



Прогресс Оценка

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

Отчет № 0504-1/14  
ОБ ОЦЕНКЕ рыночной стоимости 100%-ой доли в ООО  
«Автотехцентр «Варшавка» с учетом объекта  
недвижимости, принадлежащего ООО «Корея Мотор»

ЗАКАЗЧИК ОТЧЕТА: ООО «РУС-ЛАН»

ПО СОСТОЯНИЮ на 25 декабря 2014 г.

Москва 2014



Прогресс Оценка

(495) 769-84-17

info@progress-ocenka.com

*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 100%-ой доли в ООО «Автотехцентр «Варшавка» с учетом объекта недвижимости, принадлежащего ООО «Корея Мотор».

Оценка была произведена по состоянию на 25 декабря 2014 г.

Результаты анализа имеющейся в нашем распоряжении информации позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость 100%-ой доли в ООО «Автотехцентр «Варшавка» с учетом объекта недвижимости, принадлежащего ООО «Корея Мотор», составляет без учета НДС округленно:

**2 229 499 000 (Два миллиарда двести двадцать девять миллионов четыреста девяносто девять тысяч) рублей.**

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,  
Генеральный директор

А.В. Бутенко



## Оглавление

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО К ОТЧЕТУ ОБ ОЦЕНКЕ .....	2
<b>СВЕДЕНИЯ ОБ ОТЧЕТЕ.....</b>	<b>5</b>
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
<i>Общая информация, идентифицирующая объекты оценки</i> .....	5
<i>Результаты оценки</i> .....	5
<i>Итоговая величина стоимости объекта оценки</i> .....	6
ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	7
СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ.....	8
<i>Сведения об оценщиках</i> .....	8
<i>Сведения о юридическом лице – Исполнителе</i> .....	8
СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ .....	8
СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ .....	9
СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА .....	10
СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	10
ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ .....	11
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
<b>СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТАХ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>14</b>
ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ .....	14
ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА .....	17
ИСТОРИЯ И ОПИСАНИЕ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ КОМПАНИИ .....	17
ЧИСЛЕННОСТЬ СОТРУДНИКОВ .....	17
УСТАВНЫЙ КАПИТАЛ И СОСТАВ УЧРЕДИТЕЛЕЙ.....	18
ДОЧЕРНИЕ И ЗАВИСИМЫЕ ОБЩЕСТВА.....	18
СУДЕБНЫЕ ПРОЦЕССЫ.....	18
<b>АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ .....</b>	<b>19</b>
АНАЛИЗ СОСТАВА, СТРУКТУРЫ ИМУЩЕСТВА ПРЕДПРИЯТИЯ И ИСТОЧНИКОВ ЕГО ФОРМИРОВАНИЯ.....	19
АНАЛИЗ СТРУКТУРЫ БАЛАНСА .....	19
ГОРИЗОНТАЛЬНЫЙ И ВЕРТИКАЛЬНЫЙ АНАЛИЗ.....	20
АНАЛИЗ ПРИБЫЛЬНОСТИ КОМПАНИИ, СТРУКТУРЫ ВЫРУЧКИ И СЕБЕСТОИМОСТИ .....	25
АНАЛИЗ ИЗМЕНЕНИЯ ЧИСТЫХ АКТИВОВ .....	26
АНАЛИЗ ФИНАНСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ.....	27
<b>ОБЗОР ДИЛЕРСКИХ ЦЕНТРОВ.....</b>	<b>33</b>
<b>МИРОВЫЕ ПРОДАЖИ МАРКИ VOLKSWAGEN.....</b>	<b>41</b>
<b>ОБЗОР РЫНКА АВТОМОБИЛЕЙ В РОССИИ.....</b>	<b>41</b>
<b>ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ .....</b>	<b>45</b>
<b>ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....</b>	<b>49</b>
РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ .....	51
<i>Описание объектов основных средств</i> .....	51
<i>Обзор подходов для оценки оборудования, инвентаря, мебели, автотранспортных средств и сооружений</i> .....	51
<i>Обзор подходов для оценки недвижимости</i> .....	54
<i>Расчет рыночной стоимости оборудования, инвентаря, мебели, автотранспортных средств и сооружений</i> .....	57
<i>Расчет рыночной стоимости недвижимости</i> .....	66
<i>Расчет рыночной стоимости земельных участков, находящихся на праве собственности</i> .....	66
<i>Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом</i> .....	78
<i>Согласование результатов</i> .....	79
КОРРЕКТИРОВКА СТАТЕЙ БАЛАНСА ООО «АВТОТЕХЦЕНТР «ВАРШАВКА» .....	80



(495) 769-84-17

info@progress-ocenka.com

## Прогресс Оценка

<b>ДОХОДНЫЙ ПОДХОД</b> .....	<b>88</b>
РАСЧЕТ ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА.....	89
<i>Определение длительности прогнозного периода</i> .....	89
<i>Прогноз составляющих денежного потока</i> .....	89
<i>Прогноз выручки и себестоимости</i> .....	89
<i>Прогноз капитальных вложений и амортизации</i> .....	95
<i>Прогноз собственного оборотного капитала</i> .....	95
<i>Прогноз денежного потока</i> .....	95
РАСЧЕТ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ.....	97
РАСЧЕТ СТОИМОСТИ.....	101
<b>СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ</b> .....	<b>106</b>
<b>ВВЕДЕНИЕ ИТОГОВЫХ КОРРЕКТИРОВОК</b> .....	<b>107</b>
<b>ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ</b> .....	<b>110</b>
<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....	<b>111</b>