

РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ
ТВЕРСКОЕ РЕГИОНАЛЬНОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

ООО «РЭА ЦЕНТР «ПЕРСПЕКТИВА»

О Т Ч Е Т № 0 0 / 7 8

об оценке рыночной стоимости
арестованной дебиторской задолженности
МП «Тверьгортеплоэнерго»

**Задолженность
Тверского государственного университета
перед МП «Тверьгортеплоэнерго»
в размере 13547735,08 руб.**

ЗАКАЗЧИК:

Служба судебных приставов

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «РЭА Центр «Перспектива»
Ответственный исполнитель,
директор

 /В.В. Карцева/

15 февраля 2000г.



Тверь - 2000

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Постановка задания на оценку	4
1.2. Выводы и заключения	5
1.3. Сертификат качества оценки.....	6
1.4. Ограничительные условия и сделанные допущения.....	7
1.5. Специалисты, принимавшие участие в работе	9
2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	10
2.1. Общие понятия	10
2.2. Понятия стоимости	11
2.3. Определения объектов оценки	11
2.4. Процедура оценки	12
3. ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ ТВЕРСКОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УНИВЕРСИТЕТА	13
4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА.....	16
4.1. Оценка стоимости задолженности ТГУ перед МП «Тверьгортеплоэнерго». Метод 1	16
4.2. Оценка стоимости задолженности ТГУ перед МП «Тверьгортеплоэнерго». Метод 2	18
4.3. Выводы.....	19
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	20
ПРИЛОЖЕНИЯ	21
ПРИМЕЧАНИЕ К ОТЧЕТУ	22

Старшему судебному приставу
Службы судебных приставов
г-же Иванову И.И.

Уважаемый Иван Иванович!

По Вашему запросу фирма ООО «РЭА центр «Перспектива» произвела оценку имущества: дебиторской задолженности МП «Тверьгортеплоэнерго», с целью определения стартовой цены для аукциона по состоянию на 01.10.1999г.

Рыночная стоимость задолженности Тверского государственного университета перед МП «Тверьгортеплоэнерго» на 01.10.1999г. составляет 6 493 980 (шесть миллионов четыреста девяносто три тысячи девятьсот восемьдесят) рублей 00 копеек.

Оценка имущества произведена на основе изучения бухгалтерской отчетности Тверского государственного университета (организации-дебитора), представленной согласно постановлению судебного пристава Семенова С.С. от 15.12.1999г. и запроса ООО «РЭА центр «Перспектива» (исх. номер №22/075 от 24.01.2000г.).

Анализ финансового состояния Тверского государственного университета по состоянию на 01.10.1999г. приведен в данном отчете. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения.

Данные о проведенных расчетах приведены в письменном отчете.

На наш взгляд, эта оценка была произведена в соответствии со Стандартами профессиональной практики и Кодекса этики Российского Общества Оценщиков и Законом «Об оценочной деятельности».

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

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Директор
ООО «РЭА центр «Перспектива»

В. В. Карцева

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ПОСТАНОВКА ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Заказчик:	Служба судебных приставов
Исполнитель:	ООО «РЭА центр «Перспектива»
Объект оценки:	дебиторская задолженность МП «Тверьгортеплоэнерго» (задолженность Тверского государственного университета перед МП «Тверьгортепло-энерго») в размере 13 547 735 (тринадцать миллионов пятьсот сорок семь тысяч семь-сот тридцать пять) рублей 08 копеек.
Права собственности:	права собственности принадлежат МП «Тверьгортеплоэнерго» (имущество арестовано судебным приста- вом Семеновым С.С. на основании исполни- тельного листа арбитражного суда согласно акту от 15.12.1999г.)
Дата проведения оценки:	01 октября 1999 года
База оценки (вид стоимости):	рыночная стоимость
Цель оценки:	купля-продажа на аукционе

1.2. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

На основании изложенного в данном отчете можно заключить, что **рыночная стоимость объекта оценки на 01.10.1999г. составляет 6 493 980 (шесть миллионов четыреста девяносто три тысячи девятьсот восемьдесят) рублей 00 копеек.**

Для расчета рыночной стоимости дебиторской задолженности использованы два метода оценки. Первый метод основан на моделировании процедуры банкротства должника, второй – на анализе его текущей платежеспособности.

Принимая во внимание приведенные в отчете доводы, результатам расчетов приданы следующие весовые значения:

- Метод 1 - 30%;
- Метод 2 - 70%.

