

Фізична особа - підприємець Буренко Валентина Дмитрівна

69121, м. Запоріжжя, вул. М.Чуйкова 28/49, тел. (061) 701-20-67

Сертифікат суб'єкту оціночної діяльності № 112/19 від 15 лютого 2019 року

ЗВІТ ПРО ОЦІНКУ МАЙНОВИХ ПРАВ

ВИСНОВОК ПРО ОЦІНОЧНУ ВАРТІСТЬ ОБ'ЄКТА **ОЦІНКИ**

Суб'єкт оціночної діяльності ФОП Буренко Валентина Дмитрівна, на підставі договору на проведення оцінки фінансового активу № 200515-1 від 15 травня 2020 р., проведених оціночних процедур робить наступні висновки:

оціночна вартість об'єкта оцінки – права вимоги, що належить ТОВ "Спільне українсько-американське підприємство "Оскар ЛТД" як кредитору по невиконаним грошовим зобов'язанням в загальній сумі 1 913 122 грн, визначена станом на 01.06.2020 р., за замовленням ліквідатора ТОВ "Спільне українсько-американське підприємство "Оскар ЛТД" в особі арбітражного керуючого Острика Сергія Юрійовича (свідоцтво № 300 від 28.02.2013) (округлено до цілих) становить:

270 485 грн.

(Двісті сімдесят тисяч чотириста вісімдесят п'ять грн.)

ФОП, Оцінювач:



Буренко В.Д.

(Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів
№ 1022 від 31 січня 2004 р.,

Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача № **ЦМК -58** ФДМУ та
ІКЦ УТО від 27 грудня 2003 року,

Посвідчення про підвищення кваліфікації ЦМК № 025 -ПК від
07.05.2019 р.)

З М І С Т

1 Основні факти і висновки.....	3
2 ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ.....	3
2.1 Постановка задачі.....	3
2.2 Документація, надана замовником.....	3
2.3 Інформація про Замовника.....	3
2.4 Інформація про Суб'єкта оціночної діяльності.....	3
2.5 Інформація про оцінювача.....	3
2.6 Сертифікат якості оцінки.....	4
2.7 Припущення та обмежувальні умови.....	4
2.8 Перелік нормативно-правових актів.....	4
2.9 Основні поняття та термінологія.....	5
2.10 Обґрунтування вибору бази оцінки.....	6
2.11 Процес оцінки.....	6
2.12 МЕТОДОЛОГІЯ ОЦІНКИ.....	6
3 ІДЕНТИФІКАЦІЯ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ.....	8
3.1 Відомості про об'єкт оцінки.....	8
3.2 Загальна характеристика підприємства.....	8
3.3 Аналіз виробничо – господарської діяльності підприємства	24
4 Аналіз ринку об'єкта оцінки, ціноутворюючих факторів, а також зовнішніх факторів, впливають на його вартість.....	28
5 ВИЗНАЧЕННЯ ВАРТОСТІ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ.....	29
5.1 Опис процесу оцінки об'єкта.....	29
5.2 Визначення ринкової вартості об'єкта.....	31
6 ВИСНОВОК.....	34
7 СПИСОК ЛІТЕРАТУРИ.....	34
8. ДОДАТКИ	34

ЗАГАЛЬНІ ВІДОМОСТІ

Підстава для проведення оцінки	Договір № 200515-1 від 15 травня 2020 р.
Власник об'єкта оцінки	Товариство з обмеженою відповідальністю Спільне українсько-американське підприємство "Оскар ЛТД", код ЄДРПОУ 34264914
Замовник	арбітражний керуючий Острик Сергій Юрійович
Виконавець	ФОП Буренко Валентина Дмитрівна (Сертифікат суб'єкта оціночної діяльності № 112/19 виданий ФДМУ 15 лютого 2019 р.)
Права, що оцінюються	Повне право власності
Ціль оцінки	для використання результатів в процесі ліквідаційної процедури
Дата оцінки	01.06.2020 р.
Дата складання звіту	01.06.2020 р.
Об'єкт оцінки	права вимоги, що належить ТОВ "Спільне українсько-американське підприємство "Оскар ЛТД" як кредитору по невиконаним грошовим зобов'язанням в загальній сумі 1 913 122 грн грн
Висновки про вартість об'єкта оцінки	
Ринкова вартість об'єкта оцінки, грн.	1 грн.

Оцінка виконана з урахуванням вимог: Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні»; Національного стандарту №1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 10 вересня 2003р., №1440; Національного стандарту № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 29 листопада 2006р., №1655; Національного стандарту № 4 «Оцінка майнових прав інтелектуальної власності», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 3 жовтня 2007р., №1185

Оцінка проведена з застосуванням бази, що відповідає ринковій вартості.

ЗАГАЛЬНІ ПОЛОЖЕННЯ.

2.1. Постановка задачі.

Арбітражний керуючий Острик Сергій Юрійович та Фізична особа - підприємець, суб'єкт оціночної діяльності Буренко Валентина Дмитрівна уклали договір № 200515-1 від 15 травня 2020 р. про виконання оцінки **права вимоги, що належить ТОВ "Спільне українсько-американське підприємство "Оскар ЛТД" як кредитору по невиконаним грошовим зобов'язанням в загальній сумі 1 913 122 грн грн станом на 01.06.2020 р. для використання результатів в процесі ліквідаційної процедури.**

Валюта оцінки — гривня.

Форма складання звіту — письмовий звіт у повній формі.

Дата оформлення звіту 01 червня 2020 р.

2.2. Вихідні дані – документи, що надані Замовником (Копії документів отриманих учасником зборів кредиторів).

○ ДОВІДКА №4 про стан дебіторської заборгованості ТОВ "Хутро-Х";

○ наліз фінансово-господарського стану ТОВ "Хутро-Х", зроблений ТОВ "БухАсистенс";

- Інформація з офіційних веб-сайтів <https://usr.minjust.gov.ua/ua/freesearch>, <http://reyestr.court.gov.ua/>, <https://smarttender.biz/>, <https://opendatabot.ua/>, <https://clarity-project.info/> та інші.

2.3. Інформація про Сторони

Інформація про Власника.

Повне найменування юридичної особи та скорочене у разі його наявності	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "СПІЛЬНЕ УКРАЇНСЬКО-АМЕРИКАНСЬКЕ ПІДПРИЄМСТВО "ОСКАР ЛТД" (ТОВ "СПІЛЬНЕ УКРАЇНСЬКО-АМЕРИКАНСЬКЕ ПІДПРИЄМСТВО "ОСКАР ЛТД")
Організаційно-правова форма	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
Назва юридичної особи	"СПІЛЬНЕ УКРАЇНСЬКО-АМЕРИКАНСЬКЕ ПІДПРИЄМСТВО "ОСКАР ЛТД"
Ідентифікаційний код юридичної особи	34264914
Місцезнаходження юридичної особи	62321, Харківська обл., Дергачівський район, селище міського типу Слатине, ВУЛИЦЯ ПОЛЬОВА, будинок 1-А
Перелік засновників (учасників) юридичної особи, у тому числі частки кожного із засновників (учасників); прізвище, ім'я, по батькові, якщо засновник – фізична особа; найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код юридичної особи, якщо засновник – юридична особа	КАГАН МИХАЙЛО Адреса засновника: 61002, Харківська обл., місто Харків, Київський район, ВУЛИЦЯ КУЛИКІВСЬКА, будинок 8, квартира 4 Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 17250000.00
Дані про розмір статутного капіталу (статутного або складеного капіталу) та про дату закінчення його формування	Розмір (грн.): 17250000.00 Дата закінчення формування: 19.05.2006
Види діяльності	Код КВЕД 25.62 Механічне оброблення металевих виробів; Код КВЕД 25.99 Виробництво інших готових металевих виробів, н. в. і. у.; Код КВЕД 26.51 Виробництво інструментів і обладнання для вимірювання, дослідження та навігації; Код КВЕД 46.76 Оптова торгівля іншими проміжними продуктами; Код КВЕД 46.77 Оптова торгівля відходами та брухтом; Код КВЕД 46.90 Неспеціалізована оптова торгівля; Код КВЕД 49.42 Надання послуг перевезення речей (переїзду); Код КВЕД 68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна; Код КВЕД 38.11 Збирання безпечних відходів; Код КВЕД 38.32 Відновлення відсортованих відходів (основний)
Відомості про органи управління юридичної особи	ЗАГАЛЬНІ ЗБОРИ
Прізвище, ім'я, по батькові, дата обрання (призначення) осіб, які обираються (призначаються) до органу управління юридичної особи, уповноважених представляти юридичну особу у правовідносинах з третіми особами, або осіб, які мають право вчиняти дії від імені юридичної особи без довіреності, у тому числі підписувати договори та дані про наявність обмежень щодо представництва від імені юридичної особи	ДОУРТМЕС ПИЛИП ОЛЕКСАНДРОВИЧ - керівник (згідно статуту); ДОУРТМЕС ПИЛИП ОЛЕКСАНДРОВИЧ - підписант (згідно статуту); ОСТРИК СЕРГІЙ ЮРІЙОВИЧ - голова комісії з припинення або ліквідації

Дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі про проведення державної реєстрації юридичної особи – у разі, коли державна реєстрація юридичної особи була проведена після набрання чинності Законом України "Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців"	Дата запису: 31.05.2006 Номер запису: 1 456 102 0000 000663
Дані про перебування юридичної особи в процесі припинення	30.10.2019 - в стані припинення Підстава: за судовим рішенням про банкрутство Судове рішення: Судове рішення про визнання юридичної особи банкрутом і відкриття ліквідаційної процедури №922/1606/19 від 02.07.2019 Найменування суду: Господарський суд Харківської області Дата набуття чинності: 02.07.2019
Відомості про строк, визначений засновниками (учасниками) юридичної особи, судом або органом, що прийняв рішення про припинення юридичної особи, для заявлення кредиторами своїх вимог	16.09.2018
Місцезнаходження реєстраційної справи	Дергачівська районна державна адміністрація Харківської області
Дата та номер запису про взяття та зняття з обліку, назва та ідентифікаційні коди органів статистики, Міндоходів, Пенсійного фонду України, в яких юридична особа перебуває на обліку:	ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ РЕГІОНАЛЬНОЇ СТАТИСТИКИ: Ідентифікаційний код органу: 21680000; Дата взяття на облік: 01.06.2006 ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДПС У ХАРКІВСЬКІЙ ОБЛАСТІ, СЛОБОЖАНСЬКЕ УПРАВЛІННЯ, ДЕРГАЧІВСЬКА ДПІ (ДЕРГАЧІВСЬКИЙ РАЙОН): Ідентифікаційний код органу: 43143704; Відомості про відомчий реєстр: (дані про взяття на облік як платника податків); Дата взяття на облік: 01.06.2006; Номер взяття на облік: 1544 ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДПС У ХАРКІВСЬКІЙ ОБЛАСТІ, СЛОБОЖАНСЬКЕ УПРАВЛІННЯ, ДЕРГАЧІВСЬКА ДПІ (ДЕРГАЧІВСЬКИЙ РАЙОН): Ідентифікаційний код органу: 43143704; Відомості про відомчий реєстр: (дані про взяття на облік як платника єдиного внеску); Дата взяття на облік: 07.06.2006; Номер взяття на облік: 1484
Дані органів статистики про основний вид економічної діяльності юридичної особи, визначений на підставі даних державних статистичних спостережень відповідно до статистичної методології за підсумками діяльності за рік	Код КВЕД 38.32 Відновлення відсортованих відходів
Дані про реєстраційний номер платника єдиного внеску, клас професійного ризику виробництва платника єдиного внеску за основним видом його економічної діяльності	Дані про реєстраційний номер платника єдиного внеску: 1484; Дані про клас професійного ризику виробництва платника єдиного внеску за основним видом його економічної діяльності: 38
Дата відкриття виконавчого провадження щодо юридичної особи (для незавершених виконавчих	06-02-2019; 30-01-2019

провадженнь)	
Інформація про здійснення зв'язку з юридичною особою	

Інформація про Дебітора.

Повне найменування юридичної особи та скорочене у разі його наявності	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "ХУТРО-Х" (ТОВ "ХУТРО-Х")
Організаційно-правова форма	ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ
Назва юридичної особи	"ХУТРО-Х"
Ідентифікаційний код юридичної особи	33119607
Місцезнаходження юридичної особи	61105, Харківська обл., місто Харків, ВУЛИЦЯ КИРГИЗЬКА, будинок 19
Перелік засновників (учасників) юридичної особи, у тому числі частки кожного із засновників (учасників); прізвище, ім'я, по батькові, якщо засновник – фізична особа; найменування, місцезнаходження та ідентифікаційний код юридичної особи, якщо засновник – юридична особа	ГАРІБ'ЯН АРТУР ЄВГЕНОВИЧ Адреса засновника: 61018, Харківська обл., місто Харків, Дзержинський район, ВУЛИЦЯ СТАРИЦЬКОГО, будинок 24, квартира 4 Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 1603625.00 МОНАСТИРСЬКИЙ ОЛЕКСАНДР ОЛЕКСАНДРОВИЧ Адреса засновника: 61066, Харківська обл., місто Харків, Фрунзенський район, ВУЛИЦЯ НЕМИШЛЯНСЬКА, будинок 258 В Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 1603625.00 КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК(КОНТРОЛЕР) -ГАРІБ'ЯН АРТУР ЄВГЕНОВИЧ, УКРАЇНА , ХАРКІВСЬКА ОБЛ. М. ХАРКІВ ДЗЕРЖИНСЬКИЙ Р-Н ВУЛ. СТАРИЦЬКОГО БУД. 24 КВ. 4 Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 0.00 КІНЦЕВИЙ БЕНЕФІЦІАРНИЙ ВЛАСНИК(КОНТРОЛЕР) -МОНАСТИРСЬКИЙ ОЛЕКСАНДР ОЛЕКСАНДРОВИЧ, УКРАЇНА , ХАРКІВСЬКА ОБЛ. М. ХАРКІВ ФРУНЗЕНСЬКИЙ Р-Н ВУЛ. НЕМИШЛЯНСЬКА БУД. 258 Розмір внеску до статутного фонду (грн.): 0.00
Дані про розмір статутного капіталу (статутного або складеного капіталу) та про дату закінчення його формування	Розмір (грн.): 3207250.00
Види діяльності	Код КВЕД 13.95 Виробництво нетканих текстильних матеріалів і виробів із них, крім одягу (основний); Код КВЕД 46.90 Неспеціалізована оптова торгівля; Код КВЕД 49.41 Вантажний автомобільний транспорт; Код КВЕД 68.20 Надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна; Код КВЕД 33.12 Ремонт і технічне обслуговування машин і устаткування промислового призначення;

	Код КВЕД 41.20 Будівництво житлових і нежитлових будівель
Відомості про органи управління юридичної особи	ЗАГАЛЬНІ ЗБОРИ
Прізвище, ім'я, по батькові, дата обрання (призначення) осіб, які обираються (призначаються) до органу управління юридичної особи, уповноважених представляти юридичну особу у правовідносинах з третіми особами, або осіб, які мають право вчиняти дії від імені юридичної особи без довіреності, у тому числі підписувати договори та дані про наявність обмежень щодо представництва від імені юридичної особи	ДОУРТМЕС ПИЛИП ОЛЕКСАНДРОВИЧ - керівник з 15.07.2016 (Згідно статуту); ДОУРТМЕС ПИЛИП ОЛЕКСАНДРОВИЧ - підписант з 15.07.2016 (Згідно статуту); ГЛЕВАСЬКИЙ ВІТАЛІЙ ВАСИЛЬОВИЧ - голова комісії з припинення або ліквідатор
Дата та номер запису в Єдиному державному реєстрі про проведення державної реєстрації юридичної особи – у разі, коли державна реєстрація юридичної особи була проведена після набрання чинності Законом України "Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців"	Дата запису: 14.08.2004 Номер запису: 1 480 102 0000 000612
Дані про перебування юридичної особи в процесі припинення	24.03.2020 - в стані припинення Підстава: за судовим рішенням про банкрутство Судове рішення: Судове рішення про визнання юридичної особи банкрутом і відкриття ліквідаційної процедури №922/3887/19 від 12.03.2020 Найменування суду: Господарський суд Харківської області
Місцезнаходження реєстраційної справи	Департамент реєстрації Харківської міської ради
Дата та номер запису про взяття та зняття з обліку, назва та ідентифікаційні коди органів статистики, Міндоходів, Пенсійного фонду України, в яких юридична особа перебуває на обліку:	ДЕРЖАВНА СЛУЖБА СТАТИСТИКИ УКРАЇНИ: Ідентифікаційний код органу: 37507880; Дата взяття на облік: 18.08.2004 ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДПС У ХАРКІВСЬКІЙ ОБЛАСТІ, СХІДНЕ УПРАВЛІННЯ, ІНДУСТРІАЛЬНА ДПІ (НЕМИШЛЯНСЬКИЙ РАЙОН М.ХАРКОВА): Ідентифікаційний код органу: 43143704; Відомості про відомчий реєстр: (дані про взяття на облік як платника податків); Дата взяття на облік: 19.08.2004; Номер взяття на облік: 1741 ГОЛОВНЕ УПРАВЛІННЯ ДПС У ХАРКІВСЬКІЙ ОБЛАСТІ, СХІДНЕ УПРАВЛІННЯ, ІНДУСТРІАЛЬНА ДПІ (НЕМИШЛЯНСЬКИЙ РАЙОН М.ХАРКОВА): Ідентифікаційний код органу: 43143704; Відомості про відомчий реєстр: (дані про взяття на облік як платника єдиного внеску); Дата взяття на облік: 20.08.2004; Номер взяття на облік: 5235
Дані органів статистики про основний вид економічної діяльності юридичної особи, визначений на підставі даних державних статистичних спостережень відповідно до статистичної методології за підсумками діяльності за рік	Код КВЕД 13.95 Виробництво нетканих текстильних матеріалів і виробів із них, крім одягу

Дані про реєстраційний номер платника єдиного внеску, клас професійного ризику виробництва платника єдиного внеску за основним видом його економічної діяльності	Дані про реєстраційний номер платника єдиного внеску: 5235; Дані про клас професійного ризику виробництва платника єдиного внеску за основним видом його економічної діяльності: 47
Дата відкриття виконавчого провадження щодо юридичної особи (для незавершених виконавчих проваджень)	18-10-2018; 27-08-2018
Інформація про здійснення зв'язку з юридичною особою	Телефон 1: 931028 Телефон 2: +380577611724

2.4. Інформація про Суб'єкта оціночної діяльності.

