

ЭТАЛОНЪ

Независимый Консалтинговый Центр

ОТЧЕТ №Т-08/2018-31-24/35/02

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТЕЙ АВТОБУСА
ЛИАЗ 525636-01, А ТАК ЖЕ РЫНОЧНОЙ АРЕНДНОЙ ПЛАТЫ ЗА ПОЛЬЗОВАНИЕ
ЭТИМ ЖЕ АВТОБУСОМ, ИДЕНТИФИКАЦИОННЫЙ (VIN) НОМЕР
ХТУ52563Е60016128, 2006 г. в.

| | |
|---|--|
| Основание для проведения оценки: | Договор №Р/08/2018-31-24/35 от 19.07.2018 г. |
| Дата оценки: | 20.07.2018 г. |
| Срок (период) проведения работ по оценке: | с 19.07.2018 г. по 24.07.2018 г. |
| Дата составления Отчета об оценке: | 24.07.2018 г. |
| Цель проведения оценки: | Определение рыночной и ликвидационной стоимостей, а так же рыночной арендной платы |
| Заказчик Отчета: | АО «АТОМЭНЕРГОРЕМОНТ» |
| Исполнитель Отчета: | ООО НКЦ «Эталонъ» |

Москва – 2018 г.

СТРУКТУРА ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ

| | |
|---|----|
| 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ | 3 |
| 1.1. Основные факты и выводы | 3 |
| 1.2. Задание на оценку | 5 |
| 1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности..... | 6 |
| 1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения | 6 |
| 1.5. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор..... | 7 |
| 1.6. Определение вида оцениваемой стоимости | 9 |
| 1.7. Основные этапы процесса оценки | 9 |
| 1.8. Заявление о соответствии | 10 |
| 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 11 |
| 2.1. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки..... | 11 |
| 2.2. Количественные и качественные характеристики Объекта оценки..... | 11 |
| 2.3. Имущественные права на Объект оценки | 13 |
| 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СТОИМОСТЬ | 14 |
| 3.1. Анализ рынка Объекта оценки | 14 |
| 3.2. Анализ ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на стоимость | 18 |
| 4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) ОЦЕНКИ | 27 |
| 4.1. Затратный подход | 27 |
| 4.1.1. Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода | 28 |
| 4.2. Сравнительный подход..... | 29 |
| 4.2.1. Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода | 29 |
| 4.2.2. Расчет стоимости Объекта оценки в рамках сравнительного подхода | 31 |
| 4.3. Доходный подход..... | 35 |
| 4.3.1. Обоснование выбора подхода и метода оценки в рамках применения подхода | 36 |
| 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ, А ТАКЖЕ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ РАЗНЫХ МЕТОДОВ В РАМКАХ ПРИМЕНЕНИЯ КАЖДОГО ПОДХОДА..... | 38 |
| 6. Расчет арендной платы за пользование объектом оценки..... | 39 |
| 7. Определение ликвидационной стоимости Объекта оценки | 40 |
| 8. Заключение об итоговой величине стоимости Объекта оценки..... | 43 |
| 9. Перечень используемых материалов | 44 |
| 10. Список приложений | 45 |



