



Прогресс Оценка

Утверждаю  
Заместитель генерального директора  
Действительный Член  
Российского Общества Оценщиков  
\_\_\_\_\_ И.И. Доронина  
«26» декабря 2014 г.

## Отчет № 0504-1/14

### Отчет об оценке рыночной стоимости имущества Ва- гоноремонтное предприятие Черемхово

ЗАКАЗЧИК ОТЧЕТА: Общество с ограниченной ответственностью  
«Трансвагонмаш»

ПО СОСТОЯНИЮ на 05.11.2009 г.

Москва 2014



**СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ**

Генеральному директору  
XXX

Уважаемый Сергей Борисович,

В соответствии с договором на оказание услуг по оценке № XXX от 05 декабря 2014 года направляем Вам Отчет об оценке рыночной стоимости имущества Вагоноремонтное предприятие Черемхово.

Оценка была произведена по состоянию на 05.11.2009 года.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость имущества Вагоноремонтное предприятие Черемхово. , составляет без учета НДС округленно:

**89 910 614**

**(Восемьдесят девять миллионов девятьсот десять тысяч шестьсот сорок четыре) рублей, без учета НДС.**

**106 094 631**

**(Сто шесть миллионов девятьсот сорок четыре тысячи шестьсот тридцать один) рубль с учетом НДС.**

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит описание оцениваемого имущества, собранную фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Кроме того, в состав Отчета включены гарантии объективности и независимости оценки.

Настоящая оценка проведена в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции), Федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256, 255, 254, Стандартами оценки 2010 Общероссийской общественной организации «Российское общество Оценщиков» (ССО РОО 2010) (в части, не противоречащей ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, ФСО № 7).

С уважением,  
Заместитель Генерального директора

И.И. Доронина

## Содержание

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	9
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	11
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	12
4. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ В РАМКАХ НАСТОЯЩЕГО ОТЧЕТА	13
5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	16
6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	17
6.1 Сведения о заказчике .....	17
6.2 Сведения об оценщике .....	17
7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) .....	19
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ОЦЕНКЕ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.....	22
8.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.....	22
8.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	22
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ .....	24
10. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	25
10.1 Количественные и качественные характеристики объектов оценки .....	25
11. КРАТКИЙ ОБЗОР РЕГИОНА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	52
11.1 Краткое описание Иркутской области .....	52
11.2 Краткое описание г. Черемхово .....	56
11.3 Характеристика локального месторасположения объектов оценки.....	59
11.4 Вывод о привлекательности объекта оценки.....	59
12. МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЙ АНАЛИЗ.....	60
12.1 Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации. 60	
12.2 Прогнозы социально-экономического развития Российской Федерации. ....	62
12.2.1 Транспортный комплекс.....	65
12.2.2 Макроэкономическая характеристика сценариев развития .....	66
12.3 Обзор социально-экономическое развития г. Черемхово за 1 квартал 2009 г. ....	67
12.3.1 Итоги развития территории.....	67
12.3.2 Промышленное производство .....	67
12.3.3 Строительство и инвестиции.....	68
13. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	69
13.1 Рынок ремонта вагонов .....	69
13.2 Рынок жилой и коммерческой недвижимости Иркутской области .....	71
13.3 Рынок земельных участков Иркутской области .....	72
14. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	75
14.1 Анализ наиболее эффективного использования объектов недвижимого имущества 75	
14.1.1 Наиболее эффективное использование земельного участка как условно свободного (незастроенного) .....	76
14.1.2 Наиболее эффективное использование застроенного земельного участка.....	77
14.2 Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке объектов недвижимости .....	78
14.3 Определение рыночной стоимости недвижимого имущества с использованием затратного подхода .....	80
14.3.1 расчет затрат на воспроизводство/замещение .....	80
14.3.2 Определение прибыли предпринимателя .....	92
14.3.3 Расчет величины накопленного износа.....	92



