по отношению к уровню 2015 года на 1,2% и составила 35 451 рубль за квадратный метр.

Активные темпы строительства, высокие плановые показатели изменили рынок недвижимости. Сегодня уже не жители области «бегают» за риелторами, а риелторы и строительные кампании борются за каждого покупателя. Рынок жилья близок к перенасыщению, что может привести к стагнации в отрасли.

В 2016 году активно велось строительство социальных объектов.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УНИСОН

В городах Кострома, Солигалич, Шарья, Чухлома построены детские сады с общим количеством мест – 1030.

Введены в эксплуатацию многофункциональный спортивный зал в Буге и физкультурно-оздоровительный комплекс в Костроме, дополнительная станция скорой медицинской помощи в Костроме на ул. Профсоюзной.

В рамках программы газификации области в 2016 году построено более 31 километра новых газораспределительных сетей. Велись строительные-монтажные работы по прокладке межпоселкового газопровода у поселка Рудино Нерехтского района и 2-ой очереди строительства уличных газораспределительных сетей города Галича.

В рамках Программы спецнадбавки осуществляется проектирование и строительство социально-значимого объекта – распределительного газопровода к поселку Волжский в Костроме, где предоставляются земельные участки многодетным семьям. Уровень газификации региона природным газом по состоянию на 1 января 2017 года составил 58,78 %.

Действующая система налогообложения

Основы действующей в настоящее время системы налогообложения Российской Федерации были заложены в 1992 году. В это время был принят пакет законов Российской Федерации об отдельных видах налогов и сборов, основные принципы которых сохранены.

Законодательной основой построения налоговой системы Российской Федерации является Налоговый Кодекс, а также принятые в соответствии с ним федеральные законы о налогах и сборах, законодательные акты субъектов Российской Федерации.

Основные виды систем налогообложения в Российской Федерации:

- **Традиционная (общая) система (режим) налогообложения.** Предусматривает уплату наибольшего количества налогов: налог на прибыль, уплачиваемый юридическими лицами; НДС для индивидуальных предпринимателей и физических лиц; налог на добавленную стоимость; единый социальный налог и прочие налоги.

Традиционная система в обязательном порядке применяется теми налогоплательщиками, чьи условия не подходят ни под одну систему налогообложения, либо они не приняли решения о применении других систем налогообложения.

- **Упрощённая система налогообложения (УСН).** В упрощенной системе часть "традиционных" налогов заменяется единым налогом. Для ее применения необходимо, чтобы условия осуществления предпринимательской деятельности отвечали определенным законодательством правилам и ограничениям. В качестве налоговой базы могут выступать доходы или доходы, уменьшенные на величину расходов, налоговая ставка соответственно составляет 6% и 15%.

- **Единый налог на вменённый доход (ЕНВД).** Применение ЕНВД обязательно для тех налогоплательщиков, которые осуществляют виды деятельности, попадающие под ее действие. Налоговой базой для исчисления суммы единого налога признается величина вмененного дохода, рассчитываемая как произведение базовой доходности по определенному виду предпринимательской деятельности, исчисленной за налоговый период, и величины физического

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УНИСОН

показателя, характеризующего данный вид деятельности. Ставка единого налога устанавливается в размере 15% величины вмененного дохода.

• **Система налогообложения для сельскохозяйственных товаропроизводителей (единый сельскохозяйственный налог).** В рамках данной системы налогообложения предприятия освобождаются от уплаты налога на прибыль, имущество организаций, от уплаты НДС. Налоговой базой признается денежное выражение доходов, уменьшенных на величину расходов. Налоговая ставка устанавливается в размере 6%.

• **Система налогообложения при выполнении соглашений о разделе продукции** - режим, применяемый при выполнении соглашений, которые заключены в соответствии с Федеральным законом "О соглашениях о разделе продукции" и отвечающий определенным условиям.

Налоговым законодательством также не запрещено смешанное налогообложение, то есть, применение одновременно более чем одного режима налогообложения одним налогоплательщиком. Например, разрешено наряду с традиционной системой налогообложения применять систему единого налога на вмененный доход для отдельных видов деятельности.

Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Экологические факторы, влияющие на стоимость объекта оценки, отсутствуют.

Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Прочие факторы, оказывающие влияние на стоимость объекта оценки, не выявлены.

Рынок дебиторской задолженности. Факторинговые услуги.

Дебиторская задолженность в силу своей специфики не может иметь развитого рынка купли-продажи. Там, где она несет функцию расширения товарооборота, она имеет стоимость, это отсроченные деньги. Данный актив вполне может являться элементом купли-продажи. И соответственно цены складываются в зависимости от того, на сколько она отсрочена, в каком виде ее можно получить.

Дебиторская задолженность отличается по самой природе и происхождению. В условиях цивилизованного рынка дебиторская задолженность - это механизм расширения товарооборота, а рынок долгов - инструмент финансирования и управления. Дебиторская задолженность отечественных предприятий - зачастую это искусственно созданные долги, которые даже выгодны предприятию. Один из вариантов - бывшее государственное предприятие, преобразованное в акционерное общество, создает дочерние фирмы и передает им товарные кредиты. По ним могут рассчитываться, а могут и не рассчитываться. Подобная практика имеет достаточно широкое распространение.

Зачастую предприятия кредитуют своих потребителей сами того не желая. И в таком случае дебиторская задолженность является не результатом договорных отношений, а прямым следствием их нарушения.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УНИСОН

На данном этапе развития рыночных отношений в Российской Федерации рынок купли-продажи прав требования только формируется. Информация о сделках купли-продажи зачастую противоречива, недостоверна и характеризуется ограниченным составом исходных данных по предприятию дебитору. Кроме того, оцениваемые права требования по различным дебиторам неоднородны по совокупности характеристик.