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

| Наименование | Описание | | |
|--|---|-------------------------|-------------------------|
| Номер Отчета об оценке | Отчет №Т-08/2018-31-24/35/02 | | |
| Основание для проведения оценки | Договор возмездного оказания оценочных услуг №Р/08/2018-31-24/35 от 19.07.2018 г. | | |
| Объект оценки | Автобус ЛиАЗ 525636-01, идентификационный (VIN) номер ХТУ52563Е60016128, 2006 г. в. | | |
| Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации | Автобус ЛиАЗ 525636-01, идентификационный (VIN) номер ХТУ52563Е60016128, 2006 г. в. | | |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: | Право собственности. Право пользования на условиях аренды. | | |
| Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки: | Не зарегистрировано | | |
| Цель оценки | Определение стоимости объекта оценки | | |
| Вид стоимости | Рыночная и ликвидационная, а так же рыночная арендная плата за пользование этим же объектом | | |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Для принятия управленческих решений, в том числе для купли-продажи | | |
| Дата оценки | 19.07.2018 г. | | |
| Дата осмотра | 19.07.2018 г. | | |
| Срок проведения оценки | 19.07.2018 г. – 24.07.2018 г. | | |
| Дата составления Отчета | 24.07.2018 г. | | |
| Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости | - ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет об оценке иначе, чем это предусмотрено договором возмездного оказания услуг; - итоговая величина стоимости объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости объекта может являться рекомендуемой для целей определения начальной цены предмета аукциона или конкурса, совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета. | | |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов¹ при оценке рыночной стоимости оцениваемого объекта, руб., с учетом НДС | | | |
| Наименование | Сравнительный подход | Доходный подход. | Затратный подход |
| Автобус ЛиАЗ 525636-01, идентификационный (VIN) номер ХТУ52563Е60016128, 2006 г. в. | 257 600 | Не применялся | Не применялся |
| Результаты оценки, полученные при применении различных подходов¹ при оценке рыночной арендной платы за пользование объектом оценки, руб./год, с учетом НДС | | | |
| Автобус ЛиАЗ 525636-01, идентификационный (VIN) номер ХТУ52563Е60016128, 2006 г. в. | 30 912 | Не применялся | Не применялся |

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

¹ Обоснование отказа от использования подходов представлено в соответствующем разделе Отчета.



Таблица 2. Итоговые значения стоимостей и арендной платы

| Наименование | Значение |
|--|----------|
| Итоговая рыночная стоимость объекта оценки, руб. с учетом НДС | 257 600 |
| Итоговая рыночная арендная плата за пользование объектом оценки руб./год, с учетом НДС | 30 912 |
| Итоговая ликвидационная стоимость объекта оценки, руб., с учетом НДС | 214 838 |

Источник информации: составлено и рассчитано Оценщиком

Генеральный директор

А.Л. Савенков

Оценщик

А.В. Шеховцов

24.07.2018 г.



1.2. Задание на оценку

На основании Договора возмездного оказания оценочных услуг №P/08/2018-31-24/35 от 19.07.2018 г., дополнительное соглашение от 01.06.2018 г. Исполнителем оказаны услуги по определению стоимости объекта оценки, при этом Исполнитель придерживался положений, указанных в нижеследующей таблице.

Таблица 3. Задание на оценку

| Показатель | Описание или характеристика показателя |
|---|--|
| Объект оценки | Автобус ЛиАЗ 525636-01, идентификационный (VIN) номер ХТУ52563Е60016128, 2006 г. в. |
| Состав оцениваемой группы машин и оборудования с указанием сведений по каждой машине и единице оборудования, достаточных для их идентификации | Автобус ЛиАЗ 525636-01, идентификационный (VIN) номер ХТУ52563Е60016128, 2006 г. в. |
| Информация по учету нематериальных активов, необходимых для эксплуатации машин и оборудования (при наличии таких активов): | Базовое программное обеспечение, необходимое для эксплуатации машин и оборудования отсутствует. |
| Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки: | Право собственности. Право пользования на условиях аренды. |
| Ограничения (обременения) прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки: | Не зарегистрировано |
| Имущественные права на объект оценки | Право собственности. |
| Правообладатель имущественных прав | АО «Атомэнергоремонт» |
| Цель оценки | Определение стоимости объекта оценки |
| Вид стоимости | Рыночная и ликвидационная, а так же рыночная арендная плата за месячное пользование этим же объектом |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Для принятия управленческих решений, в том числе для купли-продажи |
| Дата оценки | 19.07.2018 г. |
| Дата осмотра | 19.07.2018 г. |
| Срок проведения оценки | 19.07.2018 г. – 24.07.2018 г. |
| Дата составления Отчета | 24.07.2018 г. |
| Срок экспозиции объекта оценки | Срок вынужденной продажи составляет 2 месяца |
| Условия продажи и предполагаемая форма организации проведения торгов (в случае наличия данной информации) | Информация не предоставлена |
| Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка | <ol style="list-style-type: none"> 1. Выводы оценщиков о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчете допущениями и условиями. 2. Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки предоставляется Заказчиком. 3. Оценщики и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации. 4. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщиках не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения. 5. Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления в рублях. Прочие допущения будут указаны по тексту Отчета об оценке. |

Источник информации: Документы, предоставленные Заказчиком

1.3. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Настоящий Отчет был выполнен в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки:

Федеральные стандарты оценки

В соответствии с заданием на оценку, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ» в действующей редакции, Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (утверждены приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015 года за №№ 297, 298, 299, от 01.06.2015 года № 328 и от «17» ноября 2016 г. за № 721).

