



Отчет об оценке пакетов акций ЗАО (управляющая компания)

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	2
СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЁТА	3
1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	6
1.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	6
1.3. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
1.4. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	7
1.5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОЦЕНОЧНОЙ ОРГАНИЗАЦИИ	8
1.6. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ	8
1.7. СТАНДАРТЫ, ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ	8
2. ОПИСАНИЕ ПРЕДПРИЯТИЯ	10
2.1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	10
2.2. СТРУКТУРА АКЦИОНЕРНОГО КАПИТАЛА	10
2.3. ОСНОВНЫЕ ВИДЫ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	10
2.4. ЭФФЕКТИВНОСТЬ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	11
2.5. СТРУКТУРА ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ	11
2.6. ДИВИДЕНДНАЯ ИСТОРИЯ	13
2.7. УПРАВЛЕНИЕ	13
2.8. ДОЧЕРНИЕ И ЗАВИСИМЫЕ ОБЩЕСТВА	13
2.9. ПЛАНЫ РАЗВИТИЯ	13
3. ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИКИ	14
3.1. ОБЗОР МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ	14
3.2. ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РФ НА 2011-2013 ГГ.	18
4. АНАЛИЗ ОТРАСЛИ СКЛАДСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	20
5. ФИНАНСОВЫЙ АНАЛИЗ	25
5.1. ВВЕДЕНИЕ	25
5.2. АНАЛИЗ БАЛАНСОВЫХ ОТЧЁТОВ	25
5.3. ВЫВОДЫ	55
6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ПРЕДПРИЯТИЯ	56
6.1. МЕТОДОЛОГИЯ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	56
6.2. РАСЧЁТ БАЛАНСОВОЙ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ	57
6.3. НЕМАТЕРИАЛЬНЫЕ АКТИВЫ	58
6.4. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА	58
6.5. НЕЗАВЕРШЁННОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО	59
6.6. ДОХОДНЫЕ ВЛОЖЕНИЯ В МАТЕРИАЛЬНЫЕ ЦЕННОСТИ	59
6.7. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ	59
6.8. ПРОЧИЕ ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	59
6.9. ЗАПАСЫ	60
6.10. НДС ПО ПРИОБРЁТЕННЫМ ЦЕННОСТЯМ	62
6.11. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	62
6.12. КРАТКОСРОЧНЫЕ ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ	63



6.13. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА	63
6.14. ПРОЧИЕ ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ	64
6.15. КРЕДИТНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА	64
6.16. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ	64
6.17. ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ПЕРЕД УЧРЕДИТЕЛЯМИ ПО ВЫПЛАТЕ ДОХОДОВ	65
6.18. ДОХОДЫ БУДУЩИХ ПЕРИОДОВ	65
6.19. РЕЗЕРВЫ ПРЕДСТОЯЩИХ РАСХОДОВ	65
6.20. ЗАБАЛАНСОВЫЕ СЧЕТА	65
6.21. РАСЧЕТ СКОРРЕКТИРОВАННОЙ СТОИМОСТИ ЧИСТЫХ АКТИВОВ	65
7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ПРЕДПРИЯТИЯ	67
7.1. МЕТОДОЛОГИЯ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	67
7.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ 100% МАЖОРИТАРНОГО ПАКЕТА АКЦИЙ ЗАО МЕТОДОМ ОТРАСЛЕВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ	68
7.3. ВНЕСЕНИЕ НЕОБХОДИМЫХ ПОПРАВОК И ИТОГОВЫЙ РАСЧЁТ	75
8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ПРЕДПРИЯТИЯ	78
8.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	78
8.2. ВЫБОР МОДЕЛИ И ТИПА ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА	79
8.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ДЛИТЕЛЬНОСТИ ПРОГНОЗНОГО ПЕРИОДА	81
8.4. ВЫБОР МЕТОДА	81
8.5. ОБЩАЯ МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЁТОВ	81
8.1. ПРОГНОЗ ВЫРУЧКИ	81
8.2. ПРОГНОЗИРОВАНИЕ РАСХОДОВ	97
8.3. ПРОГНОЗ АМОРТИЗАЦИИ И КАПИТАЛЬНЫХ ВЛОЖЕНИЙ	106
8.4. ПРОГНОЗ СОБСТВЕННОГО ОБОРОТНОГО КАПИТАЛА И КРЕДИТОВАНИЯ	106
8.5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ	107
8.6. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ В ПОСТПРОГНОЗНЫЙ ПЕРИОД	116
8.7. ВНЕСЕНИЕ ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫХ ПОПРАВОК И ИТОГОВЫЙ РАСЧЁТ	119
9. ИТОГОВЫЙ РАСЧЁТ СТОИМОСТИ 100% ПАКЕТА АКЦИЙ ЗАО «*****»	120
9.1. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПОДХОДОВ	120
9.2. СКИДКА НА НЕКОНТРОЛЬНЫЙ ХАРАКТЕР ОЦЕНИВАЕМЫХ ПАЕТОВ АКЦИЙ	121
9.3. СКИДКА НА НЕДОСТАТОЧНУЮ ЛИКВИДНОСТЬ	122
9.4. ИТОГОВЫЙ РАСЧЁТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	126
10. ГЛОССАРИЙ	128
11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ	130
11.1. СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	130
11.2. НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ	130
11.3. СПРАВОЧНЫЕ МАТЕРИАЛЫ	130
12. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ОЦЕНКА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	131
12.1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА	131
12.2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, УСТАНОВЛЕНИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫХ И КАЧЕСТВЕННЫХ ХАРАКТЕРИСТИК	137
12.3. АНАЛИЗ ПРАВ НА ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ	157
12.4. АНАЛИЗ РЫНКА	158
12.5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	176
12.6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	178
12.7. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	182
12.8. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	202



12.9. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	206
12.10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	227
13. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	233
13.1. СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА	233
13.2. НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ	233
14. МАТЕРИАЛЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ	234
15. Приложение 2. ОЦЕНКА ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	235
15.1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА	235
15.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА	244
15.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	268
15.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДАМИ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	273
15.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	273
16. Приложение 3.	281
17. Документы оценщиков	282
18. Приложение 4. Документы и материалы, использованные при проведении оценки	283
19. Опись документов, представляющих количественные и качественные характеристики ЗАО «*****» и приложенных к Отчёту	284