

# ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № ...

**об оценке 100 % УК ООО «ТД»**

**на даты: 01.01.2020 г. 30.04.2020 г. 31.12.2020 г.**

Собственник	Частная собственность
Заказчик:	
Исполнитель:	
Даты проведения оценки:	01.01.2020 г. 30.04.2020 г. 31.12.2020 г.
Дата составления отчета:	27 января 2021 г

**Москва 2021 год**

# СОДЕРЖАНИЕ

---

<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b>	<b>2</b>
<b>СОДЕРЖАНИЕ</b>	<b>3</b>
<b>1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ</b>	<b>5</b>
1.1 Задание на оценку .....	5
1.2 Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки .....	5
<b>2 ОБЩАЯ ЧАСТЬ</b>	<b>7</b>
2.1 Сведения о Заказчике оценки .....	7
2.2 Сведения об Оценщиках .....	7
2.3 Информация об Оценочной организации .....	7
2.4 Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	8
2.5. Определение применяемого вида стоимости .....	8
<b>3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>10</b>
<b>4 АНАЛИЗ ФИНАНСОВО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ</b>	<b>18</b>
<b>5 АНАЛИЗ МАКРОЭКОНОМИКИ</b>	<b>25</b>
<b>8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b>	<b>26</b>
<b>9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ</b>	<b>32</b>
9.1. Применение подходов к оценке Объекта .....	32
9.2. Доходный подход .....	32
9.3. Затратный подход .....	33
9.4. Сравнительный подход .....	35
9.5. Согласование результатов .....	36
<b>10. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА</b>	<b>39</b>
10.1. Общие положения .....	39
10.2. Нематериальные активы .....	40
10.3. Основные средства и доходные вложения в материальные ценности .....	48
10.4. Отложенные налоговые активы .....	48
10.5. Запасы .....	48
10.6. Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям .....	50
10.7. Дебиторская задолженность .....	51
10.8. Финансовые вложения .....	51
10.9. Денежные средства .....	52
10.10. Прочие оборотные активы .....	52
10.11. Долгосрочные обязательства .....	52
10.12. Отложенные налоговые обязательства .....	56
10.13. Прочие долговые обязательства .....	56
10.14. Краткосрочные займы .....	56
10.15. Кредиторская задолженность .....	57
10.16. Определение рыночной стоимости Компании методом чистых активов .....	57
<b>11. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ</b>	<b>59</b>
11.1. Общие положения .....	59
11.2. Выбор модели и типа денежного потока .....	60
11.3. Определение длительности прогнозного периода .....	61
11.4. Выбор метода .....	61
11.5. Прогноз выручки .....	62
11.6. Прогноз расходов Компании .....	63
11.7. Прогноз амортизации и капиталовложений .....	67
11.8. Прогноз изменений собственного оборотного капитала .....	68
11.9. Определение ставки дисконтирования .....	68
11.10. Расчет стоимости Компании в постпрогнозный период .....	72

11.11.	РАСЧЕТ СТОИМОСТИ СОБСТВЕННОГО КАПИТАЛА КОМПАНИИ МЕТОДОМ ДИСКОНТИРОВАНИЯ ДЕНЕЖНЫХ ПОТОКОВ.....	73
<b>12.</b>	<b>РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ</b>	<b>79</b>
<b>13.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПОДХОДОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА</b>	<b>81</b>
<b>14.</b>	<b>ГЛОССАРИЙ</b>	<b>83</b>
<b>15.</b>	<b>СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ</b>	<b>85</b>
15.1.	СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА .....	85
15.2.	НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ .....	85
15.3.	ЦЕНОВАЯ И АНАЛИТИЧЕСКАЯ ИНФОРМАЦИЯ .....	85
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОЦЕНКА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА</b>	<b>86</b>
<b>1.</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ</b>	<b>87</b>
<b>2.</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ В ЛИЗИНГЕ</b>	<b>120</b>
2.1.	Лизинг. Общие положения .....	120
2.2.	Обзор договоров лизинга .....	120
2.3.	Методология оценки стоимости прав Лизингодателя.....	123
2.4.	Расчет текущей стоимости оставшихся платежей по договорам лизинга.....	123
2.5.	Расчет рыночной стоимости предметов лизинга. ....	140
2.6.	Расчет рыночной стоимости предметов в лизинге. ....	149
	<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b>	<b>150</b>
	Результаты оценки разными подходами движимого имущества .....	150
	Итоговая величина стоимости движимого имущества .....	150
	<b>СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ</b>	<b>151</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКОВ</b>	<b>152</b>
	<b>ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ЗАКАЗЧИКА</b>	<b>153</b>