В ходе работы применялись следующие стандарты:

- ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
- ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
- ФСО №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)»;
- ФСО №10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)»;
- ФСО № 12 «Определение ликвидационной стоимости (ФСО №12)»;

Стандарты и правила оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет

• Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», Утвержденные Решением Совета Союза специалистов оценщиков «Федерация Специалистов Оценщиков», протокол №2 от «03» октября 2016 г.

1.4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

1. Выводы оценщиков о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчете допущениями и условиями.

2. Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки должна быть предоставлена Заказчиком.

3. Оценщики и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.

4. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной и ликвидационной стоимости объекта и не является гарантией того, что объект может быть продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном отчете.

5. В отношениях с Заказчиком, определяемых рамками данного отчета, Оценщик руководствуется действующим законодательством в области оценочной деятельности.

6. При оценке Исполнитель использует общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel 2010. Все расчеты, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т.к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные² числовые данные.

7. В настоящем отчете определен следующий порядок нумерации страниц – нумерации подлежит страница листа отчета, содержащая информацию, обратная сторона листа нумерации не подлежит.

8. Документы, предоставленные Заказчиком для проведения оценки, содержатся в архивном экземпляре отчета об оценке, который хранится у Исполнителя. В настоящем отчете об оценке представлены копии с документов, представленных Заказчиком. Ответственность за достоверность документов и информации, представленных Заказчиком, Оценщик не несет, в связи с этим копии документов, используемые Оценщиком при оценке, представленные в настоящем отчете,

² В программе Microsoft Office Excel в настройках установлена опция «Задать точность как на экране»



заверению Оценщиком не подлежит.

9. Копия настоящего отчета, не заверенная надлежащим образом, считается недействительной.

10. Выводы оценщиков о величине стоимости объекта оценки будут ограничены изложенными в отчете допущениями и условиями.

11. Информация о титуле объекта оценки, правах на объект оценки, а также техническая и финансовая документация по объекту оценки предоставляется Заказчиком.

12. Оценщики и Исполнитель не принимают на себя обязательств по проверке предоставляемых документов и информации на предмет подлинности и соответствия законодательству, исходя из достоверности всех предоставленных Заказчиком документов и информации.

13. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщиках не лежит ответственность ни по обнаружению подобных факторов, ни в случае их последующего обнаружения.

14. Итоговая величина стоимости должна быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления в рублях.

15. В виду загруженности оцениваемого объекта движимого имущества по needs Заказчика, его осмотр возможно представлялось произвести в ограниченные дни (до даты заключения договора). Оценщик исходит из допущения, что данные, полученные в результате осмотра, являются достоверными и на дату оценки состояние движимого имущества не изменилось. Любые отличия в состоянии Объекта оценки повлияют на достоверность итоговой величины его стоимости.

16. Балансовая стоимость оцениваемого движимого имущества на дату оценки не предоставлена, однако, Оценщик считает, что данная информация не влияет на результаты расчетов. Таким образом, оценка проводится без данных по балансовой стоимости оцениваемого движимого имущества.

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены оценщиком в соответствующей части Отчета.

1.5. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике (Оценщиках), подписавшем (подписавших) отчет об оценке, а также о юридическом лице, с которым Оценщик (Оценщики) заключил (заключили) трудовой договор

Таблица 4. Сведения о Заказчике

| Наименование | Описание |
|-------------------------------|---|
| Организационно-правовая форма | Акционерное Общество |
| Полное наименование | Акционерное Общество «АТОМЭНЕРГОРЕМОНТ» |
| Сокращенное наименование | АО «АТОМЭНЕРГОРЕМОНТ» |
| ОГРН | 1085029002079 |
| Дата присвоения ОГРН | 04.03.2008 г. |
| Юридический адрес | 115432, г. Москва, Проектируемый 4062-й проезд, д. 6, стр. 2, помещение 26 (4 этаж) |
| Почтовый адрес | 188540, Ленинградская обл., г. Сосновый Бор, ул. Мира, д. 1, а/я 43 |
| ИНН/КПП | 5029112443/472643001 |

Таблица 5. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

| Наименование | Описание |
|--|--|
| Организационно-правовая форма и наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Независимый Консалтинговый Центр «Эталонъ» |
| Юридический адрес (место нахождения) | 109240, г. Москва, ул. Николаямская, д. 21/7, стр. 3 |
| Фактический адрес | 109240, г. Москва, ул. Николаямская, д. 21/7, стр. 3 |
| ИНН/КПП | 7715501960/770901001 |
| ОГРН и дата присвоения ОГРН | 1037739988692. Дата присвоения – 24.11.2003 г. |



| Наименование | Описание |
|---|--|
| Банковские реквизиты | Филиал «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) Расчетный счет 40702810000240000921 БИК 044525411 к/с 30101810145250000411 |
| Генеральный директор | Савенков Андрей Леонидович |
| Телефон, факс | (495) 984-82-90, 8-800-200-82-90, (495) 984-82-90 |
| Адрес электронной почты, сайт | info@nkce.ru, www.nkce.ru, www.nkcetalon.ru |
| Полис страхования | Полис страхования ответственности юридического лица №170E0B40R1295-0001, выдан Страховым акционерным обществом «ВСК» на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей, срок действия с 18.04.2017 г. по 17.04.2018 г. Полис страхования ответственности юридического лица №170E0B40R1295-0002, выдан Страховым акционерным обществом «ВСК» на сумму 500 000 000 (Пятьсот миллионов) рублей, срок действия с 18.04.2018 г. по 17.04.2019 г. |
| Информация о соответствии Исполнителя требованиям статьи 15.1 ФЗ-135 от 29.07.1998 (в ред. от 21.07.2014) | Соответствует |

Ниже приведен список оценщиков и специалистов, участвовавших в выполнении работ.

Таблица 6. Сведения об Оценщике, участвовавшем в выполнении работ

| Полное имя | Квалификация, документы о профессиональном образовании |
|---|---|
| Шеховцов Александр Владиславович | Профессиональный оценщик (диплом о профессиональной переподготовке ПП № 869723 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», выдан Белгородским университетом потребительской кооперации 31.01.2008 г.) |
| | Квалификационный аттестат о сдаче Единого квалификационного экзамена № 000547-028, выдан НОЧУ ВО «Московский финансово-промышленный университет «Синергия» 27.12.2016 г.) |
| | Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 002619-2 от 30.01.2018 г. по направлению «Оценка движимого имущества». Выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» |
| | Член СРО «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» (№ в реестре 538, дата вступления 06.07.2017 г.). |
| | Почтовый адрес: 109147, г. Москва, а/я 176. Место нахождения: г. Москва, ул. Марксистская, д. 34, корп. 10, оф. 7. Тел.: +7 495 107-93-70. E-mail: info@fsosro.ru. Сайт: www.fsosro.ru |
| | Полис страхования ответственности оценщика № 170E0B40R2489, выдан САО «ВСК» 01.06.2017 г. на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, срок действия с 01.06.2017 г. по 31.05.2018 г. |
| | Полис страхования ответственности оценщика № 180E0B40R2185, выдан САО «ВСК» 01.06.2018 г. на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей, срок действия с 01.06.2018 г. по 31.05.2019 г. |
| | Стаж работы в оценочной деятельности: с 2005 года |
| | Место нахождения: 109240, г. Москва, ул. Николаямская, д. 21/7, стр. 3 |
| | Номер контактного телефона: +7 910 731 80 00 |
| Почтовый адрес: 305021, Курская обл., г. Курск, ул. Карла Маркса, д. 72/5, кв. 33 | |
| Адрес электронной почты: shekhovtsov@nkce.ru | |

Таблица 7. Сведения о независимости

| Наименование | Описание |
|---|--|
| Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор | Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «Независимый Консалтинговый Центр «Эталонъ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «Независимый Консалтинговый Центр «Эталонъ» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке. |
| Сведения о независимости оценщика | Настоящим оценщик Шеховцов Александр Владиславович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. |