У профессиональных операторов рынка долговых обязательств рентабельность деятельности соответствует среднерыночным параметрам, в то же время огромные доходы получают структуры, от которых зависит проведение зачетов (в том числе с использованием административного ресурса).

Реализация долговых обязательств возможна по 2 направлениям. Во-первых, арестованное имущество. Существует ряд постановлений, которые предписывают при обращении взыскания на имущество должника в первую очередь обращать внимание на его финансовые требования. Во-вторых, утверждена новая форма статистической отчетности, в ней предусматривается раскрытие сведений о суммах просроченной дебиторской и кредиторской задолженности. В результате продажи дебиторской задолженности продавец передает покупателю права требования для:

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

По мере развития рыночных в РФ ожидается формирование рынка торговли долговыми обязательствами. Одним из элементов формирующегося рынка является создание базы данных долговых обязательств: как в рамках региона, так и рамках страны. Существенным аспектом базы данных является ее открытый для доступа характер. Следующим элементом развития является появление котировок дебиторской задолженности наиболее крупных предприятий. Уже сейчас профессиональная работа с дебиторской задолженностью становится нормальным инструментом дополнительного финансирования любого кредитора.

По мере развития рынка долговых обязательств, меняется их стоимость. Расчет ставки дисконтирования, штрафов и пеней идентичен выпущенным векселям. На настоящий момент в ставку доходности входят дополнительные премии за риск, бюрократические проволочки и время истребования.

Истребование дебиторской задолженности – трудоемкий, длительный по времени процесс. Наиболее перспективным способом повышения ликвидности сделанных инвестиций являются:

1. Погашение задолженности. Обычно при этом составляется акт сверки взаимных расчетов, новый график погашения.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

2. Продажа дебиторской задолженности. Затруднена вследствие отсутствия развитого рынка и ограничений, накладываемых процедурой конкурсного производства. Еще одним экономически оправданным способом истребования сумм долга является использование профессионалов банковского сектора, одним из направлений которого является оказание услуг факторинга.

ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

Дебитор	Сумма задолженности
ООО "Акцион-пресс"	508,54
ООО "Гермес"	105,00
ООО "ИНТЕР АКТИО"	119577,59
Департамент финансов Костромской области (Областное государственное бюджетное учреждение здравоохранение "Костромской областной наркологический диспансер", л/с 061030154)	200,00
ООО "Мобил Центр"	420,00
ОАО "Ростелеком"	5 153,54
ООО Ростпласт Групп	23 165,60
ООО "СТРОЙОПТТОРГ"	320,00
ООО "Топсалон"	90,00
УФК по Костромской области (Инспекция гостехнадзора Костромской области)	300,00
ООО "Хостинг-Центр"	1 620,33
ЗАО "Цезарь Сателлит"	10 020,00
АО "Центргазсервис"	13 175,21
ООО "Ирвер"	113 000,00
ООО " Партнер МК"	923 810,39
ООО "П.М.Т." (уже с арендой)	3 495 251,00
Общество с ограниченной ответственностью Производственно-коммерческая фирма "РусХим"	195 400,00
ЗАО "Группа компаний "РУСХИМПРОМ"	1 191 716,85
ОАО "СвердНИИхиммаш"	300 272,00

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

ООО "СтройПромДизайн"	942 843,00
ООО "Торговый Дом "Металлотара"	28 560 819,03
ООО "ТД "Русские краски"	0,12
ООО "ТДМ"	83 743 341,83
ЗАО "ТИОКОМ - Герметик"	980,00

В настоящий раздел отчета включена информация, исчерпывающе и однозначно характеризующая качественные и количественные характеристики объекта оценки, а также окружающей его среды, оказывающей влияние на величину оцениваемого показателя. Экономическая ситуация, сложившаяся в среде объекта оценки, оказывает определяющее влияние на развитие рынка и уровень стоимости объекта оценки.

Описание объекта оценки было составлено на основании обследования, проведенного оценщиком совместно с Заказчиком, предоставленных Заказчиком документов на оцениваемый объект.

3.1. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ИНФОРМАЦИИ

Согласно ст. 19 ФСО-1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в отчете. «Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки» В статье 4 ФСО-3 принцип достаточности раскрывается следующим образом: «Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности)» Анализ этих двух статей ФСО с учетом предшествующей статьи 18 ФСО-1, посвященной анализу объекта оценки и рынка, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то

Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами. Исходные данные об объекте оценки для всех трех подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в разделе 6.1., а копии представленной документации, согласно статье 11 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке. Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, и опираясь на содержание статьи 19 ФСО-1 и статьи 11 ФСО-3, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1.1. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В соответствии со сложившейся практикой, оценка любого объекта может осуществляться с точки зрения трех классических подходов: затратного, сравнительного и доходного. Каждый из них имеет свои сильные и слабые стороны, применение того или иного подхода обусловлено спецификой объекта, целью и назначением оценки. В целом все три подхода взаимосвязаны. Каждый из них предполагает использование различных видов доступной информации. В рамках каждого из подходов существует несколько основных методов оценки. Как правило, для достижения наибольшей обоснованности и очевидности выводов оценочного заключения используется максимальное количество доступных методов.

Последовательность определения стоимости регламентируется п. 16 ФСО №1 «Требования к проведению оценки» и включает следующие этапы:

- 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.

По пункту а) описание заключенного договора и задание на оценку представлены в Разделах 1 и 2 настоящего отчета. По пункту б) информация и анализы, необходимые для проведения оценки представлены в

Разделах 6 – 8.

