

2017

ОТЧЕТ МЦ-03-05/2017

об определении рыночной стоимости

1. Кайзер Компрессорен Мобилэйр Аир М26, 20 11 г.в., VIN WKAON0751B4059759;
2. Кайзер Компрессорен Мобилэйр Аир М26, 2011 г.в., VIN WKAON0751B4194866;
3. Дизельная электростанция, цвет синий, SDMO, LSA 44 257 J 6/4 №2218994/10.

ЗАКАЗЧИК: ООО «Раксон»

Россия, 127474, город Москва, Дубнинская улица, 19

Исполнитель: ООО «Кулон».

Россия, 105005, г. Москва, ул.2-я Бауманская, д.7,стр.1А

Дата оценки: 20 июля 2017г.

Дата составления отчета: 04 сентября 2017г.

г. Москва

СОДЕРЖАНИЕ ОТЧЕТА

ГЛАВА 1 ОБЩАЯ ЧАСТЬ	3
1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
1.3 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	7
1.4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	7
1.5 СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ИСПОЛНИТЕЛЕ	8
1.6 МЕТОДОЛОГИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ОЦЕНКИ.....	8
1.6.1 Правовые основы проведения оценки. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	8
1.7.2 Подходы к оценке. Методы оценки	9
1.8 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ПРОЦЕССЕ РАБОТ ПО ОЦЕНКЕ	10
1.9 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА	11
ГЛАВА 2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
ГЛАВА 3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ИНЫХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ....	16
3.1 АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
3.2 АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ ДЛЯ МЕСТА РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
Прогноз социально-экономического развития города Москвы на 2017 год и плановый период 2018 и 2019 годов.....	22
4.2. АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	30
4.3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	31
ГЛАВА 4 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	32
ГЛАВА 4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ	32
4.1. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	32
4.2. Затратный подход к определению рыночной стоимости ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	32
4.3. сравнительный подход к определению рыночной стоимости оборудования.	39
4.4. ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ Доходного подхода к определению рыночной стоимости ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	49
4.5. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ПО ТРЕМ ПОДХОДАМ. Итоговое заключение О РЫНОЧНОЙ стоимости ОБЪЕКТА оценки.	49
5. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	52
5.1.ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА	53
6. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	54
ГЛОССАРИЙ	55
ПРИЛОЖЕНИЯ	57
7. ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА.....	Ошибка! Залка не определена.
СПИСОК ЛИТЕРАТУРЫ	58
ГЛОССАРИЙ.....	59
ПРИЛОЖЕНИЯ	61

ГЛАВА 1 ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Таблица 1 – Общая информация, идентифицирующая Объект оценки

Основание для проведения Оценщиком оценки Объекта:	Договор № МЦ-03-05/2017 от 24.05.2017г.
Заказчик оценки:	Общество с ограниченной ответственностью «Раксон»
Юридический адрес Заказчика:	127474, город Москва, Дубнинская улица, 19.
Сведения об оценщиках и юридическом лице – Исполнителе:	Общество с ограниченной ответственностью «Кулон» Оценщик – Новинская Екатерина Викторовна, Член Некоммерческого Партнерства Саморегулируемой Организации «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), рег. №258 от 05.03.2013 г., Свидетельство о членстве №258, выданное 25.07.2013 г.
Цели проведения оценки Объекта:	установление обусловленной Договором – рыночной – стоимости Объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Отчет предполагается к использованию для реализации Объекта оценки на торгах. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием.
Потенциальные пользователи Отчета:	Общество с ограниченной ответственностью «Раксон»
Адрес объекта оценки (местонахождения):	Москва, Вагоноремонтная ул., вл. 14
Описание Объекта оценки:	1. Кайзер Компрессорен Мобилэйр Аир М26, 20 11 г.в., VIN WKAON0751B4059759; 2. Кайзер Компрессорен Мобилэйр Аир М26, 2011 г.в., VIN WKAON0751B4194866; 3. Дизельная электростанция, цвет синий, SDMO, LSA 44 257 J 6/4 №2218994/10.
Балансовая стоимость Объекта оценки	Данные заказчиком не представлены
Оцениваемые права:	Право собственности
Обременения и ограничения использования Объекта оценки:	отсутствуют
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности , без обременений и ограничений.
Вид определяемой стоимости Объекта:	рыночная стоимость, без НДС (определяется в виде единой величины без указания возможных границ интервала, в котором может находиться эта стоимость)
Дата определения стоимости Объекта оценки:	«20» июля 2017г.
Дата осмотра Объекта оценки:	24 мая 2017 года
Период проведения оценки:	с 24 мая 2017 по 04 сентября 2017 года
Дата составления Отчета:	04 сентября 2017г.
Признанный Оценщиком вариант наилучшего и наиболее эффективного использования Объекта оценки:	текущий вариант, перепрофилирование невозможно
Дополнительные сведения	При проведении оценки стоимости не проводится инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая , технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертиза
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	– настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях; – Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются

	<p>свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете;</p> <ul style="list-style-type: none"> – Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых; – исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации; – мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта; – ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. – Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.
Стандарты и правила оценки, в соответствии с которыми подготовлен Отчет об оценке:	<p>1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297;</p> <p>2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298;</p> <p>3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от мая 2015 г. № 299;</p> <p>4. Федеральный стандарт оценки «Оценка машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 1 июня 2015 г. N 328 ";</p> <p>5. Стандарты и правила оценочной деятельности Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (в действующей на дату составления Отчета редакции).</p>

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, и итоговая величина стоимости Объекта оценки

Оценка объекта проведена с применением сравнительного подхода. Мотивированный отказ от применения доходного и затратного подходов приведен в соответствующих разделах отчета далее по тексту.

Таблица 2 – Итоговые результаты оценки

Согласование трех подходов к оценке рыночной стоимости и определение итоговой рыночной стоимости машин и оборудования									
№ п/п	Наименование и краткая характеристика объекта	Год (выпуска) постройки	Фактическое количество	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	Весовой коэффициент, долей ед.	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	Весовой коэффициент, долей ед.	Стоимость по доходному подходу, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб.
1	2	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Кайзер Компрессорен Мобилэйр Аир М26, 20 11 г.в., VIN WKAON0751B4059759;2. //Компрессор Kaeser MOBILAIR M26 Передвижной компрессор с дизельным приводом KAESER M 26 (Kaeser m26) Производительность — 2,6 м³/мин. Давление —	2011	1	139 000	0,4	198 000	0,6	Не применялся	174 400

	7 бар.								
2	Кайзер Компрессорен Мобилэйр Аир М26, 2011 г.в., VIN WKAON0751B4194866;	2011	1	139 000	0,4	198 000	0,6	Не при- менялся	174 400
3	Дизельная электростанция, цвет синий, SDMO, LSA 44 (три фазы, 4 полюса возбуждения) 257 J 6/4 №2218994/10.	2011	1	250 300	0,4	356 600	0,6	Не при- менялся	314 100
	ИТОГО:			528 300		752 600			662 900

Итоговая величина стоимости объекта оценки.

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости объекта оценки (дату проведения оценки) – «20» июля 2017 года – **итоговая величина объекта оценки составит округленно, без НДС:**

662 900 (Шестьсот шестьдесят две тысячи девятьсот) рублей.

Обоснование отказа от применения доходного подхода.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (**ФСО №1**).

Согласно п. 16 ФСО № 1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Доходный подход, как правило, используется для оценки всего делового предприятия (бизнеса) или всей производственной установки, когда отдельные активы как бы теряют свою индивидуальность. При этом бывает сложно определить получаемые прибыли по отдельным активам на каком-либо разумом основании, из-за совокупности действия всех факторов, оказывающих влияние на прибыльность компании, **поэтому применение доходного подхода при оценке Объекта Оценки не представляется возможным.**

Оцениваемые объекты несколько лет не работали.