Фізична особа - підприємець, суб'єкт оціночної діяльності Буренко Валентина Дмитрівна:

Сертифікат Суб'єкта оціночної діяльності ФДМ України № 112/19 суб'єкта оціночної діяльності від 15.02.2019 р.,

Юридична адреса: 69121, м. Запоріжжя, вул. Маршала Чуйкова, буд.28, кв.49.

Інформація про оцінювача:

Буренко Валентина Дмитрівна, Свідоцтво про реєстрацію в Державному реєстрі оцінювачів № 1022 від 31 січня 2004 р., Кваліфікаційне свідоцтво оцінювача № ЦМК -58 ФДМУ та ІКЦ УТО від 27 грудня 2003 року, Посвідчення про підвищення кваліфікації ЦМК № 025 -ПК від 07.05.2019 р..

Телефон: (061) 7012067. Правові документи наведені в додатках до Звіту

2.6. Сертифікат якості оцінки.

Я, оцінювач, що підписав даний звіт, засвідчую, що у відповідності з наявними в мене даними:

1. Факти, викладені в звіті, вірні і відповідають дійсності.
2. Всі думки, що викладені в звіті, аналіз і висновки належать мені строго в межах обмежувальних умов і допущень, що є частиною звіту і завірені підписами і печаткою.
3. Я не мала ні дійсної, ні очікуваної зацікавленості в оцінюваному майні і діяла без упередження стосовно сторін, що приймають участь.
4. Винагорода не залежала від підсумкової оцінки вартості, а також тих подій, що можуть наступити в результаті використання замовником або третіми сторонами висновків, що містяться в звіті.

5. Оцінка проводилась, та звіт складений відповідно до вимог Національних стандартів оцінки та інших нормативно – правових актів, що регулюють оціночну діяльність.

6. Сертифікат дійсний у межах обмежувальних умов (п.2.7).

2.7. Припущення та обмежувальні умови.

- Звіт про експертну оцінку призначений виключно для використання Замовником з метою, вказаною в розділі «Вступ».

- Замовник має право використовувати даний Звіт і посилається на висновки, викладені в ньому, виключно з вказаною метою. Оцінювач зобов'язується забезпечити конфіденційність відносно інформації, отриманої від Замовника, та змісту даного Звіту.

- Оцінювач підтверджує, що оцінка проводилась у відповідності з професійними стандартами, рівень кваліфікації залучених до роботи спеціалістів відповідав складності завдання.

- Оцінювач несе відповідальність за достовірність експертної оцінки у відповідності до чинного законодавства України.

- Замовник несе відповідальність за достовірність, точність та адекватність всієї представленої Оцінювачу інформації.

- Замовник несе відповідальність за всі юридично значущі рішення, прийняті ним у зв'язку з даним Звітом, та за використання результатів оцінки з метою, не передбаченою завданням.

- Звіт про експертну оцінку представляє собою незалежне судження Оцінювача.

Сформована на дату оцінки економічна ситуація, що пов'язана з фінансовою нестабільністю і кризовими проявами в економіці України, призвели майже до повної зупинки активного ринку. В цей період часу угоди носять вимушений характер, а це суперечить дефініції ринкової вартості (добровільність ухвалення рішення, відсутність примусу).

Усі розрахунки та висновки в цьому Звіті ґрунтуються на такому:

- надана замовником інформація є достовірною, в будь-який спосіб, крім ознайомлення з оригіналами вихідних даних та візуального обстеження, її достовірність додатково не перевірялася;

- - цей Звіт про оцінку достовірний лише в повному обсязі й для зазначеної мети. Використання окремих положень і висновків поза контекстом усього Звіту є некоректним і може привести до перекручування результатів оцінки. Замовник особисто несе відповідальність за використання результатів оцінки в інших цілях;

- отримана величина вартості має вірогідний характер і не є гарантією того, що об'єкт оцінки буде реалізований на ринку за зазначеною вартістю;

- судження оцінювача стосовно оціночної вартості, визначеної у цьому Звіті, дійсні тільки на дату оцінки. Оцінювач не несе відповідальності за зміни економічних, юридичних та інших чинників, які можуть виникнути після дати оцінки та вплинути на ринкову ситуацію, та, як наслідок, на ринкову вартість оцінюваного об'єкту;

- прогнози будувалися виходячи з нашого розуміння найбільш ймовірних сценаріїв розвитку поточної ситуації, в той час як малоімовірні або непередбачувані події можуть зробити істотний вплив на майбутні фінансово-економічні показники Компанії і, як наслідок, на їх вартість;

- оцінювач відповідає за правильність і достовірність оцінки відповідно до чинного законодавства;

- оцінювач не несе відповідальності за збитки і наслідки, які можуть виникнути внаслідок використання цього Звіту з метою та за призначенням, що відмінні від тих, що вказані в договорі на проведення оцінки, цьому Звіті та Висновку про вартість;

- замовник зобов'язаний захищати Оцінювача від претензій, що можуть бути йому пред'явлені третіми особами у разі неправомірного використання цього Звіту та наведеної в ньому інформації;

- оцінювач не зобов'язаний виконувати додаткову роботу щодо поновлення цього Звіту після його передачі Замовнику за актом прийому-передачі, якщо інше не буде обумовлене окремим договором або додатковою угодою до укладеного договору на проведення оцінки.

- Всі розрахунки здійснювалися за допомогою програмного комплексу Excel.

- Округлення чисел в розрахунках виконано до цілих чисел.

2.8. Перелік нормативно-правових актів.

- Закон України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність»

- Національний стандарт № 1 «Загальні засади оцінки майна і майнових прав», затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 10.09.03. № 1440.

- Національний стандарт № 3 «Оцінка цілісних майнових комплексів», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 29 листопада 2006р., №1655;

- Кодекс України з процедур банкрутства;

ЗАКОН УКРАЇНИ «Про бухгалтерський облік та фінансову звітність в Україні» (Відомості Верховної Ради України (ВВР), 1999, № 40, ст.365) в редакції від 16.11.2018;;

- Методика оцінки майна, затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 10.12.03 № 1891.

- Цивільний кодекс України №435-ІУ-ВР від 16.01.2003р.

- Податковий кодекс України №435-ІУ-ВР від 2 грудня 2010 року.

- Положення (стандарт) бухгалтерського обліку П (С) БО 10 «Дебіторська заборгованість», затверджено наказом Мінфіну від 08.10.1999, № 237;

- Норми професійної діяльності оцінювача України, затверджені Радою Українського товариства оцінювачів, протокол № 7 від 11.04.95 [12].

2.9. Основні поняття та термінологія.

вартість - суспільне визнаний еквівалент цінності об'єкта оцінки, виражений у грошовій формі. Під час оцінки визначається певний вид вартості об'єкта оцінки як ймовірна сума грошей, яка може бути отримана за об'єкт оцінки (за яку може бути здійснений обмін об'єкта оцінки) на дату оцінки;

дата оцінки - дата, станом на яку проведено процедуру оцінки та визначено вартість об'єкта оцінки;

експертна оцінка - процес визначення вартості об'єкта оцінки на дату оцінки;

ставка капіталізації - коефіцієнт, за допомогою якого рентний або чистий операційний дохід перераховується в поточну вартість об'єкта оцінки;

ціна - сума грошей, за якою пропонується або фактично здійснюється перехід прав на об'єкт оцінки від продавця до покупця;

база оцінки - комплекс методичних підходів, методів та оціночних процедур, що відповідають певному виду вартості майна.

методичні підходи - загальні способи визначення вартості майна, які ґрунтуються на основних принципах оцінки;

метод оцінки - спосіб визначення вартості об'єкта оцінки, послідовність оціночних процедур якого дає змогу реалізувати певний методичний підхід;

оціночні процедури - дії (етапи), виконання яких у певній послідовності дає можливість провести оцінку;

принципи оцінки - покладені в основу методичних підходів основні правила оцінки майна, які відображають соціально-економічні фактори та закономірності формування вартості майна;

об'єкти оцінки - майно та майнові права, які підлягають оцінці. Об'єкти оцінки класифікують за різними ознаками, зокрема, об'єкти оцінки в матеріальній та нематеріальній формі, у формі цілісного майнового комплексу;

корпоративна частка - частка (пай, акції) господарського товариства, що утворене на основі цілісного майнового комплексу;

істотна участь - пряме та опосередковане, самостійне або спільно з іншими особами володіння 10 і більше відсотками статутного (складеного) капіталу або права голосу придбаних акцій (часток) юридичної особи або незалежна від формального володіння можливість значного впливу на керівництво чи діяльність юридичної особи;

контролер - фізична особа або юридична особа, щодо якої не існує контролерів - фізичних осіб та яка має можливість здійснювати вирішальний вплив на управління або діяльність юридичної особи шляхом прямого та/або опосередкованого володіння самостійно або спільно з іншими особами часткою в юридичній особі, що відповідає еквіваленту 50 чи більше відсотків статутного капіталу та/або голосів юридичної особи, або незалежно від формального володіння здійснювати такий вплив на основі угоди чи будь-яким іншим чином;

ділова репутація - сукупність документально підтвердженої інформації про особу, що дає можливість зробити висновок про відповідність її господарської та/або професійної діяльності вимогам законодавства, а для фізичної особи - також про належний рівень професійних здібностей та управлінського досвіду, а також відсутність в особі судимості за корисливі злочини і за злочини у сфері господарської діяльності, не знятої або не погашеної в установленому законом порядку;

Безнадійна дебіторська заборгованість - поточна дебіторська заборгованість, щодо якої існує впевненість про її неповернення боржником або за якою минув строк позовної давності.

Дебітори - юридичні та фізичні особи, які внаслідок минулих подій заборгували підприємству певні суми грошових коштів, їх еквівалентів або інших активів.

Дебіторська заборгованість - сума заборгованості дебіторів підприємству на певну дату.

Довгострокова дебіторська заборгованість - сума дебіторської заборгованості, яка не виникає в ході нормального операційного циклу та буде погашена після дванадцяти місяців з дати балансу.

Поточна дебіторська заборгованість - сума дебіторської заборгованості, яка виникає в ході нормального операційного циклу або буде погашена протягом дванадцяти місяців з дати балансу.

Сумнівний борг - поточна дебіторська заборгованість, щодо якої існує невпевненість її погашення боржником.

Чиста реалізаційна вартість дебіторської заборгованості - сума поточної дебіторської заборгованості за вирахуванням резерву сумнівних боргів.

2.10. Обґрунтування вибору бази оцінки.

Оцінка майна здійснюється із застосуванням баз оцінки, що відповідають ринковій вартості та неринковим видам вартості. Вибір бази оцінки (виду вартості) залежить від мети, з якою проводиться оцінка майна, його особливостей, умов майбутньої угоди а також нормативних вимог.

Договором на проведення експертної оцінки № 200515-1 від 15 травня 2020 р передбачене визначення оціночної вартості, в якості бази оцінки, при здійсненні експертної оцінки обладнання буде використана **ринкова вартість**.

2.11. ПРОЦЕС ОЦІНКИ

Процедура оцінки складається з наступних етапів:

- аналіз організаційно-правової форми підприємства, цілісний майновий комплекс якого оцінюється;
- ознайомлення та аналіз ринку продукції (товарів, робіт, послуг) цілісного майнового комплексу в обсязі, достатньому для формування уявлення про обсяг та сегментацію такого ринку, поточної частки ринку продукції (товарів, робіт, послуг) цілісного майнового комплексу, перспектив діяльності підприємства, цілісний майновий комплекс якого оцінюється, на відповідному ринку для оцінки коректності припущень, зроблених під час підготовки прогнозу діяльності оцінюваного цілісного майнового комплексу;
- ознайомлення та аналіз ринку сировини і основних матеріалів, що використовуються у діяльності підприємства, цілісний майновий комплекс якого оцінюється, у разі коли припущення щодо перспектив розвитку ринку сировини і основних матеріалів є складовою прогнозу діяльності такого майнового комплексу;

- аналіз правових засад провадження господарської діяльності підприємства, цілісний майновий комплекс якого оцінюється, зокрема ліцензування, квотування, застосування механізмів ціноутворення на ринку відповідної продукції (товарів, робіт, послуг), наявність державної підтримки або обмежень, антимонопольні та екологічні вимоги, система оподаткування;
- аналіз його фінансово-господарської діяльності, майнового та фінансового стану на дату оцінки та за період, що передує цій даті;
- підготовку обґрунтованих прогнозу діяльності підприємства, цілісний майновий комплекс якого оцінюється, за основними показниками виробництва та реалізації продукції, фінансового і майнового стану та прогнозу потреби такого підприємства в інвестиціях з визначенням джерел фінансування.
- Складання Звіту.

2.12 МЕТОДОЛОГІЯ ОЦІНКИ

Дебіторська заборгованість є майном особливого роду. В результаті переуступки дебіторської заборгованості продавець передає покупцеві права вимоги для:

1. своєчасного погашення дебіторської заборгованості покупця, яка виникла по іншій угоді, а також запобігання збиткам;
2. отримання від організації-дебітора вигідних покупцю товарів (послуг);
3. встановлення контролю над організацією-дебітором;
4. інших випадків.

При оцінці слід враховувати, що покупець з придбанням права вимоги по заборгованості, отримує право вимоги пені, штрафу і неустойки, передбачені договором між боржником і Дебітором. У зв'язку з цим, основним підходом до оцінки є **дохідний**, а витратний та порівняльний є допоміжними.

Існує досить велика кількість варіантів погашення та витребування прав вимоги.

Дебіторська заборгованість - права (вимоги), що належать організації-кредитору по невиконаним зобов'язанням третіх осіб з оплати фактично поставлених за договором товарів, виконаних робіт або наданих послуг.

Власник продає не саму заборгованість по балансу, а лише право вимоги погашення цієї заборгованості дебітором, тобто поступається ці права покупцю за договором цесії (уступки вимоги).

Реальна вартість дебіторської заборгованості визначиться тільки на публічних торгах. Причому в залежності від якості передпродажної підготовки і проведення самого аукціону ціна покупки може значно відрізнитися від значення отриманої ринкової вартості.

Дебіторська заборгованість - це елемент оборотного капіталу, тобто сума боргів, що належать організації від юридичних або фізичних осіб.

По суті збільшення дебіторської заборгованості означає відволікання коштів з обороту підприємства.

Величина дебіторської заборгованості визначається багатьма різноспрямованими факторами. Умовно ці фактори можна розділити на зовнішні і внутрішні.