Пункты в) и г) реализуются в текущем Разделе 9 и включают следующую последовательность действий:

- а) Описание и обоснование применения или не применения затратного подхода;
- б) Выбор метода или методов расчета рыночной стоимости в рамках затратного подхода при условии применения затратного подхода;
- в) Определение последовательности действий при расчете рыночной стоимости объектов оценки в рамках затратного подхода в соответствии с принятой методологией расчета.
- г) Расчет рыночной стоимости объектов оценки в соответствии с принятой методологией в рамках затратного подхода.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

- д) Описание и обоснование применения или не применения сравнительного подхода;
- е) Выбор метода или методов расчета рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода при условии применения сравнительного подхода;
- ж) Определение последовательности действий при расчете рыночной стоимости объектов оценки в рамках сравнительного подхода в соответствии с принятой методологией расчета.
- з) Расчет рыночной стоимости объектов оценки в соответствии с принятой методологией в рамках сравнительного подхода.
- и) Описание и обоснование применения или не применения доходного подхода;
- к) Выбор метода или методов расчета рыночной стоимости в рамках доходного подхода при условии применения доходного подхода;
- л) Определение последовательности действий при расчете рыночной стоимости объектов оценки в рамках доходного подхода в соответствии с принятой методологией расчета м) Расчет рыночной стоимости объектов оценки в соответствии с принятой методологией в рамках доходного подхода.
- н) Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

8.1. Затратный подход

Затратный подход рассматривает стоимость объекта оценки с точки зрения понесенных издержек на его создание. Балансовая стоимость активов и обязательств любого предприятия вследствие инфляции, изменений конъюнктуры рынка, используемых методов учета, как правило, не соответствует их рыночной стоимости. В результате перед Оценщиком встает задача корректировки баланса предприятия и отдельных его частей.

Ввиду особенностей прав требования как объекта оценки (нематериальный характер, отсутствие цивилизованного механизма ценообразования и т.д.), а также **специфики применения затратного подхода для определения стоимости дебиторской задолженности данный подход не применялся.**

8.2. Сравнительный подход

Сравнительный подход определяет рыночную стоимость объекта оценки на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов, которые схожи с оцениваемым по риску, доходу, который они генерируют, и использованию. Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

Оценщик использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость заемных источников финансирования, которые имеют объекты-заместители на

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УНИСОН

рынке, устанавливается исходя из затрат на приобретение "равно желаемого объекта-заместителя".

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов оценки, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. Для котируемых на рынке объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

На данном этапе развития рыночных отношений в Российской Федерации рынок купли-продажи прав требования только формируется. Информация о сделках купли-продажи зачастую противоречива, недостоверна и характеризуется ограниченным составом исходных данных по отдельному дебитору. Кроме того, оцениваемые права требования по различным дебиторам неоднородны по своим характеристикам.

Зачастую предприятия кредитуют своих потребителей сами того не желая. И в таком случае дебиторская задолженность является не результатом договорных отношений, а прямым следствием их нарушения. В этой связи стоит говорить об управлении долговыми обязательствами, вместо существующего в развитых странах рынка купли-продажи дебиторской задолженности.

Данные обстоятельства негативным образом сказываются на возможности применения сравнительного подхода при определении рыночной стоимости дебиторской задолженности. Вносимые корректировки не позволяют получить объективную информацию о стоимости объекта оценки. Следовательно, *сравнительный подход для определения рыночной стоимости объекта оценки не применялся.*

8.3. Доходный подход

Доходный подход к оценке отражает мотивацию типичного покупателя приносящих доход активов: ожидание будущих доходов с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между величиной инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость дебиторской задолженности определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

Основное преимущество доходного подхода по сравнению со сравнительным и затратным заключается в том, что он в большей степени отражает представление инвестора о дебиторской задолженности как источнике дохода, т.е. это качество объекта оценки учитывается как основной ценообразующий фактор. Доходный подход к оценке тесно связан со сравнительным и затратным подходами. Например, ставки дохода обычно определяются из анализа сопоставимых вложений денежных средств; затраты на обслуживание долга используются при определении денежного потока как дополнительные финансовые вложения. Основным недостатком данного подхода является то, что он основан на прогнозных данных

Теоретической базой доходного подхода являются принципы оценки, которые представляют собой обобщение анализа поведенческих характеристик участников рынка купли-продажи долговых обязательств и функциональных связей между ценами и ценообразующими факторами.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

В таблице приведены принципы, которые наиболее значимы для доходного подхода, а также факторы и обстоятельства, анализ которых базируется на соответствующем принципе.

Базовые принципы доходного подхода

Принцип	Сфера влияния
1	2
Ожидания (основной принцип, на котором базируется доходный подход)	Весь спектр прогнозных данных: ценообразующие факторы, характеристики дохода, капитала, коэффициенты
Замещения	Выбор и анализ объектов-аналогов, анализ альтернативных инвестиций
Спроса и предложения	Учет и анализ факторов: полезность, дефицитность, конкурентоспособность, доступность рынка капитала, монопольный, государственный контроль, деловая активность, характеристики населения
Пределной продуктивности (баланса, вклада)	Анализ объекта оценки: экономическое соответствие требованиям, стоимость обслуживания и сроки погашения обязательств

В доходном подходе используется большое количество методов, применение которых определяется выбором базы дохода (дивиденды, прибыль, денежный поток и пр.) и типом данных, являющихся основой для анализа.

Среди общепринятых методов можно выделить:

- методы капитализации;
- методы дисконтирования.

Метод расчета рыночной стоимости дебиторской задолженности на основании ее предполагаемой доходности

Определение рыночной стоимости дебиторской задолженности при помощи доходного подхода связано с рядом трудностей. Использование метода дисконтирования денежного потока связано с введением значительного числа ограничительных условий и допущений по процедуре оценки.