Метод оценки	Результат расчета, тыс. руб.	Рейтинг	Взвешенное значение
Метод 1	9 343,27	30%	2 802,98
Метод 2	5 272,86	70%	3 691,00
<i>Рыночная стоимость объекта оценки, тыс. руб.</i>			6 493,98

1.3. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавшие данный отчет оценщики (далее Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения 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 участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135 ФЗ от 29 июля 1998г.
6. При проведении оценки нами был использован Стандарт оценочной деятельности, утвержденный постановлением Госстандарта РФ от 18 августа 1998г. №327 «Единая система оценки имущества. Термины и определения» ГОСТ Р 51195.0.02-98, который является на момент заключения договора единственным государственным стандартом в области оценки имущества. Все термины и определения в данном отчете приведены в соответствии с данным стандартом. Кроме того оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии со "Стандартами профессиональной деятельности в области оценки недвижимого имущества", принятыми Всероссийской конференцией Российского общества оценщиков 14 июня 1994г., а также в соответствии с Международными Стандартами Оценки, принятыми Международным Комитетом по Стандартам Оценки Имущества TIAVSC, вступившими в силу с 1994 года.
7. Для обеспечения большей защиты имущественных интересов наших клиентов, для обеспечения покрытия по возможным рискам нами заключен договор страхования гражданской ответственности оценщиков со Страховой Акционерной Компанией «Информстрах»: Полис №19/99-608 от 02.11.1999г.
8. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

1.4. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается нижеследующими условиями.

1. Отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета является некорректным и может привести к искажению результатов исследования.
2. Заказчик обеспечивает Исполнителя всей необходимой для оценки информацией, включая подтверждающие право собственности документы, данные по всем операциям с объектом оценки или с ним каким-либо образом связанным за весь срок владения им и другое.
3. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводится. Права собственности на оцениваемый объект, а также иные имущественные права, предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Объект оценки считается свободным от всех претензий со стороны третьих сторон, за исключением оговоренных в отчете.
4. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
5. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
6. Мнение Исполнителя относительно стоимости действительно только на дату оценки, и лишь для целей, указанных в данном отчете.
7. Величина рыночной стоимости имеет вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона.
8. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
9. Этот отчет должен рассматриваться как ограниченное исследование, в котором Исполнитель соблюдал все требования к оценке, предусмотренные Стандартами по оценке.
10. Заключение и отчет об оценке представляют собой точку зрения Исполнителя без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации.

11. Заказчик принимает условие заранее освободить, обезопасить Исполнителя и по его желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Исполнителю, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы Исполнителя, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий Исполнителя в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.
12. Согласно положению настоящего отчета, от Исполнителя не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
13. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

1.5. СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИНИМАВШИЕ УЧАСТИЕ В РАБОТЕ

Карцева Вера Викторовна – эксперт-оценщик.

Сертификат о прохождении профессиональной подготовки по курсу «Оценка рыночной стоимости недвижимости» №828 выдан 29 октября 1994г. Государственным институтом проблем приватизации Госкомимущества РФ.

Сертификат о прохождении курса обучения по оценке недвижимости №АН-046 выдан Высшей школой приватизации и предпринимательства.

Диплом о прохождении образовательной программы по изучению принципов и техники оценки № г-389 выдан 18 сентября 1996г. Колумбийским институтом.

Свидетельство об участии в семинаре и сдаче экзаменов по теме «Практика переоценки основных фондов предприятий» выдано Тверским областным Комитетом по государственной статистике, Фондом имущества Тверской области и Тверским региональным отделением Российского Общества Оценщиков.

Сертификат о членстве в обществе и присвоении квалификационного звания «Действительный член Российского Общества Оценщиков» №02Г-01217 выдан 03 апреля 1998г. Российским Обществом Оценщиков.

Руководство и контроль над общим ходом работы.



В.В. Карцева

Карцев Павел Валерьевич – эксперт-оценщик бизнеса (предприятий), эксперт-оценщик машин, оборудования и транспортных средств.

Сертификат о получении квалификации «Эксперт по оценке Бизнеса (предприятия)» №1124-Б выдан Институтом профессиональной оценки.

Свидетельство о повышении квалификации по курсу «Оценка Машин, оборудования и транспортных средств» №0215-С выдано Институтом профессиональной оценки.