До зовнішніх факторів слід віднести:

1. стан економіки в країні - спад виробництва, безумовно, збільшує розміри дебіторської заборгованості;
2. загальний стан розрахунків в країні - криза неплатежів однозначно призводить до зростання дебіторської заборгованості;
3. ефективність грошово-кредитної політики НБУ, оскільки обмеження емісії викликає так званий "грошовий голод", що в кінцевому підсумку ускладнює розрахунки між підприємствами;
4. рівень інфляції в країні, так при високій інфляції багато підприємств не поспішають погасити свої борги, керуючись принципом, чим пізніше термін сплати боргу, тим менше його сума;
5. вид продукції - якщо це сезонна продукція, то ризик зростання дебіторської заборгованості об'єктивно обумовлений;
6. місткість ринку і ступінь його насиченості, так в разі малої місткості ринку і максимальної його насиченості даним видом продукції природним чином виникають труднощі з її реалізацією, і як наслідок зростанням дебіторської заборгованості.

Існуюча нестабільність економічної ситуації в Україні призводить до істотного збільшення ризиків при продажу товарів, проведенні робіт, наданні послуг з відстрочкою платежу (отримання передоплати як форми платежу на регіональних ринках

використовується в обмежених розмірах).

Наявна низька платоспроможність підприємств викликає зростання обсягів дебіторської заборгованості на балансах виробників.

Накопичення дебіторської заборгованості економічно пояснюється нестачею обігових коштів.

Згідно з дослідженнями Світового банку, причиною виникнення неплатежів в Україні стала невідповідність вимог макро- і мікроекономічної політики держави.

Вони були наслідком суперечливої економічної політики (що має в своїй основі м'які обмеження для підприємств і швидку деінфляцію, при неадекватності фіскальних реформ).

Основними макроекономічними факторами були:

1. інфляційне зростання цін;
2. незадовільна робота банківської системи;
3. низька розвиненість або нерозвиненість фінансового ринку;
4. скорочення господарських зв'язків колишнього пост радянського простору.

Зовнішні фактори не залежать від організації діяльності підприємства та обмежити їх вплив менш можливо або в окремих випадках практично неможливо.

Внутрішні чинники:

Виваженість кредитної політики підприємства означає економічно виправдане установлення термінів і умов надання кредитів, об'єктивне визначення критеріїв кредитоздатності і платоспроможності клієнтів, вмiле поєднання надання знижок при дотерміновій сплаті ними рахунків, облік інших ризиків, які мають практичний вплив на зростання дебіторської заборгованості підприємства.

Таким чином, неправильне встановлення термінів і умов розрахунків, ненадання знижок при достроковій сплаті клієнтами рахунків, неврахування інших ризиків можуть призвести до різкого зростання дебіторської заборгованості.

Наявність системи контролю за дебіторською заборгованістю.

Професійні та ділові якості менеджменту компанії, що займається управлінням дебіторською заборгованістю підприємства.

У бухгалтерському балансі дебіторська заборгованість поділяється за строками її утворення на 2 групи:

- короткострокова, тобто заборгованість, платежі по якій очікуються протягом 12 місяців після звітної дати;
- довгострокова - заборгованість, платежі по якій очікуються більш ніж через 12 місяців після звітної дати.

З причин утворення дебіторської заборгованості її можна розділити на виправдану і невинуватдану.

Так, до виправданою дебіторської заборгованості слід віднести дебіторську заборгованість, термін погашення якої ще не настав і становить менше 1 місяця і яка пов'язана з нормальними строками документообігу;

До невинуватданої слід віднести прострочену дебіторську заборгованість, а також заборгованість, пов'язану з помилками в оформленні розрахункових документів, з порушенням умов господарських договорів і т.д.

Існує і так звана безнадійна дебіторська заборгованість, що представляє собою суми неоплачених заборгованостей покупців, споживачів, терміни позовної давності, за якими або закінчуються, або вже минули.

Прострочена дебіторська заборгованість виникає в зв'язку з порушенням покупцем, замовником термінів розрахунків за надані активи. Закінчення встановлених договором термінів розрахунків призводить до виникнення дебіторської заборгованості, погашення котрої стає сумнівним.

Часовий період здійснення юридичною особою захисту порушеного права по шуку юридичної особи представляє термін позовної давності. Він встановлений Цивільним кодексом України та становить три роки і є загальним терміном позовної давності. Строки позовної давності та порядок їх обчислення не можуть бути змінені угодою сторін. Однак законодавством встановлені підстави зупинення і переривання перебігу строків позовної давності. Такими підставами є:

- пред'явлення позову в установленому порядку;
- вчинення зобов'язаною особою дій, що свідчать про визнання боргу.

Невитребувана дебіторська заборгованість, за якою минув строк позовної давності, а також безнадійна дебіторська заборгованість повинна бути включена до складу витрат організації в сумі, в якій заборгованість була відображена в бухгалтерському обліку. Причому прострочена заборгованість списується окремо по кожному зобов'язанню.

Підставами для списання безнадійних боргів є:
дані проведеної інвентаризації;
письмове обґрунтування неможливості стягнути борги дебіторів;
наказ (розпорядження) керівника організації про списання таких зобов'язань.

Інвентаризація розрахунків з дебіторами проводиться за даними актів звірки з контрагентами організації. За їхніми даними оформляється "Акт інвентаризації розрахунків з покупцями, постачальниками та іншими дебіторами і кредиторами". В акті відображається дебіторська задолжена за видами (підтверджена дебіторами, не підтверджена дебіторами, заборгованості по виплаті заробітної плати з вичерпаним терміном позовної давності).

Ринок фінансових зобов'язань на сьогоднішній день хоча і відрізняється великою кількістю пропозицій, не можна назвати досить розвиненим. Він характеризується рядом особливостей:

Найбільш затребувані фінансові зобов'язання сировинних, енергетичних та інших платоспроможних підприємств;

Всі підприємства (або дебітори-фізичні особи) відрізняються за своїм фінансовим станом, отже, складно підібрати аналоги для порівняння.

Існує особлива група зобов'язань, пропонована до реалізації на торгах в рамках процедури банкрутства арбітражними керуючими з великою знижкою.

Необхідно мати на увазі, що специфіка дебіторської заборгованості як товару, що реалізується на відкритому ринку або входить в систему бізнесу, що пов'язано з тим, що даний актив не зовсім матеріальний.

Власник даного активу фактично продає не саму "балансову" заборгованість, а лише право вимоги погашення цієї заборгованості дебітором, тим самим поступається ці права покупцеві за договором (цесії - поступки прав).

Саме ця специфічна особливість даного активу передбачає в оцінці визначати не тільки саму величину боргу, але і проводити аналіз прав на цю заборгованість.

Саме ці обставини припускають визначення ринкової вартості даного активу проводити з глибоким аналізом обґрунтованості юридичних прав на цей актив.

Отже, крім обов'язкового відображення величини вартості активу в документах бухгалтерського обліку та звітності (балансі), дебіторська заборгованість повинна підтверджуватися наступними документами:

- договором між кредитором та боржником з додатком первинних документів, підпідтверджується власне виникнення заборгованості та час її тривалості (накладні, рахунки-фактури і т.д.);
- акти звірки дебіторської заборгованості між нами, оформлені належним чином.

Без їх наявності та належного юридичного оформлення продаж цих боргів, як і сам факт їх наявності викликає серйозні зауваження і сумніви.

У практиці оцінки бувають випадки, коли покупець прав на дебіторську заборгованість згоден, з такою "некомплектністю" товару, що в свою чергу створює труднощі у визначенні вартості частини прав на цей актив. Досить часто ці права вимоги підкріплені документами застави і поручительства, що передбачає аналіз і оцінку цих документальних свідчень в загальній оцінці документального підтвердження права на дебіторську заборгованість.

Суттєвою особливістю даного активу є те, що в його створенні дуже важливу роль відіграє так званий суб'єктивний фактор, який надає саме безпосередній вплив на динаміку змін розмірів цього активу.

Не секрет, що віддача боргів може бути пов'язана з певною тактикою менеджменту компанії-дебітора, яка, з огляду на реальну економічну ситуацію, не вважає за потрібне суворо дотримуватися своїх договірних зобов'язань, а в деяких випадках проводять "політику неплатежів".

При схемах взаємної заборгованості підприємств одне перед одним, а також такий же заборгованості через третіх осіб дає можливість кожному підприємству не перераховувати податок на прибуток як завжди довго, особливо якщо ця заборгованість утворилася в результаті реалізації будь-якої продукції.

У практиці виробничих відносин налічується близько двадцяти різного роду схем погашення дебітором своїх зобов'язань, починаючи з простої оплати готівкою і закінчуючи угодами факторингу і форфейтингу.

Великий вплив на "повернення" заборгованостей надає наявність схем взаємозачетів, часом по дуже складними схемами з залученням двох-трьох і більше підприємств-посередників.

У світовій практиці ринкових відносин погашення боргових зобов'язань перед кредитором є безумовним і вимагає негайного виконання. В іншому випадку ділова репутація дебітора різко впаде і упущена в результаті цього вигода виявиться набагато більше будь-якої величини непогашених боргів.

Саме це передбачає високу ліквідність цього активу в бізнесі. Це знайшло своє відображення в коефіцієнтах ліквідності, які широко використовуються у фінансовому аналізі діяльності підприємства. Відповідно до них виходить, що чим вище величина дебіторської заборгованості в балансі підприємства, тим вище ліквідність цих активів і, як слідствие, вище платоспроможність такого підприємства.

Разом з тим, з практики українських підприємств вбачається, що в дійсності може мати місце прямо протилежна тенденція. Саме ця обставина свідчить про те, що використання для аналізу платоспроможності таких коефіцієнтів не завжди дає об'єктивну оцінку.

Дебіторська заборгованість може бути проаналізована за чинниками, що впливають на її вартість.

Фактор «Тип позичальника».

Найбільш ризикованими позичальниками є фізичні особи, тому що погашення заборгованості здійснюється фізичними особами, як правило, у формі відрахувань із заробітної плати, яка може значно коливатися, звернення стягнення на майно фізичної особи можливо в окремих випадках і тільки за рішенням суду.

Державні або муніципальні органи виконавчої влади також є ризикованими позичальниками. Дане твердження не суперечить тому факту, що вкладення в державні цінні папери розглядається як безризикові вкладення коштів.

Визнання державних або муніципальних органів виконавчої влади ризикованими позичальниками обумовлено тим, що позичальник може знайти безліч підстав для відмови від виконання обов'язків щодо погашення боргу (наприклад, борг отриманий колишньою адміністрацією на неринкових умовах, неправильно оформлені документи і т.п.) і витребувати заборгованість в судовому порядку вкрай складно. Крім того, досить часто кошти видаються по не зовсім економічних мотивах, наприклад, організація надає послугу муніципальному органу влади не з метою отримання прибутку, а з метою отримання переваг для ведення бізнесу на території цього міста. Після оголошення банкрутом та введення арбітражного управління, муніципалітет такі неформальні угоди міг цілком перестати виконувати.

Навіть в тому випадку, якщо судові рішення буде винесено на користь кредитора, то реально отримати кошти можна не відразу, тому що в бюджеті на поточний рік можуть бути не передбачені витрати на обслуговування боргу.

Ризик кредитування юридичних осіб визначається перш за все наявністю у них визначеної кредитної історії, що дозволяє судити про ступінь надійності позичальника (боржника).

Фактор «Фінансовий стан позичальника».

Тип фінансового стану позичальника необхідно визначати на основі аналізу його фінансової звітності. Класичним способом оцінки фінансового стану позичальника є фінансовий аналіз на основі 5-ти груп показників - платоспроможності, структури капіталу, оборотності, рентабельності, фінансової стійкості.

Однак в ситуаціях масової оцінки, як правило, у оцінювачів немає можливості отримати фінансову звітність боржників.

У цьому випадку фінансовий стан визначається за непрямими ознаками: публікаціям в ЗМІ, галузевим оглядам, даними податкової інспекції і т.п.

Фактор «Стабільність доходу позичальника».

Стабільність чи нестабільність доходу позичальника слід визначати також на основі його фінансової звітності, а в разі її відсутності на основі експертних висновків (наприклад,

дохід сільськогосподарських організацій можна визнати сезонним, а дохід муніципальних органів влади стабільним, тому що він визначається податковими платежами) або за непрямими ознаками.

Дані по стабільності доходу позичальника у оцінювача відсутня, а тому цей ризик не враховується.

Фактор «Тип заборгованості».

Даний фактор доповнює фактор «Фінансовий стан позичальника», показуючи можливість і бажання позичальника виконувати свої зобов'язання по поверненню заборгованості в минулому. Ризик за цим фактором визначено в залежності від періоду прострочення платежів.

Необхідність введення даного чинника зумовлена тим, що можливість повернути борг, ще не означає добровільне бажання позичальника зробити це в максимально короткий термін. Досить часто позичальник спростовує сам факт існування заборгованості в результаті чого судові розгляди у справі про стягнення боргу можуть розтягнутися на досить великий термін (в окремих випадках більш ніж на 2 роки).

Фактори «Темпи інфляції», «Рівень девальвації рубля» і «Вид процентних ставок».

Ризик за даними факторів визначається в залежності від того, наскільки змінилася кон'юнктура ринку і умови кредитного договору в період з моменту виникнення зобов'язань на дату проведення оцінки. Також враховується в якій валюті виражена дебіторська заборгованість: в гривні або іноземній валюті.

Фактори «Темпи інфляції» і «Рівень девальвації гривні» мали велике значення в період 1998-1999 рр., тому що багато підприємств не могли своєчасно обслуговувати свої довготривалі зобов'язання саме за рахунок непередбачувано різкої зміни кон'юнктури ринку.

Для визначення ринкової вартості права вимоги необхідно враховувати те, що купується право вимоги, в переважній більшості випадків, з метою отримання доходу при стягненні грошових коштів або іншого ліквідного майна з організації- боржника.

Отже, ринковою вартістю тут буде сума, яка буде отримана при стягненні витрат і його прибутку.

порівняльний підхід заснований на передумові, що при визначенні ціни угоди покупець і продавець орієнтуються на ціни продажу об'єктів, аналогічних об'єкту оцінки. Алгоритм підходу порівняння продажів полягає у визначенні вартості об'єкта оцінки на основі цін об'єктів-аналогів, скоригованих на відмінності в основних характеристиках між аналогами та об'єктом оцінки. Порівняльний підхід найбільш дієвий для об'єктів, по яким є достатня кількість інформації про недавні угоди купівлі-продажу. Якщо такий об'єкт на ринку продажів відсутня, порівняльний підхід не застосовний. Будь-яка відмінність умов продажу порівнюваного об'єкта від типових ринкових умов на дату оцінки має бути враховано при аналізі. Тому при застосуванні даного підходу необхідні достовірність і повнота інформації.

Ринок прав вимоги до боржників є обмеженим в силу ряду його специфічних характеристик, таких як:

- відсутність організованого ринку відповідних об'єктів;
- відсутність інформації про деталі подібних угод.

У зв'язку з цим застосування порівняльного підходу для оцінки вартості прав вимоги не представляється можливим.

витратний підхід - сукупність методів оцінки вартості об'єкта оцінки, заснованих на визначенні витрат, необхідних для відтворення або заміщення об'єкта оцінки з заліком зносу і старіння. Витратний підхід заснований на принципі заміщення, а також на принципі найкращого і найбільш ефективного використання, вкладу, збалансованості, економічної величини і економічного поділу.

Застосування витратного підходу до оцінки прав вимоги також є недоцільним зважаючи на специфіку аналізованих прав вимоги. Вартість права вимоги, в концепції витратного підходу, яка приймається як вартість такого ж вимоги, пред'явленого боржника з аналогічною кредитоспроможністю, не має економічної доцільності, тому її оцінка в

рамках витратного підходу не обґрунтована.

дохідний підхід - сукупність методів оцінки вартості об'єкта оцінки, заснованих на визначенні очікуваних доходів від використання об'єкта оцінки. В рамках цього підходу потрібно визначити поточну вартість всіх майбутніх доходів від володіння і експлуатації об'єктом.

Дохідний підхід в оцінці прав вимоги реалізується з використанням методу дисконтування очікуваних грошових потоків від стягнення заборгованості з урахуванням строків погашення та ризику неотримання коштів за ним.

Використовувана в рамках цього Звіту методика оцінки прав вимоги заснована на прибутковому підході до оцінки.

Таким чином, в рамках цього Звіту використовувався дохідний підхід до оцінки прав вимоги.

Оцінювачу були представлені документи, що містять вартісні характеристики об'єкта оцінки. Решта інформації була отримана з мережі Інтернет, в процесі інтерв'ю з представниками Замовника.

Оскільки отримані в процесі збору інформації дані є досить однорідними, оцінювач вважає, що зібрані дані задовольняють вимогам достатності і достовірності.