По своей экономической природе, специфике взаимоотношений должника и кредитора, а также особенностям процесса купли-продажи долговых обязательств дебиторская задолженность более всего соответствует векселям. Главная особенность векселя как ценной бумаги – безусловное обязательство уплатить какому-либо лицу определенную сумму денег в определенном месте в определенный срок. Дебиторская задолженность вытекает из обязательств такого же рода¹³, жестко обусловленных договорами.

Основным отличием дебиторской задолженности от выпускаемых предприятием

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УНИСОН

векселей, является то, что чаще всего возникновение дебиторской задолженности является следствием нарушения контрагентом своих договорных обязательств. В то же время возникновение обязательств по векселям является запланированной финансовой операцией, дата погашения векселей и выплаты процентов по ним определена заранее.

Как правило, дебиторская задолженность не подразумевает платность использования денежных средств. Предприятие кредитор вправе применить штрафные санкции только по истечении срока уплаты, определенного в договоре, или в соответствии с действующим законодательством. При этом штрафы и пени по своей экономической природе идентичны процентам по векселям, разница заключается в необходимости их уплаты

Метод расчета рыночной стоимости дебиторской задолженности на основании ее предполагаемой доходности

Определение рыночной стоимости дебиторской задолженности при помощи доходного подхода связано с рядом трудностей. Использование метода дисконтирования денежного потока связано с введением значительного числа ограничительных условий и допущений по процедуре оценки.

По своей экономической природе, специфике взаимоотношений должника и кредитора, а также особенностям процесса купли-продажи долговых обязательств дебиторская задолженность более всего соответствует векселям. Главная особенность векселя как ценной бумаги – безусловное обязательство уплатить какому-либо лицу определенную сумму денег в определенном месте в определенный срок. Дебиторская задолженность вытекает из обязательств такого же рода¹³, жестко обусловленных договорами.

Основным отличием дебиторской задолженности от выпускаемых предприятием векселей, является то, что чаще всего возникновение дебиторской задолженности является следствием нарушения контрагентом своих договорных обязательств. В то же время возникновение обязательств по векселям является запланированной финансовой операцией, дата погашения векселей и выплаты процентов по ним определена заранее.

Как правило, дебиторская задолженность не подразумевает платность использования денежных средств. Предприятие кредитор вправе применить штрафные санкции только по истечении срока уплаты, определенного в договоре, или в соответствии с действующим законодательством. При этом штрафы и пени по своей экономической природе идентичны процентам по векселям, разница заключается в необходимости их уплаты

$$D = (N - P) / P \times 365 / T = (N / P - 1) \times 365 / T$$

Где

D – доходность ценной бумаги годовая,

N – номинальная стоимость или вексельная сумма,

P – рыночная стоимость ценной бумаги,

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УНИСОН

T – срок погашения в днях.

Преобразования, направленные на получение формулы для рыночной стоимости простого векселя, позволяют получить следующую зависимость

$$P = N \times \{1 / D \times T / (365 + 1)\}$$

$\{1 / D \times T / (365 + 1)\}$ -- коэффициент, характеризующий величину скидки от номинала с учетом доходности векселя

Данная формула может быть использована для определения стоимости дебиторской задолженности при помощи доходного подхода. Принципами использования заемных ресурсов в рыночной экономике являются: срочность, возвратность и платность.

Под доходностью дебиторской задолженности понимаются альтернативные издержки кредитора, связанные с тем, что финансовые ресурсы временно не используются в хозяйственной деятельности. Кредитор, выведя финансовые ресурсы из оборота в пользу своего контрагента вправе ожидать определенный уровень доходности, который определяется как макроэкономическими параметрами функционирования рыночной экономики, так и надежностью дебитора.

Минимально возможным уровнем доходности является ставка рефинансирования центрального банка Российской Федерации, под такой процент кредитуются самые надежные организации финансового сектора, например, Сбербанк РФ. Менее надежные категории заемщиков компенсируют присущие им риски путем повышения доходности эмитируемых ими долговых обязательств.

Сроком погашения дебиторской задолженности является период времени, прошедший с момента ее возникновения до даты оценки ее рыночной стоимости.

Расчет предполагаемой доходности дебиторской задолженности

С математической точки зрения ставка доходности представляет собой процентное соотношение между предполагаемым к получению чистым доходом и вложенным капиталом.

Данный показатель учитывает суммы и время получения ожидаемых чистых доходов. За исключением случаев, когда в оценке инвестиций используются критерии нефинансового характера, приоритет отдается тем вложениям, по которым ставка дохода наиболее высока. Однако если все элементы инвестиционных предложений различны быть ставка дохода для того, чтобы она могла компенсировать риск инвестору.

В экономическом смысле в роли ставки доходности выступает требуемая инвестором ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования, другими словами - это требуемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Ставка предполагаемой доходности должна рассчитываться с учетом 2 факторов. Первый - необходимость учета для инвесторов стоимости денег во времени. Второй – фактор риска.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

Риск - степень определенности, которой характеризуется достижимость в будущем ожидаемых результатов. Общий риск представляет собой сумму всех рисков, связанных с принятием инвестиционного решения. Различают систематический (рыночный) и несистематический (специфический) риск.

Наиболее распространенными методами определения ставки дисконтирования являются:

- модель оценки капитальных активов;
- метод кумулятивного построения.

В соответствии с моделью оценки капитальных активов коэффициент капитализации находится по формуле:

$$R = R_f + b(R_m - R_f) + S_1 + S_2 + C_{тр}, (3)$$

где R - требуемая инвестором ставка дохода на собственный капитал,

R_f - безрисковая ставка дохода,

b - коэффициент бета (мера систематического риска, связанного с макроэкономическими и политическими процессами, происходящими в стране),

R_m - среднерыночная ставка дохода,

$(R_m - R_f)$ - рыночная премия,

S_1 - премия для малых предприятий

S_2 - премия за риск, характерный для отдельных предприятий,

$C_{тр}$ - страновой риск.