14.3.4	Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости .....	94
14.3.5	Определение рыночной стоимости прав на земельный участок .....	97
14.3.6	Результаты расчета рыночной стоимости объектов недвижимости, определенной затратным подходом .....	117
<b>14.4</b>	<b>Определение рыночной стоимости недвижимого имущества с использованием сравнительного подхода .....</b>	<b>118</b>
14.4.1	Выбор сопоставимых объектов, сходных с оцениваемым объектом .....	119
14.4.2	Обоснование примененных корректировок .....	121
<b>14.5</b>	<b>Определение рыночной стоимости недвижимого имущества с использованием доходного подхода .....</b>	<b>128</b>
14.5.1	Расчет денежного потока .....	129
14.5.2	Расчет рыночной стоимости доходным подходом .....	145
<b>15.</b>	<b>ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА .....</b>	<b>148</b>
<b>15.1</b>	<b>Анализ наиболее эффективного использования для объектов движимого имущества .....</b>	<b>148</b>
<b>15.2</b>	<b>Описание процесса оценки объекта оценки в части применения доходного, затратного и сравнительного подходов к оценке движимого имущества .....</b>	<b>149</b>
15.2.1	Заключение по выбору подходов к оценке движимого имущества .....	152
<b>15.3</b>	<b>Расчет рыночной стоимости движимого имущества с применением затратного подхода .....</b>	<b>152</b>
15.3.1	Определение затрат на воспроизводство/замещение движимого имущества аналого-параметрическим методом .....	152
15.3.2	Определение затрат на воспроизводство/замещение движимого имущества индексным методом .....	153
15.3.3	Учет стоимости прочих и сопутствующих затрат .....	197
15.3.4	Определение накопленного износа объекта оценки .....	199
15.3.5	Расчет накопленного износа автотранспортных средств .....	200
15.3.6	Расчет рыночной стоимости движимого имущества в рамках затратного подхода .....	203
<b>15.4</b>	<b>Расчет рыночной стоимости движимого имущества с применением сравнительного подхода .....</b>	<b>241</b>
15.4.1	Расчет Рыночной стоимости движимого имущества методом прямого сравнения с аналогичным объектом .....	241
<b>16.</b>	<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>264</b>
<b>17.</b>	<b>ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ .....</b>	<b>280</b>
<b>18.</b>	<b>ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ СОЗДАНИИ МЕТОДИКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....</b>	<b>286</b>
18.1	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки. Информация, предоставленная Заказчиком .....	286
18.2	Методическая литература и внешние источники информации .....	287

### Перечень таблиц

Таблица 10.1	Первоначальная и остаточная балансовая стоимость по состоянию на 05.11.2009. ....	25
Таблица 10.2.	Характеристики зданий и сооружений .....	26
Таблица 10.3.	Характеристики резервуаров и емкостей .....	30
Таблица 10.4.	Техническая информация по группе основных средств «Прочие сооружения» .....	30
Таблица 10.5.	Техническая информация по группам основных средств “Машины и оборудование, вычислительная и оргтехника, приборы, прочее .....	31

Таблица 10.6. Техническая информация по группе основных средств «Транспортные средства» ..	46
Таблица 10.7. Техническая информация по группе основных средств «вычислительная техника»	47
Таблица 11.1. Административно-территориальное деление Иркутской области.....	52
Таблица 12.1. Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации в январе-сентябре 2009 года.....	60
Таблица 12.2. Среднегодовые темпы роста ВРП на период до 2020 года (1-инерционный вариант, 2-энерго-сырьевой вариант, 3-инновационный вариант), в % .....	63
Таблица 12.3. Динамика макроэкономических показателей в инерционном варианте прогноза (среднегодовой темп за период, %).....	64
Таблица 12.4. Прогноз инфляции в Российской Федерации .....	64
Таблица 12.5. Прогноз инфляции в Российской Федерации по годам.....	65
Таблица 12.6 Факторы, определяющие развитие транспортного комплекса .....	65
Таблица 12.7 Основные показатели коммерческих грузоперевозок и пассажирооборота по видам транспорта.....	65
Таблица 12.8 Основные показатели развития транспортного комплекса.....	66
Таблица 12.9 Прогноз развития сценариев .....	66
Таблица 14.1 Возможность использования земельного участка.....	77
Таблица 14.2 Поправки на разницу в объеме, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего объекта .....	83
Таблица 14.3 Поправки на разницу в площади, выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего объекта.....	83
Таблица 14.4 Определения основных типов конструктивных систем для зданий .....	83
Таблица 14.5 Определения основных типов конструктивных систем для сооружений.....	83
Таблица 14.6. Расчет индекса изменения цен на СМР .....	84
Таблица 14.7 Расчет затрат на воспроизводство/замещение объектов недвижимости методом сравнительной единицы .....	85
Таблица 14.8 Расчет затрат на воспроизводство/замещение объектов недвижимости индексным методом.....	91
Таблица 14.9 Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости без учета стоимости земли ....	95
Таблица 14.10 Расчет физического износа для объектов недвижимости - забор металлический сборно-разборный .....	97
Таблица 14.11 Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости - забор металлический сборно-разборный .....	97
Таблица 14.12 Исходная информация о сопоставимых объектах для расчета рыночной стоимости прав аренды на земельный участок.....	106
Таблица 14.13 Расчет корректировки на права земельного участка .....	109
Таблица 14.14 Расчет корректировки на месторасположение квартир, расположенных в городах Черемхово, Ангарск, Тулун, Усолье-Сибирское .....	110
Таблица 14.15. Расчет корректировки на отсутствие ж/д путей .....	113
Таблица 14.16 Введение корректировок для расчета рыночной стоимости прав на земельный участок .....	115
Таблица 14.17 Результаты расчета рыночной стоимости объектов недвижимости, полученные в рамках затратного подхода .....	117



Таблица 14.18 Сопоставимые объекты для расчета рыночной стоимости объектов недвижимости сравнительным подходом.....	119
Таблица 14.19 Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости с использованием сравнительного подхода.....	120
Таблица 14.20 Расчет корректировки на дату продажи.....	123
Таблица 14.21. Описание объектов, отобранных для расчета корректировки на плотность застройки.....	125
Таблица 14.22. Описание объектов-аналогов помещений комплекса.....	129
Таблица 14.23. Расчет рыночной величины арендной платы помещений комплекса.....	130
Таблица 14.24. Расчет корректировки на месторасположение, применяемой при расчете арендной платы.....	134
Таблица 14.25. Темпы роста инфляции.....	138
Таблица 14.26. Расчет премии за риск вложения.....	139
Таблица 14.27. Зависимость поправки на инвестиционный менеджмент от площади объекта.....	140
Таблица 14.28. Расчет ставки дисконтирования.....	140
Таблица 14.29. Расчет ставки капитализации.....	145
Таблица 14.30. Расчет рыночной стоимости имущественного комплекса с использованием доходного подхода.....	146
Таблица 15.1. Определение затрат на воспроизводство/замещение движимого имущества.....	155
Таблица 15.2. Прочие и сопутствующие затраты в составе рыночной стоимости технологического оборудования, %.....	198
Таблица 15.3. Параметрическое описание функции $\Omega$ зависящей от фактического возраста $T_f$ и фактического пробега с начала эксплуатации $L_f$ для различных видов транспортных средств.....	202
Таблица 15.4. Расчет рыночной стоимости движимого имущества в рамках затратного подхода.....	204
Таблица 15.5. Расчет рыночной стоимости движимого имущества в рамках сравнительного подхода.....	243
Таблица 16.1. Согласование результатов расчетов рыночной стоимости объектов недвижимого имущества.....	264
Таблица 16.2. Согласование результатов расчетов рыночной стоимости объектов движимого имущества.....	265
Таблица 16.3. Результаты расчетов рыночной стоимости недвижимого имущества.....	265
Таблица 16.4. Результаты расчетов рыночной стоимости движимого имущества.....	266

### Перечень рисунков и диаграмм

Рисунок 11.1. Административные районы Иркутской области.....	54
Рисунок 11.2. Расположение г. Черемхово.....	57
Рисунок 11.3. Карта города Черемхово - снимок со спутника.....	58
Рисунок 12.1. Прогноз инфляции.....	64

Рисунок 12.2. Структура инвестиций по видам экономической деятельности. ....68

**ПРИЛОЖЕНИЯ:**

**Том 1**

**Приложение 1       Сведения об Оценщике**

**Том 2**

**Приложение 2       Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки. Информация, предоставленная Заказчиком**

**Приложение 3       Копии распечаток источников, использованных при подборе объектов, наиболее сходных с оцениваемыми**



## 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объекты оценки	Объектами оценки являются: движимое и недвижимое имущество Вагоноремонтное предприятие Черемхово, принадлежащее ООО «Трансвагонмаш»
Оцениваемые права	Право собственности
Балансовая стоимость объекта оценки, руб.	142 994 483,85

### Результаты оценки рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке:

Вид определяемой стоимости	Наименование подхода		Стоимость, руб. без учета НДС
Рыночная стоимость	Затратный подход	Недвижимое имущество	140 489 027
		Движимое имущество	49 432 897 (304 единицы)
Рыночная стоимость	Сравнительный подход	Недвижимое имущество	25 960 268
		Движимое имущество	8 481 166 (75 единиц)
Рыночная стоимость	Доходный подход	Недвижимое имущество	38 032 835
		Движимое имущество	Не применялся

### Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

**Рыночная стоимость объектов недвижимого имущества по состоянию на 05.11.2009 г. составляет:**

**31 996 551 (Тридцать один миллион девятьсот девяносто шесть тысяч пятьсот пятьдесят один) рубль, без учета НДС.**

**37 755 931 (Тридцать семь миллионов семьсот пятьдесят пять тысяч девятьсот тридцать один) рубль, с учетом НДС.**

**Рыночная стоимость объектов движимого имущества по состоянию на 05.11.2009 г. составляет:**

**57 914 063 (Пятьдесят семь миллионов девятьсот четырнадцать тысяч шестьдесят три) рубль, без учета НДС.**

**68 338 600 (Шестьдесят восемь миллионов триста тридцать восемь тысяч шестьсот) рублей, с учетом НДС.**

**Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 05.11.2009 г. составляет:**

**89 910 614 (Восемьдесят девять миллионов девятьсот десять тысяч шестьсот четырнадцать) рублей, без учета НДС.**