

**Исследование результатов торгов
по продаже имущества предприятий банкротов
для установления скидки
на ликвидность**

Саяпина Л.Г. , Саяпин Г.В.

Белорусский национальный технический университет

В процедуре ликвидационного производства имущество предприятия продается на торгах, а не проданное имущество реализуется путем составления договоров с прямыми покупателями.

Имущество предприятий банкротов, как правило, физически изношено и морально устарело. Тем не менее, все имущество предприятий банкротов можно подразделить на ликвидное и неликвидное.

Ликвидное имущество пользуется спросом у покупателей и реализуется на торгах по рыночной стоимости или с небольшими скидками. К такому имуществу относятся металлорежущие станки, насосы, компрессоры, вентиляторы, сварочное оборудование и др.

Неликвидным имуществом является специализированное и морально устаревшее оборудование. Например, печи обжига, машины ВВ-7 для производства бутылки в стекольном производстве. К такому имуществу относятся, как правило, сооружения, передаточные устройства, которые сами самостоятельного значения не имеют, а при распродаже имущества по отдельным видам их стоимость обесценивается до нуля.

Поэтому, при оценке такого имущества должны быть установлены ликвидационные скидки и стоимость имущества рассчитана по ликвидационной стоимости.

Ликвидационная стоимость (Сл) рассчитывается по формуле:

$$Сл = Ср - \text{Скидка},$$

где:

Ср - рыночная стоимость объекта оценки;

Скидка – ликвидационная скидка.

Расчет ликвидационной скидки учитывает систему факторов более низкого уровня: ликвидность объекта; срока экспозиции;

общей инвестиционной привлекательности объекта; рыночной стоимости объекта; конъюнктуры рынка на дату оценки (сезонность и пр.); уровня маркетинга.

При этом следует отметить, что анализ статистики результатов аукционов по продаже объектов в рамках конкурсного производства и личный опыт работы показывают, что скидка на вынужденный характер продажи находится обычно в диапазоне от 20% до 75%. В некоторых случаях данная скидка может принимать значения, превышающие указанный верхний предел.

В практике оценочной деятельности наиболее распространенным методом расчета ликвидационной скидки является экспертный метод, который основан на знаниях эксперта об объекте оценки, уровне цен и скидках на различные виды собственности при быстрой продаже. Скидка на ликвидность состоит из нескольких видов скидок, которые оценщик выявил в ходе работы над оценкой имущества, в том числе скидок на срочность и вынужденность, сезонность продажи; на дефекты и т.д.

Последнее время при определении ликвидационной стоимости оценщики используют скидка по методу Ткачука:

$$\text{Скидка} = \text{Скидка1} \times \text{Скидка2},$$

где:

Скидка 1 - скидка за срочность $(1 - \text{tl}/\text{tp})^2$;

Скидка 2 - скидка на вынужденность $(e^{-(A/E)})$.

tp – срок реализации аналогичного объекта оценки в нормальный среднерыночный срок;

tl - срок реализации объекта оценки в соответствии с определением суда или положением о торгах;

A - константа принимается в размере 0.5;

E – эластичность спроса по цене (Если E=0, то надбавка =100%)

e – основание натурального логарифма.

Эластичность спроса по цене E_d определяется по формуле:

$$E_d = \frac{\Delta Q^d}{\Delta P} \times \frac{P}{Q^d},$$

где:

ΔQ^d - изменение спроса за рассматриваемый период;

ΔP - изменение цены за рассматриваемый период;

Q_d - спрос на дату оценки;

P - цена на дату оценки.

Исследования показывают, что срок продажи имущества с торгов определяется по решению суда, что составляет 1-2 месяца. При нормальном маркетинговом периоде от 3 месяцев до года, скидка на срочность продажи по вышеназванной формуле составит от 11 до 62 %. На практике увеличение срока продажи имущества приводит к еще большим скидкам в силу появления более нового имущества на других предприятиях банкротах. Скидка на ликвидность с увеличением срока может составить 90 и более %.

Сложность применения на практике скидки на вынужденность заключается в отсутствии статистической информации по изменению цен и спроса на имущество предприятия банкрота.

Скидка на сезонность используется в том случае, когда спрос на имущество зависит от сезона продажи. В зимний период времени имущество большинства предприятий банкротов практически не продается. Практика проведения продаж и проведения торгов показывает, что в зимний период времени скидки на сезонность достигают 20% и более.

Исследования результатов торгов показывают, что скидки на дефекты присутствуют при продаже имущества предприятий банкротов повсеместно и устанавливаются при наличии трудно удалимых загрязнений, ржавчины, отсутствия документов на оборудование и автотранспортные средства, некомплектности оборудования, отсутствие незначительных деталей и узлов. Величина этой скидки может достигать 80% от рыночной стоимости. Суммарная скидка оценивается путем взвешивания отдельных скидок.