Метод кумулятивного построения учитывает как систематические (внешние), так и несистематические (внутренние) риски, характеризующие дебиторскую задолженность как актив предприятия. Все перечисленные ниже риски характеризуют не рискованность использования в расчетах дебиторской задолженности, а риск неполучения инвестором прогнозируемого дохода.

В общем виде коэффициент капитализации выглядит следующим образом:

$$J_d = J_b + J_c + J_n, (4)$$

где J_b – безрисковая ставка;

J_c – величина премии за систематические риски;

J_n – размер премии за различные несистематические риски.

Определение безрисковой ставки дохода

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ УНИСОН

При использовании метода кумулятивного построения в качестве базовой ставки берется безрисковая или наименее рискованная ставка. По мнению Оценщика, наиболее безрисковым вложением средств, доступным потенциальному инвестору в России, являются вложения в облигации федерального займа РФ (ОФЗ), поскольку они отвечают 3 требованиям:

- средства инвестируются в местной валюте;
- инвестиции осуществляются внутри страны;
- вложение средств гарантируется бюджетом РФ.

<http://10bankov.net/deposits/obligatsii-federalnogo-zajma.html>

Оbligatsii federal'nogo zajma, vypuskayemye v aprele 2017 goda, budut imet' sravnitel'no vysokie procentnye stavki.

Но, чтобы стимулировать долговременное вложение денег, предусмотрено постепенное повышение процентной ставки.

Ставки и даты выплаты купонного дохода ОФЗ-н

Купонная ставка, % годовых	Дата выплаты купонного дохода
7,5%	1 ноября 2017 года,
8%	2 мая 2018 года,
8,5%	31 октября 2018 года,
9%	1 мая 2019 года,
10%	30 октября 2019 года,
10,5%	29 апреля 2020 года

«В случае приобретения облигаций в дату начала размещения доходность к погашению составит 9,02% годовых до вычета комиссионного вознаграждения Агента», — говорится в информационном сообщении Минфина о начале размещения первого выпуска ОФЗ для физических лиц.

Банки-агенты будут взимать комиссионное вознаграждение с покупателя, размер которого будет зависеть от суммы сделки: 1,5% – при сумме сделки до 50 тыс. руб., 1,0% – от 50 до 300 тыс. руб. и 0,5% – от 300 тыс. руб. Аналогичные комиссии будут взиматься с инвесторов и в случае предъявления

условия в 2017 году
28.10.2016 4

Процентные ставки по вкладам для пенсионеров в 2017 году
16.09.2016 3

Выгодные вклады в надежных банках под высокие проценты
12.09.2016 0

Свежие записи

Кредиты - новости

Россельхозбанк улучшил условия рефинансирования

Поскольку проведенный аукцион соответствует всем требованиям рынка, доходность ОФЗ-ПД по средневзвешенной цене (**10,5%**) можно принять в качестве безрисковой ставки при расчете коэффициента капитализации методом кумулятивного построения. Количественные значения рисков можно определить согласно эмпирической шкале риска, представленной в следующей таблице.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

Шкала риска

Величина риска	Наименование градаций риска
1	2
0% – 1%	Минимальный
1% - 4%	Средний
4% - 6%	Высокий
6%- 8%	Максимальный
8%- 10%	Критический

Результаты экспертной оценки премий за риски, связанные с использованием дебиторами финансовых ресурсов ЗАО «Металлист- Кострома», и расчет коэффициента капитализации приведены в таблице 9. Коэффициент капитализации рассчитывался отдельно для каждого дебитора.

Вид риска	Риски при не подтвержденной задолженности	Риски при подтвержденной задолженности
1	2	3
Систематические риски, в т.ч.	20 %	20 %
Макроэкономический риск	10 %	10 %
Селективный риск	10 %	10 %
Несистематические риски, в том числе	28,0 %	22,0 %
Деловой (кредитный риск)	10 %	8 %
Риски ликвидности	8 %	6 %
Прочие	10 %	8 %
Безрисковая ставка Доходности	10,5 %	10,5 %
ИТОГО: ставка дисконтирования	58,5 %	52,5 %
Фактор текущей стоимости		$1 - (1 + 0,525)^{-2} = -63,3 \%$

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

Макроэкономический риск - риск, связанный с текущим состоянием экономики в Российской Федерации. Макроэкономический риск проявляется в изменениях инвестиционного качества и курсовой стоимости ценных бумаг, относимой к той или иной юрисдикции (в нашем случае ценных бумаг, эмитированных резидентами Российской Федерации).

Ухудшение макроэкономических показателей приводит к появлению дополнительных рисков задержки выполнения партнерами текущих договорных обязательств - заключается в возможности появления потерь производителя, связанных с нарушением графиков поставок, выполнения работ партнерами.

Учитывая вышеизложенную информацию, величина макроэкономического риска принята равной 8% («максимальный риск» по выше представленной градации – максимальное значение диапазона).

Селективный риск - риск неправильного выбора ценных бумаг для инвестирования в сравнении с другими видами ценных бумаг при формировании портфеля. Это риск, связанный с неверной оценкой инвестиционных качеств конкретных видов ценных бумаг. Риск принят равным 10% (критический риск по выше представленной градации).

На рынке представлено (эмитировано) большое количество ценных бумаг, инвестиции в которые приносят стабильный (гарантированный) доход. Дебиторская задолженность не обладает таким качеством.