Не имея точных данных о месте, где будет эксплуатироваться оцениваемое оборудование, о необходимом для его эксплуатации комплексе недвижимости, а также об объемах сбыта продукции, невозможно определить доход, который приносило бы это оборудование в процессе эксплуатации. Кроме этого, при оценке с использованием доходного подхода, прогнозируемый период получения доходов превышает оставшийся срок экономической жизни объекта.

По этим причинам, доходный подход в данном Отчете не применялся.

Расчет рыночной стоимости Объекта оценки с использованием доходного подхода не производился (согласно ФСО №1, с.21).

Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены ФЗ-135, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Суждение Оценщика относительно полученной стоимости действительно только на дату проведения оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения экономических, юридических и иных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

Рыночная стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ. При использовании Заказчиком результатов оценки после истечения данного периода, Оценщик не несет ответственность за возможную недостоверность стоимости объекта оценки.

Итоговый результат оценки (итоговая величина рыночной стоимости) в соответствии с п.14 ФСО №3 представлен в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления.

Итоговый результат оценки округляется в рамках данной оценки до сотен рублей (типичный уровень цен на рынке на дату оценки для аналогичных объекту оценки объектов).

1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Задание на оценку, составленное 24.05.2017г. в соответствии с требованиями Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» представлено ниже:

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	1. Кайзер Компрессорен Мобилэйр Аир М26, 20 11 г.в., VIN WKAON0751B4059759; 2. Кайзер Компрессорен Мобилэйр Аир М26, 2011 г.в., VIN WKAON0751B4194866; 3. Дизельная электростанция, цвет синий, SDMO, LSA 44 257 J 6/4 №2218994/10.
Адрес (местонахождение) оцениваемого имущества	Москва, Вагоноремонтная ул., вл. 14
Имущественные права на объекты оценки	Право собственности
Субъект права	Общество с ограниченной ответственностью «Раксон»
Обременения	Обременения не зарегистрированы
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Право собственности
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Отчет предполагается к использованию для реализации Объекта оценки на торгах. Результаты оценки могут быть использованы только в соответствии с предполагаемым использованием.
Вид стоимости	Рыночная
Дата оценки:	20 июля 2017 года
Дата обследования объектов оценки	24 мая 2017 года
Срок проведения оценки	с 24 мая 2017 по 04 сентября 2017 года
Дополнительные сведения	При проведении оценки стоимости не проводится: инвентаризация, юридическая, аудиторская, строительно-техническая, технологическая, санитарно-экологическая и эпидемиологическая экспертизы.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	<ul style="list-style-type: none"> – настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях; – Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете; – Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых; – исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источники информации;

	<p>– мнение Оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта;</p> <p>– ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.</p> <p>– Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.</p>
Документы, содержащие характеристики объекта оценки	<p>1. Инвентаризационная опись №1 от 24.04.2017г.</p> <p>2. Письмо ООО «МехКолонна №15» от 31.01.2017г.</p>

1.3 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Последовательность определения стоимости объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

1. Составление Задания на оценку;
2. Заключение с Заказчиком договора возмездного оказания оценочных услуг;
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, в том числе сбор и обработка:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении объекта оценки правами иных лиц;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках объекта оценки;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с объектом.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки;
5. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
7. Составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

1.4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Реквизиты Заказчика и иные сведения о нем представлены в *Таблице «Сведения о Заказчике оценки»*.

Таблица 3 – Сведения о Заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «РАКСОН»
ОГРН	1027700048749, дата присвоения 22.07.2002
Юридический адрес/ Фактический адрес	РФ, 127474, г. Москва, ул. Дубнинская, д.19
Представитель Заказчика	в лице конкурсного управляющего Ланцова Андрея Николаевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда города Москвы от 03.03.2016 г. по делу А40-195523/14-123-294Б