Аналіз достатності інформації показав, що отримана від Замовника і з інших джерел інформація є достатньою для проведення оцінки. Оцінювач вважає, на основі наявної інформації, що використання додаткової інформації не призведе до істотної зміни характеристик, використаних при проведенні оцінки об'єкта оцінки, а також не веде до істотної зміни підсумкової величини вартості об'єкта оцінки.

У процесі підготовки цього звіту оцінювач виходив з достовірності наданих Замовником документів, а також відомостей, викладених під час інтерв'ю в процесі збору ринкових даних. На думку оцінювача, документи, представлені Замовником, достовірні. Даних, які б суперечили повідомленій Замовником інформації, немає.

Аналіз достовірності наявної інформації показав, що отримана від Замовника і з інших джерел інформація не суперечить одне одному, тому може бути визнана достовірною.

Аналіз ринку об'єкта оцінки, ціноутворюючих факторів, а також зовнішніх факторів, що впливають на його вартість

Під ринком боргів непублічних компаній ми розуміємо ринок купівлі - продажу дебіторської заборгованості підприємств і організацій перед підприємствами і організаціями, що виникла з договорів самого різного типу (кредитних, позики, купівлі - продажу, постачання, підряду і т.д.). У ряді випадків, така заборгованість може бути переоформлена в векселі боржника.

Правові основи функціонування ринку

Відповідно до пункту 1 частини 1 статті 512 та статті 514 Цивільного кодексу України кредитор у зобов'язанні може бути замінений іншою особою внаслідок передання ним своїх прав іншій особі за правочином (відступлення права вимоги). Відступлення права вимоги здійснюється шляхом укладення договору (договору цесії) між першим кредитором (цедентом) та новим кредитором (цесіонарієм). Цесія – це поступка вимоги або передавання вимоги в зобов'язанні іншій особі. До нового кредитора переходять права первісного кредитора в зобов'язанні в обсязі і на умовах, що існували на момент переходу цих прав, якщо інше не встановлено договором або законом (ст. 514 ЦК).

Відступлення права вимоги – операція з переуступки кредитором прав вимоги боргу третьої особи новому кредитору з попередньою або наступною компенсацією вартості такого боргу кредитору або без такої компенсації (пп.14.1.255 Податкового кодексу, далі – ПК). Згідно зі ст. 512 Цивільного кодексу (далі – ЦК) кредитор у зобов'язанні може бути замінений іншою особою внаслідок передання ним своїх прав іншій особі за правочином (відступлення права вимоги).

Для юридичних осіб та підприємців договір цесії завжди є оплатним, оскільки безоплатні угоди між суб'єктами підприємницької діяльності неприпустимі. Згода боржника про укладення договору уступки права не потрібно (якщо тільки така згода не

передбачено основним договором з якого виникло зобов'язання). Уступка вимоги, заснованої на угоді, укладеної в простій письмовій чи нотаріальній формі, повинна бути здійснена у відповідній письмовій формі. Уступка вимоги по угоді, вимагає державної реєстрації, повинна бути зареєстрована в порядку, встановленому для реєстрації цього правочину, якщо інше не встановлено законом. Якщо боржник не був письмово повідомлений про перехід прав кредитора до іншої особи, новий кредитор несе ризик викликаних цим для нього несприятливих наслідків. У цьому випадку виконання зобов'язання первісному кредиторіві визнається виконанням належному кредиторіві.

Достовірних оцінок обсягів ринку купівлі - продажу боргів непублічних компаній не існує.

Інтерес до таких активів мають:

Колекторські агентства.

Спеціалізовані компанії, що купують прострочені та не прострочені банківські і небанківські борги різних розмірів на всіх стадіях їх існування з метою досудового, позасудового і судового їх стягнення. Мають доступом до цільовим інвестиційних ресурсів для такого роду операцій. Можуть діяти як в свою користь, так і за дорученням інвесторів. Основним напрямком роботи з заборгованістю є її стягнення в судовому порядку на замовлення конкретного інвестора і в його користь за винагороду. Розміри винагороди компаній непрозорі і мають широкий розкид, що пов'язано, в першу чергу, з «індивідуальним» підходом до кожної заборгованості, при якому велика увага приділяється юридичній опрацювання позову. Підприємства - дебітори.

Підприємства - кредитори

Купують борги підприємств, що знаходяться в стадії перед банкрутства або банкрутства, для отримання вагомого місця або контролю в раді кредиторів Відповідно до рекомендацій колекторської компанії АКМ 17, покупцями боргів можуть виступити:

Типи покупців	Коментарі
Колектори	Заробляють на різниці між вартістю купівлі і реально стягнутої з боржника сумою
Фонди проблемних активів	На українському ринку їх лічені одиниці, а ті, що працюють, дуже розбірливі
<i>боржники кредитора</i>	Їх інтерес до викупу з дисконтом зобов'язань свого кредитора очевидний - наступний взаємозалік. Іншими словами, покупець економить на погашенні своєї заборгованості.

сегментація ринку

Фахівцями Консалтингової Групи «ПраймЕдвайс» була запропонована наступна логічна сегментація ринку боргів непублічних компаній.

- Сегмент «Сміттєві» борги, практично не реальні до стягнення, хоча і існуючі юридично.
- Борги компаній - банкрутів. Реалізуються арбітражними керуючими на публічних торгах. Арбітражні керуючі продають ті борги, стягнення яких не увінчалось успіхом. При цьому, пропозиція дебіторської заборгованості до продажу на торгах є свого роду заміною списанню цих безнадійних боргів, оскільки частка не відбулися торгів через відсутність інтересу у покупців знаходиться в інтервалі від 83% до 94%, інтересантів на них мало, і угоди з ними вкрай рідкісні. Імовірність продажу - не більше 10%.
- Реальні до стягнення незабезпечені борги. Як правило, не банківські борги. Імовірність продажу оцінити дуже складно. Основні критерії - платоспроможність боржника, правильність і повнота оформлення документів. Можливі покупки зі спеціальною (але ринкової) мотивацією, наприклад, у вигляді прагнення до заліку взаємних вимог.
- Реальні до стягнення забезпечені борги. Як правило, банківські борги. Імовірність продажу залежить від платоспроможності боржника (який може бути

неплатоспроможним), повноти і правильності оформлення документів, а також адекватності оцінки та ліквідності забезпечення.

- Продаж майна, що є забезпеченням боргу, через продаж самого боргу

За результатами проведеного фахівцями Консалтингової Групи «ПраймЕдвайс» дослідження, інтервали дисконтів, фактично спостерігаються на ринку при продажу боргів непублічних компаній різних сегментів можна оцінити таким чином:

Сегмент дисконтів «Сміттеві» борги, практично не реальні до стягнення, хоча і існуючі юридично 100% - 90% ближче до 100% Реальні до стягнення не забезпечені борги 90% - 50%

Реальні до стягнення забезпечені борги 50% - 0%

Продаж майна, що є забезпеченням боргу, через цесію боргу -дисконт, як правило, відсутній. Навпаки, може бути присутнім премія, обумовлена перевищенням ринкової вартості майна над номіналом боргу Ці дані добре узгоджуються з альтернативними результатами . Так, за даними Інтерфакс, частка погашених вимог кредиторів до боржників, юридичним особам і підприємцям (крім боржників кредитних організацій) в загальному обсязі заявлених вимог по завершених в 2016 році справах про банкрутство склала 3,2% в порівнянні з 5% в 2015 році , тобто знизилася в 1,6 рази. І можна спрогнозувати, що показники ефективності процедур за підсумками 2017 року ще більш незадовільними.

Практика застосування порівняльного підходу до оцінки прав вимоги (дебіторської заборгованості)

За даними експертів Асоціації банків Північно - Заходу, в залежності від різних варіантів банкрутства компаній ринкові дисконти при продажу забезпечених боргів підприємств-банкрутів коливаються від 10% до 65%, при продажу незабезпечених торгів - до 99%. Судячи з усього, такі значення дисконтів є відносно стабільними в часі. Так, дані ще 2001 року свідчать про те, що «На ринку боргів розмір дисконту часто перевищує 50%. Він визначається фінансовим станом боржника, документарним оформленням заборгованості, ліквідністю ринку, перспективами стягнення боргу через суд, а також наявністю або відсутністю покупців і претендентів на майно боржника »

Фактори, що визначають ціну боргу непублічних компаній

Наведені вище міркування дозволяють автору виділити наступні п'ять факторів, що визначають розмір дисконту до номіналу боргу непублічних компаній:

- Рівень ризику непогашення боргу боржником через неплатоспроможність. Чим вище ризик непогашення боргу боржником, тим вище дисконт. У разі банкрутних станів боржника дисконт буде прагнути до 100% («сміттеві» борги).

- Передбачуваний термін стягнення: з ростом передбачуваного терміну стягнення боргу дисконт збільшується, що природним чином пояснюється вартістю грошей у часі.

- Рівень діючих ринкових кредитних та депозитних ставок банків. З ростом діючих ринкових ставок дисконт збільшується, що так само природним чином пояснюється вартістю грошей у часі.

- Номінал боргу. За інших рівних дисконт до номіналу більших боргів буде вище, ніж для менш великих боргів, що відображає компенсацію зростання ризику інвестора (покупця) з ростом розміру інвестицій.

- Наявність забезпечення боргу - оцінка (ринкова вартість) і ліквідність.

Наявність забезпечення знижує розмір дисконту. Більш того, при перевищенні ринкової вартості застави над номіналом боргу дисконт до номіналу боргу може змінитися на премію.

- Порядок оплати. При оплаті «за фактом» дисконт буде більше, ніж при оплаті в розстрочку, оскільки в першому випадку ризик покупця вище, ніж у другому.

Фактори, що визначають ліквідність боргу.

З досвіду діяльності колекторського агентства АКМ продавцю необхідно мати на увазі наступні чинники, що підвищують ймовірність продажу (ліквідність) боргів:

Фактор «Принципова можливість продажу боргу»

Продажу прав вимоги можуть перешкоджати спеціальні застереження в контрактах, укладених з боржниками. Наприклад, «Права вимоги за цим договором не можуть бути

відступлені однією стороною без письмової згоди іншої сторони цього контракту». Договори цессії, укладені всупереч подібної заборони, юридичної сили не матимуть. Не можна передати право вимоги за зобов'язаннями, які виникли з публічних, а не з цивільних правовідносин. Наприклад, неможливо продати борг податкової інспекції перед компанією, викликаний переплатою того чи іншого податку, або заборгованість, що виникла через затримку виплат коштів з бюджету будь-якого рівня - субсидій, оплати за держзамовленням, інвестицій.

Фактор «Повнота комплекту документів, що підтверджують існування і розмір боргу».

Один з найважливіших факторів, що дозволяє продати борг за максимальні гроші. Як правило, покупці готові прийняти на себе ризики банкрутства боржника, але не ризики програшу справи в арбітражному суді. Якщо ситуація з документами невизначена, шанси отримати хорошу ціну прагнуть до нуля. При цьому, комплект документів, що підтверджують існування боргу, буде відрізнятися в залежності від типу угоди, по якій виникла заборгованість.

Фактор «Наявність достовірної інформації про боржника»

Необхідно надати потенційному покупцеві найактуальнішу контактну інформацію про боржника - адреса офісу, контактні особи, телефони і т.д. Мало хто захоче купувати борги компанії, з представниками якої складно провести навіть звичайні переговори. Покупців, як правило, не цікавлять «невловимі» боржники, за винятком тих випадків, коли є достовірна інформація про їх цікавих для продажу активах (що представляє собою актив, де перебувати, реальний стан і т.д.). Боржники, які не виконують вступило в законну силу рішення суду, також насторожують покупців, ще більш - компанії банкрути.

Фактор «Реальність вартості боргу»

Варто орієнтуватися в першу чергу на основну частину - «тіло» - боргу.

Величина штрафів, пені та неустойок має для покупця вторинне значення. З більшою ймовірністю продавець зуміє продати сам борг плюс нараховані на нього відсотки за користування чужими Проте, в цьому випадку можна продати саму компанію - кредитор. Наприклад, при постачанні першорядну роль грають коректно оформлені товарні або товарно-транспортні накладні. Коли мова йде про заборгованість по роботах підряду для успішного звернення до суду вкрай важливі підписані акти КБ-2 і КБ-3. При позикових відносинах новому кредитору будуть потрібні платіжні документи, що підтверджують факт перерахування боржнику коштів. Іншими словами, необхідно надати потенційному покупцеві такий же комплект документів, як якщо б продавець сам готувався до звернення в суд.

Фактори, що підвищують вартість боргу.

Такими факторами є:

- визнання боргу боржником хоча б на рівні акту звірки;
- колишній позитивний досвід стягнення заборгованості з боржника;
- тривалу співпрацю з боржником;
- існування інших кредиторів.

Інші фактори.

У деяких випадках покупцеві набагато цікавіше купити борг одночасно у кількох кредиторів. Це дозволить, наприклад, контролювати хід процедури банкрутства. Велика кількість кредиторів, кожен з яких «тягне ковдру на себе» може негативно позначитися на подальшій процедурі стягнення і, відповідно, на ціні. Тому якщо інформація про інших кредиторів вашого боржника, варто поцікавитися можливістю формування їх пулу, і знову ж таки повідомити про це майбутньому покупцеві боргу.

В сучасних економічних умовах проблема управління дебіторською заборгованістю для більшості підприємств, що функціонують на території України, як і раніше залишається актуальною. Справедливість цього твердження підкріплюється тим, що в структурі оборотних активів господарюючих суб'єктів понад 50% припадає на дебіторську заборгованість.

Несвоєчасна оплата дебіторами своїх зобов'язань, призводить до дефіциту грошових коштів, збільшує потребу організації в оборотних активах для фінансування поточної діяльності, погіршує фінансовий стан. Це, в свою чергу, призводить до необхідності зміни розрахункових відносин між організацією і покупцями, знаходження раціональної

політики надання кредитів та інкасації заборгованостей.

Стан дебіторської заборгованості, її розмір і якість істотно впливають на фінансовий стан організації. За українськими джерелами, дебіторська заборгованість по в середньому становить близько 33% всіх активів організацій. Рівень дебіторської заборгованості визначається багатьма факторами: видом продукції і ступенем насиченості нею ринку, місткістю ринку, договірними умовами і прийнятої системою розрахунків на конкретному підприємстві, платоспроможністю і акуратністю дебіторів.

В результаті проведеного аналізу ринку виявлено, що на ринку дебіторської заборгованості представлені до продажу борги організацій і фізичних осіб, що пропонуються до реалізації на торгах в рамках процедури банкрутства підприємств. У таких випадках мова йде як про продаж дебіторської заборгованості оптом (наприклад, вся дебіторська заборгованість підприємства-банкрута може обчислюватися сотнями і тисячами найменувань дебіторів), так і про реалізацію заборгованості кожного боржника окремо, в залежності від стратегії конкурсного керуючого. При цьому заборгованість реалізується з великою знижкою, з урахуванням високої ймовірності неповернення дебіторської заборгованості, що безпосередньо пов'язано з низькою ефективністю управління підприємством, результатом якої стало банкрутство. Найчастіше ця знижка знаходиться в діапазоні 50-99%.

На дату оцінки представлені наступні пропозиції з продажу прав вимоги підприємств-банкрутів по невиконаним борговими зобов'язаннями, де боржниками виступають юридичні особи, і термін з дати виникнення заборгованості не перевищує строк позовної давності (за результатами аналізу оголошень про продаж дебіторської заборгованості на відкритих торгах за даними ресурсів у системі ProZorro в 2020 році:

Уважаемые пользователи!
Для дальнейшей работы с аппаратными ключами необходимо скачать и обновить вашу криптографическую библиотеку! [Детальнее](#)

С уважением, команда SmartTender.biz

Главная / Аукционы на продажу активов госпредприятий / Аукцион /

Право вимоги (дебіторської заборгованості) що виникло на підставі рішення Черкаського районного суду Черкаської області справа №2320/606/12 від 20.04.2012 року Доманського В.М.