***Кредитный (или деловой) риск* - риск того, что эмитент, выпустивший долговые ценные бумаги, окажется не в состоянии выплачивать процент по ним или основную сумму долга.**

Принятая для дальнейших расчетов премия за кредитный (деловой) риск равна 4%.

Организации-дебиторам не подтвердившим задолженность присвоен критический деловой риск.

Принятая для дальнейших расчетов премия за кредитный (деловой) риск равна 10%.

Риск ликвидности - риск, связанный с возможностью потерь при реализации ценной бумаги из-за изменения оценки ее качества. Величина риска принята исходя из определенного в разделе отчета Рейтинга заемщика (долгового обязательства) в соответствии со следующей таблицей

Принятая для дальнейших расчетов премия за риск ликвидности составила:

Организации- дебиторам подтвердившим задолженность - 5% (медианная величина интервала возможного достижения);

Организации- дебиторам не подтвердившим задолженность - 7%

Величина прочих рисков определена экспертно и составляет 0,15%

Расчетная стоимость оцениваемого права требования определялась исходя из его балансовой (номинальной) стоимости умноженной на коэффициент, характеризующий

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

величину скидки от номинала (рассчитанную по формуле).

Наименование дебитора	Сумма по балансу	Коэффициент, характеризующий величину скидки от номинала	Рыночная Стоимость
1	2	3	4
ООО "Акцион-пресс"	508,54	-63,3%	186 руб.
ООО "Гермес"	105,00	-63,3%	39 руб.
ООО "ИНТЕР АКТИО"	119 577,59	-63,3%	43 885 руб.
Департамент финансов Костромской области (Областное государственное бюджетное учреждение здравоохранение "Костромской областной наркологический диспансер", л/с 061030154)	200,00	-63,3%	73 руб.
ООО "Мобил Центр"	420,00	-63,3%	154 руб.
ОАО "Ростелеком"	5 153,54	-63,3%	1 892 руб.
ООО Ростпласт Групп	23 165,60	-63,3%	8 502 руб.
ООО "СТРОЙОПТТОРГ"	320,00	-63,3%	117 руб.
ООО "Топсалон"	90,00	-63,3%	33 руб.
УФК по Костромской области (Инспекция гостехнадзора Костромской области)	300,00	-63,3%	110 руб.
ООО "Хостинг-Центр"	1 620,33	-63,3%	595 руб.
ЗАО "Цезарь Сателлит"	10 020,00	-63,3%	3 677 руб.
АО "Центргазсервис"	13 175,21	-63,3%	4 835 руб.
ООО "Ирвер"	113 000,00	-63,3%	41 471 руб.
ООО "Партнер МК"	923 810,39	-63,3%	339 039 руб.
ООО "П.М.Т." (уже с арендой)	3 495 251,00	-63,3%	1 282 757 руб.
Общество с ограниченной ответственностью Производственно-коммерческая фирма "РусХим"	195 400,00	-63,3%	71 712 руб.
ЗАО "Группа компаний "РУСХИМПРОМ"	1 191 716,85	-63,3%	437 360 руб.
ОАО "СвердНИИхиммаш"	300 272,00	-63,3%	110 200 руб.
ООО "СтройПромДизайн"	942 843,00	-63,3%	346 023 руб.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

ООО "Торговый Дом "Металлотара"	28 560 819,03	-63,3%	10 481 820 руб.
ООО "ТД "Русские краски"	0,12	-63,3%	0,05 руб.
ООО "ТДМ"	83 743 341,83	-63,3%	30 733 806 руб.
ЗАО "ТИОКОМ - Герметик"	980,00	-63,3%	360 руб.

Метод Федерального долгового центра при Правительстве Российской Федерации

Данный метод используется для определения рыночной стоимости дебиторской и кредиторской задолженности при проведении процедур банкротства, а также при реструктуризации задолженности перед бюджетами всех уровней и внебюджетными фондами.

При определении рыночной стоимости дебиторской задолженности при помощи данного метода Оценщик должен учитывать следующие факторы:

- условия прекращения обязательств - расчет денежными средствами, ценными эмиссионными бумагами, зачетом встречных поставок товаров и т.д.;
- сроки расчетов, предусмотренные договорами;
- наличие обеспечения по соответствующему обязательству;
- наличие претензий дебитора по количеству и качеству поставленной ему продукции;
- финансовое состояние дебитора;
- другие сведения, учитываемые оценщиком при осуществлении оценки, сообщенные дебитором и кредитором.

По каждой категории дебиторов должен быть определен коэффициент дисконтирования.

Коэффициенты дисконтирования определены Федеральным долговым Центром при Правительстве Российской Федерации на основании статистических данных о хозяйственной деятельности более 300 предприятий Российской Федерации в различных отраслях экономики.

Их величина зависит от срока неплатежа по денежным обязательствам.

Платежи по погашению дебиторской задолженности должны быть получены в течение 3-х месяцев. Если дебитор накапливает новые обязательства и не рассчитывается в пределах этого срока, то на четвертом месяце обязательства должны быть дисконтированы (пропорционально уменьшены) по следующей шкале .

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

Коэффициент дисконтирования в зависимости от срока неплатежа

Срок неплатежа свыше 3-х месяцев в месяцах	1	2	3	4	5	6 и более
1	2	3	4	5	6	7
Коэффициент дисконтирования	0,8	0,6	0,4	0,2	0,1	0,01

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

Период просрочки в месяцах определен делением фактического периода просрочки в днях на среднее количество дней в месяце (30).