Производил расчет рыночной стоимости объекта оценки. Анализировал социально-экономическое положение Российской Федерации. Составлял текст отчета об оценке и выводил итоговую величину стоимости.



П.В. Карцев

2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

2.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики Оценщика.

Основными целями оценки являются: отражение в отчетности, купля-продажа, мена; проведение конкурсов, аукционов, торгов; аренда, права аренды, лизинг; залог; раздел, наследование, дарение; страхование; исчисление налога, пошлин, сборов; приватизация; конфискация; национализация; ликвидация; разрешение имущественных споров; передача прав собственности; внесение имущества в уставный капитал; определение доли имущественных прав; передача в доверительное управление; инвестиционное проектирование; коммерческая концессия; возмещение ущерба; хранение; составление брачного контракта.

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

Принцип оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

В практике оценки имущества используют следующие принципы: спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

Оценщик имущества – лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

Оценка осуществляется людьми, имеющими профессиональную подготовку в области оценки имущества – оценщиками имущества, а также людьми, не имеющими такой подготовки, выполняющие вспомогательные работы под руководством оценщиков имущества (см. Раздел 1.5. «Специалисты, принимавшие участие в работе»).

Дата оценки имущества – дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества.

Как указано в «Ограничительных условиях и сделанных допущениях», результаты оценки имущества, мнение Оценщика действительны только на данную дату.

Отчет об оценке имущества – документ, содержащий обоснованное мнение Оценщика о стоимости имущества.

Итогом работы Оценщика и документом, в котором отражены результаты этой работы является отчет об оценке имущества. Форма отчета полностью не регламентирована, но любой отчет должен содержать некоторые обязательные разделы. Данный отчет полностью соответствует всем установленным требованиям.

Услуга по оценке имущества – результат взаимодействия Оценщика и Заказчика, а также собственная деятельность Оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.

Этика оценщика имущества – совокупность этических правил и норм поведения Оценщика при проведении процедуры оценки.

2.2. ПОНЯТИЯ СТОИМОСТИ

База оценки имущества – вид стоимости имущества, в содержании которой реализуется цель и метод оценки.

База оценки может быть основана на следующих видах стоимости: рыночная, восстановительная, замещения, первоначальная, остаточная, стоимость при существующем использовании, действующего предприятия, инвестиционная, ликвидационная, страховая, стоимость для налогообложения, залоговая, стоимость специализированного имущества.

В данном случае базой оценки имущества является рыночная стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость имущества – расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести.

Рыночная стоимость имущества может быть определена при наличии следующих условий:

- рынок является конкурентным и предоставляет достаточный выбор имущества для взаимодействия большого числа покупателей и продавцов;
- покупатель и продавец свободны, независимы друг от друга, хорошо информированы о предмете сделки и действуют только в целях максимального удовлетворения собственных интересов – увеличить доход или полнее удовлетворить потребности;
- имущество обращается или продается за разумный интервал времени, обеспечивающий его доступность всем потенциальным покупателям;
- оплата сделки производится деньгами или денежным эквивалентом, при этом покупатель и продавец используют типичные финансовые условия, принятые на рынке.

2.3. ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом; право отдавать имущество в залог.

2.4. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

1. Предварительное изучение ситуации, определение цели и базы оценки:
 - получение от Заказчика общих характеристик объекта оценки;
 - выявление возможного конфликта интересов;
 - определение цели и базы оценки;
 - согласование объема работы в соответствии с необходимой степенью и глубиной анализа и формой представления результатов оценки;
 - согласование сроков исполнения работы;
 - подбор исполнителей.
2. Составление и подписание Договора с Заказчиком на выполнение оценки.
3. Сбор необходимой для оценки информации:
 - подбор учебной, справочной и нормативной литературы; периодических и рекламных изданий;
 - сбор информации о состоянии рынка аналогичных объектов;
 - финансовый анализ организации-дебитора;
 - интервью с представителями Заказчика и специалистами.
4. Изучение материалов и документов.
5. Анализ экономической ситуации в стране, регионе и ее влияния на стоимость оцениваемого объекта.
6. Анализ бухгалтерской, статистической и прочей финансово-экономической документации, характеризующей организацию-дебитора и влияющей на стоимость объекта оценки.
7. Расчет стоимости различными методами.
8. Согласование результатов оценки различными методами и вывод итоговых результатов.
9. Оформление отчета.
10. Доклад Заказчику.

3. ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ ТВЕРСКОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО УНИВЕРСИТЕТА

Специалистами ООО «РЭА центр «Перспектива» проведен финансовый анализ Тверского государственного университета с целью выявить имущественное положение учреждения, его ликвидность и платежеспособность.

Финансовые показатели были рассчитаны на основании изучения предоставленной бухгалтерской отчетности в составе следующих форм:

- форма 1 Баланс исполнения сметы расходов на 01.10.1999г.,
- форма 2 Отчет об исполнении сметы расходов бюджетной организации на 01.01.2000г.,
- форма 2-мфб Отчет об исполнении сметы расходов учреждений, предприятий и организаций, финансируемых из федерального бюджета на 01.01.2000г.,
- форма 4-св Отчет об исполнении сметы по внебюджетным средствам на 01.10.1999г.,
- форма 4-двс Отчет о движении внебюджетных средств на 01.01.2000г.,
- Отчет о кредиторской задолженности по организации, финансируемой за счет средств федерального бюджета на 01.10.1999г.

Так как отчетность на 01.01.2000г. на момент выполнения работы по оценке была подготовлена не полностью, оценщики воспользовались отчетностью по состоянию на конец 3 квартала 1999 года. При этом было взято допущение, что соотношение активов и обязательств на конец года такое же, как и на конец 3 квартала.

Общепринятых стандартов по расчету финансовых показателей для бюджетных организаций нет. Специалисты ООО «РЭА центр «Перспектива» произвели расчет финансовых показателей, аналогичных показателям коммерческих организаций.

Таблица 1 Показатели деятельности Тверского государственного университета в 1999 году

Финансовые показатели	1999 год	
	01.10.99г.	01.01.99г.
<i>Показатели имущественного положения</i>		
Ликвидные активы, руб.	39 089 330,30	27 467 084,70
<i>Показатели ликвидности</i>		
Коэффициент текущей ликвидности	0,54	0,19
Коэффициент быстрой ликвидности	0,36	0,04
Коэффициент быстрой ликвидности (модифицированный)	0,43	0,09
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,35	0,03
Оборотные средства, руб.	14 994 462,00	3 589 060,00
Доля оборотных средств в активах	10%	3%

Показатели деловой активности и рентабельности рассчитывались на основе данных по движению внебюджетных средств, так как именно они характеризуют коммерческую деятельность вуза. Данные показатели рассчитаны с использованием формы 4-двс на 01.01.2000г., в дальнейших расчетах не используются и приводятся здесь для более полного отражения деятельности анализируемого хозяйствующего субъекта.

Финансовые показатели	1999 год
<i>Показатели деловой активности</i>	
Чистая прибыль за 1999 год, руб.	362 667,00
Фондоотдача	0,12
Коэффициент оборачиваемости средств в активах	0,11
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности	45,59
Оборачиваемость дебиторской задолженности, дней	8,01
Коэффициент оборачиваемости запасов	3,09
Оборачиваемость запасов, дней	118,16
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности	0,55
Оборачиваемость кредиторской задолженности, дней	669,81
Длительность операционного цикла, дней	126,18
Длительность финансового цикла, дней	-543,64
<i>Оценка рентабельности</i>	
Рентабельность деятельности	5%
Рентабельность активов	0%

Новым в данных показателях является модифицированный коэффициент быстрой ликвидности, методика расчета которого предложена специалистами ООО «РЭА центр «Перспектива». Данный коэффициент показывает, какая часть задолженности предприятия может быть покрыта за счет оборотных средств.

К оборотным средствам мы отнесли материалы, МБП, затраты, денежные средства, расчеты (дебиторская задолженность). Так как требуется быстрое покрытие, то возможная реализация запасов, дебиторской задолженности, финансовых вложений и других оборотных активов, будет происходить в ускоренном порядке, что скажется на стоимости этих активов. Мы предположили, что период реализации равен 3 месяцам. При подобном сроке реализации активы могут быть реализованы в следующем отношении к своей балансовой стоимости.

Коэффициент ликвидности запасов	0,40
Коэффициент ликвидности дебиторской задолженности	0,50
Коэффициент ликвидности денежных средств	1,00

Кроме того, предложен такой показатель, как ликвидные активы. Данный показатель показывает, каков может быть размер денежных средств при возможной ускоренной реализации всех реальных активов предприятия. Оборотные активы реализуются в течение 3 месяцев. Отношение ликвидной стоимости к балансовой стоимости характеризуется вышеприведенными коэффициентами. Внеоборотные активы (основные средства) реализуются в течение 1 года. При подобном сроке реализации внеоборотные активы могут быть реализованы в следующем отношении к своей балансовой стоимости.

Коэффициент ликвидности основных средств	0,30
--	------

Тверской государственной университет является государственным образовательным учреждением. Бюджетное финансирование носит регулярный характер в части финансирования таких статей расходов как заработная плата, трансферты населению. По остальным статьям расходов наблюдается недофинансирование, которое приводит к росту кредиторской задолженности вуза.

Поступление средств из внебюджетных источников является нерегулярным и носит сезонный характер. Основное поступление средств из внебюджетных источников проходит в 3-4 кварталах. В отличие от бюджетных, внебюджетные средства не имеют столь строгого целевого назначения. Они могут быть израсходованы на оплату расходов, которые недофинансированы из бюджета, однако при этом может быть уменьшено бюджетное финансирование этих статей расходов.

В процессе изучения отчетности Тверского государственного университета **выявлены множественные несоответствия** одних и тех же показателей в различных формах отчетности. Так как **перед нами не ставилось целью аудиторская проверка отчетности** и установление истинных значений тех или иных показателей, **мы основывались на представленной информации, считая приоритетными по отношению к другим форму 1 и форму 4-двс.**

По нашим расчетам, финансовое положение Тверского государственного университета достаточно стабильное, не смотря на большую кредиторскую задолженность. Средства из внебюджетных источников могут быть направлены на погашение задолженности, при этом задолженность может быть погашена поэтапно в течение сравнительно небольшого периода времени (2 года) в полном объеме.

4. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА.

4.1. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ТГУ ПЕРЕД МП «ТВЕРЬГОРТЕПЛОЭНЕРГО». МЕТОД 1

Данный метод основан на предположении о том, что кредитор учреждения (МП «Тверьгортеплоэнерго») обращается в суд с иском о признании должника банкротом. При этом инициируется процедура банкротства, в процессе которой распродается имущество учреждения-должника для погашения его обязательств перед кредиторами. В соответствии с Гражданским Кодексом РФ погашение обязательств перед кредиторами происходит в порядке установленной очередности:

- в первую очередь удовлетворяются требования граждан, перед которыми предприятие несет ответственность за причинение вреда жизни или здоровью;
- во вторую очередь производятся расчеты по выплате выходных пособий и оплате труда, выплате вознаграждений по авторским договорам;
- в третью очередь удовлетворяются требования кредиторов по обязательствам, обеспеченным залогом имущества ликвидируемого юридического лица;
- в четвертую очередь удовлетворяются требования кредиторов по обязательным платежам в бюджет и во внебюджетные фонды;
- в пятую очередь производятся расчеты с другими кредиторами в соответствии с Законом.

Требования кредиторов удовлетворяются только после удовлетворения требований кредиторов предыдущей очереди. При недостатке имущества оно распределяется между кредиторами соответствующей очереди пропорционально суммам требований, подлежащих удовлетворению.

МП «Тверьгортеплоэнерго» является кредитором 5 очереди, соответственно его требования могут быть удовлетворены после удовлетворения требований кредиторов предшествующих очередей.

Балансовая стоимость арестованной задолженности Тверского государственного университета перед МП «Тверьгортеплоэнерго» составляет 13 547 735 (Тринадцать миллионов пятьсот сорок семь тысяч семьсот тридцать пять) рублей 08 копеек.

Алгоритм расчетов предложенным нами методом описан ниже.

1. Определяется общая сумма кредиторской задолженности.
2. Определяется сумма задолженности кредиторам 5 очереди и доля задолженности по 5 очереди в общей ее сумме.
3. Определяется доля задолженности МП «Тверьгортеплоэнерго» в общей сумме задолженности кредиторам 5 очереди и доля этой задолженности в общей сумме задолженности по 5 очереди.
4. Определяется величина денежных средств, вырученных при возможном банкротстве учреждения (показатель «Ликвидные активы»).
5. Определяется величина денежных средств, вырученных при возможном банкротстве учреждения, приходящаяся на 5 очередь, как разница между величиной ликвидных активов и задолженностью по 1-4 очередям.

6. Если эта величина больше суммы, необходимой для погашения долга в полном размере, то стоимость задолженности перед МП «Тверьгортеплоэнерго» равна балансовой стоимости; иначе, стоимость задолженности перед МП «Тверьгортеплоэнерго» равна произведению результата предыдущего пункта на долю задолженности перед МП «Тверьгортеплоэнерго» в общей сумме задолженности по 5 очереди.
7. Так как процедура реализации имущества и возврата долгов длится около 1 года необходимо сделать поправку, необходимо определить текущую стоимость будущих поступлений в погашение долга.
8. Ставка дисконта, принятая равной процентной ставке по рублевым депозитам в наиболее надежных банках РФ, равна 45,00%. Фактор текущей стоимости, $1/(1+Y)^N$, равен 0,6897.
9. Умножая стоимость задолженности перед МП «Тверьгортеплоэнерго» на фактор текущей стоимости получаем текущую стоимость объекта оценки – задолженности ТГУ перед МП «Тверьгортеплоэнерго».

Показатель	Результат
<i>Балансовая стоимость объекта оценки, тыс. руб.</i>	13 547,74
Всего заемных средств, тыс. руб.	27 806,98
Суммарная задолженность по 5 очереди, тыс. руб.	20 773,36
Доля задолженности 5 очереди в общей сумме заемных средств	74,71%
Доля данной задолженности ТГУ перед МП "Тверьгортеплоэнерго" в задолженности 5 очереди	65,22%
Величина денежных средств, вырученных при возможном банкротстве учреждения, тыс. руб.	39 089,33
Величина денежных средств, вырученных при возможном банкротстве учреждения, приходящаяся на 5 очередь, тыс. руб.	32 055,72
<i>Величина денежных средств, вырученных при возможном банкротстве учреждения, приходящаяся на МП "Тверьгортеплоэнерго", тыс. руб.</i>	13 547,74
Ставка дисконта	45,00%
Среднее время прохождения всей процедуры, лет	1,00
Фактор текущей стоимости	0,6897
<i>Текущая стоимость задолженности ТГУ перед МП «Тверьгортеплоэнерго», тыс. руб.</i>	9 343,27

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная методом 1, на 01.10.1999г. составляет 9 343 270 (девять миллионов триста сорок три тысячи двести семьдесят) рублей 00 копеек.

4.2. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗАДОЛЖЕННОСТИ ТГУ ПЕРЕД МП «ТВЕРЬГОРТЕПЛОЭНЕРГО». МЕТОД 2

Данный метод основан на предположении, что Тверской государственный университет за счет своих оборотных активов расплатится со своими кредиторами. При этом оборотные средства будут реализовываться в течение 3 месяцев, а вырученные денежные средства используются для погашения задолженности перед кредиторами без учета очередности в равных долях.

Для расчета стоимости задолженности ТГУ перед МП «Тверьгортеплоэнерго» используется рассчитанный нами модифицированный коэффициент быстрой ликвидности.

Показатель	Результат
<i>Балансовая стоимость объекта оценки, тыс. руб.</i>	13 547,74
Модифицированный коэффициент быстрой ликвидности	0,43
<i>Ликвидная величина объекта оценки, тыс. руб.</i>	5 786,13
Ставка дисконта	45,00%
Среднее время прохождения всей процедуры, лет	0,25
Фактор текущей стоимости	91,13%
<i>Текущая стоимость задолженности ТГУ перед МП «Тверьгортеплоэнерго», тыс. руб.</i>	5 272,86

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта, рассчитанная методом 2, на 01.10.1999г. составляет 5 272 860 (пять миллионов двести семьдесят две тысячи восемьсот шестьдесят) рублей 00 копеек.

4.3. ВЫВОДЫ

Результаты расчета стоимости объекта оценки, полученные обоими методами, необходимо свести в единое значение. При этом должны быть учтены особенности методов, достоверность использованной информации, способность методов отразить действительные намерения покупателя и продавца.

Для расчета рыночной стоимости дебиторской задолженности используются два метода оценки. Первый метод основан на моделировании процедуры банкротства должника, второй – на анализе его текущей платежеспособности.

Метод 1 в данном случае менее применим, так как финансовое состояние Тверского государственного университета далеко от банкротства. Кроме того, процедура банкротства в отношении образовательного учреждения мало вероятна, поскольку образовательные учреждения с точки зрения законодательства приравниваются к коммерческим организациям, только в части проводимой ими коммерческой деятельности. Согласно ГК РФ, «если несостоятельность (банкротство) юридического лица, вызвана учредителями (участниками), собственником имущества юридического лица или другими лицами, которые имеют право давать обязательные для этого юридического лица указания либо каким-либо иным образом имеют возможность определять его действия, на таких лиц в случае недостаточности имущества юридического лица может быть возложена субсидиарная ответственность по его обязательствам»¹. Данный метод показывает стоимость объекта оценки, величину денежных средств, которую кредитор может получить при невозможности найти другие пути урегулирования и применении такой крайней меры, как процедура банкротства.

Метод 2 показывает стоимость объекта оценки при условии, что стороны смогут найти разумные пути погашения задолженности. При этом рыночная стоимость задолженности выше. Однако здесь присутствует фактор неопределенности. Если при банкротстве кредитор в любом случае получит причитающуюся ему долю имущества, то в данном случае риски намного выше.

Информационная база, используемая в обоих методах идентична.

Принимая во внимание приведенные в отчете доводы, результатам расчетов приданы следующие весовые значения:

- Метод 1 - 30%;
- Метод 2 - 70%.

Метод оценки	Результат расчета, тыс. руб.	Рейтинг	Взвешенное значение
Метод 1	9 343,27	30%	2 802,98
Метод 2	5 272,86	70%	3 691,00
<i>Рыночная стоимость объекта оценки, тыс. руб.</i>			<i>6 493,98</i>

Рыночная стоимость объекта оценки на 01.10.1999г. составляет 6 493 980 (шесть миллионов четыреста девяносто три тысячи девятьсот восемьдесят) рублей 00 копеек.

¹ Ст. 56 п. 3 Гражданского Кодекса РФ.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Единая система оценки имущества. Термины и определения: ГОСТ Р 51195.0.02.98 // Российский оценщик. 1998. №9-10. С.5-8.
2. Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий. Имущественный подход. Учебно-практическое пособие. – М.: Дело, 1998.
3. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997.
4. Кондраков Н.П., Кондраков И.Н. Бухгалтерский учет в бюджетных организациях. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Проспект, 1999.
5. Ковалев В.В. Финансовый анализ: Управление капиталом. Выбор инвестиций. Анализ отчетности. – 3-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 1999.
6. Савицкая Г.В. Анализ хозяйственной деятельности предприятия. – 4-е изд., перераб. и доп. – Минск: Новое знание, 1999.
7. Финансовый бизнес-план: Учебное пособие / Под ред. В.М. Попова. – М.: Финансы и статистика, 2000.
8. Эксперт. 2000. 24 января. №3 (216). С.54.
9. Эксперт. 1999. 20 декабря. №48 (212). С.76.
10. Данные Росстатагенства за девять месяцев 1999 года.
11. Публикации газет «Экономика и жизнь», «Финансовая Россия» за 1999 год.

ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Постановление от 15.12.99г. о назначении специалиста-оценщика.
2. Акт описи и ареста имущества от 15.12.99г.
3. Договор №1102 от 16.11.98г. на отпуск и пользование тепловой энергией в горячей воде.
4. Запрос ООО «РЭА центр «Перспектива» (исх. номер №22/075 от 24.01.2000г.)
5. Форма 1 Баланс исполнения сметы расходов на 01.10.1999г.
6. Форма 4-двс Отчет о движении внебюджетных средств на 01.01.2000г.

7. Страховой полис
8. Сертификаты

ПРИМЕЧАНИЕ К ОТЧЕТУ

(вставлено 31.08.2003г. перед публикацией)

При рассмотрении данного отчета принимайте во внимание то, что он выполнен в начале 2000г. На тот момент для оценки дебиторской задолженности предприятий, реализуемой в рамках исполнительного производства, активно применялась методика Федерального долгового центра (ФДЦ), которая авторами отчета считалась не приемлемой для применения на практике, для чего были разработаны ряд альтернативных методов оценки дебиторской задолженности.

Оцениваемая в настоящем отчете дебиторская задолженность является задолженностью бюджетной организации – Тверского государственного университета. Для оценки данной задолженности необходимо было провести финансовый анализ (анализ платежеспособности) дебитора. На тот момент отсутствовала учебно-методическая литература по анализу бюджетных организаций, поэтому авторам пришлось разработать собственную модель анализа, связав ее с действующими формами отчетности данного учреждения.

Использованные методы оценки дебиторской задолженности и методы финансового анализа бюджетных организаций прошли обсуждения на ряде научно-методических конференций, тезисы и статьи опубликованы в сборниках.