№ 5716702
1
UA-PS-2020-04-21-000014-3
Справа, про банкрутство № 925/215/14 від "29" квітня 2015 р. господарського суду Черкаської області. Продаж права вимоги (дебіторської заборгованості), що виникло на підставі рішення Черкаського районного суду Черкаської області № 2320/606/12 від 20.04.2012 року. [Детальнее](#)

Завершен
567 153,80 грн. без ПДВ
-99% 5 671,54 грн. без ПДВ
[Следить](#)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите на [www.microsoft.com/windows/activation](#)

<https://smarttender.biz/ru/auksiony-na-prodazhu-aktivov-gospredpriyatij/9749412/>

Уважаемые пользователи!
Для дальнейшей работы с аппаратными ключами необходимо скачать и обновить вашу криптографическую библиотеку! [Детальнее](#)

С уважением, команда SmartTender.biz

Главная / Аукционы на продажу активов госпредприятий / Аукцион /

Про проведення повторного аукциону з продажу права вимоги (дебіторська заборгованість) ТОВ «Гранд Дистрибушин ЮГ» код ЄДРПОУ 36161138

№ 5553138
1
UA-PS-2020-03-31-000106-2
Арбітражний керуючий Вербицький Олексій Вікторович (свідцтво Міністерства юстиції України, № 692 від 18.04.2013р.), що діє на підставі Ухвали господарського суду Дніпропетровської області від 04.09.2018р., ліквідатор у справі № 904/5052/16 повідомляє, про ... [Детальнее](#)

Завершен
43 327,42 грн. без ПДВ
-99% 433,27 грн. без ПДВ
[Следить](#)

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите на [www.microsoft.com/windows/activation](#)

<https://smarttender.biz/ru/auksiony-na-prodazhu-aktivov-gospredpriyatiy/9466181/>

smarttender.biz/ru/auksiony-na-prodazhu-aktivov-gospredpriyatiy/9236138/

Приложения Google Бухгалтеру Власть Входящие (3) - ukt... Входящие#msglist... Державна фискаль... Оценка Строительство » Другие закладки

0 800 75 10 10 Напишите нам Еще

24 Мая, 13:59:42 Рус

SmartTender Вход Регистрация

Торговая площадка Про SmartTender Регламент Информационный центр

Уважаемые пользователи!
Для дальнейшей работы с аппаратными ключами необходимо скачать и обновить вашу криптографическую библиотеку! [Подробнее](#)

С уважением, команда SmartTender.biz

Главная / Аукционы на продажу активов госпредприятий / Аукцион /

Право вимоги ТОВ "Торговий дім "Приват" код 33563700 до Bramlaw Holding Limited (Kinp) за трьома договорами поставки

№ 5425477
Лот № 33563700-1
UA-PS-2020-03-11-000102-2
другой повторный аукцион с возможностью снижения почтовой цены лота

Завершен
1 056 217,50 грн. без ПДВ
-99% 10 562,18 грн. без ПДВ

Следить

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

<https://smarttender.biz/ru/auksiony-na-prodazhu-aktivov-gospredpriyatiy/9236138/>

smarttender.biz/ru/auksiony-na-prodazhu-aktivov-gospredpriyatiy/9144977/

Приложения Google Бухгалтеру Власть Входящие (3) - ukt... Входящие#msglist... Державна фискаль... Оценка Строительство » Другие закладки

0 800 75 10 10 Напишите нам Еще

24 Мая, 14:04:58 Рус

SmartTender Вход Регистрация

Торговая площадка Про SmartTender Регламент Информационный центр

Уважаемые пользователи!
Для дальнейшей работы с аппаратными ключами необходимо скачать и обновить вашу криптографическую библиотеку! [Подробнее](#)

С уважением, команда SmartTender.biz

Главная / Аукционы на продажу активов госпредприятий / Аукцион /

право вимоги за договором про відступлення права вимоги

№ 5373292
40044939+1+перші
UA-PS-2020-03-02-000021-1
Майнові права: право вимоги ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "НК ВЕСТ ОЙЛ" (код ЄДРПОУ 40044939) до ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ «ІНТЕРТРАНСЛОГІСТИК 2019» (код ЄДРПОУ 37533355) яке виникло із договору про відступлення права вимоги № 01/19 від 01.07.2019 року у розмірі 1 500 000 гривень (один мільйон п'ятсот тисяч гривень). Справа: справа про банкрутство № 922/2215/19, Господарський суд Харківської області Арбітражний керуючий Паркулаб Володимир Григорович (вул. Потебні, 6, м. Харків, 61002, свідоцтво № 983 від 23.05.2013 року) Банкрот: ТОВАРИСТВО З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ "НК ВЕСТ ОЙЛ" (код ЄДРПОУ 40044939, 61003, м. Харків, МАЙДАН КОНСТИТУЦІЇ, будинок 1) Посилання на перший аукціон який не відбувся: <https://prozorro.sale/auction/UA-PS-40044939+1+pershi>

Завершен
900 000,00 грн. без ПДВ
-99% 9 000,00 грн. без ПДВ

Следить

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

<https://smarttender.biz/ru/auksiony-na-prodazhu-aktivov-gospredpriyatiy/9144977/>

smarttender.biz/ru/auksiony-na-prodazhu-aktivov-gospredpriyatiy/9022066/

Приложения Google Бухгалтеру Власть Входящие (3) - ukt... Входящие#msglist... Державна фискаль... Оценка Строительство » Другие закладки

0 800 75 10 10 Напишите нам Еще

24 Мая, 14:04:58 Рус

SmartTender Вход Регистрация

Торговая площадка Про SmartTender Регламент Информационный центр

Уважаемые пользователи!
Для дальнейшей работы с аппаратными ключами необходимо скачать и обновить вашу криптографическую библиотеку! [Подробнее](#)

С уважением, команда SmartTender.biz

Главная / Аукционы на продажу активов госпредприятий / Аукцион /

Другой повторный аукцион с відступлення права вимоги (дебіторської заборгованості) банкрута Приватного акціонерного товариства "Галичина" до Публічного акціонерного товариства "Ковельмолоко" в розмірі 86 249 110,51 грн. за договором купівлі-продажу товарів від...

№ 5303118
2555379-1
UA-PS-2020-02-18-000152-1
Ліквідатор Приватного акціонерного товариства "Галичина" - арбітражний керуючий Онушукані Ярослав Васильович, (Свідоцтво про право на здійснення діяльності арбітражного керуючого № 314 від 28.02.2013 року), повідомляє про проведення аукціону з відступлен...

Завершен
51 749 466,31 грн. без ПДВ
-99% 517 494,66 грн. без ПДВ

Следить

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

<https://smarttender.biz/ru/auksiony-na-prodazhu-aktivov-gospredpriyatiy/9022066/>

SmartTender

Торговая площадка Про SmartTender Регламент Информационный центр

Уважаемые пользователи! Для дальнейшей работы с аппаратными ключами необходимо скачать и обновить вашу криптографическую библиотеку! [Подробнее](#)

С уважением, команда SmartTender.biz

Главная / Аукционы на продажу активов госпредприятий / Аукцион /

Другой повторный аукцион с відступлення права вимоги за дебіторською заборгованістю (заборгованості з відшкодування завданих збитків Луценко В.А. перед ПРАТ «Галичина» в сумі 2 369 576 грн 81 коп.) в процедурі банкрутства у справі № 914/3734/15...

№ 5303119
25553579-2
UA-PS-2020-02-18-000151-1

Ліквідатор Приватного акціонерного товариства «Галичина» - арбітражний керуючий Онушанчик Ярослав Васильович, (Свідоцтво про право на здійснення діяльності арбітражного керуючого № 314 від 28.02.2013 року), повідомляє про проведення аукциону з відступлен...

Завершен

1 421 746,09 грн. без ПДВ
-99% 14 217,46 грн. без ПДВ

Следить

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

<https://smarttender.biz/ru/auksiony-na-prodazhu-aktivov-gospredpriyatiy/9022067/>

SmartTender

Торговая площадка Про SmartTender Регламент Информационный центр

Уважаемые пользователи! Для дальнейшей работы с аппаратными ключами необходимо скачать и обновить вашу криптографическую библиотеку! [Подробнее](#)

С уважением, команда SmartTender.biz

Главная / Аукционы на продажу активов госпредприятий / Аукцион /

Про проведення аукциону з відступлення права вимоги за дебіторською заборгованістю в процедурі банкрутства ПП «АПК Унікор», код ЄДРПОУ 37321236, порушений господарським судом Закарпатської області справа №907/308/16

№ 5159187
37321236-2
UA-PS-2020-01-28-000018-2

Арбітражний керуючий Тритяченко Ольга Володимирівна (Свідоцтва про право на здійснення діяльності арбітражного керуючого № 1009 від 13.05.2013 року, виданого Міністерством юстиції України) - ліквідатор у справі № 907/308/16, про банкрутство Приватного підприємства...

Завершен

66 970,19 грн. без ПДВ
-99% 669,70 грн. без ПДВ

Следить

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

<https://smarttender.biz/ru/auksiony-na-prodazhu-aktivov-gospredpriyatiy/8769679/>

SmartTender

Торговая площадка Про SmartTender Регламент Информационный центр

Уважаемые пользователи! Для дальнейшей работы с аппаратными ключами необходимо скачать и обновить вашу криптографическую библиотеку! [Подробнее](#)

С уважением, команда SmartTender.biz

Главная / Аукционы на продажу активов госпредприятий / Аукцион /

Другой повторный аукцион с продажу дебіторської заборгованості ТОВ "ФК "Грінем", код ЄДРПОУ 38949515

№ 5142485
38949515-01
UA-PS-2020-01-24-000037-3

Арбітражний керуючий Шимен Євген Олександрович (свідоцтво про право на здійснення діяльності арбітражного керуючого (розпорядника майна, керуючого санацією, ліквідатора) № 1747 від 05.11.2015р.), що є ліквідатором у справі № 911/1639/18 про банкрутство ТОВ "Фінансова компанія "Грінем" (код ЄДРПОУ 38949515, адреса: 08150, Київська область, м. Боярка, вул. Молодіжна, 6,26, оф. 16) та діє на підставі Постанови Господарського суду Київської області від 11.12.2018 р. у справі № 911/1639/18, оголошує продаж права вимоги (дебіторської заборгованості) ТОВ "ФК "Грінем" до ТОВ "Інком" за Державною опікою, державний ідентифікаційний № ЄДР 373119/14 1 жовт...

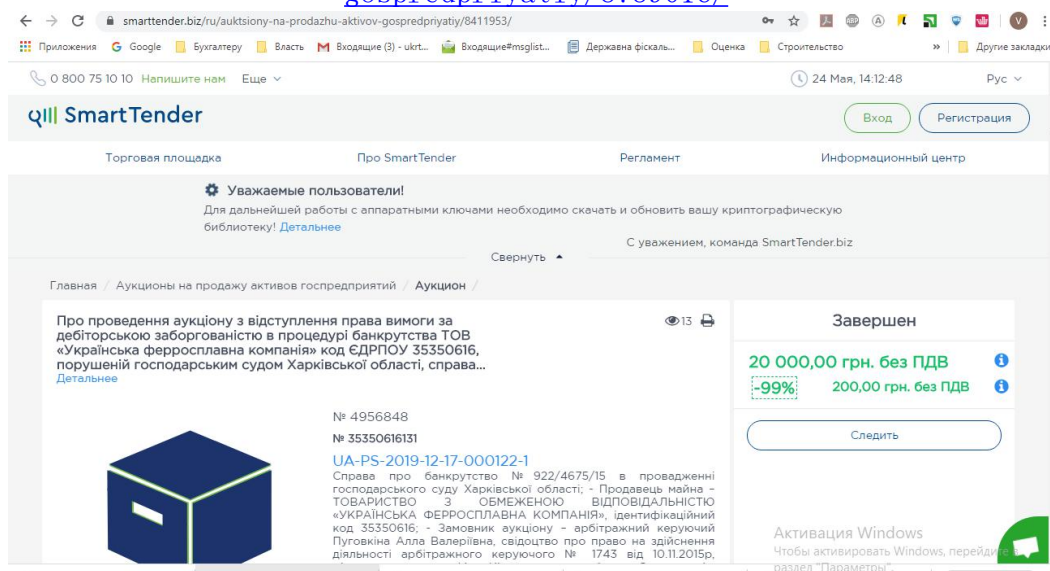
Завершен

120 000,00 грн. без ПДВ
-99% 1 200,00 грн. без ПДВ

Следить

Активация Windows
Чтобы активировать Windows, перейдите в раздел "Параметры".

<https://smarttender.biz/ru/auksiony-na-prodazhu-aktivov-gospredpriyatiy/8739016/>



<https://smarttender.biz/ru/auksiony-na-prodazhu-aktivov-gospredpriyatiy/8411953/>

Загальні висновки.

- Ринок продажу боргів непублічних компаній значно сегментований. Початковою процедурою при визначенні вартості боргу повинна бути робота по встановленню сегмента ринку для оцінюваної заборгованості. Далеко не завжди ця робота є легкою справою, оскільки може знадобитися чимало часу на аналіз безлічі чинників - від належного оформлення боргу до розуміння реальної платоспроможності боржника.
- Якщо аналіз покаже приналежність оцінюваної заборгованості до сегменту «сміттєвих» боргів, то ймовірність її продажу становить всього близько 1%. Дисконти на цьому ринку в середньому перевищують 99% і реальність самої угоди часто можна розглядати тільки в контексті продажу портфеля «поганих» боргів кваліфікованому покупцеві за символічну плату.
- Найбільш складним з точки зору оцінки є визначення вартості незабезпеченого боргу. В цьому випадку продавці схильні виставляти досить високу стартову ціну продаваних боргів - в середньому приблизно в половину від суми номіналу. Однак, для здійснення операції в такому випадку продавцю доведеться або забезпечити наявність доказів платоспроможності боржника, або продається борг буде розглядати як «сміттєвий».
- Для забезпечених боргів, навпаки, ціна угоди в середньому становить близько половини від номіналу боргу. При цьому, з точки зору продавця, початкова ціна заборгованості часто близька до номіналу, а іноді і перевищує її виходячи з вартості забезпечення. Тому при відсутності гнучкості в позиції продавця пошук покупця для здійснення угоди може зайняти тривалий час. У будь-якому випадку, визначальну роль для укладення угоди з приводу забезпеченого боргу поряд з належним документальним оформленням, перш за все, грає характеристика пропонованого забезпечення.

На думку оцінювача, обсяг проведеного дослідження ринку достатній для виконання оцінки ринкової вартості об'єкта оцінки.

4. АНАЛІЗ НАЙБІЛЬШ ЕФЕКТИВНОГО ВИКОРИСТАННЯ

У кожній роботі з оцінки майна оцінювача доводиться вирішувати багатоцільову задачу найбільш ефективного використання власності як поліпшеною.

Поняття «Найбільш ефективного використання», має на увазі таке використання, яке з усіх раціональних, фізично здійснених, фінансово прийнятних, юридично допустимих видів використання має своїм результатом максимально високу поточну вартість об'єкта.

Аналіз найбільш ефективного використання виконується шляхом перевірки відповідності розглянутих варіантів використання наступними критеріями.

фізична здійсненність: Розгляд технологічно реальних для даної ділянки і будівель

способів використання.

правомочність: Розгляд законних способів використання, які не суперечать розпорядженням про зонування, положенням про історичні зони і пам'ятниках, екологічному законодавству.

фінансова виправданість: Розгляд тих фізично здійснених і дозволених законом варіантів використання, які будуть приносити дохід власнику ділянки і побудованих на ній будівель.

Максимальна ефективність (оптимальний варіант забудови): Розгляд того, який з фізично здійснених, які мають право і фінансово виправданих варіантів використання об'єкта буде приносити максимальний прибуток або максимальну поточну вартість.

Найбільш ефективне використання (НЕВ) відповідно до Міжнародних стандартів оцінки (МСО) визначається як найбільш ймовірне використання майна, яке належним чином *виправдано, юридично допустимо і фінансово здійсненої* при якому оцінка цього майна дає максимальну величину вартості. Поняття найбільш ефективного використання є основним, а також невід'ємною частиною розрахунків ринкової вартості.

Для визначення НЕВ спочатку слід вибрати різні можливі варіанти використання об'єкта оцінки (в підсумку, з усіх можливих варіантів використання вибирається найкращий і найбільш прибутковий, і саме він використовується для оцінки і називається НЕВ).

Потім, для визначення НЕВ, слід провести тестування в відношення кожного з варіантів можливого використання, в процесі якого відповісти на наступні питання:

1. Чи є передбачуване використання імовірним?
2. Чи є передбачуване використання раціональним?

3. Чи є передбачуване використання законним чи є розумна ймовірність того, що можна отримати юридичний документ на право передбачуваного використання (перевіряється відповідність варіантів використання чинним в даному місці законодавчим, урядовим і муніципальним актам, а також виконання будівельних нормативів, норм зонування, вимог пожежної безпеки, нормативів з охорони пам'яток. При цьому, різного роду обмеження і сервітути (обтяження) можуть вплинути на можливі варіанти використання об'єкта оцінки)?

4. Чи є майно фізично придатним для передбаченого використання?

5. Чи є передбачуване використання фінансово здійсненим (критерієм фінансової здійсненності є повернення капіталу, що перевищує витрати на компенсацію витрат на утримання, фінансових зобов'язань і самих інвестицій)?

Якісний аналіз розглянутих видів використання об'єктів оцінки.

При аналізі найбільш ефективного використання було проведено якісний і кількісний аналіз розглянутих видів використання об'єкта, які відповідають критеріям юридичної дозволених, фізичної можливості і фінансової здійсненності та максимальної вартості.

Приймаючи рішення про найбільш ефективне використання об'єктів рухомого майна, оцінювач виходив з того, що:

Дебіторська заборгованість належить власнику на праві власності;

особливості оцінюваного майна припускають його використання тільки відповідно до поточного використанням.

висновки

Грунтуючись на аналізі ринку і беручи до уваги стан оцінюваного майна, його фізичні характеристики і юридичні обмеження, а також виходячи з цілей оцінки, Оцінювач зробив висновок про те, що **ринкова вартість об'єкта оцінки є максимальною при використанні відповідно до його поточного використання.**

Дане визначення ефективного і найкращого використання об'єкта оцінки є посилку для вартісної оцінки об'єкта і висловлює лише думку оцінювача, а не безумовний факт.

5. ІДЕНТИФІКАЦІЯ ОБ'ЄКТА ОЦІНКИ

5.1. Відомості про Замовника оцінки

Товариство з обмеженою відповідальністю "Спільне українсько-американське підприємство "Оскар ЛТД", с.Слатине Дергачівського району Харківської області, 02.05.2018 звернулось до господарського суду з позовною заявою про стягнення з Товариства з обмеженою відповідальністю "Хутро-Х", м.Харків, 1884849,26 грн. заборгованості за Договором поставки товару № 200411 від 20.04.2011. Позовні вимоги обґрунтовано тим, що відповідач в порушення п. 4 Договору, не здійснював оплату товару з **25.06.2015 р.** При цьому, сума заборгованості визнана відповідачем, що підтверджується двостороннє підписаним актом звіряння взаємних розрахунків станом на 28.02.2017.

Рішенням Господарського суду Харківської області від 04.07.2018 у справі № 922/1176/18 задоволено позов **ТОВ "СУАП "Оскар ЛТД"** до ТОВ "Хутро-Х" в повному обсязі, стягнуто користь ТОВ "СУАП "Оскар ЛТД" заборгованість за договором поставки товарів №200411 від 20.04.2011 у розмірі 1 884 849,26 грн та витрати з оплати судового збору в сумі 28272,74 грн. Після набрання рішенням законної сили, судом 31.07.18 було видано наказ на виконання рішення суду.

Постановою приватного виконавця від 27.08.2018, за заявою стягувача ТОВ "СУАП "Оскар ЛТД" було відкрито виконавче провадження на примусове стягнення боргу на загальну суму 1 913 122,00 грн відповідно до наказу господарського суду № 922/1176/18 від 31.07.2018.

В судовому розгляді 25 жовтня 2017 р.по справі № 922/1667/17 про визнання банкрутом ТОВ "Хутро-Х" було встановлено, що відповідно до аналізу фінансового стану, господарської, інвестиційної діяльності та положення на товарному ринку ТОВ "Хутро-Х", а також виявлення ознак фіктивного банкрутства чи доведення до банкрутства, виконаного ТОВ "АФ "Фінансовий експерт" встановлено, що коефіцієнт поточної ліквідності станом на 30.06.2017 року не досягає свого нормативного значення та становить 0,7621; коефіцієнт поточної платоспроможності має від'ємний результат (-4996,2), коефіцієнт забезпечення власними засобами має також має від'ємне значення (-0,3122) та не відповідає нормативному значенню, Коефіцієнт Бівера станом на 30.06.2017 року складає (-0,1046), що є менше нормативного значення. Отже, проаналізувавши динаміку фінансово - економічних показників, аудитор дійшов до висновку про наявність неплатоспроможності. Виявлена можлива неспроможність товариства виконати після настання встановленого стоку грошові зобов'язання перед кредиторами, не є тимчасовою та є такою, яку у товариства не має можливості усунути без застосування процедури банкрутства. Структура балансу є незадовільною, баланс товариства є неліквідним. Відсутні ознаки фіктивного банкрутства чи доведення до банкрутства з боку керівництва або іншої сторони інвестиційна діяльність товариства не є успішною. Положення ТОВ "Хутро-Х" на товарному ринку не є перспективним та не має чітко виражених тенденцій до покращення.

В ході збору інформації про об'єкт оцінки оцінювач отримав Інформацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо суб'єкта № 211882688 від 09.06.2020 року за критерієм пошуку власника - юридичної особи код ЄДРПОУ 33119607

Згідно вищезазначеної Інформації ТОВ "ХУТРО-Х" є власником:

- нежитлових приміщень №1,2, загальною площею 1220,5 кв.м. літ.2М-1 за адресою м. Харків, вул. Киргизька, будинок 19 (реєстраційний номер майна 7959144) на підставі договор купівлі-продажу, Р№5255, 31.08.2004, Єніна Л.В.- приватний нотаріус ХМНО; акт прийому-передачі від 20.09.2004р;
- нежитлового приміщення 2-го поверху № 91-:92, 93-:-98 заг. пл. 285.2 в літ "А-4-5-7-8" (реєстраційний номер майна 10571685) на підставі договору купівлі-продажу, р№ 495, 19.02.2005, Шишко В.А., приватний нотаріус ХМНО; акт прийому-передачі від 10.03.2005р.;
- 1/8 частки нежитлових приміщень 2-го поверху №99 пл. 58,3 кв.м; 3-го поверху № 93 пл. 58,7, кв.м.;4 поверху № 139 пл. 56,2 кв.м. в літ. "А-4-5-7-8" (реєстраційний номер майна 21821485)

- 1/8 частки нежитлового приміщення 1-го поверху № 156 площею 58,1 кв.м. в літ. "А-4-5-7-8" (реєстраційний номер майна 22026836) на підставі договору купівлі-продажу, р.№1657, 23.04.2008, Алдакімова М.Б., приватний нотаріус ХМНО; акт прийому-передачі від 25.03.2008р.

Будь-якого іншого нерухомого або цінного рухомого майна в своєму активі згідно з даними бухгалтерського обліку товариство не має.

Залишків коштів на розрахункових рахунках дебітора - немає. Також розпорядником майна отриманий лист РСЦ МВС в Харківській області від 02.10.2017 року №31/20-4280, відповідно до якого згідно бази даних, які використовуються РЦС МВС в Харківській області транспортні засоби за ТОВ "Хутро-Х" не зареєстровані.

Розпорядником майна отриманий лист з Фонду державного майна від 26.09.2017 № 10-24-18313, відповідно до якого запит було скеровано РВ ФДМУ по Харківській області.

Розпорядником майна був отриманий лист Головного управління Держпраці у Харківській області від 20.09.2017 № 11112/05-18/9991, відповідно до якого інформації щодо наявності великовантажних та інших технологічних транспортних засобів, що не підлягають експлуатації на вулично-дорожній мережі загального користування не виявлено.

Згідно з даними Управління Держгеокадастру у м. Харкові Харківської області від 04.10.2017 №33-20-0.23,08-2099/116-17 станом на 29.12.2012 року правовстановлюючі документи на право власності за боржником відсутні.

Розпорядником майна отриманий лист Національної комісії з цінних паперів та фондового ринку від 03.10.17 № 10/01/20061 відповідно до за наявними щоквартальними адміністративними даними станом на 20.09.2017 боржник серед власників, які володіють значеними пакетами акцій відсутній.

Розпорядником майна отриманий лист Харківської митниці ДФС № 182/арб.кер/00-4/20-70-18-01, відповідно до якого на складах тимчасового зберігання та митних складах в зоні діяльності Харківської митниці ДФС товари, які перебувають під митним контролем та належать ТОВ "Хутро-Х" відсутні.

Також розпорядником майна отриманий лист Головного управління Державної служби України з надзвичайних ситуацій у Харківській області від 05.10.17 № 170-5911/162 відповідно до якого захисні споруди зареєстровані за боржником не обліковуються.

Ухвалою Господарський суд Харківської області по справі № 922/3887/19 від 28.11.19 було прийнято спільну заяву ФОП Капустіна В.В. та ТОВ "СУАП "Оскар ЛТД" про відкриття провадження у справі про банкрутство ТОВ "Хутро-Х"

5.2. Відомості про Боржника

ТОВ "Хутро-Х" перебуває в процесі ліквідації.

На виконання ухвали господарського суду від 25.02.2020 розпорядником майна надано звіт та клопотання про визнання боржника банкрутом і відкриття ліквідаційної процедури разом з протоколом зборів кредиторів №1 від 06.03.2020, згідно якого кредиторами боржника було прийнято рішення про звернення до суду з клопотанням про відкриття процедури ліквідації відносно боржника (п.4 протоколу від 06.03.2020), оскільки боржник неспроможний погасити борги кредиторам в зв'язку із відсутністю осіб, які бажають взяти участь у санації боржника та недостатністю майна боржника для задоволення вимог кредиторів. Ліквідатором боржника вирішено призначити арбітражного керуючого Глеваського В.В., який виконував функції розпорядника майна.

Як вбачається з поданого звіту розпорядника майна Глеваського В.В., арбітражний керуючий довів суду та кредиторам, що після публікації про відкриття провадження у справі про банкрутство потенційних інвесторів не виявлено, активи боржника складаються з 1/8 частини будівлі балансовою вартістю 7 594,04 грн та дебіторської заборгованості у розмірі 4635006,94 грн, проте кредиторська заборгованість, згідно бухгалтерського обліку складає 6384792,02 грн. Відповідно до аналізу фінансово-

господарського стану ТОВ "Хутро-Х", зроблений ТОВ "БухАсистенс", вбачається, що станом на 30.06.2017 оборотні активи балансу становлять - 3807,05 тис.грн, поточні зобов'язання складають - 4996,2 тис.грн, показники рентабельності мають від'ємне значення, ознак приховування банкрутства, фіктивного банкрутства чи доведення до банкрутства не виявлено.

Разом з тим, судом не прийнято до уваги наданий суду аналіз фінансово-господарського стану боржника, оскільки по-перше, він зроблений за період з 2015 по 2017 роки, по-друге, в ньому не відображені, виявлені розпорядником майна активи, а саме: 1/8 частини нежитлової будівлі. В-третє, дебіторська заборгованість на суму 4635006,94 грн не підтверджена документально. В-четверте, зазначені в аналізі оборотні активи на суму 3807,05 тис.грн не відображені в звіті розпорядника майна та не підтверджені документально.

Судом не визнано недійсними правочинів боржника

Кредитори, враховуючи незадовільне фінансове становище боржника, відсутність потенційних інвесторів, неможливість відновлення платоспроможності боржника власними силами за рахунок доходів від здійснення власної господарської діяльності, прийняли рішення щодо звернення до суду з пропозицією щодо застосування до боржника процедури ліквідації, що відповідає приписам ч. 5 ст. 48 та ч. 2 ст. 49 Кодексу України з процедур банкрутства.

Згідно з ч. 9 ст. 48 Кодексу встановлено, що рішення зборів (комітету) кредиторів вважається прийнятим, якщо за нього проголосувала більшість голосів кредиторів, присутніх на зборах (комітеті) кредиторів. Відповідно до протоколу від 06.03.2020 на засіданні зборів кредиторів „за” визнання боржника банкрутом та відкриття ліквідаційної процедури ТОВ "Хутро-Х" проголосували односторонньо всі кредитори (ФОП Капустін В.В., ТОВ "СУАП "Оскар ЛТД"), „проти” - не було.

Враховуючи, що кредитори дійшов обґрунтованого висновку про необхідність застосування до боржника ТОВ "Хутро-Х" процедури ліквідації в зв'язку з недостатністю майнових активів боржника для задоволення вимог кредиторів, з тривалим незадовільним фінансовим становищем боржника, відсутністю потенційних інвесторів, неможливістю відновлення платоспроможності боржника, введення процедури ліквідації надасть можливість розрахуватися з конкурсним та поточними кредиторами боржника, суд вважає за необхідне визнати боржника банкрутом, відкрити ліквідаційну процедуру та призначити ліквідатором боржника арбітражного керуючого Глеваського Віталія Васильовича, який виконував функції розпорядника майна у даній справі.

Інвентаризація взаємних розрахунків ТОВ "ХУТРО-Х" виконано в односторонньому порядку.

За даними ЗАМОВНИКА не має можливості надати бухгалтерську (фінансову) звітність підприємств-дебіторів через відсутність доступу до закритої інформації.

Для того, щоб виникло право вимоги, у підприємства-кредитора повинні бути наявні документи, на підставі яких виникають правові відносини:

1. Договір між кредитором і дебітором з додатком первинних документів, підтверджується власне виникнення заборгованості та час її тривалості (накладні, рахунки-фактури і т.д.), завірений належним чином з обох сторін.
2. Акти звірки дебіторської заборгованості між сторонами, оформлені належним чином, завірени належним чином з обох сторін.
3. Листи-заявки, комерційні пропозиції, завірени належним чином (підписом керівника та печаткою).
4. Судові рішення.

При відсутності або неправильному юридичному оформленні цих документів ймовірність сплати заборгованості практично зводиться до нуля. В такому випадку, боржник може стверджувати, що не мав правових відносин з кредитором, і довести зворотнє, в тому числі в судових органах, без підтверджуючих документів неможливо.

За інформацією арбітражного керуючого договори і первинні документи на надання послуг по частині дебіторів у підприємства відсутні.

За всіма дебіторам боржником не підписані акти звірки.

Таким чином, у Замовника відсутні будь-які документи, що підтверджують право вимоги дебіторської заборгованості за частиною дебіторів, внаслідок чого стягнення дебіторської заборгованості не представляється можливим, відповідно, ринкова вартість такої заборгованості дорівнює мінімальній позитивній величині - 1 грн.

Існує наступний порядок погашення боргів банкрута. Законодавчо встановлено, що спочатку задовольняються вимоги осіб, щодо яких була заподіяна шкода життю або здоров'ю. Далі йдуть аліментні заборгованих грошей, виплата вихідної допомоги і заробітної плати. Після цього повернути борг можуть кредитори, які отримали в заставу майно банкрута. Наступним етапом проводяться розрахунки по виплатах в бюджетні і позабюджетні фонди. І тільки після цього заборгованість можуть стягнути інші кредитори. Якщо не відбувається погашення боргів з усіма кредиторами, то підприємству призначається ліквідація, і борги погашаються за рахунок продажу майна.

За даними конкурсного керуючого і наданої документації заявлені ТОВ "ХУТРО-Х" вимоги щодо повернення заборгованості включені в четверту чергу кредиторів, можливість погашення відсутня (відсутності вільних грошових коштів). Таким чином, ймовірність погашення оцінюваної дебіторської заборгованості за боргами підприємства-банкрута ТОВ "ХУТРО-Х" низька, заборгованість є безнадійною до отримання.

В основному вся наявна заборгованість представлена договорами постачання товарів та послуг.

Термін реалізації майна підприємства обмежений умовами і термінами ліквідаційної процедури.

На дату оцінки заборгованість не погашена. Боржниками не підписані акти звірки (акти звірки сформовані Замовником з бази даних на дату оцінки, боржникам акти звірки не висувалося), тобто заборгованість частково не підтверджена. Імовірність погашення боргу найближчим часом та в повному обсязі низька, тобто надходження оплачених рахунків сумнівно або можливо тільки протягом тривалого періоду часу.

Фінансовий аналіз за боржниками не проведено через відсутність у Замовника бухгалтерських документів по підприємствам-боржникам .

У процесі антикризового управління з дебіторською заборгованістю організації можуть бути здійснені наступні процедури:

- Стягнення дебіторської заборгованості боржника;
- Списання дебіторської заборгованості;
- Реалізація прав вимоги третім особам.

У разі неможливості стягнення дебіторської заборгованості ліквідованої організації і реалізації прав вимоги вона підлягає списанню з віднесенням на результати господарської діяльності. Підставою для списання є наявність процесуальних документів (рішення, постанови суду, акти виконавця) чи інших документів (рішення суду про відмову в прийнятті позовних заяв у зв'язку із закінченням терміну позовної давності, документи, що підтверджують ліквідацію боржника і т.п.) , які свідчать про неможливість стягнення майна.

5.3. ВІДОМОСТІ ПРО НАЯВНУ ДЕБІТОРСЬКУ ЗАБОРГОВАНІСТЬ КРЕДИТОРА ТА РОЗРАХУНОК ЇЇ РИНКОВОЇ ВАРТОСТІ

ТОВ "ХУТРО-Х" належить права вимоги, як кредитору по невиконаним грошовим зобов'язанням **15 дебіторів** в загальній сумі **4 635 006,94** грн.

У тому числі:

№ з/п	Боржник	Дата виникнення заборгованості	балансова вартість, грн.	Документи, що підтверджують виникнення заборгованості	Характеристика платоспроможності боржника	Ринкова вартість, грн
1	2	3	4	5	6	7
	ТОВ "ВКФ ДЕЛЬТА-М" (код 39455651 м.Харків вул.Киргизька, 19)	немає даних, заборгованість прострочена	1190,00	Документи, що підтверджують заборгованість, відсутні	У ході кримінального провадження посадові особи підприємства визнані винними у створенні фіктивного підприємства. Стягнення коштів неможливо	1
	ТОВ "ДІЗАЛ" (код 38397877 м.Харків вул.Киргизька, 19)		3230,00		Підприємство неплатоспроможне. 13.02.2018 р. порушена справа про банкрутство. Податковий борг - 5037083,99 грн	1
	ТОВ "КОВАРЗ" (код 39328851 м.Харків вул.Киргизька, 19)		1020,00		У ході кримінального провадження посадові особи підприємства визнані винними у створенні фіктивного підприємства. Стягнення коштів неможливо	1
	ТОВ "МАКСУС ТРЕЙД" (код 39328851 м.Харків вул.Киргизька, 19)		850,00		У ході кримінального провадження посадові особи підприємства визнані винними у створенні фіктивного підприємства. Стягнення коштів неможливо Податковий борг -1991,17 грн	1
	ТОВ "МИР". (код 30752490 м.Харків вул.Киргизька, 19)		622193,90		Податкова служба України віднесла підприємство до числа тих, що мають ознаку ризикових операцій. Реєстрація податкових накладних заблокована, що потягло за собою зупинення підприємницької діяльності та ріст збитків в процесі судових розглядів справ. Статутний капітал анульовано за вимогами норм ЦКУ. Вартість визначається з використанням мультиплікатора	6 222

1	2	3	4	5	6	7
	ТОВ "СУАП "ОСКАР ЛТД" (код 34264914, Харківська.обл Дергачівський р-он, сmt Слатине, вул.Польова, 1-А,)		4000,00		Підприємство неплатоспроможне. 10.07.2018 р. порушена справа про ліквідацію. Стягнення коштів неможливо. Податковий борг - 4 790 609,5 грн	1
	ТОВ "КП ПРИОРІТЕТ" (код 39353411 м.Харків вул.Киргизька, 19)		1568,39		Підприємство неплатоспроможне. 19.12.2017 р. порушена справа про ліквідацію. Стягнення коштів неможливо. Податковий борг - 5 621 263,39 грн	1
	ТОВ "СЕКВОЙЯ-СК" (код 38000667 м.Харків пр.Московський, 131)		3507,68		Підприємство неплатоспроможне. 19.12.2017 р. порушена справа про ліквідацію. Стягнення коштів неможливо. Податковий борг - 1 340 269,7 грн	1
	ТОВ "ВТК СТАТУС" (код 39353469 м.Харків вул.Киргизька, 19)		1568,39		У ході кримінального провадження посадові особи підприємства визнані винними у створенні фіктивного підприємства. Стягнення коштів неможливо Податковий борг - 7 450 279,15 грн	1
	ТОВ "МІК ФЕНІКС" –. (код 39455693 м.Харків вул.Киргизька, 19)		3122741,46		У ході кримінального провадження посадові особи підприємства визнані винними у створенні фіктивного підприємства. Стягнення коштів неможливо Податковий борг - 2 976,50 грн	1
	ТОВ ФІРМА "ХУТРО" (код 24475340 м.Харків вул.Киргизька, 19)		44290,00		Податкова служба України віднесла підприємство до числа тих, що мають ознаку ризикових операцій. Реєстрація податкових накладних заблокована, що потягло за собою зупинення підприємницької діяльності та ріст збитків. Вартість визначається з використанням мультиплікатора	443

1	2	3	4	5	6	7
	ТОВ "НАФТОПРОМТРЕЙД" (код 40771326 Чернігівська обл., Козелецький район, смт. Козелець, вул. Комсомольська 40, офіс 303)	немає даних, заборгованість прострочена	150816,26	Документи, що підтверджують заборгованість, відсутні	Податкова служба України віднесла підприємство до числа тих, що мають ознаку ризикових операцій. Підприємству в межах кримінальних проваджень накладено арешт на активи. Реєстрація податкових накладних заблокована, що потягло за собою зупинення підприємницької діяльності та ріст збитків. Свідоцтво платника ПДВ анульоване за ініціативою контролюючого органу. Стягнення коштів неможливо Податковий борг - 7 990 грн	1
	ТОВ "ПОЛІССЯ-2016" (код 40771310 Чернігівська обл., Козелецький район, смт. Козелець, вул. Комсомольська 40, офіс 302)		676232,43		Податкова служба України віднесла підприємство до числа тих, що мають ознаку ризикових операцій. Реєстрація податкових накладних заблокована, що потягло за собою зупинення підприємницької діяльності та ріст збитків. Свідоцтво платника ПДВ анульоване за ініціативою контролюючого органу. Вартість визначається з використанням мультиплікатора Податковий борг - 78 690,52 грн	6 762
	ТОВ «ХАРКІВГАЗ СБУТ» (код 39590621 м.Харків, вул.Жовтневої революції, 57/59)	немає даних, заборгованість не прострочена	1249,78		Поточна заборгованість, що виникла внаслідок несвоечасного оформлення бухгалтерських документів з постачальником газу (основними активами товариства є нематеріальні активи, а саме електромережа та дозволені електричні потужності які фактично не можуть бути ніяким чином оцінені та реалізовані для задоволення вимог кредиторів. Також у активі товариства наявна 1/8 частина будівлі офісу літ. "А-4-5-7-8" за адресою: АДРЕСА_1 балансовою вартістю 7594,04грн., що підтверджується інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо суб'єкта, а саме записом щодо володіння боржником ТОВ "Хутро-Х" 1/8 нежитловими приміщеннями 1-го поверху №156 площею 58,1кв.м. в літ. "А-4-5-7-8" нежитловими приміщеннями 2-го поверху №99 пл. 58,3 кв.м; 3-го поверху № 93 пл. 58,7 кв.м.; 4 поверху № 139 пл. 56,2кв.м. в літ. "А-4-5-7-8")	1
	ПАТ "Харківміськгаз" (код 03359552 м.Харків, вул.Жовтневої революції, 57/59)		448,65			1
	УСЬОГО:		4 635006,94			13 439

При визначенні вартості майна зазвичай Використовують три основні підходи: витратний, порівняльний, дохідний. Використання трьох підходів призводить до отримання трьох різних величин вартості об'єктів. Після аналізу результатів, отриманих різними підходами, залишкова оцінка вартості встановлюється, виходячи з того, який підхід найбільше відповідає об'єктам оцінки.

Витратний підхід в рамках даного Звіту не застосовувався з наступних причин: Особливістю дебіторської заборгованості є те, що вона не виробляється для продажу. Іншими словами, не існує виробників, які здійснюють плановий випуск на ринок дебіторської заборгованості. Відповідно, відсутня конкуренція постачальників, і, таким чином, відсутні ринкові орієнтири для визначення типового рівня витрат для виробництва прав вимоги. Таким чином, витратний підхід не може бути застосованим для оцінки ринкової вартості дебіторської заборгованості, оскільки на ринку відсутня конкуренція постачальників, необхідна для визначення конкурентного рівня витрат для виробництва цього товару.

Прибутковий підхід не застосовувався при оцінці вартості дебіторської заборгованості, так як оцінювач не має інформації про фінансовий стан підприємств-боржників, а отже неможливо зробити висновок про ймовірність повернення боргу дебіторамі, виходячи з даних про джерела отримання доходів. Також необхідно врахувати, що підприємство-боржник ТОВ "ХУТРО-Х" є банкрутом, а отже не має джерел доходів. також неможливо оцінити наявні ризики неповернення. У той же час на ринку боргів пропонуються до продажу боргові зобов'язання юридичних осіб, що дозволяє застосувати порівняльний підхід.

Таким чином, ВАРТІСТЬ дебіторської заборгованості визначається порівняльним підходом.

11.1. Розрахунок вартості дебіторської заборгованості порівняльним підходом

Зараз не існує загальноприйнятої методики оцінки вартості дебіторської заборгованості. Використання при оцінці вартості дебіторської заборгованості зарубіжного досвіду на практиці неможливо, в силу відмінності загальноприйнятих правил ведення бухгалтерського обліку, складання звітності, а також того, що заставні зобов'язання іноземних компаній існують, як правило, у формі векселів, облігацій та інших цінних паперів, що вільно обертаються на біржовому або позабіржовому середовищі.

Основна постановка задачі - визначення вартості цього активу можна звести до основних видів оціночних досліджень (від простого до складного по мірі зниження агрегованості дослідження).

I.Перший вид (спосіб) - це оцінка дебіторської заборгованості єдиним потоком, коли визначається ринкова вартість активу як частини єдиного цілого, що ставити вартість всього бізнесу підприємства. В основі цих досліджень лежить метод Накопичення активу в рамках витратного підходу.

Вся величина дебіторської заборгованості оцінюється в цілому, як би "оптом", тому що точна оцінка кожної окремої дебіторської заборгованості, як правило, недоцільна.

Пояснюється такий підхід тим, що "виривання" цього елемента з бізнесу в цілому й концентрація досліджень особливо саме цього елемента может не враховувати загальні тенденції бізнесу підприємства, як системи, які можуть бути не просто сумою тенденцій кожного елемента. Акцент в даного випадку робиться саме на ці загальні тенденції в розвитку даного бізнесу, а на конкретну політику менеджменту компанії відносно виплат боргів, тому що вона при продажу бізнесу може докорінно змінитися. Більш важливими факторами при цьому є фінансове становище боржника та динаміка обороту заборгованості.

II.Другий вид пов'язаний з попередньою оцінкою заборгованості для реального власника активу з метою прийняття управлінського рішення й доцільності її продажу.

Йдеться вже про кожну конкретну заборгованість та порівняння її реальної корисності в системі існуючого бізнесу й можливості отримання зисків від її продажу.

Важливо встановити правильне співвідношення інвестиційної та обґрунтованої ринкової вартості. Головним є отримання відповіді на питання про те, що робити з цією заборгованістю: продовжувати з нею працювати або просто "списати", щоб не здійснювати ніяких витрат на її реалізацію.

III.Третій вид - оцінка дебіторської заборгованості як товару для продажу на прилюдних торгах за стандартом обґрунтованої ринкової вартості. Ця оцінка може включати в себе

завдання визначення ціни Пропозиції активу на аукціонах, а також визначення мінімальної ціни реалізації.

Рішення вищезазначених цільових завдань вимагає глибоке пророблення кожної конкретної заборгованості з урахуванням правових аспектів.

Оцінювач зобов'язаний змодельовати загальноприйнятні вимоги до активу, до оцінки його корисності для потенційного покупця.

Тільки потім, з урахуванням цих вимог він може проаналізувати специфічні особливості кожної заборгованості (цесії) для отримання оцінок її вартості, які б однозначно не викликали сумнівів в достовірності та обґрунтованості її підсумкових значень (величин) ні у продавця, ні у покупця.

IV. Четвертий вид - це оцінка корисності придбання дебіторської заборгованості для конкретного інвестора.

У цьому випадку має місце конфіденційна оцінка тієї граничної ціни, яку інвестор готовий заплатити за цей актив з урахуванням всіх, можливо, ексклюзивних його інтересів і реальної можливості подальшого використання даного активу.

Особливості даної постановки завдання полягають в тому, що в цьому випадку, упор більшою мірою робиться на особливі інтереси інвестора, пов'язані зі специфічним подальшим використанням заборгованості, наприклад, як методу контролю за бізнесом дебітора.

Що стосується постановок всіх аналізованих видів і призначень слід вказати два зауваження:

1. Щодо дебіторської заборгованості використання стандартів обґрунтованої ринкової вартості в основному визначається, відповідно, її аналізом як самостійного товару - поза системи бізнесу, а не як елемента в системі існуючого або майбутнього бізнесу;

2. Оцінка цього активу "оптом" не означає використання і оперування з сумарною величиною дебіторської заборгованості. Найбільш доцільним є аналіз деяких однорідних груп дебіторів.

В даному розрахунку в якості моделі оцінки дебіторської заборгованості застосовується мультиплікативна модель. Інші моделі неспроможні через відсутність ринку дебіторської заборгованості з усталеними нелінійними тенденціями.

Як мультиплікатора обраний наступний: Ринкова вартість / Сума боргу (Під сумою боргу в даному випадку розуміється балансова вартість заборгованості).

Даний мультиплікатор визначає, наскільки переоцінені або недооцінені активи компанії (в даному випадку дебіторська заборгованість) щодо первісної балансової вартості. Тобто скільки інвестор готовий заплатити за балансову вартість об'єктів дебіторської заборгованості з урахуванням можливих ризиків неповернення заборгованості.

Чисельником даного мультиплікатора служить ринкова вартість дебіторської заборгованості (визначається в рамках стандартних методик оцінки). А знаменником - первісна балансова вартість дебіторської заборгованості.

Таким чином, застосовуваний підхід оцінки зводиться до наступної процедури:

1. Виводиться цінової мультиплікатор для об'єкта.

2. Ціновий мультиплікатор для об'єкта множиться на первісну балансову вартість об'єкта оцінки.

3. Результатом проведених розрахунків є ринкова вартість об'єкта оцінки.

Розрахунок мультиплікатора

В результаті проведеного аналізу ринку виявлено, що на ринку дебіторської заборгованості представлені до продажу борги підприємств, пропонувані до реалізації на торгах в рамках процедури банкрутства. У таких випадках мова йде як про продаж дебіторської заборгованості оптом (наприклад, вся дебіторська заборгованість підприємства-банкрута може обчислюватися сотнями і тисячами найменувань дебіторів), так і про реалізацію заборгованості кожного боржника окремо, в залежності від стратегії арбітражного керуючого. При цьому заборгованість реалізується з великою знижкою, з урахуванням високої ймовірності неповернення дебіторської заборгованості, що безпосередньо пов'язано з низькою ефективністю управління підприємством, результатом якої стало банкрутство. Найчастіше ця знижка знаходиться в діапазоні 99% (див. Розділ "Аналіз ринку").

Дебіторська заборгованість, що підлягає оцінці планується до реалізації конкурсних засадах.

За даними конкурсного ліквідатора ТОВ "ХУТРО-Х" не має можливості надати дані про активи боржників через відсутність бухгалтерської документації. У зв'язку з цим, оцінка

проводиться з припущенням, що фінансовий стан оцінюємого дебітора і дебіторів, чия заборгованість пропонується до продажу, співставна.

Результати завершених торгів в системі PROZORRO можна порівняти з об'єктами оцінки і можуть бути застосовані для розрахунку за такими чинниками:

1.Строк з дати виникнення заборгованості не перевищує строку позовної давності.

2.Співставність кредитного ризику порівнюваних підприємств визначається перш за все характером заборгованості, а саме: заборгованість по дого злодіїв надання послуг, підряду.

Визначення ринкової вартості об'єкта оцінки із застосуванням мультиплікатора

За результатами аналізу завершених торгів про продаж дебіторської заборгованості на відкритих торгах за даними ресурсів <https://smarttender.biz> визначено, що всі торги завершуються із дисконтом 99 %, якщо врахувати, що частина торгів завершилась тільки в результаті другого повторного аукціону, то для них дисконт склав 99,6%.

Дотримуючись принципу обережності приймаємо значення мультиплікатора - 0,01 (дисконт 99%).

Ринкова вартість об'єкта оцінки визначена перемноженням розрахованого мультиплікатора на балансову вартість об'єкта (суму боргу).

Ринкова вартість об'єкта оцінки визначена перемноженням розрахованого мультиплікатора на балансову вартість об'єкта (суму боргу).

Таким чином, ринкова вартість дебіторської заборгованості кредитора становить **13 439 (Тринадцять тисяч чотириста тридцять дев'ять) гривень.**

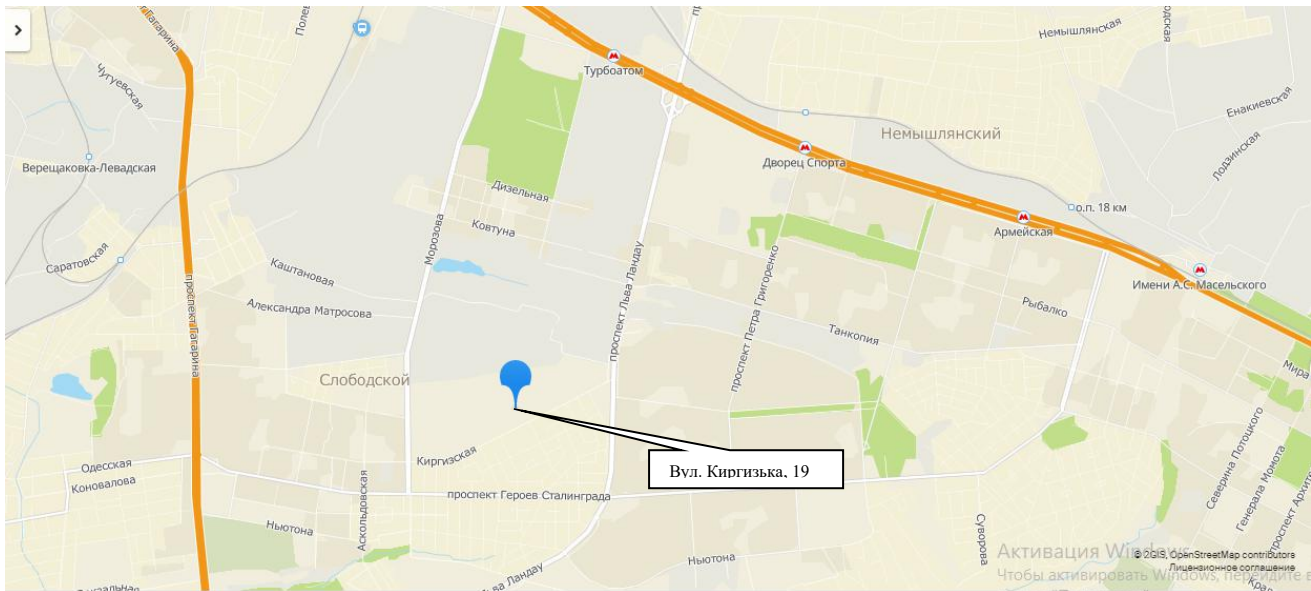
Визначення вартості нерухомого майна Боржника.

Боржник є співвласником адміністративно - виробничої будівлі літ. "А-4-5-7-8" за адресою м. Харків, Слобідський (до перейменування Комінтернівський район), вул. Киргизька, буд. 19. Будівля побудована в 1974 році. Матеріал стін - цегла.

Будівля розташована в одному з центрів ділової активності міста Харків. Інфраструктура в місці розташування об'єкту - розвинена. Найближча станція метро - проспект Московський

Згідно вищезазначеної Інформації ТОВ "ХУТРО-Х" є власником:

- нежитлових приміщень №1,2, загальною площею 1220,5 кв.м. літ.2М-1 за адресою м. Харків, вул. Киргизька, будинок 19 (реєстраційний номер майна 7959144) на підставі договору купівлі-продажу, Р№5255, 31.08.2004, Єніна Л.В.- приватний нотаріус ХМНО; акт прийому-передачі від 20.09.2004р;
- нежитлового приміщення 2-го поверху № 91-:92, 93-:-98 заг. пл. 285.2 в літ "А-4-5-7-8" (реєстраційний номер майна 10571685) на підставі договору купівлі-продажу, р№ 495, 19.02.2005, Шишко В.А., приватний нотаріус ХМНО; акт прийому-передачі від 10.03.2005р.;
- 1/8 частки нежитлових приміщень 2-го поверху №99 пл. 58,3 кв.м; 3-го поверху № 93 пл. 58,7, кв.м.;4 поверху № 139 пл. 56,2 кв.м. в літ. "А-4-5-7-8" (реєстраційний номер майна 21821485)
- 1/8 частки нежитлового приміщення 1-го поверху № 156 площею 58,1 кв.м. в літ. "А-4-5-7-8" (реєстраційний номер майна 22026836) на підставі договору купівлі-продажу, р.№1657, 23.04.2008, Алдакімова М.Б., приватний нотаріус ХМНО; акт прийому-передачі від 25.03.2008р.



Як показує аналіз, ринкова вартість адміністративної нерухомості в Комінтернівському районі міста Харкова, зокрема по Інформації з єдиної бази даних звітів про оцінку (<http://www.spfu.gov.ua/ua/content/spf-estimate-basereport-dani-z-edinoi-bazi.html>), яку оцінювач прийняв за достовірну т.я. вона відповідає результату електронного визначення оціночної вартості, проведеного модулем електронного визначення оціночної вартості подібного до об'єкта оцінки майна єдиної бази даних звітів про оцінку знаходиться в діапазоні від 2500 до 14995 грн/кв.м:

Інформації з єдиної бази даних звітів про оцінку (<http://www.spfu.gov.ua/ua/content/spf-estimate-basereport-dani-z-edinoi-bazi.html>) про об'єкти адміністративної нерухомості в Комінтернівському районі міста Харків

Дата оцінки	Оціночна вартість об'єкта оцінки, грн	Тип вулиці	Вулиця	Вид об'єкта нерухомості	Рік введення в експлуатацію	Загальна площа, кв.м	Поверх у будівлі	Поверховість будівлі	Поверх у будівлі для приміщень (розміщення поверху)	Частина будинку	Матеріал стін	Інженерне обладнання	Оціночна вартість об'єкта оцінки, грн/кв.м (розрахункова)*
21.02.2020	38000	вул.	Моцарта	приміщення в адміністративній будівлі	2003	15,2		2			цегла, природний камінь	електрозабезпечення	2500,0
18.02.2020	1104174	вул.	Молочна	адміністративні приміщення в житлових будинках	1927	105,9	1	4	надземний поверх	вбудоване приміщення	цегла, природний камінь	електрозабезпечення, водозабезпечення, каналізація, водовідведення, опалення (централізоване (від зовнішніх мереж))	3475,5
18.02.2020	1104174	вул.	Молочна	адміністративні приміщення в житлових будинках	1927	105,9	1	4		вбудоване приміщення	цегла, природний камінь	електрозабезпечення, водозабезпечення, каналізація, водовідведення, опалення (централізоване (від зовнішніх мереж))	10426,6
15.05.2020	43756	вул.	Молочна	адміністративні приміщення в житлових будинках	2018	4,1		16			блоки керамзитобетонні, перлітобетонні, вапнякові	електрозабезпечення	10672,2
29.04.2020	819300	просп.	Гагаріна	адміністративні приміщення в житлових будинках	1969	75,2		9	надземний поверх		блоки керамзитобетонні, перлітобетонні, вапнякові	електрозабезпечення, водозабезпечення, каналізація, водовідведення, газифікація, опалення (централізоване (від зовнішніх мереж))	10894,9
27.05.2020	552753,06	вул.	Державінська	адміністративні приміщення в житлових будинках	1978	47,9	1	9			блоки керамзитобетонні, перлітобетонні, вапнякові	електрозабезпечення, водозабезпечення, каналізація, водовідведення, опалення (централізоване (від зовнішніх мереж))	11539,7
22.03.2020	473500	вул.	Державінська	адміністративні приміщення в житлових будинках	1980	33,6		9			блоки керамзитобетонні, перлітобетонні, вапнякові	електрозабезпечення, водозабезпечення, каналізація, водовідведення, опалення (централізоване (від зовнішніх мереж))	14092,3
18.02.2020	244400	просп.	Героїв Сталінграда	адміністративні приміщення в житлових будинках	1976	16,3	1	9	надземний поверх	вбудовано-прибудоване приміщення	цегла, природний камінь	електрозабезпечення, водозабезпечення, каналізація, водовідведення, опалення (централізоване (від зовнішніх мереж))	14993,9

Анліз інформації прилюдних торгів (електронний майданчик CETAM)

Дата завершення торгів	Кінцева ціна, грн	Тип вулиці	Вулиця	Вид об'єкта нерухомості	Рік введення в експлуатацію	Загальна площа, кв.м	Поверх у будівлі	Поверховість будівлі	Поверх у будівлі для приміщень (розміщення поверху)	Частина будинку	Матеріал стін	Інженерне обладнання	Кінцева ціна об'єкта, грн/кв.м (розрахункова)*
07.02.2020	368000	вул	Танкопія, 266	Приміщення розташовані на 1-му поверсі одноповерхового будинку. На даний час приміщення не експлуатуються, раніше використовувалися як склад, магазин. Стіни цегла, перекриття залізобетонна плита, підлога бетон. Будівельний ремонт, є приміщення з частковим ремонтом. Знаходиться в незадовільному стані.		260,9	1	1	надземний поверх	вбудовано-прибудоване приміщення	цегла	електропостачання, водопостачання, каналізація	1682,69
22.01.2020	403018	просп	Гагаріна, 152а	Нежитлова будівля літ. "А-1" складається: підсобне приміщення площею 6,5 м.кв.; санвузол площею 3,7 м.кв.; торгівельний зал площею 79,4 м.кв.; кабінет площею 10,7 м.кв.; коридор площею 3,3 м.кв.; підсобне приміщення площею 7,6 м.кв. Стіни будівлі - цегла.		111,2	1	1	надземний поверх	вбудовано-прибудоване приміщення	цегла	електропостачання, водопостачання, каналізація	3624,26
18.10.2019	2520000,00	просп	Московський, 35	Нежит. прим. 3-го пов. № 1-5, 4-го пов. № 1-6 пл. 193,6 кв.м. в літ. "Г-4" та нежит. прим. підвалу № 1,2, 1-го поверху № 1,2,3,4, 2-го поверху № 1,2,3 в літ. "Г-4", пл. 281,1 кв.м.:		281,1	1,3,4	4	надземний поверх	вбудовано-прибудоване приміщення	цегла	електрозабезпечення, водозабезпечення, каналізація, водовідведення, опалення (централізоване (від зовнішніх мереж))	5308,62
25.11.2019	2 674 526	вул.	Дерев'янка, 38	Нежитлові приміщення 1-го поверху №53-1-:53-13 в літ. А-9 загальною площею 187,2 кв.м.		187,2	1	9	надземний поверх	вбудовано-прибудоване приміщення	цегла	електропостачання, водопостачання, каналізація	14287,19

Як видно із результатів завершених торгів вартість 1 кв.м адміністративної нерухомості в Комінтернівському та прилеглих до нього районах міста Харкова коливається у межах від 1682,69 грн/кв.м до 14287,19 грн/кв.м в залежності від стану об'єкту та віддаленості від центру.

Т.я. у оцінювача не було можливості оглянути об'єкт безпосередньо, керуючись принципом обережності, прийнято рішення для об'єкту нерухомості кредитора встановити вартість 1 кв.м на рівні 1682,69 грн, т.я. Об'єкт № 1 знаходиться на відстані до 4 км від останнього в районі з аналогічною інфраструктурою, у незадовільному стані.

Таким чином вартість приміщень, що належать кредитору, загальною площею 1527,59 кв.м $(1220,5 + 285,2 + (58,3 + 58,7 + 58,1)/8)$ становить 2 570 460 грн.

За результатами аналізу завершених торгів про продаж об'єктів нерухомості на відкритих торгах за даними ресурсів <https://smarttender.biz> визначено, що торги завершуються із дисконтом до 90 %

Дотримуючись принципу обережності приймаємо значення мультиплікатора - 0,1 (дисконт 90%).

Ринкова вартість об'єкта оцінки визначена перемноженням розрахованого мультиплікатора на балансову вартість об'єкта (суму боргу).

Таким чином, ринкова вартість нерухомості кредитора становить **257 046 (Двісті п'ятдесят сім тисяч сорок шість) гривень.**

УЗГОДЖЕННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ ОЦІНКИ

Заключним етапом процесу оцінки є порівняння результатів, отриманий них на основі застосування різних підходів і їх приведення до єдиної вартості з урахуванням слабких і сильних сторін кожного підходу.

Витратний підхід в рамках даного звіту не застосовувався з наступних причин. Особливістю дебіторської заборгованості є те, що вона не проводиться для продажу. Іншими словами, не існує виробників, які здійснюють плановий випуск на ринок дебіторської заборгованості. Відповідно, відсутня конкуренція постачальників, і, відповідно, відсутні ринкові орієнтири для визначення типового рівня витрат для виробництва прав вимоги. Таким чином, витратний підхід не може бути застосований для оцінки ринкової вартості дебіторської заборгованості, оскільки на ринку відсутня конкуренція постачальників, необхідна для визначення конкурентного рівня витрат для виробництва цього товару.

Дохідний підхід не застосовувався при оцінці вартості дебіторської заборгованості, так як оцінювач не має інформації про фінансовий стан підприємства-боржника, а отже неможливо зробити висновок про ймовірність повернення боргу дебітора, виходячи з даних про джерела отримання доходів. Також необхідно врахувати, що підприємство-боржник ТОВ "ХУТРО-Х" є банкрутом - перебуває в процесі ліквідації, а отже не має джерел доходів. Також неможливо оцінити наявні ризики неповернення. У той же час на ринку боргів пропонуються до продажу боргові зобов'язання юридичних осіб, що дозволяє застосувати порівняльний підхід.

В умовах застосування до оцінки одного підходу узгодження результатів не потрібно.

Підсумкове значення ринкової вартості округлено до першої значущої цифри-однієї гривні - за результатами аналізу запропонованих до продажу об'єктів з різних джерел інформації.

6. Висновок про вартість об'єкту оцінки.

Суб'єкт оціночної діяльності — ФОП БУРЕНКО ВАЛЕНТИНА ДМИТРІВНА, сертифікат суб'єкта оціночної діяльності, виданий ФДМ України 15 лютого 2016 року, №112/19 згідно договору №200515-1 від 15 травня 2020 року виконала незалежну оцінку фінансового активу та робить висновок про наступне:

оціночна вартість об'єкта оцінки – права вимоги, що належить ТОВ "Спільне українсько-американське підприємство "Оскар ЛТД" як кредитору по невиконаним грошовим зобов'язанням в загальній сумі 1 913 122 грн грн, визначена станом на 01.06.2020 р., за замовленням ліквідатора кредитора ТОВ "Спільне українсько-американське підприємство "Оскар ЛТД" в особі арбітражного керуючого Острика Сергія Юрійовича (свідоцтво № 300 від 28.02.2013) (округлено до цілих) становить:

270 485 грн.
(Двісті сімдесят тисяч чотириста вісімдесят п'ять грн.)

ФОП, Оцінювач:

Буренко В.Д.
(кваліфікаційне свідоцтво оцінювача № **ЦМК -58** ФДМУ та
ІКЦ УТО від 27 грудня 2003 року)

Список літератури

1. Николенко Н. Оценка стоимости страховой компании // Вестник ЮФО. – 2005.
2. Damodaran A. Damodaran on Valuation. – New York: John Wiley & Sons, 2006. – 757 p.
3. Wayne E. Blackburn, Derek A. Jones, Joy A. Schwartzman. The application of fundamental valuation principles to property/casualty insurance companies. – FCAS, 2005. – 56 p.
4. Jaroslav Danhel, Petr Sosik. Acquisition Valuation of P&C Insurance Companies. - Prague: University of Economics in Prague, 2003. – 86 p.
5. Robert W Sturgis. Actuarial Valuation of Property/Casualty Insurance Companies // Proceedings of the Casualty Actuarial Society Casualty Actuarial Society. – Virginia: Arlington, 1981. – 203 p.
6. Оцінка вартості підприємства (бізнесу): підручник / А.Грязнова [та ін.]. - М.: Интерреклама, 2003. - 544 с.
7. Салов С.П. Оцінка вартості страхових компаній, що займаються ризиковими видами страхування: автореф. дис. на соіск. вчений. ступеня канд. екон. наук: 08.00.10 [Електронний ресурс] / С.П. Салов. - СПб., 2006. - 24 с. - Режим доступу: <http://www.disscat.com/content/otsenka-stoimosti-strakhovykh-kompanii-zanimayushchikhsy-riskovymi-vidami-strakhovaniya>
8. Хаустова, В. методологічні засади ОЦІНКИ вартості підприємства / В. Хаустова., О.Матюшенко // Проблеми економіки. - 2009. - №4. - С.57-76.
9. Павлюк, Т. Методи оцінки бізнесу: удавана різноманітність? [Електронний ресурс] / Т. Павлюк - Режим доступу: <http://ubp.com.ua/biz/2010/02/24/29311/>

ДОДАТКИ