Таким образом, обязательства дебиторов просрочены свыше 8 месяцев, **коэффициент дисконтирования принят, равным 0,1.**

Наименование дебитора	Сумма по балансу	Коэффициент, характеризующий величину скидки от номинала	Рыночная Стоимость
1	2	3	4
ООО "Акцион-пресс"	508,54	0,1	51 руб.
ООО "Гермес"	105,00	0,1	11 руб.
ООО "ИНТЕР АКТИО"	119 577,59	0,1	11 958 руб.
Департамент финансов Костромской области (Областное государственное бюджетное учреждение здравоохранение "Костромской областной наркологический диспансер", л/с 061030154)	200,00	0,1	2 руб.
ООО "Мобил Центр"	420,00	0,1	42 руб.
ОАО "Ростелеком"	5 153,54	0,1	515 руб.
ООО Ростпласт Групп	23 165,60	0,1	2 317 руб.
ООО "СТРОЙОПТТОРГ"	320,00	0,1	32 руб.
ООО "Топсалон"	90,00	0,1	9 руб.
УФК по Костромской области (Инспекция гостехнадзора Костромской области)	300,00	0,1	30 руб.
ООО "Хостинг-Центр"	1 620,33	0,1	1162 руб.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

ЗАО "Цезарь Сателлит"	10 020,00	0,1	1 002 руб.
АО "Центргазсервис"	13 175,21	0,1	1 318 руб.
ООО "Ирвер"	113 000,00	0,1	11 300 руб.
ООО " Партнер МК"	923 810,39	0,1	92 381 руб.
ООО "П.М.Т." (уже с арендой)	3 495 251,00	0,1	349 525 руб.
Общество с ограниченной ответственностью Производственно-коммерческая фирма "РусХим"	195 400,00	0,1	19 540 руб.
ЗАО "Группа компаний "РУСХИМПРОМ"	1 191 716,85	0,1	119 172 руб.
ОАО "СвердНИИхиммаш"	300 272,00	0,1	30 027 руб.
ООО "СтройПромДизайн"	942 843,00	0,1	94 284 руб.
ООО "Торговый Дом "Металлотара"	28 560 819,03	0,1	2 856 082 руб.
ООО "ТД "Русские краски"	0,12	0,1	0,01 руб.
ООО "ТДМ"	83 743 341,83	0,1	8 374 334 руб.
ЗАО "ТИОКОМ - Герметик"	980,00	0,1	98руб.

Согласование результатов расчетов рыночной стоимости дебиторской задолженности в рамках оптимистического сценария

Из трех основных способов согласования результатов оценки и выбора итоговой величины рыночной стоимости - определение среднеарифметической величины, математическое взвешивание и субъективное взвешивание, предпочтение отдано методу математического взвешивания.

Метод математического взвешивания заключается в придании определенных весов (в процентах) каждому результату оценки стоимости, полученной в результате применения доходного, затратного и сравнительного подходов при оценке рыночной стоимости дебиторской задолженности. После чего рассчитывается средневзвешенная величина С, которая будет выражать окончательную величину рыночной стоимости по формуле:

$$C = (C_{зп} \times K1 + C_{дп} \times K2 + C_{сп} \times K3) / (K1 + K2 + K3), (5)$$

где $C_{зп}$ - стоимость, полученная с применением затратного подхода,

$C_{дп}$ - стоимость, полученная с применением доходного подхода,

$C_{сп}$ - стоимость, полученная с применением сравнительного подхода.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

K1, K2, K3 - весовые коэффициенты.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой оценки стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся в распоряжении Оценщика информации и степени ее достоверности.

При определении рыночной стоимости права требования дебиторской задолженности Оценщик использовал только доходный подход. Преимущества данного подхода заключаются в том, что он прогнозирует финансовые результаты инвестиций в объекты оценки. Другими словами, инвестор приобретает финансовые обязательства в обмен на право получения в будущем доходов в виде прибыли, а также выручки от продажи обязательств. В рамках доходного подхода Оценщик использовал 2 метода.

Метод расчета рыночной стоимости дебиторской задолженности на основании ее предполагаемой доходности

Его преимуществами является учет экономической сущности дебиторской задолженности, учет соотношения доходность/риск в зависимости от категории дебитора (реальности взыскания дебиторской задолженности).

Недостатком данного метода является то, что он:

1. базируется на эффективности функционирования системы истребования дебиторской задолженности в рамках исполнительного производства;
2. не учитывает отсутствие развитого рынка купли-продажи долговых обязательств. Метод Федерального долгового центра при Правительстве Российской Федерации Преимуществом данного метода является его на анализе статистического материала по реальным предприятиям различных отраслей экономики.

Недостатком метода является то, что он был принят в 1998 году, на момент оценки макроэкономические условия хозяйствования претерпели значительные изменения, искажающие полученное расчетным путем значение стоимости оцениваемого права требования.

В таблице приведен расчет величины весовых коэффициентов, присваиваемых каждому применяемому методу в рамках доходного подхода.

Показатели	Метод предполагаемой Доходности	Метод федерального долгового центра
Достоверность информации	50 %	50 %
Полнота информации	50 %	50 %
Способность учитывать конъюнктуру рынка	50 %	50 %

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

Допущения, принятые в расчетах	50 %	50 %
Весовые показатели	50 %	50 %

Расчет стоимости дебиторской задолженности

Наименование дебитора	Метод предполагаемой доходности	Метод федерального долгового центра	Рыночная Стоимость
1	2	3	4
ООО "Акцион-пресс"	186 руб.	51 руб.	119 руб.
ООО "Гермес"	39 руб.	11 руб.	25 руб.
ООО "ИНТЕР АКТИО"	43 885 руб.	11 958 руб.	27 922 руб.
Департамент финансов Костромской области (Областное государственное бюджетное учреждение здравоохранение "Костромской областной наркологический диспансер", л/с 061030154)	73 руб.	2 руб.	38 руб.
ООО "Мобил Центр"	154 руб.	42 руб.	98 руб.
ОАО "Ростелеком"	1 892 руб.	515 руб.	1 204 руб.
ООО Ростпласт Групп	8 502 руб.	2 317 руб.	54 10 руб.
ООО "СТРОЙОПТТОРГ"	117 руб.	32 руб.	75 руб.
ООО "Топсалон"	33 руб.	9 руб.	21 руб.
УФК по Костромской области (Инспекция гостехнадзора Костромской области)	110 руб.	30 руб.	70 руб.
ООО "Хостинг-Центр"	595 руб.	116 руб.	356 руб.
ЗАО "Цезарь Сателлит"	3 677 руб.	1 002 руб.	2 340 руб.
АО "Центргазсервис"	4 835 руб.	1 318 руб.	2 919 руб.
ООО "Ирвер"	41 471 руб.	11 300 руб.	26 386 руб.
ООО " Партнер МК"	339 039 руб.	92 381 руб.	215 710 руб.
ООО "П.М.Т." (уже с арендой)	1 282 757 руб.	349 525 руб.	816 141 руб.
Общество с ограниченной ответственностью Производственно-коммерческая фирма "РусХим"	71 712 руб.	19 540 руб.	45 626 руб.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

ЗАО "Группа компаний "РУСХИМПРОМ"	437 360 руб.	119 172 руб.	278 266 руб.
ОАО "СвердНИИхиммаш"	110 200 руб.	30 027 руб.	70 114 руб.
ООО "СтройПромДизайн"	346 023 руб.	94 284 руб.	220 154 руб.
ООО "Торговый Дом "Металлотара"	10 481 820 руб.	2 856 082 руб.	6 658 951 руб.
ООО "ТД "Русские краски"	0,05 руб.	0,01 руб.	0,03 руб.
ООО "ТДМ"	30 733 806 руб.	8 374 334 руб.	19 554 070 руб.
ЗАО "ТИОКОМ - Герметик"	360 руб.	98руб.	229руб.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В результате проведенной оценки Оценщик пришел к следующему выводу:

Рыночная стоимость дебиторской задолженности составила

Наименование дебитора	Рыночная Стоимость
1	2
ООО "Акцион-пресс"	119 руб.
ООО "Гермес"	25 руб.
ООО "ИНТЕР АКТИО"	27 922 руб.
Департамент финансов Костромской области (Областное государственное бюджетное учреждение здравоохранение "Костромской областной наркологический диспансер", л/с 061030154)	38 руб.
ООО "Мобил Центр"	98 руб.
ОАО "Ростелеком"	1 204 руб.
ООО Ростпласт Групп	5 410 руб.
ООО "СТРОЙОПТТОРГ"	75 руб.
ООО "Топсалон"	21 руб.
УФК по Костромской области (Инспекция гостехнадзора Костромской области)	70 руб.
ООО "Хостинг-Центр"	356 руб.
ЗАО "Цезарь Сателлит"	2 340 руб.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

АО "Центргазсервис"	2 919 руб.
ООО "Ирвер"	26 386 руб.
ООО " Партнер МК"	215 710 руб.
ООО "П.М.Т." (уже с арендой)	816 141 руб.
Общество с ограниченной ответственностью Производственно- коммерческая фирма "РусХим"	45 626 руб.
ЗАО "Группа компаний "РУСХИМПРОМ"	278 266 руб.
ОАО "СвердНИИхиммаш"	70 114 руб.
ООО "СтройПромДизайн"	220 154 руб.
ООО "Торговый Дом "Металлотара"	6 658 951 руб.
ООО "ТД "Русские краски"	0,03 руб.
ООО "ТДМ"	19 554 070 руб.
ЗАО "ТИОКОМ - Герметик"	229руб.
Итого:	27 926 244 руб. 03 коп.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

ЗАЯВЛЕНИЕ ЭКСПЕРТОВ-ОЦЕНЩИКОВ

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете, мнения и заключения принадлежат экспертам и действительны строго в пределах ограничивающих условий и допущений, оговоренных в настоящем отчете, за исключением случаев, предусмотренных действующим Законодательством РФ.
3. Эксперты не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в результатах настоящей экспертизы, действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение экспертов не зависит от итоговой оценки, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в данном отчете.
5. Приведенные в данном отчете сведения, факты, условия, на основе которых проводился анализ, делались предположения и производились расчеты, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умения.

В конце мы хотим сделать замечание, что сделанный нами вывод о реальной рыночной стоимости акции, основан на предположениях (указанных выше при определении термина "рыночная стоимость") при которых данная доля в бизнесе может перейти из рук в руки по указанной цене. Однако, необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от оценочной стоимости, определенной нами, вследствие таких факторов, как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки. Наша оценка не учитывала этих и других подобных факторов увеличения или уменьшения цены.

Директор

М.П.

Ассонов В. Н.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
УНИСОН

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский кодекс РФ.
2. Федеральный Закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в последней ред. Федерального закона от 03.12.2011 № 383-ФЗ, с изменениями, внесенными Федеральным законом В редакции, действующей на дату оценки).
3. Федеральные стандарты оценки (ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, № 8)
4. Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков – Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»
5. Международные стандарты оценки МКСОИ (TIAVSC).
6. Генри С. Харрисон "Оценка недвижимости". Москва, РОО, 1994 г.
7. С.В.Валдайцев «Оценка бизнеса. Управление стоимостью предприятия.» ООО «ИЗДАТЕЛЬСТВО ЮНИТИ-ДАНА», 2001 г.
8. Под ред. Абдуллаева Н.А., Колайко Н.А. «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» Издательство «ЭКМОС», Москва, 2000 г.
9. База данных сети "Интернет".
10. Собственная аналитическая база данных.

ПРИЛОЖЕНИЯ: