ЮЖНАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
ЭКСПЕРТ
350020, г. Краснодар,
ул. Красная, 155/1,
офис 304-315
тел. +7 (861) 292-95-79
тел. +7 (961) 529-81-11
info@expertyug.ru
www.expertyug.ru
ОГРН 1042303648925
ИНН 2308099010

О Т Ч Е Т №ЮК-23/205

об оценке рыночной стоимости 1 (Одной) обыкновенной акции ПАО «Славянский кирпич», входящей в пакет обыкновенных акций в количестве 13 638 135 штук, в трех томах

ТОМ I

Место нахождения (юридический адрес) предприятия: 353560, Краснодарский край, м.р-н Славянский, г.п. Славянское

Дата оценки – 30 сентября 2023 года

Дата составления отчета – 07 декабря 2023 года

Заказчик: ООО «Рубикор»

Исполнитель: ООО «Южная оценочная компания «Эксперт»

г. Краснодар 2023 год

ЮЖНАЯ ОЦЕНОЧНАЯ КОМПАНИЯ
ЭКСПЕРТ
350020, г. Краснодар,
ул. Красная, 155/1,
офис 304-315
тел. +7 (861) 292-95-79
тел. +7 (961) 529-81-11
info@expertyug.ru
www.expertyug.ru
ОГРН 1042303648925
ИНН 2308099010

07.12.2023 **Г-ну Чайке В.А.**

Уважаемый Вячеслав Андреевич!

На основании Договора ЮК-23/205 на оказание услуг по оценке от 23 октября 2023 г., ООО «Южная оценочная компания «Эксперт» провело оценку рыночной стоимости 1 (Одной) обыкновенной акции Публичного акционерного общества «Славянский кирпич» (ПАО «Славянский кирпич») (ИНН 2349006287) номинальной стоимостью 0,10 руб. (Ноль рублей 10 копеек), входящей в пакет обыкновенных акций в количестве 13 638 135 штук, что составляет 100% Уставного капитала Общества (государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-33280-E, дата присвоения регистрационного номера: 16.06.2003 г., количество акций выпуска: 2 727 627 штук; государственный регистрационный номер дополнительного выпуска: №1-01-33280-E-005D, дата регистрации дополнительного выпуска: 02.05.2023 г., количество акций дополнительного выпуска: 10 910 508 штук), по состоянию на 30 сентября 2023 г., месторасположение предприятия: 353560, Краснодарский край, м.р-н Славянский, г.п. Славянское.

Оценка была произведена на основании предоставленных Вами документов и в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 мая 1998 г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки ФСО I от 14.04.2022 г., ФСО II от 14.04.2022 г., ФСО III от 14.04.2022 г., ФСО IV от 14.04.2022 г., ФСО V от 14.04.2022 г., ФСО VI от 14.04.2022 г., ФСО №7 от 25.09.2014, ФСО №8 от 01.06.2015 г., ФСО №10 от 01.06.2015 г. постановлениями и инструктивными материалами Правительства Российской Федерации и Министерства имущественных отношений РФ.

Результаты оценки могут быть использованы для целей выкупа ценных бумаг согласно статье 84.8 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах». Альтернативное использование результатов оценки возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.

В результате проведенного анализа на основе принятой методологии, а также с учетом допущений, изложенных в настоящем Отчете об оценке, рыночная стоимость 1 (Одной) обыкновенной акции Публичного акционерного общества «Славянский кирпич» (ПАО «Славянский кирпич») (ИНН 2349006287) номинальной стоимостью 0,10 руб. (Ноль рублей 10 копеек), входящей в пакет обыкновенных акций в количестве 13 638 135 штук, что составляет 100% Уставного капитала Общества (государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-33280-E, дата присвоения регистрационного номера: 16.06.2003 г., количество акций выпуска: 2 727 627 штук; государственный регистрационный номер дополнительного выпуска: №1-01-33280-E-005D, дата регистрации дополнительного выпуска: 02.05.2023 г., количество акций дополнительного выпуска: 10 910 508 штук), составляет:

211,35

Двести одиннадцать рублей тридцать пять копеек.

Примечание: Сделки с долями (акциями) в уставном капитале не являются объектом налогообложения НДС (Обоснование НК РФ, часть II, глава 21 (Налог на добавленную стоимость), ст. 146), итоговые результаты оценки представлены без учета НДС.

Если у Вас возникнут вопросы по содержанию настоящего отчета об оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,
Директор ООО «Южная
оценочная компания «Эксперт» Солонникова М.М.

Оглавление

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5
2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 6
3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ 6
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 8
4.1 Сведения о Заказчике 8
4.2 Сведения об Оценщике 8
5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 9
5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки 9
5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки 9
5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке 10
5.4. Ограничение и пределы применения полученной итоговой стоимости 10
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 11
6.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 11
6.2 Описание объекта оценки 13
6.3 Информация о структуре уставного (складочного) капитала 16
6.4 Информация о правах, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес, в отношении владельцев 17
6.5 Информация о распределении прибыли организации 17
6.6 Сведения о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления 17
6.7 Информация о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования организации, ведущей бизнес 18
6.8 Информация о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах, информация о результатах производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период 19
6.9 Управление обществом 20
6.10. Прогнозные данные организации 20
6.11. Описание основных факторов риска, связанные с деятельностью ПАО «Славянский кирпич» 21
7. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ КОМПАНИИ 21
7.1. Введение в анализ финансового состояния 21
7.2. Исходные данные, используемые в расчетах 22
7.3. Формирование агрегированного баланса 23
7.4. Анализ структуры баланса 26
7.5. Вертикальный и горизонтальный анализ бухгалтерской отчетности 28
7.6. Расчет показателей, характеризующих финансовое состояние 32
7.7. Анализ инвестиционной привлекательности Компании 40
8. ОПИСАНИЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РЕГИОНА И АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 44
8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки. 44
8.2. Анализ состояния и перспективы развития отрасли, в которой функционирует организация, ведущая бизнес 47
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ 54
9.1. Подходы к оценке 54
9.2. Затратный подход 54
9.3. Доходный подход 56
9.4. Сравнительный подход 59
10. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ 62
10.1. Общие сведения 62
10.2. Допущения к затратному подходу 63
10.3. Оценка стоимости скорректированных чистых активов по балансовым данным 63
10.4. Итоговый расчет стоимости компании затратным подходом 88
10.5. Заключение по затратному подходу 89
11. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ 90
11.1. Выбор модели денежного потока 90
11.2. Прогноз макроэкономических показателей 90
11.3. Выбор длительности прогнозного периода 91
11.4. Прогноз выручки 91

11.5. Анализ и прогноз прочих доходов 93
11.6. Анализ и прогноз расходов 95
11.7. Прогноз чистой прибыли компании 103
11.8. Прогноз величины основных средств 107
11.9. Прогноз изменения собственного оборотного капитала 109
11.10. Прогноз денежных потоков от деятельности компании 111
11.11. Расчет ставки дисконтирования 112
11.12. Расчет стоимости компании в постпрогнозный период 117
11.13. Итоговый расчет стоимости компании доходным подходом 118
11.14. Заключение по доходному подходу 120
12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 121
13. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ 124
14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНФОРМАЦИИ 125
15. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 126
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. ФОТОМАТЕРИАЛ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО И ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА ПАО «СЛАВЯНСКИЙ КИРПИЧ» 128
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ ПАО «СЛАВЯНСКИЙ КИРПИЧ» 247
ПРИЛОЖЕНИЕ №3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА 501

1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1.

Объект оценки	1 (Одна) обыкновенная акция Публичного акционерного общества «Славянский кирпич» (ПАО «Славянский кирпич») (ИНН 2349006287) номинальной стоимостью 0,10 руб. (Ноль рублей 10 копеек), входящая в пакет обыкновенных акций в количестве 13 638 135 штук, что составляет 100% Уставного капитала Общества (государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-33280-Е, дата присвоения регистрационного номера: 16.06.2003 г., количество акций выпуска: 2 727 627 штук; государственный регистрационный номер дополнительного выпуска: №1-01-33280-Е-005D, дата регистрации дополнительного выпуска: 02.05.2023 г., количество акций дополнительного выпуска: 10 910 508 штук)
Общие данные о предприятии:	Сокращенное фирменное наименование: ПАО «Славянский кирпич» Полное наименование: Публичное акционерное общество «Славянский кирпич» ОГРН: 1022304647661, дата присвоения от 29 августа 2002 г. Основной ОКВЭД 23.32 - Производство кирпича, черепицы и прочих строительных изделий из обожженной глины Дополнительный ОКВЭД - 08.1 Добыча камня, песка и глины - 23.6 Производство изделий из бетона, цемента и гипса - 41.2 Строительство жилых и нежилых зданий - 43.12 Подготовка строительной площадки - 43.2 Производство электромонтажных, санитарно-технических и прочих строительно-монтажных работ - 43.3 Работы строительные отделочные - 49.4 Деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам Местонахождение: Краснодарский край, м.р-н Славянский, г.п. Славянское
Права на объект, учитываемый при определении стоимости объекта оценки	Право собственности. Уставный капитал Общества составляет 1 363 813 (Один миллион триста шестьдесят три тысячи восемьсот тринадцать) рублей и разделен на 13 638 135 (Тринадцать миллионов шестьсот тридцать восемь тысяч сто тридцать пять) штук обыкновенных акций номинальной стоимостью 0 (Ноль) рублей 10 копеек каждая.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости 1 (Одной) обыкновенной акции ПАО «Славянский кирпич» в целях направления требования о выкупе ценных бумаг на основании ст. 84.8 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».
Предполагаемое использование результатов оценки	Результаты оценки могут быть использованы для целей выкупа ценных бумаг согласно статье 84.8 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах». Альтернативное использование результатов оценки возможно только в соответствии с действующим законодательством и примененными стандартами.
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке	Заказчик, собственники, Центральный Банк РФ
Соблюдение требований законодательства России	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Адрес нахождения объекта оценки (организации)	353560, Краснодарский край, р-н Славянский, г. Славянск-на Кубани, ул. Маевского шоссе, д. 3Б
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	30 сентября 2023 г.
Срок проведения оценки	23 октября 2023 г. – 07 декабря 2023 г.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Настоящий отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных выше целях. Использование в иных целях, не оговоренных и не описанных отдельно ни Заказчиком, ни Оценщиком, не допускается и может привести к неверным выводам. Понимается, что проведенная оценка и полученные результаты не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	- «Оценщик» при проведении оценки исходит из того, что представленная «Заказчиком» информация является точной и правдивой;

	- «Оценщик» не проводит специальные экспертизы – юридическую экспертизу прав собственности, строительно-техническую, технологическую экспертизу оцениваемого имущества и экологическую экспертизу; - «Оценщик» не проводит измерительные работы на местности и не принимают на себя ответственность за результаты таковых; - «Оценщик» предполагает отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку, на состояние собственности, конструкций, грунтов и др. «Оценщик» не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии. - Ответственность за подготовку и надежность предоставленной исходной информации, отчетности и сведений несет заказчик.
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Специальных допущений и ограничений не предусмотрено
Соответствие положениям федерального законодательства	Оценка производится в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 мая 1998 г. №135-ФЗ, Федеральными стандартами оценки ФСО I от 14.04.2022 г., ФСО II от 14.04.2022 г., ФСО III от 14.04.2022 г., ФСО IV от 14.04.2022 г., ФСО V от 14.04.2022 г., ФСО VI от 14.04.2022 г., ФСО №7 от 25.09.2014 г.; ФСО №10 от 01.06.2015 г., ФСО №8 от 01.06.2015 г.
Форма составления отчета	На бумажном носителе
Форма представления итоговой стоимости	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Балансовая стоимость объекта оценки	Балансовая стоимость объекта оценки отсутствует, справочно приводится номинальная стоимость уставного капитала: (1 363 813,50) Один миллион триста шестьдесят три тысячи восемьсот тринадцать рублей 50 копеек.
Необходимость проведения дополнительных исследований и определения иных расчетных величин:	Не требуется
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: ***(Копии документов представлены в Томе II, III к Отчету).***	Перечень документов указан в п. 6.1. настоящего Отчета

2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

1. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», от 14.04.2022 г.
2. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», от 14.04.2022 г.
3. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», от 14.04.2022 г.
4. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», от 14.04.2022 г.
5. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», от 14.04.2022 г.
6. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», от 14.04.2022 г.
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.06.2015 г. №326.
8. Стандарты и правила оценочной деятельности Стандарты оценщиков СРО РАО.
9. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29 июля 1998 г №135-ФЗ.

3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь для указанных в нем целей. Понимается, что проведенный анализ и данные заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения. Выдержки из отчета или сам отчет не могут копироваться без письменного согласия Оценщика.

2. В данной работе Оценщик основывался на информации отраслевой статистики, соответствующего рынка, экономических и финансовых данных, полученных за время проведения исследования, а также вторичными источниками и информации, предоставленной Заказчиком. Оценщики исходили из того, что представленная им информация является точной и правдивой.

3. Результат оценки полностью зависит от адекватности и точности используемой информации и от сделанных допущений. Вследствие этого, полученная величина итоговой стоимости носит вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того выражена она одним числом, или в виде диапазона.

4. Оценщик не проводил специальные экспертизы - юридическую экспертизу прав собственности, строительно-техническую, технологическую экспертизу оцениваемого имущества и экологическую экспертизу.

5. Любые чертежи и рисунки, содержащиеся в отчете, могут отражать приблизительные размеры, и призваны помочь получить визуальное представление о собственности. Оценщики не проводили измерительные работы на местности и не принимают на себя ответственность за результаты таковых.

6. Оценщики предполагают отсутствие каких-либо скрытых дефектов, влияющих на оценку и на состояние собственности, кроме оговоренных в отчете. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых дефектов. Ответственность также не возникает и в случае обнаружения скрытых дефектов впоследствии.

7. Настоящий отчет был подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики и стандартов профессиональных организаций оценщиков недвижимости. Проведенная работа соответствует признанным федеральным стандартам оценки ФСО I от 14.04.2022 г., ФСО II от 14.04.2022 г., ФСО III от 14.04.2022 г., ФСО IV от 14.04.2022 г., ФСО V от 14.04.2022 г., ФСО VI от 14.04.2022 г., ФСО №8 от 01.06.2015 г., ФСО №7 от 25.09.2014, ФСО №10 от 01.06.2015 г., а исполняющий персонал соответствует существующим профессиональным требованиям.

8. Данный отчет не может быть использован иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости оцениваемого предприятия (бизнеса) и не является гарантией того, что он будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости, указанной в данном отчете.

9. Анализ финансового состояния предприятия проводился на основании финансовой документации, предоставленной Заказчиком оценки, а также в соответствии с информацией, публикуемой на сайтах раскрытия информации. Аудиторская проверка данной документации Оценщиками не проводилась. Ответственность за достоверность предоставленной информации несет Заказчик оценки.

10. Сделки с долями (акциями) в уставном капитале не являются объектом налогообложения НДС (Обоснование НК РФ, часть II, глава 21 (Налог на добавленную стоимость), ст. 146), итоговые результаты оценки представлены без учета НДС.

11. Рыночная стоимость многолетних насаждений принята равной балансовой, так как Оценщик не располагает полным перечнем многолетних насаждений, а также информацией о породе дерева, возрасте, учитывая малую долю в структуре основных средств, Оценщик принял решение рыночную стоимость принять равной балансовой.

12. Объекты оценки основных средств зданий и сооружений, которые можно отнести к универсальным производственно-складским объектам, Оценщик проводит расчет с помощью сравнительного подхода исходя из общей площади базы в г. Славянск-на-Кубани, так как сравнительный подход более точно отображает реальную рыночную стоимость объектов. Объекты специального назначения, такие как: Емкость башни Рожновского; Навес для хранения зап. частей Лит. З S=566; Пирс, рассчитано отдельно с помощью затратного подхода.

13. Объекты оценки основных средств зданий и сооружений, которые можно отнести к универсальным производственно-складским объектам Оценщик проводит расчет с помощью сравнительного подхода исходя из общей площади базы в х. Галицын, так как сравнительный подход более точно отображает реальную рыночную стоимость объектов. Объекты специального назначения, такие как: Насосная станция №2 (Галицын карьер)/сооружение/, Пожарные резервуар,

Растворобетонный узел литер Р = 26.6 м.кв, Цистерна, в количестве 3х штук, рассчитано отдельно с помощью затратного подхода.

14. На здание Овощехранилища Заказчиком техническая документация не предоставлена, на текущий момент здание не используется по назначению, использует под склад. У Оценщика в свободном доступе только площадь объекта, поэтому площадь овощехранилища включена в общую площадь базы, при расчете сравнительным подходом.

15. При расчете объект оценки площадь здания склада ГСМ не учитывается, так как согласно проведенного осмотра, склад ГСМ это загороженная территория сеткой «рабица».

4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

4.1 Сведения о Заказчике

Таблица 2.

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Рубикор»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1022304647683
ИНН / КПП	2349021768, 775101001
Место нахождения юр. лица	Краснодарский край, м.р-н Славянский, г.п. Славянское

4.2 Сведения об Оценщике

Таблица 3.

ФИО	Пиценко Сергей Александрович
Информация о членстве в СРОО	Член СРО Региональная ассоциация оценщиков (РАО) Регистрационный номер 00882 от 13.12.2016 г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о высшем образовании ГОУ ВПО «Кубанский государственный технологический университет», по специальности «Экспертиза и управление недвижимостью», с присужденной квалификацией «Инженер» ОКС №111231 от 30.06.2013 г. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка предприятия (бизнеса)» 232402947339, дата выдачи 26.11.2015 г.
Стаж работы в оценочной деятельности	Более 10 лет
Телефон, e-mail	Телефон: (861) 215-10-09, e-mail: tpk2003@mail.ru
Сведения о страховании гр. ответственности	СПАО «Ингосстрах», страховой полис № 433-584-123797/22, период страхования с 12 декабря 2022 г. по 11 декабря 2023 г., лимит ответственности – 30 000 000 (тридцать миллионов) рублей, франшиза - отсутствует.
Сведения о квалификации	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №023375-2 от 02 июля 2021 г.; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №023374-1 от 02 июля 2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №023376-3 от 02 июля 2021 г.
Информация о членстве в СРОО	Член СРО Региональная ассоциация оценщиков (РАО) Регистрационный номер 00882 от 13.12.2016 г. Адрес СРО: 350059, г. Краснодар, 1-й проезд им. Филатова, д.2/1.
Адрес местонахождения	РФ, г. Краснодар, ул. Красная, д. 155/1, оф. 308
Сведения о независимости оценщика	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте

	оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Степень участия	Полное составление отчета (расчетная часть, оформление)

Таблица 4.Сведения о юридическом лице, заключившем трудовой договор с оценщиком

Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Южная оценочная компания «Эксперт»
ОГРН	№ 1042303648925
Дата присвоения ОГРН	17.05.2004 г.
Юридический адрес организации	350020, г. Краснодар, ул. Красная, 155/1, офис 304-315
Контактная информация юридического лица	Телефон: (861) 215-10-09; Факс: (861) 215-10-09, электронная почта: info@expertyug.ru
Страхование	Ответственность компании застрахована в ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ», страховой полис № 230005-035-000065 от 04.05.2023 г., период страхования с 01 июня 2023 г. по 31 мая 2024 г., лимит ответственности – 500 000 000 (пятьсот миллионов) рублей, франшиза – не установлена.
Сведения о независимости компании	ООО «Южная оценочная компания «Эксперт» подтверждает, что не имеет какого-либо имущественного интереса к объекту оценки, не является аффилированным лицом заказчика, действует независимо в соответствии с законодательством об оценочной деятельности.

5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

5.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Таблица 5.

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	Договор № ЮК-23/205 на оказание услуг по оценке от 23 октября 2023 г.

5.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 6.

Порядковый номер и дата составления отчета:	Отчет № ЮК-23/205 от 07 декабря 2023 года
Объект оценки	1 (Одна) обыкновенная акция Публичного акционерного общества «Славянский кирпич» (ПАО «Славянский кирпич») (ИНН 2349006287) номинальной стоимостью 0,10 руб. (Ноль рублей 10 копеек), входящая в пакет обыкновенных акций в количестве 13 638 135 штук, что составляет 100% Уставного капитала Общества (государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-33280-E, дата присвоения регистрационного номера: 16.06.2003 г., количество акций выпуска: 2 727 627 штук; государственный регистрационный номер дополнительного выпуска: №1-01-33280-E-005D, дата регистрации дополнительного выпуска: 02.05.2023 г., количество акций дополнительного выпуска: 10 910 508 штук)
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Права на объект, учитываемый при определении стоимости объекта оценки (список акционеров)	Право собственности. Собственники, владельцы акций более 5 % ПАО «Славянский кирпич»: - ООО «Рубикор» - 21,51748%; - Песчанская Ирина Ивановна – 10,000048%; - Синяговская Евгения Ивановна – 33,827536%; - Чайка Вячеслав Андреевич – 29,535123%.

Полное и сокращенное фирменное наименование организаций, акции которого оцениваются, ОГРН	Сокращенное фирменное наименование: ПАО «Славянский кирпич» Полное наименование: Публичное акционерное общество «Славянский кирпич» ОГРН: 1022304647661, дата присвоения от 29 августа 2002 г. Основной ОКВЭД 23.32 - Производство кирпича, черепицы и прочих строительных изделий из обожженной глины Дополнительный ОКВЭД - 08.1 Добыча камня, песка и глины - 23.6 Производство изделий из бетона, цемента и гипса - 41.2 Строительство жилых и нежилых зданий - 43.12 Подготовка строительной площадки - 43.2 Производство электромонтажных, санитарно-технических и прочих строительно-монтажных работ - 43.3 Работы строительные отделочные - 49.4 Деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам Местонахождение: Краснодарский край, м.р-н Славянский, г.п. Славянское
Фактическое месторасположение имущества (основных средств) организации	Краснодарский край, Славянский район, г. Славянск-на-Кубани и Славянский район, х. Галицын (более подробная информация указана в Приложении №2 к настоящему отчету)

5.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

При определении рыночной стоимости объекта оценки в рамках настоящего Отчета об оценке использовались следующие подходы к оценке:

- затратный подход;
- доходный подход.

Проведенные исследования, основанные на нашем профессиональном опыте, позволили прийти к следующим результатам оценки:

Таблица 7. Результаты оценки

Наименование подходов к оценке	Весовой коэффициент в итоговой стоимости, %	Рыночная стоимость 100% акций, руб.	Количество акций, шт.	Стоимость 1 акции, руб., округленно
Затратный подход	50	2 820 558 000	13 638 135	206,81
Доходный подход	50	2 944 046 000	13 638 135	215,87
Сравнительный	0	Обоснованный отказ от применения	-	-
Итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки		-	-	**211,35**

Примечание: Сделки с долями (акциями) в уставном капитале не являются объектом налогообложения НДС (Обоснование НК РФ, часть II, глава 21 (Налог на добавленную стоимость), ст. 146), итоговые результаты оценки представлены без учета НДС.

В результате проведенного анализа на основе принятой методологии, а также с учетом допущений, изложенных в настоящем Отчете об оценке, рыночная стоимость 1 (Одной) обыкновенной акции Публичного акционерного общества «Славянский кирпич» (ПАО «Славянский кирпич») (ИНН 2349006287) номинальной стоимостью 0,10 руб. (Ноль рублей 10 копеек), входящей в пакет обыкновенных акций в количестве 13 638 135 штук, что составляет 100% Уставного капитала Общества (государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-33280-E, дата присвоения регистрационного номера: 16.06.2003 г., количество акций выпуска: 2 727 627 штук; государственный регистрационный номер дополнительного выпуска: №1-01-33280-E-005D, дата регистрации дополнительного выпуска: 02.05.2023 г., количество акций дополнительного выпуска: 10 910 508 штук), составляет:

211,35
Двести одиннадцать рублей тридцать пять копеек.

5.4. Ограничение и пределы применения полученной итоговой стоимости

Отчет об оценке составлен в соответствии с законодательством, регламентирующим оценочную деятельность на территории Российской Федерации.

Итоговая величина рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным законом, 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. Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В ходе проведения работ по оценке Заказчиком были предоставлены документы и информация, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Основными источниками информации являлись:

- Устав Публичного акционерного общества «Славянский кирпич» (новая редакция), утвержден Решением внеочередного общего собрания акционеров ОАО «Славянский кирпич» (Протокол № 02-22 от 04 октября 2022 г.);
- Изменения №1 в устав Публичного акционерного общества «Славянский кирпич», утверждено Решением внеочередного общего собрания акционеров Открытого акционерного общества «Славянский кирпич» (Протокол № 02-22 от 04 октября 2022 года);
- Изменения №2 в устав Публичного акционерного общества «Славянский кирпич», утверждено Решением внеочередного общего собрания акционеров Открытого акционерного общества «Славянский кирпич» (Протокол № 01-23 от 06 марта 2023 года);
- Лист записи ЕГРЮЛ от 21 октября 2022 г.;
- Протокол № 01-20 годового Общего собрания акционеров Открытого акционерного общества «Славянский кирпич»;
- Свидетельство о постановке на учет российской организации в налоговом органе по месту ее нахождения в налоговом органе по месту нахождения Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №11 по Краснодарскому краю;
- Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, серия 23 №001970986;
- Решение о выпуске ценных бумаг, зарегистрировано 05.12.2003 г.;
- Уведомление об объединении дополнительных выпусков эмиссионных ценных бумаг от 11.12.2003 №03-ДГ-04/18851;
- Проспект эмиссии ценных бумаг, утвержден Общим собранием акционеров от 06.04.1994 г., Протокол №4.;
- Отчет об итогах выпуска ценных бумаг, зарегистрирован 25.07.2002 г. РО ФКЦБ России в Южном федеральном округе, регистрационный номер выпуска 18-1-0998;
- Отчет об итогах выпуска ценных бумаг, зарегистрирован 25.07.2002 г. РО ФКЦБ России в Южном федеральном округе, регистрационный номер выпуска 18-1-0999;
- Проспект эмиссии ценных бумаг, утвержден Общим собранием акционеров 22.09.1995 г., Протокол №9;
- Уведомление об аннулировании индивидуального номера (кода) дополнительного выпуска эмиссионных ценных бумаг от 17.11.2004 №04-ВГ-03/10349;
- Отчет об итогах выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг, зарегистрировано 27.07.2004 г.
- Решение о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг, зарегистрировано 29.03.2005 г., государственный регистрационный номер 1-01-33280-E-004D;
- Отчет об итогах выпуска ценных бумаг, зарегистрировано 20.09.2005 г.;
- Уведомление об аннулировании индивидуального номера (кода) дополнительного выпуска эмиссионных ценных бумаг ОАО «Славянский кирпич» от 23.09.2010 №10-СХ-03/21841;
- Изменение в решение о выпуске ценных бумаг, зарегистрировано 06.12.2022, регистрационный номер выпуска 1-01-33280-E;

- Документ, содержащий условия размещения ценных бумаг, зарегистрировано 02.05.2023 г., регистрационный номер дополнительного выпуска ценных бумаг 1-01-33280-E-005D;
- Отчет об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг, зарегистрировано 27.07.2023 г., регистрационный номер 1-01-33280-E-005D;
- Список владельце ценных бумаг по состоянию на 30.09.2023, исх. 3622/23-ФКД от 25.10.2023;
- Аудиторское заключение за 2020 г.;
- Аудиторское заключение за 2021 г.;
- Выкопировка с Аудиторского заключения за 2022 г.;
- Отчет ПАО «Славянский кирпич» по итогам работы за2022 год, утвержден Годовым общим собранием акционеров ПАО «Славянский кирпич», Протокол №01-23 от 08 июня 2023 г.;
- Бухгалтерский баланс на 30 сентября 2023 г.;
- Отчет о финансовых результатах за январь-сентябрь 2023 г.;
- Реестр договоров по кредитам и депозитам на 30.09.2023 г.;
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 96 за 9 месяцев 2023 г.;
- Расшифровка строки «Славянский кирпич»;
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 97 за 9 месяцев 2023 г.;
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 09 за 9 месяцев 2023 г.;
- Расшифровка строки «Запасы» за 9 месяцев 2023 г.;
- Расшифровка строки «Денежные средства и денежные эквиваленты» за 9 месяцев 2023 г.;
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 76.07.9 за 9 месяцев 2023 г.;
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 77 за 9 месяцев 2023 г.;
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 76.07.1 за 9 месяцев 2023 г.;
- Расшифровка строки «Дебиторская задолженность» за 9 месяцев 2023 г.;
- Расшифровка строки «Кредиторская задолженность» за 9 месяцев 2023 г.;
- Обороты счета 90.01 за 2020 г.;
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 90.02 за 2020 г;
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 44 за 2020 г;
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 91.01 за 2020 г;
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 91.02 за 2020 г;
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 90.01 за 2021 г;
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 91.02 за 2021 г;
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 44 за 2021 г;
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 91.01 за 2021 г;
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 26 за 2021 г;
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 90.01 за 2022 г;
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 90.02 за 2022 г;
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 44 за 2022 г;
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 26 за 2022 г;
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 91.01 за 2022 г;
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 91.02 за 2022 г;
- Обороты счета 90.01 за 9 месяцев 2023г.;
- Обороты счета 90.02 за 9 месяцев 2023 г.;
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 44 за 9 месяцев 2023 г.;
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 26 за 9 месяцев 2023 г.
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 91.01 за 9 месяцев 2023 г.;
- Оборотно-сальдовая ведомость по счету 91.02 за 9 месяцев 2023 г.;
- Расшифровка объектов незавершенного строительства за 9 месяцев 2023 г.;
- Проценты по финансовой аренде на 30.09.2023 г.;
- Ведомость по ОС на 30.09.2023 г.;
- Справка №б/н от 20.11.2023 г.;
- Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости №КУВИ-001/2023-240928819 от 27.10.2023 г.

- Выкопировки с технической и правоустанавливающей документации на основные средства (технические паспорта, ПТС, свидетельство о регистрации)

Копии вышеперечисленных документов приведены в Томе II, III настоящего Отчета.

Ответственность за подготовку и надежность предоставленной исходной информации, отчетности и сведений несет предприятие.

6.2 Описание объекта оценки

Объектом оценки является 1 (Одна) обыкновенная акция Публичного акционерного общества «Славянский кирпич» (ПАО «Славянский кирпич») (ИНН 2349006287) номинальной стоимостью 0,10 руб. (Ноль рублей 10 копеек), входящей в пакет обыкновенных акций в количестве 13 638 135 штук, что составляет 100% Уставного капитала Общества (государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-33280-E, дата присвоения регистрационного номера: 16.06.2003 г., количество акций выпуска: 2 727 627 штук; государственный регистрационный номер дополнительного выпуска: №1-01-33280-E-005D, дата регистрации дополнительного выпуска: 02.05.2023 г., количество акций дополнительного выпуска: 10 910 508 штук).

Таблица 8. Описание объекта оценки

Наименование параметра	**Описание (значение)**
Вид, категория (тип) ценных бумаг	Акции
Категория акций	Обыкновенные
Номинальная стоимость акций, руб.	0,10
Размер уставного капитала, руб.	1 363 813,50 (Один миллион триста шестьдесят три тысячи восемьсот тринадцать) рублей 50 копеек
Количество размещенных акций в 100% уставного капитала ПАО, штук	13 638 135 обыкновенных акций
Количество акций, предоставленных для оценки, штук	1 (Одна) акция ПАО «Славянский кирпич» (ИНН 2349006287) в составе 100% пакета акций в количестве 13 638 135 штук
Количество оплаченных акций в 100% уставного капитала ПАО, штук	13 638 135
Количество голосующих акций в обществе в 100% уставного капитала ПАО, штук	13 638 135
Правоустанавливающий документ на акции	- Список владельце ценных бумаг по состоянию на 30.09.2023, исх. 3622/23-ФКД от 25.10.2023
Документы по выпускам ценных бумаг	- Решение о выпуске ценных бумаг, зарегистрировано 05.12.2003 г.; - Уведомление об объединении дополнительных выпусков эмиссионных ценных бумаг от 11.12.2003 №03-ДГ-04/18851; - Проспект эмиссии ценных бумаг, утвержден Общим собранием акционеров от 06.04.1994 г., Протокол №4.; - Отчет об итогах выпуска ценных бумаг, зарегистрирован 25.07.2002 г. РО ФКЦБ России в Южном федеральном округе, регистрационный номер выпуска 18-1-0998; - Отчет об итогах выпуска ценных бумаг, зарегистрирован 25.07.2002 г. РО ФКЦБ России в Южном федеральном округе, регистрационный номер выпуска 18-1-0999; - Проспект эмиссии ценных бумаг, утвержден Общим собранием акционеров 22.09.1995 г., Протокол №9; - Уведомление об аннулировании индивидуального номера (кода) дополнительного выпуска эмиссионных ценных бумаг от 17.11.2004 №04-ВГ-03/10349; - Отчет об итогах выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг, зарегистрировано 27.07.2004 г. - Решение о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг, зарегистрировано 29.03.2005 г., государственный регистрационный номер 1-01-33280-E-004D;

Наименование параметра	Описание (значение)
	- Отчет об итогах выпуска ценных бумаг, зарегистрировано 20.09.2005 г.; - Уведомление об аннулировании индивидуального номера (кода) дополнительного выпуска эмиссионных ценных бумаг ОАО «Славянский кирпич» от 23.09.2010 №10-СХ-03/21841; - Изменение в решение о выпуске ценных бумаг, зарегистрировано 06.12.2022, регистрационный номер выпуска 1-01-33280-Е; - Документ, содержащий условия размещения ценных бумаг, зарегистрировано 02.05.2023 г., регистрационный номер дополнительного выпуска ценных бумаг 1-01-33280-Е-005D; - Отчет об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг, зарегистрировано 27.07.2023 г., регистрационный номер 1-01-33280-Е-005D
Государственный регистрационный номер выпуска эмиссионных ценных бумаг	государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-33280-Е, дата присвоения регистрационного номера: 16.06.2003 г., количество акций выпуска: 2 727 627 штук; государственный регистрационный номер дополнительного выпуска: №1-01-33280-Е-005D, дата регистрации дополнительного выпуска: 02.05.2023 г., количество акций дополнительного выпуска: 10 910 508 штук
Обременения акций (залог, судебное решение)	Данные Заказчиком не предоставлены, далее Оценщики принимают к оценке акции в предположении об отсутствии каких-либо обременений
Ограничения обращения акций (объекта оценки)	Данные Заказчиком не предоставлены, далее Оценщики принимают к оценке акции в предположении об отсутствии каких-либо ограничений
Информация о категориях (типах) акций, которые общество вправе размещать дополнительно к размещенным акциям (объявленные акции), и права, предоставляемые этими акциями	Общество вправе дополнительно к размещенным акциям разместить 89 089 492 (восемьдесят девять миллионов восемьдесят девять тысяч четыреста девяносто две) штуки обыкновенных акций номинальной стоимостью 0 (Ноль) рублей 10 копеек каждая (объявленные акции). Каждая из дополнительно размещаемых акций Общества предоставляет акционеру – ее владельцу объем прав, определенный Уставом Общества, одинаковый с объемом прав, предоставляемым размещенным акциям данной категории (п. 5.2 статья 5 Изменения №2 в Устав ПАО «Славянский кирпич», утверждено Решением внеочередного общего собрания акционеров Протокол №01-23 от 06.03.2023 г.).
Информация о структуре распределения уставного капитала. Сведения об акционерах эмитента, владеющих не менее чем 5% уставного капитала	Общество с ограниченной ответственностью «Рубикор» - 21,51748%; Песчанская Ирина Ивановна – 10,000048%; Синяговская Евгения Ивановна – 33,827536%; Чайка Вячеслав Андреевич – 29,535123%
Дополнительная существенная информация	Результаты оценки могут быть использованы для целей выкупа ценных бумаг согласно статье 84.8 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах».

Таблица 9. Описание эмитента

Наименование параметра	Описание (значение)
Сокращенное фирменное наименование эмитента акций	ПАО «Славянский кирпич»
Полное наименование	Публичное акционерное общество «Славянский кирпич»
Генеральный директор	Чайка Вячеслав Андреевич
Место нахождения предприятия (адрес регистрации)	353560, Краснодарский край, р-н Славянский, г. Славянск-на-Кубани, ул. Маевское шоссе, д. 3Б
Почтовый адрес	353560, Краснодарский край, р-н Славянский, г. Славянск-на-Кубани, ул. Маевское шоссе, д. 3Б

Учредительный документ общества	- Устав Публичного акционерного общества «Славянский кирпич» (новая редакция), утвержден Решением внеочередного общего собрания акционеров ОАО «Славянский кирпич» (Протокол № 02-22 от 04 октября 2022 г.); - Изменения №1 в устав Публичного акционерного общества «Славянский кирпич», утверждено Решением внеочередного общего собрания акционеров Открытого акционерного общества «Славянский кирпич» (Протокол № 02-22 от 04 октября 2022 года); - Изменения №2 в устав Публичного акционерного общества «Славянский кирпич», утверждено Решением внеочередного общего собрания акционеров Открытого акционерного общества «Славянский кирпич» (Протокол № 01-23 от 06 марта 2023 года).
Данные о государственной регистрации эмитента как юридического лица	Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице, зарегистрированном до 01 июля 2002 года, серия 23 №001970986
Сведения об эмитенте в специализированном федеральном информационном ресурсе ЕФ-РСФДЮЛ	В ЕФРСФДЮЛ имеются текущие данные о ПАО «Славянский кирпич», негативных факторов в деятельности общества не выявлено Источник информации: https://fedresurs.ru/company/9c974b8d-87a9-45a2-b873-42b0d885c43a
Идентификационный номер налогоплательщика	2349006287
Сведения об информационном агентстве по раскрытию информации эмитентом	Центр раскрытия корпоративной информации «Интерфакс»
Адрес страницы в сети Интернет, используемой эмитентом для раскрытия информации	https://www.e-disclosure.ru/portal/company.aspx?id=4616&attempt=1
Код по ОКВЭД. Сведения о видах деятельности эмитента	Основной ОКВЭД 23.32 - Производство кирпича, черепицы и прочих строительных изделий из обожженной глины
Дополнительный ОКВЭД	Дополнительный ОКВЭД - 08.1 Добыча камня, песка и глины - 23.6 Производство изделий из бетона, цемента и гипса - 41.2 Строительство жилых и нежилых зданий - 43.12 Подготовка строительной площадки - 43.2 Производство электромонтажных, санитарно-технических и прочих строительно-монтажных работ - 43.3 Работы строительные отделочные - 49.4 Деятельность автомобильного грузового транспорта и услуги по перевозкам
Структура и компетенция органов управления общества	Общество имеет следующие органы управления: - Общее собрание акционеров Общества; - Совет директоров Общества; - Единоличный исполнительный орган (Генеральный директор) Общества. Информация представлена в Уставе Публичного акционерного общества «Славянский кирпич» (новая редакция), утвержден Решением внеочередного общего собрания акционеров ОАО «Славянский кирпич» (Протокол №02-22 от 04 октября 2022 г.)
Ограничение количества акций, принадлежащих одному акционеру, и их суммарной номинальной стоимости, а также максимального числа голосов, принадлежащих одному акционеру	Подобных ограничений в Уставе Общества нет

Иная информация, существенно оказывающая влияние на стоимость акций	Акции эмитента не участвуют в организованных торгах и сделки с ними проводятся редко в связи с отсутствием спроса.

6.3 Информация о структуре уставного (складочного) капитала

Уставный капитал Общества определяет минимальный размер имущества, гарантирующий интересы его кредиторов, и составляет 1 363 813,50 (Один миллиард триста шестьдесят три тысячи восемьсот тринадцать) рублей 50 копеек. Уставный капитал Общества разделен на 13 638 135 (Тринадцать миллионов шестьсот тридцать восемь тысяч сто тридцать пять) штук обыкновенных акций номинальной стоимостью 0 (Ноль) рублей 10 копеек каждая. Все акции Общества выпущены в бездокументарной форме.

Таблица 10. Структура уставного капитала и его распределение

Номинальная стоимость акций	Номинальная стоимость одной обыкновенной акции составляет 0,10 (Ноль) рублей 10 копеек каждая.
Количество размещенных и голосующих акций	Размещенные – 13 638 135 штук Голосующие – 13 638 135 штук

Согласно п. 5.1 Изменения в Устав Публичного акционерного общества «Славянский кирпич» Общество вправе дополнительно к размещенным акциям разместить 89 089 492 (Восемьдесят девять миллионов восемьдесят девять тысяч четыреста девяносто две) штуки обыкновенных акций номинальной стоимостью 0,10 руб. (Ноль рублей 10 копеек) каждая (объявленные акции).

Каждая из дополнительно размещаемых акций Общества предоставляет акционеру – ее владельцу объем прав, определенный Уставом Общества, одинаковый с объемом прав, предоставляемых размещенным акциям данной категории.

Таблица № 11. Структура распределения уставного капитала между акционерами, владеющими более 5 процентов акций[1]

Наименование	**Категория ценных бумаг**	**Количество акций**	**Номинальная стоимость**	**Номинальная стоимость, руб.**	**% от общего количества размещенных акций**	**Доля в УК**
Общество с ограниченной ответственностью "Рубикор"	обыкновенные акции	2 934 583	0,10	293 458	21,51748	21,51748
Песчанская Ирина Ивановна	обыкновенные акции	1 363 820	0,10	136 382	10,000048	10,000048
Синяговская Евгения Ивановна	обыкновенные акции	4 613 445	0,10	461 345	33,827536	33,827536
Чайка Вячеслав Андреевич	обыкновенные акции	4 028 040	0,10	402 804	29,535123	29,535123
ИТОГО		-		-	**94,880187**	**94,880187**

Распределение уставного капитала между акционерами представлен ниже

Таблица № 12. Полная структура распределения уставного капитала

Наименование	**Категория ценных бумаг**	**Количество акций**	**Номинальная стоимость**	**Номинальная стоимость, руб.**	**% от общего количества размещенных акций**	**Доля в УК**
Общество с ограниченной	обыкновенные акции	2 934 583	0,10	293 458	21,51748	21,51748

[1] Источник информации: Список лиц, осуществляющих права по ценным бумагам (право на участие в годовом общем собрании акционеров, сформированный по состоянию на 04.04.2023 г.

Наименование	Категория ценных бумаг	Количество акций	Номинальная стоимость	Номинальная стоимость, руб.	% от общего количества размещенных акций	Доля в УК
ответственностью "Рубикор"						
другие юр.лица	обыкновенные акции	20 515	0,10	2 052	0,150424	0,150424
Песчанская Ирина Ивановна	обыкновенные акции	1 363 820	0,10	136 382	10,000048	10,000048
Синяговская Евгения Ивановна	обыкновенные акции	4 613 445	0,10	461 345	33,827536	33,827536
Чайка Вячеслав Андреевич	обыкновенные акции	4 028 040	0,10	402 804	29,535123	29,535123
Другие физ. Лица	обыкновенные акции	677 732	0,10	67 773	4,969389	4,969389
ИТОГО		**13 638 135**		**1 363 813**	**100,000000**	**100,000000**

6.4 Информация о правах, предусмотренных учредительными документами организации, ведущей бизнес, в отношении владельцев

Согласно ст. 31 ФЗ «Об акционерных обществах» (в действующей редакции на дату оценки), каждая обыкновенная акция общества предоставляет акционеру – ее владельцу – одинаковый объём прав.

В соответствии с ст. 6.2 Устава ПАО «Славянский кирпич» - ***каждая обыкновенная акция Общества предоставляет акционеру - ее владельцу одинаковый объем прав.*** Конвертация обыкновенных акций в привилегированные акции, облигации и иные ценные бумаги не допускается.

В случае если в соответствии с действующим законодательством РФ акционеры владеют дробными обыкновенными акциями Общества, эти дробные акции предоставляют акционеру – её владельцу права в объёме, соответствующем части целой обыкновенной акции Общества.

В соответствии с ст. 6.3 Устава Общества акционеры-владельцы обыкновенных акций Общества имеют право:

- в соответствии с Федеральным законом от 26.12.1995 г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» и уставом общества участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции;
- на получение дивидендов;
- на получение части имущества Общества в случае его ликвидации.

Акционеры - владельцы обыкновенных акций Общества вправе осуществлять иные права в соответствии с законодательством Российской Федерации и настоящим Уставом.

Акционеры несут обязанности, предусмотренные Гражданским кодексом Российской Федерации.

6.5 Информация о распределении прибыли организации

В отчетном 2022 году Обществом начислены и выплачены дивиденды по результатам работы за 2021 год.

6.6 Сведения о соблюдении принципов и рекомендаций Кодекса корпоративного управления

Акционеры общества обеспечены надежными и эффективными способами учета прав собственности на акции.

Акционеры имеют право участвовать в управлении обществом путем принятия решений по наиболее важным вопросам деятельности общества на общем собрании акционеров.

Акционеры имеют право на регулярное и своевременное получение полной и достоверной информации об обществе.

Практика в обществе корпоративного поведения обеспечивает равное отношение к акционерам, владеющим равным числом акций одного типа (категории). Все акционеры имеют возможность получать эффективную защиту в случае нарушения их прав.

Акционеры имеют равные возможности для доступа к одинаковой информации.

Информационная политика общества обеспечивает возможность свободного и необременительного доступа к информации об обществе.

Акционеры имеют возможность получить полную и достоверную информацию, в том числе о финансовом положении общества, результатах его деятельности, об управлении обществом, о крупных акционерах общества, а тате о существенных фактах, затрагивающих его финансово-хозяйственную деятельность.

Практика корпоративного поведения общества учитывает предусмотренные законодательством права заинтересованных лиц, в том числе работников общества, и поощряет активное сотрудничество общества и заинтересованных лиц в целях увеличения активов общества, стоимости акций и иных ценных бумаг общества, создания новых рабочих мест.

Для обеспечения эффективной деятельности общества генеральный директор учитывает интересы третьих лиц, в том числе кредиторов общества, государства и муниципальных образований, на территории которых находится общество.

Органы управления общества содействуют заинтересованности работников общества в эффективной работе общества.

Практика корпоративного поведения общества обеспечивает эффективный контроль за финансово- хозяйственной деятельностью общества с целью защиты прав и законных интересов акционеров.

6.7 Информация о создании и развитии бизнеса, условиях функционирования организации, ведущей бизнес

Общество образовано 14 марта 1994 года в период строительства кирпичного завода по производству 25 млн. лицевого керамического кирпича в х. Галицын Славянского района Краснодарского края.

В 1995 году строительство завода было завершено, 17 февраля 1995 года была выпущена первая промышленная партия лицевого керамического кирпича пластического формования.

В 2007 году была проведена реконструкция кирпичного завода в х. Галицын и введена в эксплуатацию технологическая линия по производству керамического лицевого кирпича светлых тонов мощностью 20 млн. шт. кирпича в год.

В 2009 году было завершено строительство и введен в эксплуатацию кирпичный завод мощностью 180 000 тонн обожженной продукции в год в г. Славянск-на-Кубани Краснодарского края.

В состав ПАО «Славянский кирпич» входит два кирпичных завода: Производство №1 в х. Галицын Славянского района Краснодарского края, Производство №2 в г. Славянск-на-Кубани и карьер по добычи кирпичных глин на Новопетровском месторождении.

Основной вид деятельности производство всех видов керамического кирпича методом пластического формования, многолетний опыт работы компании, современная технологическая база позволяют выпускать более 50 наименований высококачественного лицевого, рядового кирпича и керамического камня разнообразных цветов, фактуры лицевой поверхности, плотности и размеров.

Производство №1 расположено на юго-западной окраине хутора Галицын Славянского района и имеет в своем составе две технологические линии: Производство мощностью 20 миллионов условного кирпича в год по производству высококачественного лицевого керамического кирпича. Производство оснащено современным технологическим оборудованием фирмы Hans Lingl (Германия) и фоормооснасткой фирмы Braun (Германия), что позволяет производить продукцию высочайшего качества.

Производство №2 расположено в юго-восточной промышленной зоне г. Славянск-на-Кубани, является одним из самых современных кирпичных заводов в Европе и одним из самых крупных в России.

Завод спроектирован и построен совместно с фирмой Hans Lingl (Германия), оснащено современным технологическим оборудованием Европейских компаний с высочайшей степенью автоматизации и контроля качества производимой продукции, введен в эксплуатацию с сентября 2009 года.

С вводом в эксплуатацию нового завода в г. Славянске-на –Кубани компания вывела на строительный рынок России новую продукцию- керамический крупноформатный пустотно-поризованный камень POROMAX с повышенными теплоизоляционными свойствами.

6.8 Информация о выпускаемой продукции (товарах) и (или) выполняемых работах, оказываемых услугах, информация о результатах производственно-хозяйственной деятельности за репрезентативный период

Результаты продаж керамического кирпича и керамического поризованного камня ПАО ”Славянский кирпич“ в 2022 году характеризуются следующими показателями:

Продажи, выручка и средняя цена продаж по укрупненной товарной номенклатуре за 2022 год:

Таблица № 13.

Номенклатура	2021 год					2022 год			
	Кол-во, шт.	Сумма с НДС, Руб.	Сред, цена. руб/ШТ	Кол-во,	Изм.	Сумма с НДС руб	доля -ки %	Сред цена, руб/шт	Изм
Кирпич лицевой	61 122 647	1 501 857 184	24.57	46 720 683	- 240/0	1 660 173 692	820/0	35.53	+ 450/0
Камень поризованный	41 985 397	380 774 663	9.07	24 295 263	- 420/0	350 429 266	17,40/0	14.42	+ 590/0
ВСЕГО кирпич и камень	103 663 318	1 882 631 847	18.16	71 367 060	-310/0	2 010 602 958	99,40/0	28.17	+ 550/0
Авто сл ги		12 860 327				12 688 051	0,60/0		- 1,3 0/0
итого		1 895 492 174				2 023 291 009	1000/0		+ 6,70/0

Остатки на складах готовой продукции по укрупненной товарной номенклатуре в 2021, 2022 годах

Таблица № 14.

Номенклатура	01.08.2021г	01.08.2022г.	Изм. %	31.12.2021г.	31 л 2.2022г.	Изме %
Кирпич лицевой, шт.	4.145.869	12.568.081	+ 203 %	5.086.795	22.747.174	+ 347 %
Камень поризованный 1 Нф	2.436.629	5.037.858	+ 107 0/0	2.816.847	5.210.506	+ 85 0/0
ВСЕГО ки пич и камень	6.582.498	17.605.939	+ 167 0/0	7.903.643	27.957.680	+ 254 %

Анализ результатов реализации продукции и выручки компании показывает, что в 2022 году при снижении объемов продаж в натуральном выражении на 31 %, обусловленных политической не стабильностью, денежная выручка превосходит результат 2021 года на 6,7 %, при росте средней цены продаж на 55 %.

Рост чистой прибыли в 2022 году составил 104 %, что свидетельствует о правильной ассортиментной и ценовой политике компании.

Рынки

Региональная структура продаж

Регион	Доля
ЮФО и Крым	90%
СОО	1%
ПФО, ЦФО, УФО, СЗФО	9%

Видовая структура продаж

Вид рынка	доля
Розничный рынок (Дилеры)	93%
Корпоративный рынок	7%

Основным региональным рынком компании, является рынок Южного Федерального Округа, в том числе рынок Краснодарского края составляет - 62 %, Ростовской области — 16 %, Ставропольского края — 8 %.

Сложившаяся региональная структура продаж обусловлена достаточно равномерным распределением производственных мощностей по выпуску керамического кирпича на европейской территории РФ и высокими логистическими издержками. В тоже время компания нацелена на

увеличение доли продаж в Приволжском и Центральном Федеральных округах за счет закрепления на данных рынках новых видов лицевого кирпича редукционного обжига, являющегося высоко конкурентным продуктом.

Основным видовым рынком компании, является розничный рынок — рынок индивидуального частного застройщика, продажи на котором осуществляются через розничную дилерскую сеть.

Сложившаяся видовая структура продаж обусловлена несколькими факторами:

- структурой строительства жилой недвижимости в регионе, где до 58 % жилых домов вводится в эксплуатацию частными застройщиками;
- доля штучных керамических стеновых материалов в многоэтажном строительстве ежегодно сокращается и замещается менее трудоемкими и более дешевыми материалами и конструкциям;
- расход штучных стеновых материалов на единицу жилой площади в многоэтажном строительстве в 3 раза ниже, чем в малоэтажном;
- все больше профессиональных застройщиков, осуществляющих строительство малоэтажного жилья и коммерческих объектов, пользуются услугами розничных продавцов (дилеров);

Мощность производственных линий Общества составляет:

Производство № 1 Проектная мощность - 15 млн.шт. лицевого кирпича форматом 1 НФ (250х120х65мм, вес 2.4 кг) в год;

Производство № 2 - Проектная мощность - 75 млн.шт. лицевого кирпича форматом 1 НФ (250х120х65мм, вес 2.4 кг) в год, или 180 000 тонн обожженной поризованной продукции плотностью 800 кг/м.куб (115 млн.шт. поризованного кирпича и камня форматом 1НФ (250х120х65мм, вес. 1.56 кг);

Фактический объем производства за последние три года составил:

2020 год - лицевой кирпич (вес 2.4 кг) - 56.2 млн.шт., камень поризованный - 38,9 млн.шт. 1НФ (вес 1.56), всего — 95.1 млн.шт.

2021 год - лицевой кирпич (вес 2.4 кг) - 57.0 млн.шт., камень поризованный - 43,7 млн.шт. 1НФ (вес 1.56), всего — 100.7 млн.шт.

2022 год - лицевой кирпич (вес 2.4 кг) - 64.5 млн.шт., камень поризованный - 26,6 млн.шт. 1НФ (вес 1.56), всего — 91.1 млн.шт.

В 2022 году Общество оказало автотранспортных услуг по доставке реализуемой продукции покупателям на сумму 12 млн. 688 тыс. руб. (с НДС).

В 2022 году Обществом было начислено/оплачено налогов в сумме 413 млн. 202 тыс. руб./434 млн. 745 тыс. руб., в том числе начислено/оплачено НДС 188 млн. 498 тыс. руб./213 млн. 246 тыс. руб., в том числе начислено/оплачено налогов в федеральный бюджет 215 млн. 605 тыс. руб./241 млн. 079 тыс. руб., краевой бюджет 191 млн. 759 тыс. руб] 186 млн. 105 тыс. руб., местный бюджет 5 млн. 837 тыс. руб./7 млн. 562 тыс. руб.

6.9 Управление обществом

Общество имеет следующие органы управления:

1) Общее собрание акционеров - высший орган управления Общества;
2) Совет директоров Общества;
3) Генеральный директор - единоличный исполнительный орган Общества.

Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью является Ревизионная комиссия Общества.

6.10. Прогнозные данные организации

Общий прогноз развития рынка строительных материалов, как и всей экономики России негативный из-за отсутствия роста доходов населения и развивающегося очередного мирового экономического кризиса, вызванного неопределенной геополитической ситуацией. Прогноз ведущих аналитических агентств состояния экономики России в краткосрочной перспективе (2023 — 2024 годы) пессимистичен.

Общество планирует в 2023 году произвести товарной продукции 88 млн. 392 тыс. штук условного кирпича в формате 1 НФ, при 100 % загрузке мощностей, в том числе в разрезе производств:

- Производство № 1 —20 млн. 231 тыс. штук лицевого кирпича (10 дней плановый ремонт);
- Производство № 2 — 31 млн. 712 тыс. штук лицевого кирпича и 36 млн. 449 тыс. штук условного камня в формате 1НФ (12 дней плановое обслуживание оборудования, 14 дней плановый ремонт, 31 день аварийный простой в 1 квартале).

Общество планирует в 2023 году реализовать 99 млн. 282 тыс. шт. условного кирпича и камня в формате 1НФ и получить выручку от реализации 2 млрд. 687 млн.руб. с НДС, в том числе от продажи лицевого кирпича в сумме 2 млрд. 297 млн.руб., поризованного камня в сумме 390 млн. 375 тыс.руб., оказания услуг в сумме 17 млн. 672 тыс.руб., при средней цене продаж 27,07 руб./шт.

Общество планирует в 2023 году получить чистую прибыль от продаж в сумме не менее 500 млн. руб.

В настоящее время Общество концентрирует усилия на закрепление на рынке новой продукции, лицевого кирпича редукционного-flash обжига с гладкой, рустифицированной и торкретированной лицевой поверхностью и планирует общий объем продаж - 36 млн. 700 тыс. штук.

6.11. Описание основных факторов риска, связанные с деятельностью ПАО «Славянский кирпич»

На финансово-экономические показатели Общества негативное влияние оказывают многие факторы, основные риски приведены ниже по тексту:

- последствия пандемии COVlD-19;
- экспортно-импортные ограничения;
- рост тарифов на электроэнергию и газ;
- рост цен на ГСМ;
- продолжающаяся девальвация Рубля по отношению к Доллару США и Евро;
- чрезмерное государственное регулирование бизнес процессов;
- ограничение автомобильных грузоперевозок, введение новых сборов;
- рост тарифов на железнодорожные перевозки,

Нивелирование рисков:

В целях нивелирования риска ограничения экспортно-импортных операций и возможное ограничение поставок импортных сырьевых компонентов, комплектующих и запасных частей к технологическому оборудованию, Общество ведет работу по поиску альтернативных поставщиков и логистических цепочек поставки.

Не смотря на все проблемы и трудности, мы надеемся на стабилизацию строительного рынка, при котором Общество будет готово предложить потребителям современные продукты, не имеющие аналогов в ЮФО, а также комплекс продуктов и услуг для строительства качественных, надежных и энергоэффективных объектов по традиционной технологии.

7. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ КОМПАНИИ

7.1. Введение в анализ финансового состояния

Финансовый анализ является ключевым этапом оценки, он лежит в основе понимания истинного положения предприятия и степени финансовых рисков. Его цель подробная характеристика имущественного и финансового положения хозяйствующего субъекта, результатов его деятельности за рассматриваемый период, а также возможностей развития субъекта на перспективу.

Процедура финансового анализа представляет расчет качественных и количественных параметров, которые затем сравниваются с аналогичными данными по компаниям схожего профиля деятельности, что позволяет составить представление об относительном финансовом положении анализируемого объекта. Результаты финансового анализа непосредственно влияют на следующие составляющие:

- на прогнозирование доходов и расходов предприятия в последующие периоды;
- на определение стратегических направлений деятельности (стратегия развития);

- на определение ставки дисконта (капитализации).

В общем виде, программа проведения анализа финансового состояния выглядит следующим образом:

1. Построение аналитического баланса-нетто;
2. Анализ структуры баланса;
3. Расчет показателей, характеризующих финансовое состояние предприятия:
- методика расчетов;
- финансовое состояние предприятия;
4. Анализ инвестиционной привлекательности предприятия:
- оценка кредитоспособности предприятия;
- прогноз банкротства;
5. Заключение по итогам анализа финансового состояния предприятия.

7.2. Исходные данные, используемые в расчетах

В данном отчете анализ финансового состояния предприятия основывается на анализе бухгалтерской отчетности, включающей в себя следующие формы документов:

Форма 1: Бухгалтерский баланс.

Форма 2: Отчет о прибылях и убытках.

Таблица 15. Форма 1: Бухгалтерский баланс (активы)

Наименование	Код	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
		тыс.руб.	тыс.руб.	тыс.руб.	тыс.руб.	тыс.руб.
I. Внеоборотные активы						
Нематериальные активы	1110	21	0	0	0	0
Результат исследований и разработок	1120	0	0	0	0	0
Основные средства	1150	727 133	709 780	849 227	761 538	832 796
Доходные вложения в материальные ценности	1160	0	0	0	0	0
Финансовые вложения	1170	12 441	12 098	18 531	15 864	2 800
Отложенные налоговые активы	1180	20 357	1 814	5 414	9 623	39 896
Прочие внеоборотные активы	1190	13 723	5 893	0	752	448
Итого по разделу I	**1100**	**773 675**	**729 585**	**873 172**	**787 777**	**875 941**
II. Оборотные активы						
Запасы	1210	424 092	372 154	369 290	581 232	595 735
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценнностям	1220	4 414	623	562	612	540
Дебиторская задолженность	1230	53 784	61 663	167 982	160 229	312 277
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 244	3 280	5 588	1 706	0
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	105 319	294 953	406 151	235 603	838 897
Прочие оборотные активы	1260	0	5 791	22 953	12 708	27 954
Итого по разделу II	**1200**	**589 853**	**738 464**	**972 526**	**992 090**	**1 775 403**
БАЛАНС	1600	**1 363 528**	**1 468 049**	**1 845 698**	**1 779 867**	**2 651 344**

Таблица 16. Форма 1: Бухгалтерский баланс (пассивы)

Наименование	Код	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
		тыс.руб.	тыс.руб.	тыс.руб.	тыс.руб.	тыс.руб.
III. Капитал и резервы						
Уставный капитал (складочный капитал, уставной фонд, вклады товарищей)	1310	27 276	27 276	27 276	27 276	1 364
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	0	0	0	0	0
Переоценка внеоборотных активов	1340	1 067	1 067	1 067	0	0
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	0	0	0	0	20 730
Резервный капитал	1360	8 182	8 182	8 182	8 182	8 182
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	276 670	455 828	796 148	1 295 639	1 794 130
Итого по разделу III	**1300**	**313 195**	**492 353**	**832 673**	**1 331 097**	**1 824 405**
IV. Долгосрочные обязательства						
Заемные средства	1410	762 632	627 837	250 119	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	39 553	40 237	53 930	58 398	88 127
Оценочные обязательства	1430	0	0	0	0	0

Наименование	Код	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
		тыс.руб.	тыс.руб.	тыс.руб.	тыс.руб.	тыс.руб.
Прочие обязательства	1450	0	25 171	197 650	131 863	179 533
Итого по разделу IV		**802 185**	**693 245**	**501 699**	**190 261**	**267 659**
V. Краткосрочные обязательства						
Заемные средства	1510	0	0	0	0	0
Кредиторская задолженность	1520	235 476	276 088	498 313	234 128	479 366
Доходы будущих периодов	1530	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства	1540	12 672	6 363	13 013	19 668	22 142
Прочие обязательства	1550	0	0	0	4 713	57 773
Итого по разделу V		**248 148**	**282 451**	**511 326**	**258 509**	**559 280**
БАЛАНС		**1 363 528**	**1 468 049**	**1 845 698**	**1 779 867**	**2 651 344**

Таблица 17. Форма 2: Отчет о прибылях и убытках

Код	Наименование	Отчетный период				
		31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
2110	**Выручка**	**956 309**	**1 274 303**	**1 591 118**	**1 700 112**	**1 653 292**
2120	Себестоимость продаж	629 342	808 740	764 911	611 489	697 707
2100	Валовая прибыль (убыток)	**326 967**	**465 563**	**826 207**	**1 088 623**	**955 585**
2210	Коммерческие расходы	85 199	118 271	175 103	154 633	145 958
2220	Управленческие расходы	0	0	189 707	237 638	185 105
2200	**Прибыль (убыток) от продаж**	**241 768**	**347 292**	**461 397**	**696 352**	**624 522**
2310	Доходы от участия в других организациях	0	0			0
2320	Проценты к получению	618	611	7	25 727	16 300
2330	Проценты к уплате	86 200	65 990	36 789	3 948	8 501
2340	Прочие доходы	41 378	19 594	27 131	53 412	56 921
2350	Прочие расходы	65 595	37 702	93 446	78 030	54 145
2300	**Прибыль (убыток) до налогообложения**	**131 969**	**263 805**	**358 300**	**693 513**	**635 097**
2410	Текущий налог на прибыль	32 982	58 267	88 691	148 060	132 571
2421	в т.ч. постоянные налоговые обязательства (активы)	0	0	0	0	0
2430	Изменение отложенных налоговых обязательств	0	0	0	0	0
2450	Изменение отложенных налоговых активов	0	0	0	0	0
2460	Прочее	0	0	0	0	0
2400	**Чистая прибыль (убыток)**	**98 987**	**205 538**	**269 609**	**545 453**	**502 526**

Выводы по анализу бухгалтерской отчетности:

1. Валюта баланса предприятия за анализируемый период увеличилась практически в 2 раза с 1 363 528 тыс. руб. в 2019 г. до 2 651 344 тыс. руб. в сентябре 2023 г., рост составил – 94%.

2. Выручка предприятия за анализируемый выросла более чем в 2 раза, темп роста выручки за анализируемый период от 7 до 33%.

3. Предприятие имело прибыль от основной деятельности на протяжении всех анализируемых периодов, за последние года валовая прибыль значительно растет за счет снижения себестоимости продаж.

7.3. Формирование агрегированного баланса

Анализ финансового состояния предприятия должен проводиться на основе баланса-нетто, очищенного от регулирующих статей. Действующая в настоящее время отчетная форма в отдельных случаях относит синтетические счета к разделам баланса недостаточно корректно.

Перечень процедур преобразования отчетной формы баланса в аналитический баланс включает проведение следующих мероприятий:

1. Исключить из общей суммы капитала (валюты баланса) величину «Расходов будущих периодов». На эту же сумму необходимо уменьшить размеры собственного капитала и материально-производственных запасов;

2. Увеличить размеры материально-производственных запасов на сумму налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям;

3. Исключить из суммы материально-производственных запасов стоимость товаров отгруженных. На эту же сумму необходимо увеличить размеры дебиторской задолженности;

4. Уменьшить собственный капитал, валюту баланса и внеоборотные активы на сумму не проданных и не обеспеченных подпиской акций;

5. Выделить в статье целевого финансирования и поступлений суммы, полученные безвозмездно на развитие производства и суммы, полученные для внепроизводственного потребления. Первый тип сумм необходимо оставить в составе собственного капитала, а второй перевести из собственного капитала в краткосрочную задолженность или вывести из валюты баланса (за счет уменьшения ликвидных средств и собственного капитала);

6. Перевести из долгосрочных обязательств в краткосрочные те суммы долговременных кредитов и займов, которые должны быть погашены в наступающем году, включая ссуды, не погашенные в срок;

7. Уменьшить сумму краткосрочных обязательств (заемных средств) на величину «Расчетов по дивидендам», «Доходов будущих периодов», «Фондов потребления» и «Резервов предстоящих расходов и платежей». На эту же сумму необходимо увеличить размеры собственного капитала;

8. На основе данных внутреннего анализа выявить иммобилизацию средств, скрытую в составе дебиторской задолженности и прочих текущих активов. Критерием здесь должна служить низкая ликвидность или полная неликвидность обнаруженных сомнительных сумм. Эти суммы должны быть переведены в раздел недвижимости с одновременным перемещением соответствующих сумм из собственного капитала в долговременную задолженность, или полностью исключены из валюты баланса, ликвидных средств и собственного капитала;

9. Необходимо перевести дебиторскую задолженность, которая может быть погашена не ранее чем через год, в раздел недвижимости.

С учетом данных рекомендаций расчет показателей на основе данных баланса будет осуществляться следующим образом:

1. Основные средства и прочие внеоборотные активы

– Основные средства Ф1.1130

– Прочие внеоборотные активы Ф1.1110 + Ф1.1120 + Ф1.1140 + Ф1.1150 + D1.1160 + Ф1.1170

2. Оборотные средства

– Запасы и затраты Ф1.1210 + Ф1.1220

– Расчеты с дебиторами Ф1.1230

– Денежные средства Ф1.1240 + Ф1.1250

– Прочие оборотные активы Ф1.1260

3. Собственный капитал

– Фонды собственных средств Ф1.1310 - Ф1.1320 + Ф1.1340 + Ф1.1350 + Ф1.1360 + Ф1.1530

– Прибыль Ф1.1370

4. Привлеченные средства

– Долгосрочные ссуды и займы Ф1.1400

– Краткосрочные ссуды и займы Ф1.1510

– Расчеты с кредиторами Ф1.1520

– Прочие пассивы Ф1.1540 + Ф1.1550

На предприятии, согласно данным Общества, безнадежная дебиторская задолженность отсутствует.

Таблица 18. Агрегированный баланс за отчетный период (Актив)

п/п	Наименование	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
АКТИВ						
1.	**Основные средства и прочие внеоборотные активы**					
1.1.	Основные средства	727 133	709 780	849 227	761 538	832 796
1.2.	Прочие внеоборотные активы	46 542	19 805	23 945	26 239	43 144
	Итого	**773 675**	**729 585**	**873 172**	**787 777**	**875 941**
2.	**Оборотные средства**					
2.1.	Запасы и затраты	428 506	372 777	369 852	581 844	596 275
2.2.	Расчеты с дебиторами	53 784	61 663	167 982	160 229	312 277
2.3.	Финансовые вложения и денежные средства	107 563	298 233	411 739	237 309	838 897

п/п	Наименование	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
2.4.	Прочие Оборотные активы	0	5 791	22 953	12 708	27 954
	Итого	**589 853**	**738 464**	**972 526**	**992 090**	**1 775 403**
	ИТОГО АКТИВОВ:	**1 363 528**	**1 468 049**	**1 845 698**	**1 779 867**	**2 651 344**

Таблица 19. Агрегированный баланс за отчетный период (Пассив)

п/п	Наименование	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
ПАССИВ						
3.	**Собственный капитал**					
3.1.	Фонды собственных средств	36 525	36 525	36 525	35 458	30 276
3.2.	Прибыль	276 670	455 828	796 148	1 295 639	1 794 130
	Итого	**313 195**	**492 353**	**832 673**	**1 331 097**	**1 824 405**
4.	**Привлеченные средства**					
4.1.	Долгосрочные ссуды и займы	802 185	693 245	501 699	190 261	267 659
4.2.	Краткосрочные ссуды и займы	0	0	0	0	0
4.3.	Расчеты с кредиторами	235 476	276 088	498 313	234 128	479 366
4.4.	Прочие пассивы	12 672	6 363	13 013	24 381	79 915
	Итого	**1 050 333**	**975 696**	**1 013 025**	**448 770**	**826 939**
	ИТОГО ПАССИВОВ:	**1 363 528**	**1 468 049**	**1 845 698**	**1 779 867**	**2 651 344**
	Собственный оборотный капитал	**341 705**	**456 013**	**461 200**	**733 581**	**1 216 122**

В зависимости от соотношения величин показателей материально-производственных запасов (затрат на финансирование текущей деятельности), собственных оборотных средств и источников формирования запасов можно предварительно выделить следующие типы финансовой устойчивости.

Абсолютная финансовая устойчивость

Затраты на осуществление текущей деятельности < Собственные оборотные средства

Данное соотношение показывает, что все текущие вложения полностью покрываются собственными оборотными средствами, т.е. предприятие не зависит от внешних кредиторов.

Нормальная финансовая устойчивость

Собственные оборотные средства < Затраты на осуществление текущей деятельности < Источники формирования запасов

Приведенное соотношение соответствует положению, когда успешно развивающаяся компания использует для покрытия запасов различные «нормальные» источники средств – собственные и привлеченные средства на приемлемых условиях.

Неустойчивое финансовое положение

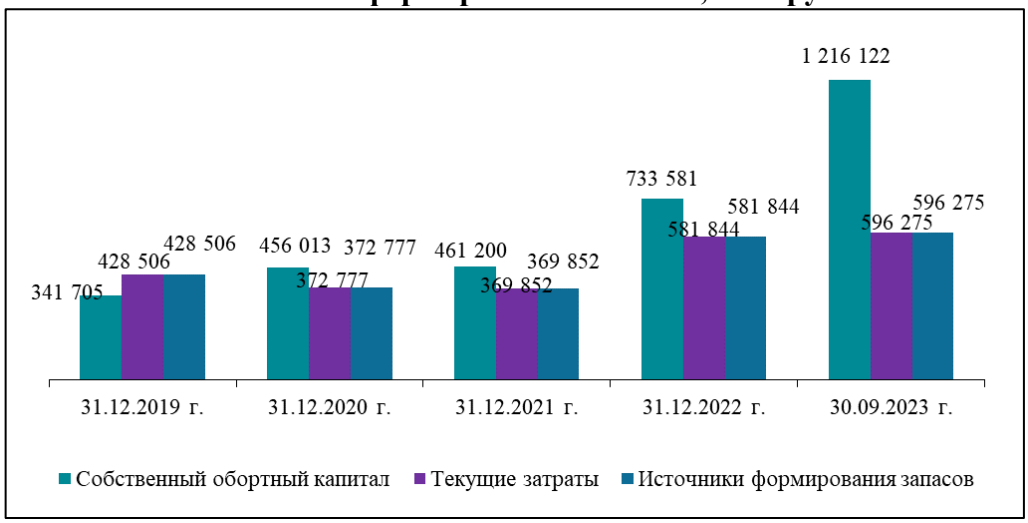
Затраты на осуществление текущей деятельности > Источники формирования запасов

Данное соотношение соответствует положению, когда предприятие для покрытия части своих затрат вынуждено привлекать дополнительные источники покрытия, не являющиеся в известном смысле «нормальными», т.е. обоснованными.

Критическое финансовое положение

Характеризуется ситуацией, когда в дополнение к предыдущему неравенству предприятие имеет кредиты и займы, не погашенные в срок, а также просроченную кредиторскую и дебиторскую задолженность. Данная ситуация означает, что субъект анализа не может вовремя расплатиться со своими кредиторами.

Диаграмма 1. График изменения собственного оборотного капитала, запасов и затрат, источников формирования запасов, тыс. руб.



7.4. Анализ структуры баланса

Таблица 20. Анализ структуры баланса за 2019 – 2021 гг. (уплотненный аналитический баланс)

Показатель	31.12.2019 г.		31.12.2020 г.		31.12.2021 г.	
	тыс.руб.	%	тыс.руб.	%	тыс.руб.	%
Текущие активы	589 853	43,26%	738 464	50,30%	972 526	52,69%
Постоянные активы	773 675	56,74%	729 585	49,70%	873 172	47,31%
Всего активы	**1 363 528**	100%	**1 468 049**	100%	**1 845 698**	100%
Текущие обязательства	248 148	18,20%	282 451	19,24%	511 326	27,70%
Долгосрочные обязательства	802 185	58,83%	693 245	47,22%	501 699	27,18%
Собственный капитал	313 195	22,97%	492 353	33,54%	832 673	45,11%
Всего пассивы	**1 363 528**	100%	**1 468 049**	100%	**1 845 698**	100%
Собственный оборотный капитал	*341 705*		*456 013*		*461 200*	

Таблица 21. Анализ структуры баланса за 2022 – 2023 гг. (30.09.2023) (уплотненный аналитический баланс)

Показатель	31.12.2022 г.		30.09.2023 г.	
	тыс.руб.	%	тыс.руб.	%
Текущие активы	992 090	55,74%	1 775 403	66,96%
Постоянные активы	787 777	44,26%	875 941	33,04%
Всего активы	**1 779 867**	100%	**2 651 344**	100,00%
Текущие обязательства	258 509	14,52%	559 281	21,09%
Долгосрочные обязательства	190 261	10,69%	267 659	10,10%
Собственный капитал	1 331 097	74,79%	1 824 405	68,81%
Всего пассивы	**1 779 867**	100%	**2 651 345**	100,00%
Собственный оборотный капитал	*733 581*		*1 216 122*	

За анализируемый период долгосрочные обязательства снижаются, на дату оценки предприятие не имеет обязательств в виде займов и кредитов на текущую деятельность. Долгосрочная задолженность в размере 267 659 представляет собой отложенные налоговые обязательства, а также сумму лизинговых платежей. На последнюю отчетную дату долгосрочные обязательства составили 10,10% от удельного веса в валюте баланса. Текущие обязательства за анализируемый период незначительно выросли и на последнюю отчетную дату составляют 21,09% от удельного веса валюты баланса. Текущие обязательства компании представлены лизинговыми платежами, сроком погашения до 1 года и кредиторской задолженностью.

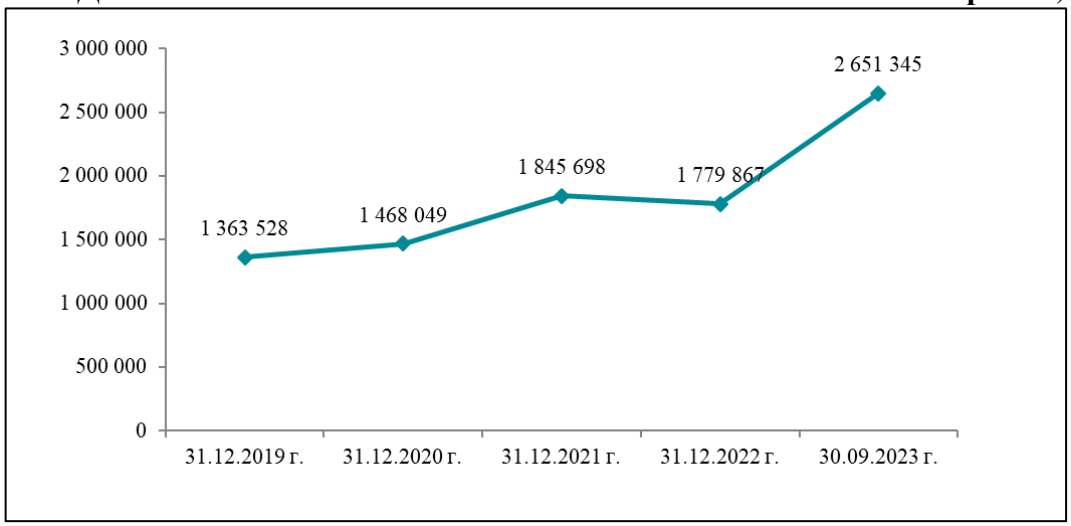
Величина собственного капитала за анализируемый период увеличилась в разы и занимает большую долю валюты баланса, на последнюю отчетную дату составила 68,81% от удельного веса валюты баланса.

Таблица 22. Структура обязательств

Структура обязательств	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
Обязательства, тыс.руб.	1 050 333	975 696	1 013 025	448 770	826 939
Финансовый долг, тыс.руб.	802 185	693 245	501 699	190 261	267 659
краткосрочный %	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*	*0,0%*
долгосрочный %	*100,0%*	*100,0%*	*100,0%*	*100,0%*	*100,0%*
Чистый долг, тыс.руб.	694 622	395 012	89 960	0	0
Доля Долга к Собственному капиталу	221,79%	80,23%	10,80%	0,00%	0,00%
Собственный оборотный капитал, тыс. руб.	341 705	456 013	461 200	733 581	1 216 122
Собственный оборотный капитал от выручки	35,73%	35,79%	28,99%	43,15%	73,56%

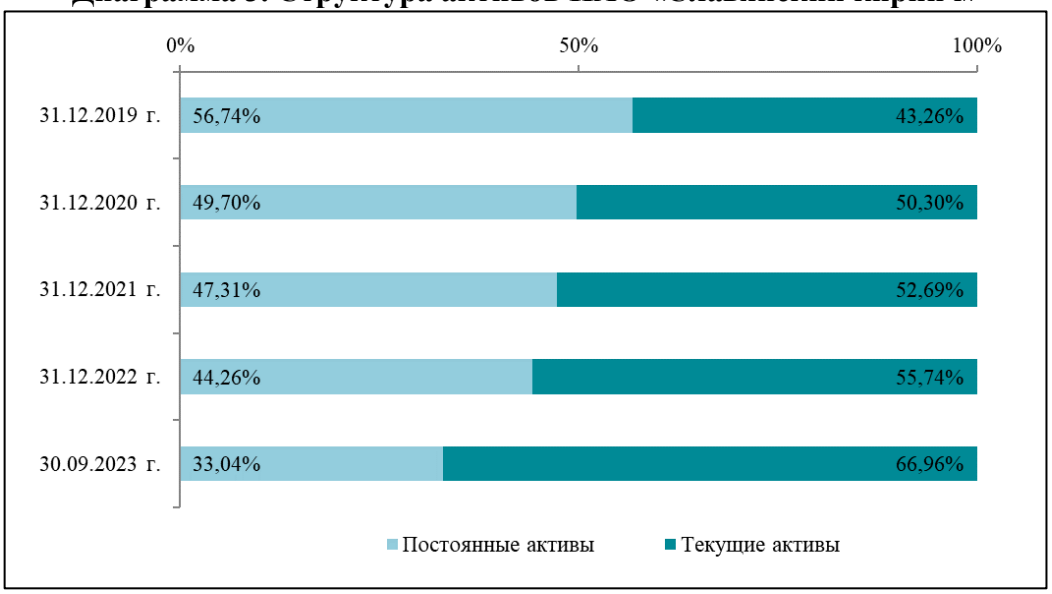
На предприятии прослеживается рост валюты баланса. По состоянию на 2019 г. валюта баланса составляла 1 363 528 тыс. руб., а на конец анализируемого периода этот показатель составил 2 651 345 тыс. руб. (рост на 94%, практически в 2 раза).

Диаграмма 2. Динамика изменения валюты баланса ПАО «Славянский кирпич», тыс. руб.



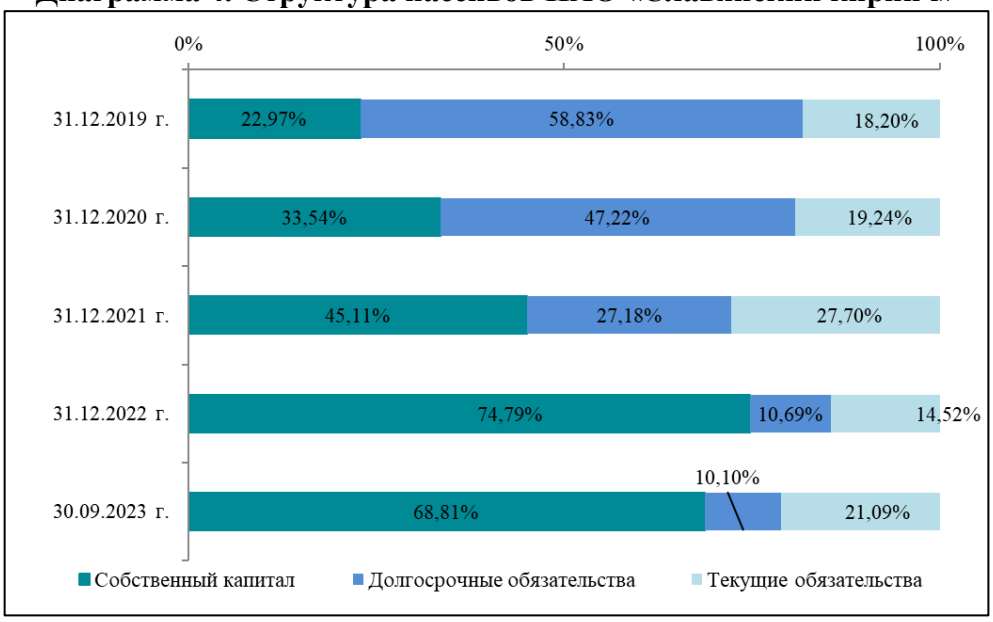
Доля оборотных (текущих) активов на последний отчетный период составляет 66,96% удельного веса валюты баланса, за весь рассматриваемый период доля текущих активов выросла более чем в 2 раза. Доля внеоборотных активов за анализируемый период существенно не изменилась, на последнюю отчетную дату составляет 33,04 удельного веса валюты баланса.

Диаграмма 3. Структура активов ПАО «Славянский кирпич»



Пассивы Компании формируются за счет собственного и заемного капитала. За период с 2019 года собственный капитал вырос в разы, в 2019 году собственный оборотный капитал составлял 341 705 тыс. руб, по состоянию на дату оценки 1 216 122 тыс. руб. При этом чистый долг компании с каждым годом за анализируемый период снижается, и с 2022 года компания полностью покрывает ликвидными активами (денежными средствами) свои обязательства. В конце анализируемого периода собственный капитал компании составил 73,56% от выручки организации.

Диаграмма 4. Структура пассивов ПАО «Славянский кирпич»



7.5. Вертикальный и горизонтальный анализ бухгалтерской отчетности

Финансовое состояние предприятия в значительной степени зависит от целесообразности и правильности вложения финансовых ресурсов в активы. В процессе функционирования предприятия величина активов и их структура претерпевают постоянные изменения. Характеристику о качественных изменениях в структуре средств и их источников можно получить с помощью вертикального и горизонтального анализа отчетности.

Вертикальный анализ показывает структуру средств компании и их источников. Как правило, показатели структуры рассчитываются в процентах к валюте баланса. Относительные показатели в определенной степени сглаживают негативное влияние инфляционных процессов, которые существенно затрудняют сопоставление абсолютных показателей в динамике.

Горизонтальный анализ отчетности заключается в построении одной или нескольких аналитических таблиц, в которых абсолютные показатели дополняются относительными темпами роста (снижения). Следует отметить, что в условиях инфляции ценность результатов горизонтального анализа снижается.

На стадии формирования вертикального и горизонтального анализа формируется представление о деятельности предприятия, выявляются изменения в составе его имущества и источниках, устанавливаются взаимосвязи различных показателей. С этой целью определяют соотношения отдельных статей актива и пассива баланса, их, удельный вес в общем итоге (валюте) баланса, рассчитывают суммы отклонений в структуре основных статей баланса по сравнению с предшествующим периодом.

Общая сумма изменения валюты баланса расчленяется на составляющие, что позволяет сделать предварительные выводы о характере сдвигов в составе активов, источниках их формирования и их взаимной обусловленности. Так, в процессе анализа изменения в составе долгосрочных (внеоборотных) и текущих (оборотных) средств рассматриваются во взаимосвязи с изменениями в обязательствах предприятия.

Ниже, в табличной форме представлен вертикальный и горизонтальный анализ предприятия за рассматриваемый период.

Таблица 23. Вертикальный анализ баланса за отчетный период (Актив)

п/п	Наименование показателей	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
	АКТИВ					
1.	**Основные средства и прочие внеоборотные активы**					
1.1.	Основные средства	53,33%	48,35%	46,01%	42,79%	31,41%
1.2.	Прочие внеоборотные активы	3,41%	1,35%	1,30%	1,47%	1,63%
	Итого	**56,74%**	**49,70%**	**47,31%**	**44,26%**	**33,04%**
2.	**Оборотные средства**					
2.1.	Запасы и затраты	31,43%	25,39%	20,04%	32,69%	22,49%
2.2.	Расчеты с дебиторами	3,94%	4,20%	9,10%	9,00%	11,78%
2.3.	Финансовые вложения и денежные средства	7,89%	20,31%	22,31%	13,33%	31,64%
2.4.	Прочие Оборотные активы	0,00%	0,39%	1,24%	0,71%	1,05%
	Итого	**43,26%**	**50,30%**	**52,69%**	**55,74%**	**66,96%**
	ИТОГО АКТИВОВ:	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**

Таблица 24. Вертикальный анализ баланса за отчетный период (Пассив)

п/п	Наименование показателей	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
		тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
	ПАССИВ					
3.	**Собственный капитал**					
3.1.	Фонды собственных средств	2,68%	2,49%	1,98%	1,99%	1,14%
3.2.	Прибыль	20,29%	31,05%	43,14%	72,79%	67,67%
	Итого	**22,97%**	**33,54%**	**45,11%**	**74,79%**	**68,81%**
4.	**Привлеченные средства**					
4.1.	Долгосрочные ссуды и займы	58,83%	47,22%	27,18%	10,69%	10,10%
4.2.	Краткосрочные ссуды и займы	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
4.3.	Расчеты с кредиторами	17,27%	18,81%	27,00%	13,15%	18,08%
4.4.	Прочие пассивы	0,93%	0,43%	0,71%	1,37%	3,01%
	Итого	**77,03%**	**66,46%**	**54,89%**	**25,21%**	**31,19%**
	ИТОГО ПАССИВОВ:	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**	**100%**
	Собственный оборотный капитал	**25,1%**	**31,1%**	**25,0%**	**41,2%**	**45,9%**

Таблица 25. Горизонтальный анализ баланса за отчетный период (Актив)

п/п	Наименование показателей	20-19 гг.	21-20 гг.	22-21 гг.	09.23-22 гг.	09.23-19 гг.
		тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
	АКТИВ					
1.	**Основные средства и прочие внеоборотные активы**					
1.1.	Основные средства	-17 353	139 447	-87 689	71 258	105 663
1.2.	Прочие внеоборотные активы	-26 737	4 140	2 294	16 905	-3 398
	Итого	**-44 090**	**143 587**	**-85 395**	**88 163**	**102 265**
2.	**Оборотные средства**					
2.1.	Запасы и затраты	-55 729	-2 925	211 992	14 431	167 769
2.2.	Расчеты с дебиторами	7 879	106 319	-7 753	152 048	258 493
2.3.	Финансовые вложения и денежные средства	190 670	113 506	-174 430	601 588	731 334
2.4.	Прочие оборотные активы	5 791	17 162	-10 245	15 246	27 954
	Итого	**148 611**	**234 062**	**19 564**	**783 313**	**1 185 550**
	ИТОГО АКТИВОВ:	**104 521**	**377 649**	**-65 831**	**871 476**	**1 287 815**

Таблица 26. Горизонтальный анализ баланса за отчетный период (Пассив)

п/п	Наименование показателей	20-19 гг.	21-20 гг.	22-21 гг.	09.23-22 гг.	09.23-19 гг.
		тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
	ПАССИВ					
3.	**Собственный капитал**					
3.1.	Фонды собственных средств	0	0	-1 067	-5 182	-6 249
3.2.	Прибыль	179 158	340 320	499 491	498 491	1 338 302
	Итого	**179 158**	**340 320**	**498 424**	**493 309**	**1 332 053**
4.	**Привлеченные средства**					
4.1.	Долгосрочные ссуды и займы	-108 940	-191 546	-311 438	77 398	-534 526
4.2.	Краткосрочные ссуды и займы	0	0	0	0	0
4.3.	Расчеты с кредиторами	40 612	222 225	-264 185	245 238	243 890
4.4.	Прочие пассивы	-6 309	6 650	11 368	55 534	67 243
	Итого	**-74 637**	**37 329**	**-564 255**	**378 170**	**-223 393**
	ИТОГО ПАССИВОВ:	**104 521**	**377 649**	**-65 831**	**871 479**	**1 108 660**
	Собственный оборотный капитал	***114 308***	***5 187***	***272 381***	***391 876***	***760 109***

Изменение активов и пассивов за рассматриваемый период наглядно представлено ниже на графиках.

Диаграмма 5. Графический анализ состояния активов за рассматриваемый период

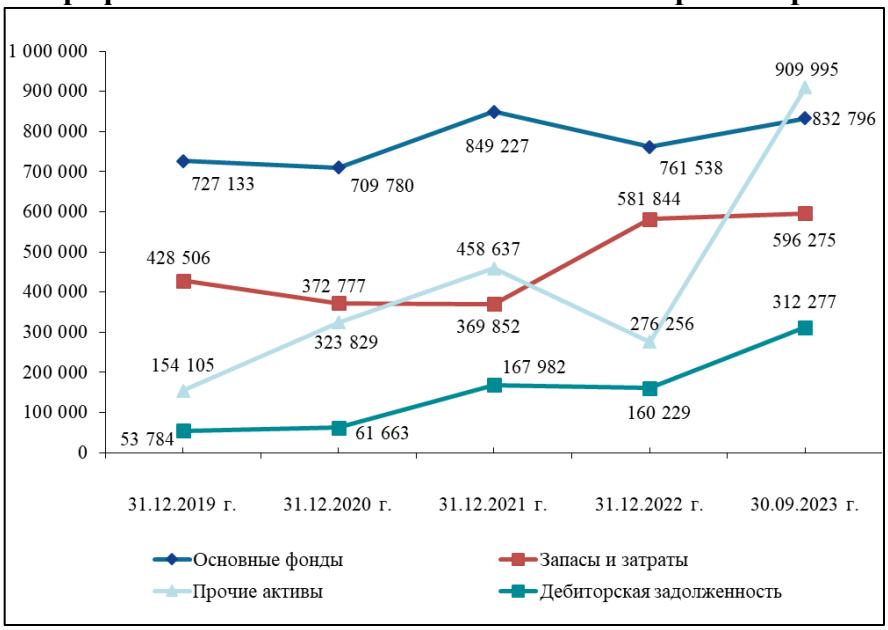


Диаграмма 6. Структура активов на последний период отчетности

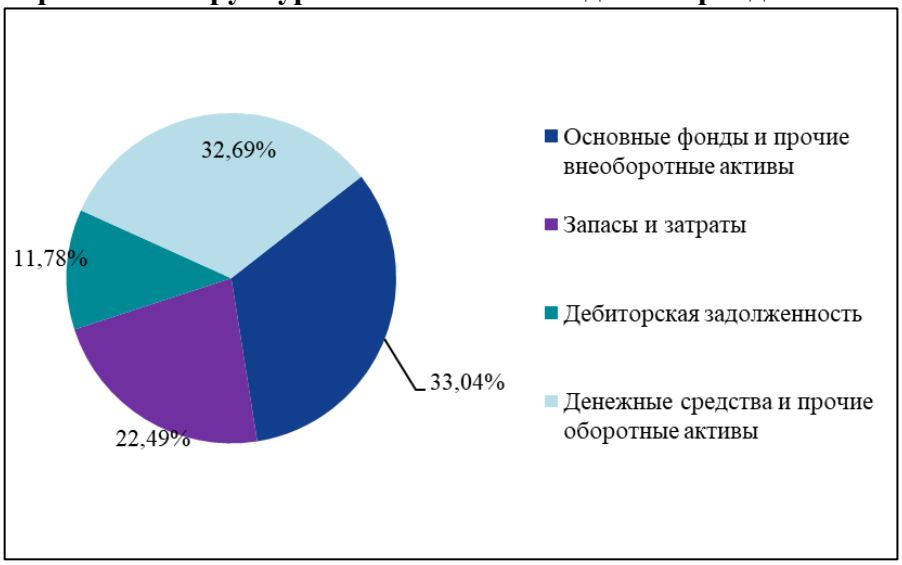


Диаграмма 7. Графический анализ состояния пассивов за рассматриваемый период

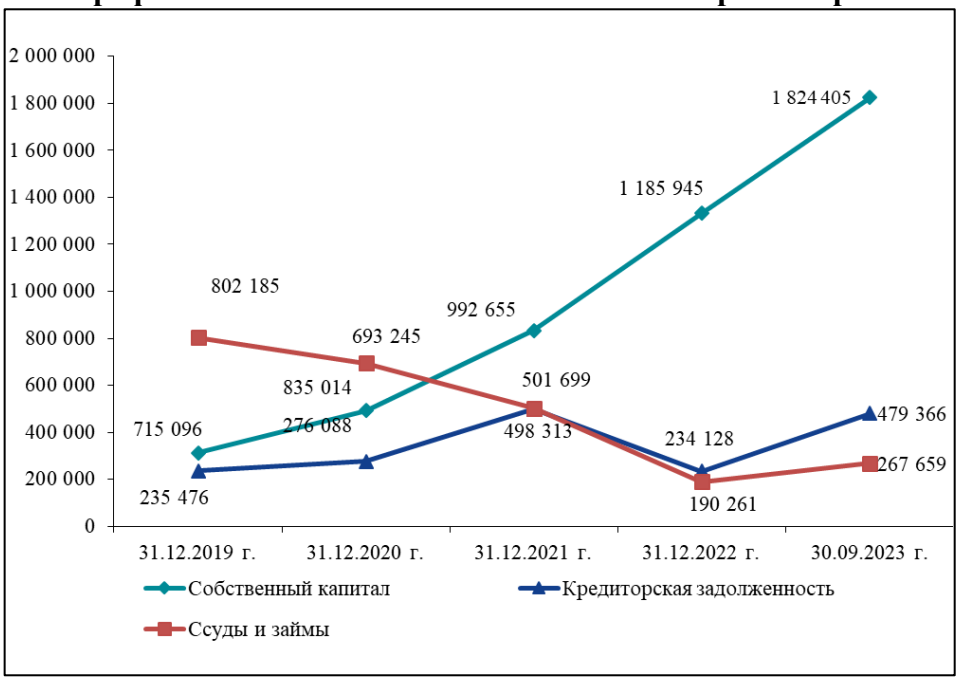
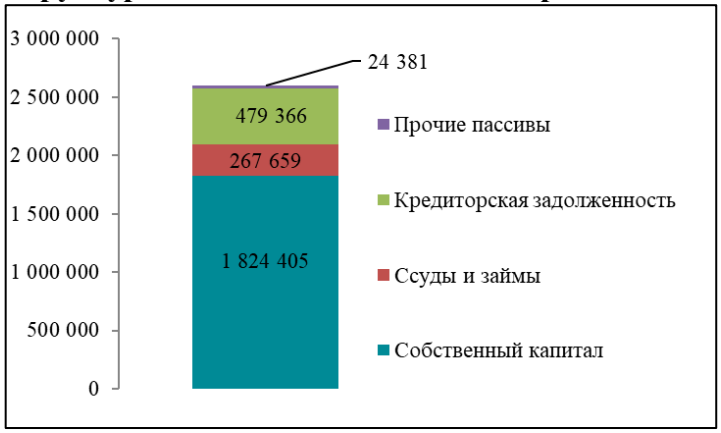


Диаграмма 8. Структура пассивов на последний период отчетности, тыс. руб.



7.6. Расчет показателей, характеризующих финансовое состояние

Методика расчетов

Финансовое положение предприятия характеризуется двумя группами показателей:

1. Показатели ликвидности (платежеспособности).
2. Показатели финансовой устойчивости.

Показатели ликвидности (платежеспособности) позволяют определить способность предприятия оплатить свои краткосрочные обязательства, реализуя свои текущие активы.

В практике проведения финансового анализа используются следующие показатели:

- коэффициент текущей (общей) ликвидности или коэффициент покрытия;
- коэффициент быстрой ликвидности или «критической оценки»;
- коэффициент абсолютной ликвидности.

Коэффициент текущей (общей) ликвидности отражает, достаточно ли у предприятия средств, которые могут быть использованы им для погашения своих краткосрочных обязательств в течение предстоящего года.

$$К_{\text{текущей ликвидности}} = \frac{\text{текущие активы}}{\text{краткосрочные обязательства}}$$

Коэффициент быстрой ликвидности или «критической» оценки определяется как отношение ликвидной части оборотных средств (т.е. без учета материально-производственных запасов) к текущим обязательствам.

$$К_{\text{быстрой ликвидности}} = \frac{\text{ликвидные активы}}{\text{краткосрочные обязательства}}$$

Коэффициентом абсолютной ликвидности определяется как отношение денежных средств к краткосрочным обязательствам и показывает, какая часть краткосрочных обязательств может быть погашена немедленно.

$$К_{\text{абсолютной ликвидности}} = \frac{\text{денежные средства}}{\text{краткосрочные обязательства}}$$

Финансовая устойчивость характеризуется соотношением собственных и заемных средств. Стабильность работы предприятия связана с его общей финансовой структурой, степенью его зависимости от внешних кредиторов и инвесторов.

Коэффициент автономии определяется как отношение общей суммы собственного капитала к итогу баланса предприятия. По нему судят, насколько предприятие независимо от заемного капитала.

$$К_{\text{автономии}} = \frac{\text{собственный капитал}}{\text{общая сумма капитала}}$$

Коэффициент соотношения собственных и заемных средств – это отношение всего привлеченного капитала к собственным источникам.

$$К_{\text{заемных средств}} = \frac{\text{обязательства}}{\text{собственный капитал}}$$

Коэффициент обеспеченности текущих активов собственными оборотными средствами показывает, какая часть оборотных средств предприятия сформирована за счет собственного капитала.

Собственные оборотные средства = Текущие активы – Краткосрочные обязательства

$$К_{\text{обеспеченности текущих активов}} = \frac{\text{собственные оборотные средства}}{\text{текущие активы}}$$

Коэффициент покрытия инвестиций показывает долю собственного капитала и долгосрочных обязательств в общей сумме активов предприятия.

$$К_{\text{заемных средств}} = \frac{\text{собственный капитал+долгосрочные обязательства}}{\text{общая сумма капитала}}$$

Коэффициент обеспеченности материальных запасов собственными оборотными средствами определяется как частное от деления собственных оборотных средств на величину материальных запасов, т.е. показатель того, в какой мере материальные запасы покрыты собственными источниками и не нуждаются в привлечении заемных.

$$К_{\text{обеспеченности запасов}} = \frac{\text{собственные оборотные средства}}{\text{материально−производственные запасы}}$$

Коэффициент маневренности собственного капитала показывает, какая часть собственных средств предприятия находится в мобильной форме, позволяющей относительно свободно маневрировать этими средствами.

$$К_{\text{маневренности собственного капитала}} = \frac{\text{собственные оборотные средства}}{\text{собственный капитал}}$$

Индекс постоянного актива – коэффициент, характеризующий долю основных средств и внеоборотных активов в источниках собственных средств.

$$К_{\text{постоянного актива}} = \frac{\text{основные средства}}{\text{собственный капитал}}$$

Эффективность финансово-хозяйственной деятельности предприятия определяется следующими группами показателей:

- коэффициенты оборачиваемости (деловой активности);
- показатели левериджа;
- коэффициенты рентабельности.

Расчет данных показателей основывается на анализе отчета о прибылях и убытках компании за прошедшие периоды.

Показатели оборачиваемости показывают сколько раз в год (или за анализируемый период) «оборачиваются» те или иные активы предприятия. Обратная величина, помноженная на 360 дней (протяженность периода), указывает на продолжительность одного оборота этих активов. Скорость оборота средств, т.е. скорость превращения их в денежную форму, оказывает непосредственное влияние на платежеспособность предприятия. Увеличение скорости оборота средств отражает, при прочих равных условиях, повышение производственно-технического потенциала компании.

В практике финансового анализа наибольшее распространение получили следующие показатели оборачиваемости:

- капиталоотдача (оборачиваемость активов);
- продолжительность оборота активов;
- оборачиваемость собственного капитала;
- фондоотдача (оборачиваемость основных средств);
- показатели, характеризующие оборачиваемость текущих активов.

Капиталоотдача (коэффициент оборачиваемости активов) определяется как отношение выручки от реализации ко всему итогу средств.

$$К_{\text{оборачиваемости активов}} = \frac{\text{чистый объем реализации}}{\text{ссреднегодовая стоимость активов}}$$

Примечание: данный показатель следует рассматривать только с качественными характеристиками предприятия: значительная оборачиваемость активов может наблюдаться не только в силу эффективного использования активов, но и в связи с отсутствием вложений на развитие производственных мощностей.

Продолжительность одного оборота в днях рассчитывается следующим образом:

$$\text{Продолжительность оборота} = \frac{360(270;180;90)}{\text{оборачиваемость активов}}$$

Фондоотдача (коэффициент оборачиваемости основных средств) характеризует оборачиваемость иммобилизованных средств.

$$К_{\text{оборачиваемости основных средств}} = \frac{\text{чистый объем реализации}}{\text{среднегодовая стоимость основных средств}}$$

Примечание: величина данного показателя зависит от отрасли и ее капиталоемкости.

Показатель оборачиваемости текущих активов рассчитывается по формуле:

$$К_{\text{оборачиваемости текущих активов}} = \frac{\text{чистый объем реализации}}{\text{среднегодовая стоимость текущих активов}}$$

Для выявления причин текущего состояния оборотных средств следует проанализировать изменения в скорости оборота производственных запасов, финансовых вложений и дебиторской задолженности.

Коэффициент оборачиваемости запасов показывает скорость, с которой данный вид активов переходит в разряд дебиторской задолженности.

Коэффициент оборачиваемости производственных запасов определяется по формуле:

$$К_{\text{оборачиваемости запасов}} = \frac{\text{себестоимость реализации продукции}}{\text{среднегодовая стоимость по счетам запасов}}$$

Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности показывает скорость оборачиваемости дебиторской задолженности за год (период). Рекомендуемый срок – не более 3-х месяцев (90 дней).

Показатель оборота дебиторской задолженности определяется как отношение выручки от реализации к среднегодовой стоимости дебиторской задолженности.

$$К_{\text{оборота задолженности по счетам дебиторов}} = \frac{\text{чистый объем реализации}}{\text{среднегодовая величина сальдо по счетам дебиторов}}$$

Продолжительность срока, необходимого для получения предприятием долгов за реализованную продукцию называется сроком товарного кредита. Данный показатель определяется как величина обратная показателю оборота дебиторской задолженности, умноженная на 360 дней (длительность периода).

$$\text{Срок товарного кредита} = \frac{\text{среднегодовая стоимость сальдо}}{\text{среднегодовая величина сальдо по счетам дебиторов}}$$

Коэффициент оборачиваемости краткосрочной задолженности показывает скорость оборачиваемости задолженности за год (период).

Сумма оборачиваемости дебиторской и кредиторской задолженности в днях позволяет определить длительность операционного цикла предприятия за отчетный период.

Влияние структуры издержек предприятия на доходность анализируется с помощью показателей левериджа.

Леверидж (рычаг) – показатель качества управления активами, направленного на возрастание прибыли.

Анализу левериджа предшествует общая оценка динамики активов предприятия, получаемая путем сопоставления темпов прироста активов с темпами прироста финансовых результатов (выручка от реализации и прибыль).

Операционный (производственный рычаг) – показатель операционного (производственного) риска.

Операционный риск – неопределенность, связанная с получением дохода и обусловленная двумя факторами: колебанием объемов реализации и уровнем условно-постоянных издержек.

Коэффициент операционного рычага рассчитывается по следующему алгоритму:

$$К_{\text{операционного рычага}} = \frac{\text{процентное изменение прибыли от реализации}}{\text{процентное изменение выручки}}$$

Кроме операционного (производственного) риска анализируется финансовый риск. Финансовый риск – риск, связанный с возможным недостатком средств для выплаты по долгосрочным ссудам и займам. Возрастание финансового риска характеризуется снижением финансового левериджа.

Финансовый леверидж – потенциальная возможность влиять на прибыль предприятия путем изменения объема и структуры долгосрочных обязательств.

Существует две концепции финансового рычага:

- финансовый рычаг рассчитывается как процентное изменение чистой прибыли, порождаемое процентным изменением прибыли до уплаты процентов и налогообложения (коэффициент финансового рычага);
- финансовый рычаг рассматривается как приращение к рентабельности собственных средств, получаемое за счет использования заемных средств.

$$К_{\text{финансового рычага}} = \frac{\text{процентное изменение чистой прибыли}}{\text{процентное изменение прибыли от реализации}}$$

Рентабельность работы предприятия определяется прибылью, которую оно получает. Показатели рентабельности отражают, насколько эффективно предприятие использует свои средства в целях извлечения дохода.

К основным показателям этого блока, используемым в странах с рыночной экономикой для характеристики рентабельности вложений в деятельность того или иного вида, относятся рентабельность активов, рентабельность собственного капитала, рентабельность реализованной продукции и рентабельности производства. Экономическая интерпретация этих показателей очевидна – сколько рублей прибыли приходится на один рубль стоимости активов, собственного капитала, реализованной продукции. При расчете можно использовать либо общую прибыль отчетного периода, либо чистую прибыль компании.

Рентабельность активов (ROA) по балансовой (чистой) прибыли показывает, сколько денежных единиц прибыли (коп.) получено предприятием с единицы стоимости активов (1 руб.) независимо от источников привлечения средств.

$$К_{\text{рентабельности активов}} = \frac{\text{балансовая (чистая) прибыль}}{\text{среднегодовая стоимость активов}}$$

Коэффициент рентабельности собственного капитала (ROE) показывает соотношение прибыли предприятия к его собственному капиталу.

$$К_{\text{рентабельности собственного капитала}} = \frac{\text{балансовая (чистая) прибыль}}{\text{среднегодовая стоимость собственного капитала}}$$

Разница между показателями рентабельности всех активов и собственного капитала обусловлена привлечением предприятием внешних источников финансирования. Если заемные средства приносят больше прибыли, чем уплата процентов на этот заемный капитал, то разница может быть использована для повышения отдачи собственного капитала. Однако в том случае, если рентабельность активов меньше, чем проценты, уплачиваемые на заемные средства, влияние привлеченных средств на деятельность предприятия должно быть оценено отрицательно.

Коэффициент рентабельности реализованной продукции (продаж) (ROS) определяется по следующей формуле:

$$К_{\text{рентабельности продаж}} = \frac{\text{балансовая (чистая) прибыль}}{\text{чистая выручка от реализации}}$$

Рентабельность производства (основной деятельности) – показывает уровень прибыли, приходящийся на 1 рубль затрат производства**.** Определяется по следующей формуле:

$$К_{\text{рентабельности производства}} = \frac{\text{прибыль от реализации продукции}}{\text{себестоимость реализованной продукции}}$$

Расчет коэффициентов финансового состояния предприятия

Оценка ликвидности

Коэффициенты ликвидности (Liquidity Ratios) – финансовые показатели, характеризующие платежеспособность компании в краткосрочном и долгосрочном периодах, ее способность выдерживать быстротечные изменения в рыночной конъюнктуре и бизнес-среде.

Показатели ликвидности, как правило, рассчитываются на основе данных баланса компании. Данные показатели основаны на анализе соотношения различных категорий текущих активов и текущих обязательств. Более высокие значения коэффициентов ликвидности означают более высокую текущую платежеспособность фирмы. Внешним проявлением финансовой устойчивости выступает платежеспособность. Платежеспособность – это способность предприятия своевременно и полностью выполнить свои платежные обязательства, вытекающих из торговых, кредитных и иных операций платежного характера. Оценка платежеспособности предприятия определяется на конкретную дату.

Результаты расчета показателей платежеспособности и финансовой устойчивости за отчетный период представлены ниже в табличной форме:

Таблица 27. Показатели ликвидности и платежеспособности

Наименование показателей	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
Коэффициент общей ликвидности	2,38	2,61	1,90	3,84	3,17
Коэффициент быстрой ликвидности	0,65	1,29	1,18	1,59	2,11
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,43	1,08	0,85	0,97	1,55

Анализ платежеспособности показал следующие результаты:

- коэффициент текущей ликвидности за период с 31.12.2019 г. по 30.09.2023 г. увеличился с 2,38 до 3,17 за счет роста оборотных средств, что говорит об улучшении платежеспособности предприятия.
- коэффициент быстрой ликвидности за анализируемый период вырос с 0,65 до 2,11, за счет роста денежных средств компании. Коэффициент быстрой ликвидности с 2020 года составляет более 1, что говорит о быстрой возможности предприятия погасить имеющиеся у него текущие задолженности за счет собственных средств;
- коэффициент абсолютной ликвидности за весь анализируемый период имеет достаточно высокие показатели, что говорит о возможности немедленного погашения краткосрочных долговых обязательств за счет денежных средств и их эквивалентов.

В настоящее время предприятие не испытывает проблемы с платежеспособностью.

Оценка финансовой устойчивости

Одной из характеристик стабильного положения предприятия служит его финансовая устойчивость. Финансовое положение предприятия считается устойчивым, если оно покрывает собственными средствами не менее 50% финансовых ресурсов, необходимых для осуществления нормальной хозяйственной деятельности, эффективно использует финансовые ресурсы, соблюдает финансовую, кредитную и расчетную дисциплину, иными словами, является платежеспособным. Финансовое положение определяется на основе анализа ликвидности и платежеспособности, а также оценки финансовой устойчивости.

Финансовая устойчивость - характеристика, свидетельствующая о стабильном превышении доходов над расходами, свободном маневрировании денежными средствами предприятия и эффективном их использовании, бесперебойном процессе производства и реализации продукции. Анализ устойчивости финансового состояния на ту или иную дату позволяет выяснить, насколько

правильно предприятие управляло финансовыми ресурсами в течение периода, предшествующего этой дате.

Таблица 28. Показатели финансовой устойчивости

Наименование показателей	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
Коэффициент автономии	0,23	0,34	0,45	0,75	0,69
Коэффициент заемных средств	3,35	1,98	1,22	0,34	0,45
Коэффициент покрытия инвестиций	0,82	0,81	0,72	0,85	0,79
Коэффициент обеспеченности текущих активов	0,58	0,62	0,47	0,74	0,68
Коэффициент обеспеченности материальных запасов СОК	1	1	1	1	2
Коэффициент маневренности собственного капитала	1,09	0,93	0,55	0,55	0,67
Индекс постоянного актива	0,53	0,48	0,46	0,43	0,31

Анализ автономии предприятия показал:

- коэффициент автономии (доля собственного капитала в составе пассивов) на начало анализируемого периода составлял 0,23, на конец – 0,69: за анализируемый период наблюдается рост показателя. За весь анализируемый период показатель больше 0,5, что говорит о финансовой устойчивости предприятия, а также возможности погашения единовременно всех обязательств.
- коэффициент заемных средств (отношение привлеченных средств к собственному капиталу) на конец отчетного периода составляет 0,45, за анализируемый период с 2020 по 2023 года коэффициент существенно снизился.
- коэффициент покрытия инвестиций на конец анализируемого периода составил 0,79 это говорит о полном покрытии долгосрочных вложений в деятельность предприятия собственными средствами и заемными средствами с длительным сроком возврата.

Полученные результаты свидетельствуют о достаточном уровне финансовой устойчивости предприятия и низкую зависимость от заемных источников.

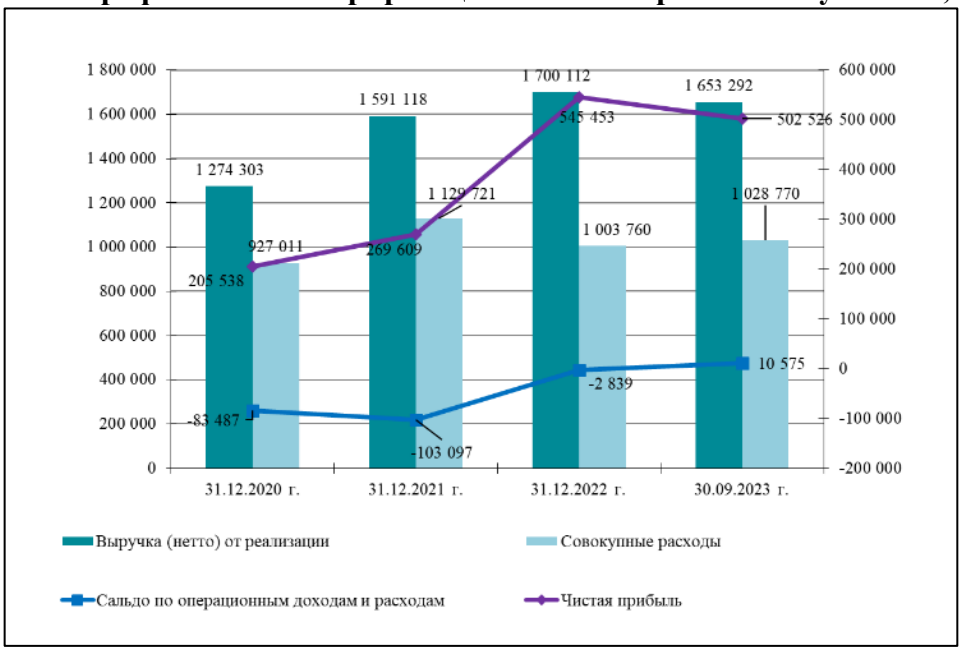
Оценка эффективности Компании

Расчет показателей эффективности деятельности предприятия основывается на анализе отчета о прибылях и убытках, агрегированный (уплотненный) вариант которого представлен ниже в табличной форме.

Таблица 29. Агрегированный вариант отчета о прибылях и убытках за отчетный период

Наименование	Отчетный период				
	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
Выручка	956 309	1 274 303	1 591 118	1 700 112	1 653 292
Себестоимость продаж	629 342	808 740	764 911	611 489	697 707
Валовая прибыль (убыток)	326 967	465 563	826 207	1 088 623	955 585
Коммерческие расходы	85 199	118 271	175 103	154 633	145 958
Управленческие расходы	0	0	189 707	237 638	185 105
Прибыль (убыток) от продаж	**241 768**	**347 292**	**461 397**	**696 352**	**624 522**
Сальдо по прочим доходам и расходам	-109 799	-83 487	-103 097	-2 839	10 575
Прибыль (убыток) до налогообложения	**131 969**	**263 805**	**358 300**	**693 513**	**635 097**
Налог на прибыль и иные аналогичные платежи	32 982	58 267	88 691	148 060	132 571
Чистая прибыль	**98 987**	**205 538**	**269 609**	**545 453**	**502 526**

Диаграмма 9. Графическая интерпретация отчета о прибылях и убытках, тыс. руб.



Оценка деловой активности

Анализ деловой активности позволяет охарактеризовать результаты и эффективность текущей основной производственной деятельности. Коэффициенты оборачиваемости (Activity Ratios) – группа финансовых показателей, характеризующих уровень деловой активности компании как в краткосрочном, так и в долгосрочном периоде.

Все коэффициенты оборачиваемости строятся на анализе соотношения объема продаж компании и тех или иных задействованных в производстве ресурсов. Чем выше показатели оборачиваемости, тем более эффективно используются ресурсы компании и тем меньше ресурсов требуется для ее работы. Тенденции в изменении показателей оборачиваемости в сравнении с аналогичными тенденциями других компаний отрасли могут использоваться для выявления потенциальных проблем в организации производства. Обычно показатели оборачиваемости вычисляются как коэффициенты, равные отношению годового оборота компании к среднегодовому значению того или иного параметра. Но распространен также и вариант, при котором в качестве показателя используется число дней, требуемых для полного оборота исследуемого параметра.

Таблица 30. Показатели оборачиваемости и деловой активности

Наименование показателей	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
Коэффициент оборачиваемости активов	0,701	0,868	0,862	0,955	0,624
Продолжительность оборота, дн.	513	415	418	377	433
Коэффициент оборачиваемости собственного капитала (раз)	3,053	2,588	1,911	1,277	0,906
Коэффициент оборачиваемости текущих активов (раз)	1,621	1,726	1,636	1,714	0,931
Оборачиваемость текущих активов (в днях)	222	209	220	210	290
Коэффициент оборачиваемости мат запасов	2,2317	3,4184	4,3020	2,9219	2,7727
Средний срок оборота запасов, дн.	161,31	105,31	83,68	123,21	97,38
Коэффициент оборачиваемости дебиторской задолженности (раз)	17,781	20,666	9,472	10,611	5,294
Средний срок оборота деб/з (срок товарного кредита), дн.	20	17	38	34	51
Коэффициент оборачиваемости кредиторской задолженности (раз)	4,061	4,616	3,193	7,261	3,449
Оборачиваемость кредиторской задолженности (в днях)	89	78	113	50	78
Длительность операционного цикла	109	95	151	84	129

Для запасов показатели оборачиваемости рассчитаны отдельно согласно статей запасов.

Таблица 31. Показатели оборачиваемости запасов

Наименование показателей	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.	Среднее значение продолжительности оборота, дн.
Коэффициент оборачиваемости "Сырье и материалы"	5,620	6,101	5,805	4,569	-
Продолжительность оборота, дн.	64	59	62	59	61
Коэффициент оборачиваемости "Готовая продукция"	8,380	17,931	10,712	8,039	1,237
Продолжительность оборота, дн.	43	20	34	34	33
Коэффициент оборачиваемости "Товары для перепродажи"	1280,06	697,25	557,41	485,91	0,456
Продолжительность оборота, дн.	0,000	1,00	1,00	1,00	1
Коэффициент оборачиваемости "Затраты в незавершенном производстве"	79,458	100,339	93,444	115,160	
Продолжительность оборота, дн.	5,000	4,000	4,000	2,000	3,750
Коэффициент оборачиваемости "Расходы будущих периодов"	559,518	518,448	692,933	495,368	
Продолжительность оборота, дн.	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Резерв под снижение стоимости материалов, тыс. руб.				- 346	

Оборачиваемость всех активов компании на протяжении анализируемого периода с 31.12.2019 по 30.09.2023 выросла с 0,701 до 0,955 (на 31.12.2022) раз в год. Рост коэффициента говорит об увеличении оборотов капитала, при котором каждый рубль актива приносит больше прибыли.

Коэффициент оборачиваемости собственного капитала за анализируемый период снижается, это связано с увеличением собственного капитала компании. На последнюю отчетную дату коэффициент составил 0,906, довольно низкий показатель означает бездействие части собственных средств и необходимость вложения собственных средств в другой более подходящий источник дохода.

Оценка рентабельности

Коэффициенты рентабельности (Profitability Ratios) – финансовые показатели, характеризующие прибыльность работы компании. Показатели рентабельности являются наиболее обобщенной характеристикой эффективности хозяйственной деятельности компании и позволяют оценить качество управления компанией, соотнося чистую прибыль или прибыль от реализации с величиной активов, собственного и инвестированного капиталов, объемом продаж и затратами. Компания считается рентабельной, если доходы от реализации продукции (работ, услуг) покрывают издержки производства (обращения) и, кроме того, образуют сумму прибыли, достаточную для нормального функционирования компании. Экономическая сущность рентабельности может быть раскрыта только через характеристику системы показателей. Общий их смысл - определение суммы прибыли с одного рубля вложенного капитала.

Таблица 32. Показатели рентабельности

Наименование показателей	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
Рентабельность активов (ROA), %	7,26%	14,00%	14,61%	30,65%	18,95%
Рентабельность собственного капитала (ROE), %	31,61%	41,75%	32,38%	40,98%	27,54%
Рентабельность продаж, %	13,22%	20,38%	22,14%	38,98%	36,78%
Коммерческая маржа, %	10,35%	16,13%	16,94%	32,08%	30,40%
Рентабельность основной деятельности (производства), %	38,42%	42,94%	60,32%	113,88%	89,51%

Рентабельность активов и собственного капитала с 31.12.2019 по 31.12.2022 растет, за счет увеличения чистой прибыли предприятия.

Рентабельность продаж за анализируемый период расчет за счет роста выручки продаж и снижения затрат, на последнюю отчетную дату составил 36,78%.

Компания характеризуется высокими значениями рентабельности, за анализируемый период показатель растет высокими темпами. Рентабельность основной деятельности показывает величину

прибыли, которую получает организация на единицу затрат или выручки (на 1 рубль). Чем выше показатель, тем рентабельнее производство.

7.7. Анализ инвестиционной привлекательности Компании

Анализ инвестиционной привлекательности Компании проходит в 2 этапа:

- оценка класса кредитоспособности;
- прогноз вероятности банкротства.

Оценка класса кредитоспособности

Данная методика используется в банковской деятельности Сбербанка РФ при оценке класса кредитоспособности предприятий-заемщиков. Для этих целей используются следующие показатели:

1. Коэффициент абсолютной ликвидности К1 – характеризует способность предприятия к моментальному погашению долговых обязательств;
2. Коэффициент промежуточной (быстрой) ликвидности К2 – определяется как отношение ликвидной части оборотных средств (т.е. без учета материально-производственных запасов) к текущим обязательствам;
3. Коэффициент текущей ликвидности К3 – является обобщающим показателем платежеспособности предприятия;
4. Коэффициент автономии (наличия собственных средств) К4 – характеризует финансовую устойчивость предприятия;
5. Коэффициент рентабельность продукции К5 – характеризует финансовую устойчивость предприятия;
6. Коэффициент деятельности предприятия К6 (коммерческая маржа) – характеризует финансовую устойчивость предприятия.

Таблица 33. Дифференциация показателей по категориям

Коэффициенты	1 категория	2 категория	3 категория
К1	0,1 и выше	0,05-0,1	менее 0,05
К2	0,8 и выше	0,5-0,8	менее 0,5
К3	1,5, и выше	1,0-1,5	менее 1,0
К4	0,4 и выше	0,25-0,4	менее 0,25
К5	0,1 и выше	менее 0,1	нерентабельное
К6	0,06 и выше	менее 0,06	нерентабельное

Источник: Методика Сбербанка РФ определения класса кредитоспособности заемщиков

Таблица 34. Описание классов кредитоспособности

Классы	Описание	Баллы
1 класс	Кредитование предприятия не вызывает сомнений. Первоклассным по кредитоспособности заемщикам банки могут открывать кредитную линию, выдавать в разовом порядке бланковые (без обеспечения) ссуды с установлением более низкой процентной ставки, чем для остальных заемщиков.	1,25 и менее
2 класс	Кредитование предприятия требует взвешенного подхода. Кредитование второклассных ссудозаемщиков осуществляется банками в обычном порядке, т. е. при наличии соответствующих обеспечительских обязательств (гарантий, залога и т.д.). Процентная ставка зависит от вида обеспечения.	1,25-2,25
3 класс	Кредитование предприятия связано с повышенным риском. Предоставление кредитов клиентам третьего класса связанно для банка с риском. Процентная ставка за кредит устанавливается на высоком уровне.	больше 2,25

Источник: Методика Сбербанка РФ определения класса кредитоспособности заемщиков

Таблица 35. Определение класса кредитоспособности

№ п/п	Показатель	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
1.	Коэффициент абсолютной ликвидности К1	0,433	1,076	0,850	0,967	1,550
		1	1	1	1	1
2.		0,650	1,295	1,179	1,587	2,108

№ п/п	Показатель	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
	Промежуточный коэффициент покрытия К2	2	1	1	1	1
3.	Коэффициент текущей ликвидности К3	2,377	2,614	1,902	3,838	3,174
		1	1	1	1	1
4.	Коэффициент наличия собственных средств К4	0,230	0,335	0,451	0,748	0,688
		3	2	1	1	1
5.	Рентабельность продукции К5	0,253	0,273	0,290	0,410	0,378
		1	1	1	1	1
6.	Рентабельность деятельности предприятия К6	0,104	0,161	0,169	0,321	0,304
		1	1	1	1	1
	Сумма баллов	1,5	1,2	1,0	1,0	1,0
	Класс заемщика	**2**	**1**	**1**	**1**	**1**

Примечание:

1. Класс предприятия определен на основе суммы балов по таблице выше.

Формула расчета суммы баллов S имеет вид:

S = 0,05 х Категория К1 + 0,10 х Категория К2 + 0,40 х Категория К3 + 0,20 х Категория К4 + 0,15 х Категория К5 + 0,10 х Категория К6

Сумма баллов S влияет на рейтинг Заемщика следующим образом:

- **1 класс кредитоспособности:** S менее 1,25. Обязательным условием отнесения Заемщика к данному классу является значение коэффициента К5 на уровне, установленном для 1-го класса кредитоспособности;
- **2 класс кредитоспособности:** значение S находится в диапазоне от 1,25 (не включительно) до 2,35 (включительно). Обязательным условием отнесения Заемщика к данному классу является значение коэффициента К5 на уровне, установленном не ниже, чем для 2-го класса кредитоспособности;
- **3 класс кредитоспособности:** значение S больше 2,35.

По итогам анализа инвестиционной привлекательности предприятие относится к первому классу кредитоспособности.

Прогноз вероятности банкротства

Одной из основных задач финансового анализа является оценка степени близости предприятия к банкротству. Существуют критерии формального и неформального характера, по которым предприятие может быть признано несостоятельным (банкротом).

В качестве формализованных критериев используются методы коэффициентного анализа, которые включают в себя прогноз банкротства на основе трех моделей.

Z-счет Альтмана

Этот метод предложен в 1968 г. известным западным экономистом Альтманом (Edward I. Altman). Индекс кредитоспособности построен с помощью аппарата мультипликативного дискриминантного анализа (Multiple-discriminant analysis – MDA) и позволяет в первом приближении разделить хозяйствующие субъекты на потенциальных банкротов и небанкротов.

Коэффициент Альтмана представляет собой пятифакторную модель, построенную по данным успешно действующих и обанкротившихся промышленных предприятий США. Итоговый коэффициент вероятности банкротства Z рассчитывается с помощью пяти показателей, каждый из которых был наделен определенным весом, установленным статистическими методами:

$$Z = 1{,}2 \cdot K1 + 1{,}4 \cdot K2 + 3{,}3 \cdot K3 + 0{,}6 \cdot K4 + K5$$

где:

К1 - доля чистого оборотного капитала во всех активах организации;

К2 - отношение накопленной прибыли к активам;

К3 - рентабельность активов;

К4 - доля уставного (акционерного) капитала в общей сумме активов (валюте баланса);

К5 - оборачиваемость активов.

Оцениваемые акции предприятия ПАО «Славянский кирпич» не котируются на фондовом рынке. Для оценки компаний, акции которых не котируются на бирже, Альтман предложил модифицированный вариант пятифакторной модели:

$$Z = 0{,}717 \cdot K1 + 0{,}847 \cdot K2 + 3{,}107 \cdot K3 + 0{,}42 \cdot K4 + 0{,}998 \cdot K5$$

В зависимости от расчетного значения Z дается оценка вероятности банкротства предприятия по определенной шкале, представленной в следующей таблице.

Таблица 36. Значения Z в оценке вероятности банкротства предприятия

Значение показателя Z	Вероятность банкротства
Менее 1,23	Высокая (Distress Zone)
От 1,23 до 2,90	Ситуация не определена (Gray Zone)
Более 2,90	Низкая (Safe Zone)

Таблица 37. Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Альтмана)

Наименование показателей	Отчетный период		Изменения	
	31.12.2019 г.	30.09.2023 г.	В абс. выражении	В отн. выражении
Значение коэффициента	1,92	2,92	1,00	51,78%
Вероятность банкротства	Положение предприятия неопределенное	Низкая вероятность		

Таблица 38. Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Альтмана) за весь рассматриваемый период

Наименование показателей	Отчетный период				
	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
Значение коэффициента	1,92	2,51	2,63	3,80	2,92
Вероятность банкротства	Положение предприятия неопределенное	Низкая вероятность	Низкая вероятность	Низкая вероятность	Низкая вероятность

На конец анализируемого периода (30.09.2023 г.) значение показателя Альтмана составило 2,92 что говорит о том, данные показать приближен к границе показателей устойчивого финансового состояния, за анализируемый период виден рост коэффициента.

Z-счет Таффлера

В 1977 г. британский ученый Таффлер (Taffler) предложил использовать четырехфакторную прогнозную модель, при разработке которой использовал следующий подход: на первой стадии расчетов вычисляются 80 отношений по данным обанкротившихся и платежеспособных компаний. Затем, используя статистический метод, известный как анализ многомерного дискриминанта, можно построить модель платежеспособности, определяя частные соотношения, которые наилучшим образом выделяют две группы компаний и их коэффициенты. Такой выборочный подсчет соотношений является типичным для определения некоторых ключевых измерений деятельности корпорации, таких, как прибыльность, соответствие оборотного капитала, финансовый риск и ликвидность. Объединяя эти показатели и сводя их соответствующим образом воедино, модель платежеспособности производит точную картину финансового состояния корпорации. Типичная модель принимает форму:

$$Z = 0{,}53 \cdot K1 + 0{,}13 \cdot K2 + 0{,}18 \cdot K3 + 0{,}16 \cdot K4$$

где:

K1 - соотношение чистой прибыли и краткосрочных обязательств;

K2 - соотношение оборотных активов с суммой обязательств;

K3 - соотношение краткосрочных обязательств с активами (валютой баланса);

K4 - соотношение выручки от реализации с активами (валютой баланса).

Если величина Z-счета больше 0,3, это говорит о том, что у фирмы неплохие долгосрочные перспективы, если меньше 0,2, то банкротство более чем вероятно.

Таблица 39. Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Таффлера)

Наименование показателей	Отчетный период		Изменения	
	31.12.2019 г.	30.09.2023 г.	В абс. выражении	В отн. выражении
Значение коэффициента	0,22	0,92	0,70	320,08%

Вероятность банкротства	Ситуация неопределенна	Положение предприятия устойчивое	

Таблица 40. Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Таффлера) за весь рассматриваемый период

Наименование показателей	Отчетный период				
	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
Значение коэффициента	0,22	0,27	0,31	1,23	0,92
Вероятность банкротства	Ситуация неопределенна	Ситуация неопределенна	Положение предприятия устойчивое	Положение предприятия устойчивое	Положение предприятия устойчивое

На конец анализируемого периода (30.09.2023 г.) значение показателя Таффлера составило - 0,92, что говорит о том, что на предприятии вероятность банкротства низкая, финансовое положение предприятия - устойчивое.

Z-счет Лиса

В 1972 году экономист Лис (Великобритания) получил следующую формулу:

$$Z = 0{,}063 \cdot K1 + 0{,}092 \cdot K2 + 0{,}057 \cdot K3 + 0{,}001 \cdot K4$$

где:

K1 - соотношение оборотного капитала с активами (валютой баланса);

K2 - соотношение прибыли от реализации с активами (валютой баланса);

K3 - соотношение нераспределенной прибыли с активами (валютой баланса);

K4 - соотношение собственного и заемного капитала.

Критическое значение показателя составляет <0,037.

Таблица 41. Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Лиса)

Наименование показателей	Отчетный период		Изменения	
	31.12.2019 г.	30.09.2023 г.	В абс. выражении	В отн. выражении
Значение коэффициента	0,048	0,185	0,137	286,06%
Вероятность банкротства	Положение предприятия устойчивое	Положение предприятия устойчивое		

Таблица 42. Расчет показателя вероятности банкротства (z-счет Лиса) за весь рассматриваемый период

Наименование показателей	Отчетный период				
	31.12.2019 г.	31.12.2020 г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.
Значение коэффициента	0,048	0,062	0,065	0,271	0,185
Вероятность банкротства	Положение предприятия устойчивое	Положение предприятия устойчивое	Положение предприятия устойчивое	Положение предприятия устойчивое	Положение предприятия устойчивое

На конец анализируемого периода (30.09.2023 г.) значение показателя Лиса составило 0,185, что говорит о том, что положение предприятия устойчиво - вероятность банкротства низка.

Вывод:

По приведенному анализу финансовой устойчивости, ликвидности и платежеспособности можно сделать вывод, что предприятие ликвидное и платежеспособное, собственного капитала у предприятия достаточно для исполнения краткосрочных обязательств и покрытия текущих операционных расходов, вероятность банкротства низкая. За анализируемый период чистая прибыль компании растет, рентабельность продаж также возрастает, что говорит об улучшении эффективности работы предприятия и снижения себестоимости. Угрозы финансовой зависимости нет: заемные средства в балансе (24%) не превышают собственные.

8. ОПИСАНИЕ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ РЕГИОНА И АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

8.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки.

О текущей ситуации в российской экономике. Август-сентябрь 2023 года (основные выдержки)[2]

1. По оценке Минэкономразвития России, в августе 2023 г. ВВП превысил уровень прошлого года на +5,2% г/г (+5,1% г/г в июле), а уровень двухлетней давности на +2,4% (+0,9% в июле). В целом за 8 месяцев 2023 г. ВВП вырос на +2,5% г/г (+2,1% г/г за 7 месяцев 2023 г.). С исключением сезонного фактора рост ВВП составил +0,4% м/м SA после роста на +0,6% м/м SA месяцем ранее (предыдущая оценка за июль +0,5 м/м SA).

2. Промышленное производство в августе ускорило рост: +5,4% г/г после +4,9% г/г в июле. К уровню двухлетней давности рост составил +6,1% после +5,4%. С учётом фактора сезонности динамика, аналогичная прошлому месяцу (+0,1% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. промышленное производство выросло на +3,0% г/г (+2,6% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

3. В обрабатывающем секторе в августе рост выпуска ускорился до +10,3% г/г после +9,5% г/г месяцем ранее. Эффект низкой базы 2022 г. больше не оказывает существенного влияния (в августе предыдущего года +0,5% г/г). С устранением сезонного фактора также положительная динамика (+0,3% м/м SA). К уровню двухлетней давности сохраняются высокие темпы: в августе +10,9% после +9,9% в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск обрабатывающего сектора вырос на +6,6% г/г (за 7 месяцев 2023 г. +6,1% г/г). При рассмотрении отдельных комплексов наиболее значимый вклад в рост обрабатывающей промышленности четвёртый месяц подряд вносит машиностроительный комплекс (в августе 2023 г. +5,4 п.п.).

3.1. Машиностроительный комплекс в августе продолжал демонстрировать высокие темпы роста: +34,0% г/г после +45,5% г/г в июле (без учёта автопроизводства +32,4% г/г после +45,3% г/г). Ускоренный рост по-прежнему фиксируется практически во всех подотраслях: производство компьютерного и электронного оборудования (+54,2% г/г), электрического оборудования (+26,1% г/г), производство автотранспортных средств (+41,8% г/г) и прочих транспортных средств (+32,5% г/г). В целом по комплексу превышение уровня 2021 г. на +26,3%.

3.2. Значительный вклад продолжает вносить и металлургический комплекс (+2,6 п.п.). В августе рост ускорился до +12,3% г/г после +4,5% г/г месяцем ранее. В частности, увеличение темпов роста в металлургическом производстве (+3,4% г/г после +2,6% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу превышение на +21,3%.

3.3. Поддержку росту обрабатывающих отраслей также оказывает химический комплекс (+1,0 п.п.), который в августе вырос на +9,2% г/г, в основном за счёт сохранения высоких темпов роста в производстве химических веществ и продуктов (+8,8% г/г после +8,6% г/г) и выпуске резиновых и пластмассовых изделий (+16,8% г/г после +18,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе в целом по комплексу +7,9%.

3.4. Улучшение годовой динамики продемонстрировал также нефтеперерабатывающий комплекс (+1,7% г/г после +1,3% г/г). К уровню двухлетней давности в августе рост также сохраняется: +0,8%.

3.5. Устойчиво положительные темпы (с сентября 2022 г.) продолжает демонстрировать пищевая промышленность (+6,4% г/г в августе после +8,5% г/г в июле) благодаря стабильному росту производства пищевых продуктов (+8,8% г/г после +11,3% г/г месяцем ранее). Уровень августа 2021 г. превышен на +5,8%.

3.6. Показатели роста деревообрабатывающего комплекса в августе практически остались на уровне предыдущего месяца (+4,0% г/г после +4,3% г/г). К уровню двухлетней давности спад сократился до -1,3%.

[2]https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_tekushchey_situacii_v_rossiyskoy_ekonomike_avgust_sentyabr_2023_goda.html

4. Выпуск добывающей промышленности по итогам августа составил -1,2% г/г после -1,5% г/г в июле. Увеличился объём предоставления услуг в области добычи полезных ископаемых (+4,4% г/г после +3,1% г/г). С устранением сезонности динамика выпуска составила -0,3% м/м SA. Добывающий сектор за 8 месяцев текущего года демонстрирует темпы аналогичные двум предыдущим периодам (-1,3% г/г). К уровню двухлетней давности третий месяц подряд наблюдается околонулевая динамика.

5. Рост объёма строительных работ в августе ускорился до +8,9% г/г после +6,5% г/г месяцем ранее, к уровню двухлетней давности темпы роста увеличились до +16,2% (+13,4% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе объём строительных работ вырос на +2,4% м/м SA после снижения на -1,3% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск в строительной отрасли вырос на +8,8% г/г (за 7 месяцев +8,7% г/г).

6. В августе рост объёмов оптовой торговли составил +23,0% г/г (после +24,8% г/г месяцем ранее). К уровню двухлетней давности снижение сократилось до -3,5% (-8,6% в июле). С исключением сезонности рост объёма оптовой торговли в августе ускорился до +4,3% м/м SA с +0,7% м/м SA в июле. По итогам 8 месяцев объёмы торговли превысили уровень прошлого года на +6,1% г/г (+3,7% г/г за 7 месяцев 2023 г.).

7. Выпуск продукции сельского хозяйства в августе составил -6,8% г/г (снижение на -3,2% г/г в июле) на фоне рекордного урожая зерновых и зернобобовых в прошлом году. Вместе с тем к уровню двухлетней давности в августе рост ускорился до +7,6% (+4,3% месяцем ранее). С устранением сезонности объёмы производства выросли на +2,3% м/м SA (в июле снижение на -5,4% м/м SA). В целом за 8 месяцев 2023 г. выпуск сельского хозяйства составил -2,4% г/г (за 7 месяцев рост на +1,4% г/г). По предварительным данным Росстата, за август по животноводству: рост производства мяса составил +1,3% г/г (+2,3% г/г в июле), молока +1,0% г/г (+1,4% г/г в июле), яиц – около нуля (+2,0% г/г в июле).

8. В августе грузооборот транспорта вырос на +0,4% г/г после -0,4% г/г в июле. К уровню двухлетней давности темпы улучшились до -3,3% (-5,2% месяцем ранее). С исключением сезонности в августе грузооборот транспорта не изменился: 0,0% м/м SA после +1,2% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. динамика грузооборота транспорта составила -1,6% г/г (-1,9% г/г за 7 месяцев 2023 г.). Без трубопроводного транспорта рост в августе составил +0,6% г/г (+3,4% г/г в июле). Ускорение роста грузооборота отмечалось по автомобильному транспорту (+21,6% г/г после +19,1% г/г). К уровню двухлетней давности рост на +1,5% после +1,9% месяцем ранее. С исключением сезонности грузооборот в августе составил -3,0% м/м SA после -0,7% м/м SA в июле. В целом за 8 месяцев 2023 г. грузооборот без трубопроводного транспорта вырос на +2,3% г/г.

9. Рост кредитования экономики (юр. лица + физ. лица) в рублях в августе составил +25,0% г/г после +25,5% г/г в июле. В месячном выражении с устранением сезонного фактора темпы роста сохранились на уровне июля и составили +2,1% м/м SA. Кредитование юридических лиц в рублях выросло на +27,4% г/г после +29,8% г/г месяцем ранее. В месячном выражении с устранением сезонности темпы роста практически не изменились: +2,1% м/м SA (+2,2% м/м SA в июле). Рублёвое кредитование физических лиц (потреб. + ипотечные кредиты) составило +20,7% г/г по сравнению с +18,3% г/г в июле. С исключением сезонности рост ускорился до +2,4% м/м SA (+1,8 м/м SA месяцем ранее)

10. Потребительская активность продолжает демонстрировать рост всех компонентов. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населению в августе, как и месяцем ранее, вырос на +9,5% г/г (+3,3% к августу 2021 г.). С исключением сезонности рост на +0,9% м/м SA после +0,8% м/м SA месяцем ранее. За 8 месяцев текущего года потребительская активность выросла на +4,1% г/г. Оборот розничной торговли в августе ускорился до +11,0% г/г после +10,8% г/г в июле (+0,6% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на +1,1% м/м SA после +1,0% м/м SA месяцем ранее. В целом за 8 месяцев текущего года показатель вырос на +3,7% г/г. Платные услуги населению в августе сохранили темп предыдущего месяца и составили +5,2% г/г (+10,8% к августу 2021 г.). С учётом сезонности: +0,4% м/м SA после +0,5% м/м SA в июле. За 8 месяцев текущего года рост составил +4,2% г/г. Оборот общественного питания в августе вырос на +8,4% г/г после +12,1% г/г месяцем ранее (+13,4% к августу 2021 г.). С учётом сезонности рост на +0,2% м/м SA после +0,6% м/м SA в июле. С начала текущего года общепит вырос на +14,0% г/г.

11. В августе инфляция составила 5,15% г/г (в июле – 4,3% г/г). По состоянию на 25 сентября 2023 г. инфляция год к году 5,74% (на 18 сентября – 5,45% г/г). Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, в августе вырос на +6,3% г/г (рост на +2,9% г/г в июле). В целом по промышленности в августе 2023 г. индекс составил +10,6% г/г после +4,1% г/г в июле.

12. Ситуация на рынке труда остаётся стабильной. В июле 2023 г. (по последней оперативной информации) рост заработной платы в номинальном выражении составил +13,9% г/г после +14,1% г/г месяцем ранее, в реальном выражении – +9,2% г/г после +10,5% г/г. За 7 месяцев 2023 г. номинальная заработная плата увеличилась на +12,9% г/г, реальная – на +7,1% г/г. Безработица второй месяц подряд держится на исторических минимумах – 3,0% от рабочей силы.

Социально-экономическая ситуация в Славянском районе[3]

Географически Славянский район расположен в Западной части Краснодарского края, расположившись условно посередине между столицей Краснодарского края городом Краснодаром и республикой Крым, городом-героем Новороссийском и городом Тимашевск (направление Ростовской области). Славянский район граничит с Приморско-Ахтарским, Калининским, Красноармейским и Крымским районами, Темрюкским районом занимая 8 место в крае по площади территории 219 850 га и 7 по численности постоянного населения – 132 400 жителей. Основную часть земель составляют земли сельскохозяйственного назначения – 151 371 га, земли водного фонда – 42 439 га, земли населенных пунктов - 15 073 га, земли лесного фонда – 783 га, земли запаса – 7 325 га.

Климат Славянского района умеренно-континентальный. Среднегодовая температура воздуха в районе + 10,7 градусов. Безморозный период длится в среднем 193 дня. Лето начинается в середине мая, умеренно – жаркое, сопровождается осадками в виде ливневых дождей. Среднемесячная температура июля + 23 оС.

Славянская земля богата полезными ископаемыми и природными ресурсами. Имеются крупные запасы нефти и газа (Анастасиевско-Троицкое и Сладковско-Морозовское нефтегазовые месторождения), ракушечник, песок, глина, питьевая и минеральная вода, целебные йодо-бромные источники. На территории района активно ведут свою деятельность по добыче углеводородов ООО нефтяная компания "Роснефть-Краснодарнефтегаз", ООО "Газпром добыча Краснодар".

По территории района проходит федеральная авто-дорога Темрюк-Краснодар-Кропоткин-граница Ставропольского края с выходом на федеральную автодорогу М-4 "Дон" и региональная автодорога Тимашевск-Крымск-Новороссийск и железнодорожная ветка Тимашевская - Крымская Северо-Кавказской железной дороги, соединяющие центральную Россию с портами Новороссийск, Тамань, Темрюк, аэропортами Анапа, Краснодар.

Преимущественная особенность Славянского района – это многоотраслевая экономика, которая способна балансировать в различных экономических условиях и влиять на уровень безработицы.

На территории Славянского района осуществляют свою деятельность 790 предприятий, более 4300 индивидуальных предпринимателей, 1867 плательщиков налога на профессиональный доход. Средний уровень заработной платы в районе составляет около 35 000 рублей. Уровень безработицы 0,4%.

За последние пять лет в экономику муниципального образования Славянский район инвестировано более 46 млрд. рублей. Только в прошлом, 2021 году объем инвестиций составил 11,3 млрд. рублей.

Свои проекты на территории Славянского района успешно реализовали многие крупные компании. Так компания ЗАО "Тандер" - торговая сеть "Магнит" одна из крупнейших в Европе, реализовала инвестиционный проект по строительству распределительного центра с автомобильным предприятием, создав для района более 2000 рабочих мест. Строительная компания "ОБД" в 2013 году успешно реализовала проект по строительству комплекса жилых многоквартирных домов. ОАО "Славянский кирпич" ввело в эксплуатацию в 2009 году крупнейший не только в России, но и Европе кирпичный завод. Совокупная мощность заводов компании составляет 140 миллионов штук условного кирпича в год. Завод спроектирован и построен совместно с фирмой Hans Lingl (Германия),

[3] https://invest.slavyansk.ru/ru/informatsiya-o-munitsipalnom-obrazovanii/soc-ekonom-polozh-mo/

оснащен современным технологическим оборудованием Европейских компаний с высочайшей степенью автоматизации и контроля качества производимой продукции.

Наиболее крупный инвестиционный проект, реализуемый на территории муниципального образования Славянский район – проект реконструкции Славянского нефтеперерабатывающего завода, инвестор - ООО "Славянск ЭКО", проект реализуется с 2013 года. Так, по I этапу и II этапу реализации проекта с 2013 года по 2019 год объем инвестиций составил 15 млрд.руб., всего с начала реализации проекта создано более 1000 новых рабочих мест. С 2019 года реализуется III этап модернизации завода, объем инвестиций составляет 65 млрд.руб., количество планируемых к созданию мест – 1000 чел. Срок окончания реализации проекта – 2025 год.

В ближайшем будущем вектор инвестиционного развития Славянского района будет направлен на Юго-Западный микрорайон города Славянска-на-Кубани, где предусмотрено размещение жилых помещений общей площадью 520 тыс. кв.м. с объектами социальной инфраструктуры и коммерческими объектами. Территория площадью 320 га "оживает" за счет подведения инженерных коммуникаций за счет муниципалитета. С 2014 года проводятся поэтапные строительно-монтажные работы по обеспечению микрорайона объектами инженерной инфраструктуры.

С целью минимализации сроков выходов инвестиционных проектов на активную стадию реализации администрацией муниципального образования Славянский район сформированы инвестиционно привлекательные земельные участки. Например, на перспективном направлении в сторону Республики Крым инвесторам предлагается к рассмотрению площадка в Славянском городском поселении площадью - 2,5 га под придорожный сервис.

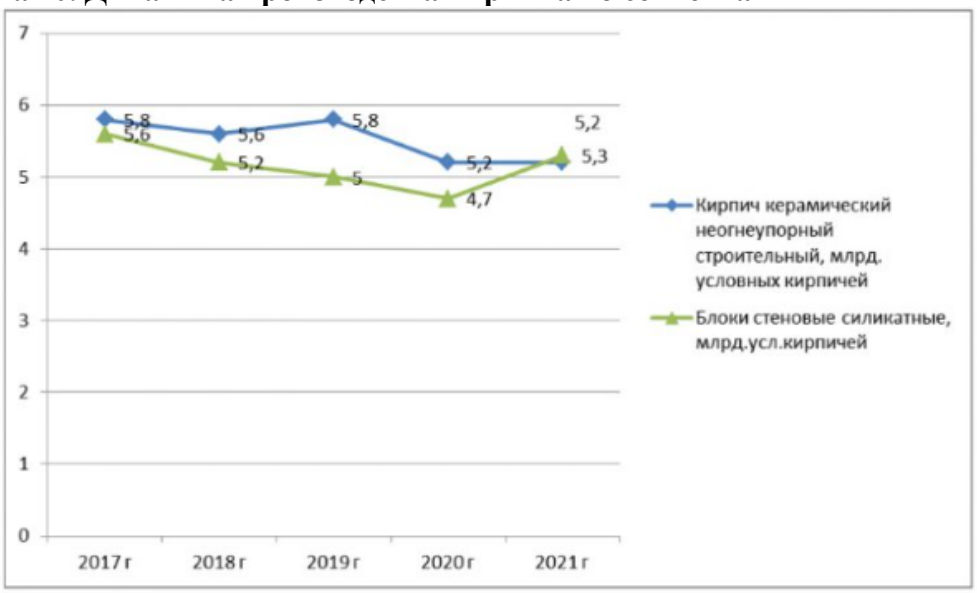
У Славянского района есть все необходимые ресурсы для успешной реализации инвестиционных проектов. Прежде всего, это трудовой потенциал наших жителей, а также выгодное транспортно-географическое положение по отношению к внутренним и внешним рынкам, богатая ресурсная база муниципального образования, позволяющая держать курс на динамичное развитие производств.

8.2. Анализ состояния и перспективы развития отрасли, в которой функционирует организация, ведущая бизнес

Основным видом деятельности ПАО «Славянский кирпич» является: производство кирпича, иных строительных материалов и изделий, оказание транспортных услуг (доставка кирпича собственным транспортом).

Рынок кирпича[4] пребывал в состоянии слабого роста в последние годы, а в период с 2014 по 2021 гг. объем рынка в натуральном выражении сократился на 29,7%.

Диаграмма 10. Динамика производства кирпича по сегментам



[4] https://invest.slavyansk.ru/ru/informatsiya-o-munitsipalnom-obrazovanii/soc-ekonom-polozh-mo/

Резких изменений на рынке не происходило за исключением роста производства силикатного кирпича в 2021 году на 12,7% в 2021 году по сравнению с 2020 годом. Причиной слабого роста рынка является низкая рентабельность производства, удорожание самого процесса строительства и развитие альтернативных методов: деревянное, монолитное, каркасное домостроение.

Доля отечественного производства на 2021 год составляла почти 95%, в 2022 году почти 100%. Импорт кирпича был весьма незначителен — 5,4% об общего объема рынка, основные поставки шли из Беларуси (27,2%), Германии (20,4%), Эстонии и Бельгии (в сумме 27,4%). Остался импорт из Беларуси на 2022 год. Рост экспорта в 2021 году составил 0,8%, основной объем поставляется в Казахстан.

Рост производства керамического кирпича в 2022 году составил 8,4% и достиг 5,9 млрд. условных единиц. Наибольший вклад в рост производства внесли предприятия Центрального ФО – 12%. В 2021 году керамический и силикатный кирпич занимали почти равные доли – 49,5 и 50,5% соответственно.

Силикатный кирпич используется не только как строительный, но и как отделочный материал. Становится все более популярным на рынке из-за относительной простоты производства, полностью отечественных компонентов сырья и востребованности на рынке. Поэтому для его производства в 2022 году стали открываться новые заводы. Один из них-оснащенный отечественным оборудованием, открылся в Саянске, второй в 2023 году будет построен в Калининградской области.

В целом, перспективы на рынке керамического и облицовочного кирпича зависят от общего состояния отрасли и скорости замены оборудования на отечественное. Темпы роста 2022 года сохранятся в 2023 году.

Основные параметры рынка кирпича (керамический+силикатный) РФ в 2022-2023 гг.

Показатель	мар.23	фев.23	Δ, %	мар.23	мар.22	Δ, %	с нач.23	с нач.22	Δ, %
Производство, млн. усл. кирп.	625	507	+23,1%	625	681	-8,3%	1 602	1 747	-8,3%
Отгрузка, млн. усл. кирп.	675	476	+41,6%	675	758	-11,0%	1 501	1 780	-15,7%
Импорт, млн. усл. кирп.	6,2	5,5	+12,7%	6,2	8,7	-28,7%	17,2	24,9	-30,8%
Экспорт, млн. усл. кирп.	6,8	7,0	-2,9%	6,8	11,4	-40,3%	20,8	27,8	-25,3%
Потребление, млн. усл. кирп.	674	475	+41,9%	674	756	-10,8%	1 498	1 777	-15,7%
Ж/Д поставки, млн. усл. кирп.	25,9	20,0	+29,5%	25,9	24,2	+6,9%	62,4	67,8	-8,0%
Цены производителей, руб./тыс. усл. кирп. без НДС и доставки	12 108	11 870	+2,0%	12 108	12 215	-0,9%	12 116	11 482	+5,5%
Цены приобретения, руб./тыс. усл. кирп. с НДС и доставкой	15 658	14 945	+4,8%	15 658	12 392	+26,4%	16 623	12 998	+27,9%

В марте 2023 года производство кирпича в РФ сократилось к марту 2022 года на 8,3% и составило 625 млн усл. кирп. Сокращение производства в январе-марте 2023 года к январю-марту 2022 года составило 8,3% до 1 602 млн усл. кирп.

Отгрузка в марте 2023 года сократилась на 11,0% к марту 2022 года до 675 млн усл. кирп. В январе-марте 2023 года отгрузка сократилась на 15,7% по отношению к январю-марту 2022 года и составила 1 501 млн усл. кирп.

Импорт кирпича в РФ в марте 2023 года уменьшился на 28,7% к марту 2022 года до 6,2 млн усл. кирп. Объем ввоза кирпича в РФ с начала 2023 года сократился на 30,8% к соответствующему периоду прошлого года и составил 17 млн усл. кирп.

Экспорт кирпича из РФ в марте 2023 года к марту 2022 года уменьшился на 40,3% до 6,8 млн усл. кирп. Объем вывоза кирпича из РФ с начала 2023 года к соответствующему периоду 2022 года уменьшился на 25,3% и составил 21 млн усл. кирп.

В марте 2023 года потребление кирпича в РФ сократилось к марту 2022 года на 10,8% до 674 млн усл. кирп. Сокращение потребления с начала 2023 года к соответствующему периоду 2022 года составило 15,7% до 1 498 млн усл. кирп.

ЖД-перевозки кирпича в РФ в марте 2023 года увеличились на 6,9% к марту 2022 года до 26 млн усл. кирп. ЖД-перевозки кирпича в январе-марте 2023 году сократились на 8,0% по отношению к соответствующему периоду прошлого года и составили 62 млн усл. кирп.

В марте 2023 года средневзвешенная цена производителей (без НДС и доставки) в РФ увеличилась к февралю 2023 года на 2,0% и составила 12 108 руб./тыс. усл. кирп.

В марте 2023 года средневзвешенная цена приобретения (с НДС и доставкой) в РФ увеличилась к февралю 2023 года на 4,8% и составила 15 658 руб./тыс. усл. кирп.

Основные параметры рынка керамического кирпича РФ в 2022-2023 гг.

Показатель	мар.23	фев.23	Δ, %	мар.23	мар.22	Δ, %	с нач.23	с нач.22	Δ, %
Производство, млн. усл. кирп.	440	364	+20,7%	440	469	-6,2%	1 177	1 242	-5,2%
Отгрузка, млн. усл. кирп.	482	335	+43,8%	482	537	-10,3%	1 062	1 262	-15,9%
Импорт, млн. усл. кирп.	6,2	5,5	+12,7%	6,2	8,7	-28,7%	17,2	24,9	-30,8%
Экспорт, млн. усл. кирп.	6,8	7,0	-2,9%	6,8	11,4	-40,3%	20,8	27,8	-25,3%
Потребление, млн. усл. кирп.	481	333	+44,3%	481	534	-9,9%	1 058	1 259	-16,0%
Ж/Д поставки, млн. усл. кирп.	21,3	16,3	+30,5%	21,3	21,6	-1,6%	51,7	62,2	-16,9%
Цены производителей, руб./тыс. усл. кирп. без НДС и доставки	13 492	13 215	+2,1%	13 492	13 807	-2,3%	13 383	12 845	+4,2%
Цены приобретения, руб./тыс. усл. кирп. с НДС и доставкой	16 693	15 879	+5,1%	16 693	13 226	+26,2%	18 003	14 161	+27,1%

Основные параметры рынка силикатного кирпича РФ в 2022-2023 гг.

Показатель	мар.23	фев.23	Δ, %	мар.23	мар.22	Δ, %	с нач.23	с нач.22	Δ, %
Производство, млн. усл. кирп.	185	143	+29,4%	185	213	-12,8%	425	505	-15,8%
Отгрузка, млн. усл. кирп.	193	142	+36,4%	193	222	-12,9%	439	518	-15,2%
Ж/Д поставки, млн. усл. кирп.	4,6	3,7	+25,2%	4,6	2,6	+77,6%	10,7	5,6	+90,5%
Цены производителей, руб./тыс. усл. кирп. без НДС и доставки	8 825	8 450	+4,4%	8 825	8 703	+1,4%	8 613	8 133	+5,9%
Цены приобретения, руб./тыс. усл. кирп. с НДС и доставкой	13 205	12 572	+5,0%	13 205	10 552	+25,1%	12 806	10 141	+26,3%

Положение ПАО «Славянский кирпич» в отрасли

ПАО ”Славянский кирпич“ - ведет свою производственную и коммерческую деятельность на строительном рынке Российской Федерации в сегменте штучных стеновых строительных материалов.

Рынок стеновых строительных материалов напрямую связан со строительным рынком и прежде всего с рынком жилищного строительства, являющегося основным потребителем продукции и услуг компании.

Жилищное строительство на юге России (основной рынок компании) в 2022 году продемонстрировало рост объемов ввода жилья, по данным РОССТАТА на 14,7 % по отношению к предыдущему году, введено 13,7 млн.кв.м. жилья, в том числе 8,4 млн.кв.м. индивидуальных жилых домов. В Краснодарском крае по данным Министерства экономики в 2022 году введено в эксплуатацию 7,5 млн.кв.м. жилья, при росте 20,8 % к итогам 2021 года. Ввод в эксплуатацию индивидуальных жилых домов составил 4,4 млн.кв.м., или 58,6 % от общего объема, что выше результата предыдущего 2021 года на 36,6 0/0.

По прогнозу департамента строительства администрации Краснодарского края объем ввода жилья в Краснодарском крае 2023 году составит около 8 млн.кв.м., что сопоставимо с 2022 годом.

Рост объемов ввода жилья в 2022 году не оказал существенного влияния на рынок строительного кирпича в ЮФО и Российской Федерации в целом, поскольку срок строительства жилого дома превышает календарный год и введенные в эксплуатацию дома в 2022 году фактически были построены с применением кирпича годом ранее.

В 2022 году по данным исследования рынка кирпича в РФ, проведенного аналитическим агентством СМРго производство керамического кирпича в РФ составило 5.570,0 млн. усл. шт. с приростом к результатам 2021 года + 7,9 0/0. Прирост производства вызван инерционностью производства, а не растущим спросом. В течение 2022 года наблюдалось планомерное снижение спроса на кирпич, начиная со второго квартала, что привело к росту складских остатков кирпича у производителей.

Общий прогноз развития рынка жилищного строительства и строительных материалов неопределенный из-за геополитической ситуации. Прогноз ведущих аналитических агентств состояния экономики России в краткосрочной перспективе на 2023 — 2024 годы пессимистичен.

Основные конкуренты

Основными конкурентами Общества являются схожее кирпичные заводы. Оценщиком проведен анализ конкурентного рынка Краснодарского края, где ПАО «Славянский кирпич» занимает 1-е место.

Таблица 43. Конкуренты ПАО «Славянский кирпич» [5]

Место	Организация	ИНН	Выручка, млн. руб.	Активы, млн. руб.
1	ПАО "Славянский кирпич"	2349006287	1700	1779
2	ОАО "НОВОКУБАНСКИЙ ЗАВОД КЕРАМИЧЕСКИХ СТЕНОВЫХ МАТЕРИАЛОВ"	2343007647	734	377
3	ООО "«ГУБСКИЙ КИРПИЧНЫЙ ЗАВОД»"	2374001765	671	507
4	ООО "ФАБРИКА КЕРАМИЧЕСКИХ ИЗДЕЛИЙ"	2310003319	137	267
5	ООО "БАХНОР"	2356041116	132	92,5
6	ООО "ПЛАМЯ"	2334023917	122	85
7	ООО "ДИАЛОГ-ВОСТОК-ЗАПАД" СЕВЕРСКИЙ КИРПИЧНЫЙ ЗАВОД	2348018988	112	66,5
8	ООО "КИРПИЧНЫЙ ЗАВОД № 1"	2309027650	89,4	153
9	ООО "АМД Груп"	2310199277	86,6	31,8
10	ООО "ВАРЕНИКОВСКИЙ ЗАВОД СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ"	2337019732	72,4	54,1
11	ООО "Славянский кирпичный завод крайпотребсоюза"	2349020450	71,9	23,9
12	ОАО "КЕРАМИК"	2358004511	62,5	39,2
13	ООО "АНКОМ"	2310060846	53,3	26,6
14	ООО "ЮГ"	2333012045	49,3	97,1
15	ООО "Стройгранд"	2362001390	49,1	16,7
16	ЗАО "КИРПИЧНЫЙ ЗАВОД ЕЙСКИЙ"	2331011550	38,6	17,4
17	ООО "Здравый"	2311212072	31,2	23,4
18	ООО "КЕРАМИКА"	2332014191	29,1	12
19	ООО "ДОН-КИРПИЧ"	2358007350	21,8	10,8
20	ООО ТОРГОВЫЙ ДОМ "ИКЗ"	2309167633	21,2	36,8
21	ООО "НОВОЛЕУШКОВСКИЙ ЗАВОД СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ"	2346002510	19,5	19,8
22	ООО "НОВАТОР" в Армавирском отделении (на правах управления) Краснодарского отделения №8619 ОАО "Сбербанк России"	2329018608	15,5	0,36
23	ЕГОРОВ АЛЕКСЕЙ ОЛЕГОВИЧ	2340016146	13,2	42,7
24	ООО "АБИНСКИЙ КИРПИЧ"	2323019394	12,2	8,6
25	ЗАО "Завод стройматериалов "Тихорецкий"	2321010526	10,3	10,9
26	ООО "КИРПИЧНЫЙ ЗАВОД АНАСТАСИЕВСКИЙ"	2349025152	6,9	4,7
27	ООО "АВАНГАРД ГРУПП"	2310194335	4,9	11,3
28	ООО Строитель	2351011453	4,8	4,7
29	ООО "НОВОКУБАНСКИЙ ЗАВОД СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ "	2343013376	1,7	4,2
30	АО "АБИНСКИЙ ЗСМ"	2323003316	1,1	15,1
31	ООО "НИВА КУБАНИ"	2335013703	0,75	6,8
32	ООО "ПОЛТАВКАПСТРОЙ"	2336019480	0,586	2,8
33	ООО "КЕРАМИКА"	2313021281	0,392	47,3
34	ООО "ТРИВАРС"	2320030150	0,181	9,9
35	ООО "НОВЫЙ ЗАВОД СТРОИТЕЛЬНЫХ МАТЕРИАЛОВ"	2354009808	0,08	1,2
36	ООО "Контакт"	2336016760	0,06	47,1

Анализ рынка фактических предложений по продаже компаний, занимающихся производством продуктов кирпича

Данные по сделкам по купли-продажи компаний закрыты, рынок продажи компаний в России не развит, открытые данные на сайте «http://mergers.ru/ - слияние и поглощение» не выявлено компаний, соответствующих объекту оценки. Кроме того, финансовые данные сильно разнятся у компаний, проследить и вывести среднеотраслевые мультипликаторы нет возможности. Также Оценщики провели анализ рынка продажи небольших компаний как бизнеса. Далее представлена выборка предложений по продаже предприятий по производству кирпича.

[5] https://www.testfirm.ru/rating/23_32/krasnodarskiy-kray/

Таблица 44. Фактические данные предложений по продаже кирпичных заводов

№ п/п	Местоположение	Вид деятельности	Цена предложения, руб.	Источник	Описание
1	Россия, Саратовская область, Саратов	Кирпичный завод	80 000 000	https://www.biztotal.ru/prodazha_biznesa/prodam_kirpichnyy_zavod_v_g_saratove_25664.html	Продается завод по производству красных керамических кирпичей с производительностью 1 200 000 шт. кирпичей в месяц. Комплекс расположен на земельном участке площадью 43 241 кв. м на праве аренды до 2059 года по договору замены стороны в обязательстве от 2011 года. Собственнику завода принадлежат все помещения, цеха, склады, расположенные на территории, а так же сети и коммуникации обеспечивающие жизнедеятельность комплекса, в т. ч. водопровод (и свое водоотведение), газопровод, два трансформатора по 630 и 400 КВТ. Собственнику принадлежит всё производственное оборудование и техника расположенные на территории предприятия: ящечный подаватель, питатель тарелочный, конвейер винтовой, конвейер ленточный, вальцы тонкого помола, вальцы грубого помола, автомат укладчик, автомат резки кирпича, насос вакуумный, башенные краны, вагонетки сушильные, толкатели, лебедка, кран мостовой, горелки и т. д
2	Россия, Москва	Кирпичный завод	791 000 000	https://business-asset.com/ru/msk/prodazha-biznesa/ru577807/	Завод по производству облицовочного и рядового кирпича, мощностью 30 млн. штук кирпича в год. Введен в эксплуатацию в 2014 году. Находится на юге России, г. Моздок, Республика Северная Осетия-Алания Площадь земельного участка составляет 4,2 Га. производственное здание - 12000 кв.м. Оборудование производства Франция-Германия-Испания. Имеется карьер с лицензией на добычу. Суммарные запасы месторождения рассчитаны на 30 лет непрерывной работы. Добыча ведётся открытым способом.
3	Россия, Иркутская область, г. Тайшет	Кирпичный завод	41 000 000	https://business-asset.com/ru/irkutskaya-oblast/tajshet/prodazha-biznesa/ru065023/	Кирпичный завод расположен в г. Тайшет Иркутской области, находится на консервации. Производительность завода составляет до 15 млн/шт. кирпича в год. В состав кирпичного завода входят: производственный корпус, административный корпус, столярный цех, гараж, котельная с водогрейными котлами, склад угля, установка дробления угля, установка подогрева воздуха, блок вспомогательных служб, противопожарные резервуары, материальный склад, очистные сооружения дождевых стоков, склад готовой продукции, скважина водоснабжения (не менее 50 м. куб. в сутки) с резервуаром 25 м. куб., КНС бытовых стоков, склад ЗШО, ЛЭП-10 кВ, подстанция 2*630 кВА. Возможна продажа помещений под другой бизнес.

№ п/п	Местоположение	Вид деятельности	Цена предложения, руб.	Источник	Описание
4	Россия, Москва	Кирпичный завод	210 000 000	https://www.avito.ru/moskva/gotoviy_biznes/zavod_silikatnyh_materialov._gotovyy_biznes_3621348397	Продается завод силикатных материалов, расположен в Саратовской области. Есть постоянные контрагенты, которые приносят стабильную чистую прибыль. На заводе по производству используется специализированное оборудование для создания продукции на основе силиката, такого как силикатный кирпич или силикатные блоки. Приносит хороший стабильный доход, всё покажу заинтересованному покупателю. Штат сотрудников укомплектован, все готовы остаться с новым собственником. Есть всё необходимое оборудование. Полностью налаженный бизнес! 1. Смеситель 2. Формовочная машина 3. Автоклав 4. Линия по обработке поверхности 5. Система упаковки и др.,очень много оборудования.
5	Россия, Красноярский край, Ачинск, территория Южная Промзона, 12с2	Кирпичный завод	79 999 990	https://www.avito.ru/achinsk/gotoviy_biznes/zavod_po_proizvodstvu_silikatnogo_kirpicha_2255544657	Действующее производство (5000м2) с выпуском 800000шт в месяц (смена 8часов). Возможно увеличение выпуска до 1500000шт/мес. Возможен выпуск минерального порошка! Боксы 700м2 Большая территория ЖД тупик Склад готовой продукции Четыре пресса полусухого прессования Пять мостовых кранов Пять автоклавов Рембаза (токарные, фрезерные, сверлильные станки) Низкая стоимость сырья в неограниченном количестве. Торг, обмен

№ п/п	Местоположение	Вид деятельности	Цена предложения, руб.	Источник	Описание
6	Россия, Республика Башкортостан, Уфа р-н Советский	Кирпичный завод	72 000 000	https://www.avito.ru/ufa/gotoviy_biznes/zavod_po_proizvodstvu_polnotelogo_kirpicha_3690456928	ЗАВОД ПО ПРОИЗВОДСТВУ ПОЛНОТЕЛОГО КИРПИЧА является производителем одного из самых востребованных на рынке строительных материалов – полнотелый кирпич (одинарного и полуторного исполнения) имеет показатели прочности от М 125 до М 150. Основным преимуществом среди застройщиков: полнотелые кирпичные изделия отвечают универсальным эксплуатационным характеристикам. Сырьем для их производства служит глина. Природный материал, обеспечивает экологическую безопасность конечного продукта. Завод находится в непосредственной близости от федеральной трассы М5 Уфа-Самара, в 100 км. от г. Уфы. Производство включает в себя ПОЛНЫЙ ЦИКЛ от добычи и переработки, до выпуска готовой продукции. Сбыт осуществляется по Республике Башкортостан. Основная часть доставляется в Уфу. Вся продукция имеет паспорт качества и соответствует ГОСТ. Имеется собственная лаборатория. Производство работает по технологии пластического формования. Сушилы и печь обжига тоннельного типа. Завод располагает технологичным транспортом, ремонтным участком со станками для механической обработки, литейным цехом, столярным цехом. СТОИМОСТЬ БИЗНЕСА ОБУСЛАВЛИВАЕТСЯ: — набор оборудования для производства изделия с учетом амортизации (полный перечень оборудования вышлем по запросу.) — Земельный участок в собственности общей площадью 20230 кв.м, назначение земли: для промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и другое. – Формовочный цех 1 029.4 м2. – Сушильный цех 930.0 м2. – Садочный цех 788.1 м2. - Цех обжига 781.2 м2. – Гараж 98.6 м2. - Площадь строений - 3 821 м2 (собственность) - Карьер 5 0869 м2 (запасом на 10 лет). - Техника: - УАЗ (буханка) - 1 шт., КАМАЗ (самосвал) – 1шт. Мощность линии позволяет выпускать минимум 900 000 в месяц. Для получения более подробной информации, звоните в любое удобное время!

По всем предложениям нет открытого доступа к бухгалтерской отчетности, что не дает возможность проанализировать данные предложения на сопоставимость с оцениваем предприятием.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

9.1. Подходы к оценке

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке**.**

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200, при определении стоимости используются следующие подходы к оценке:

- *затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний *(п. 4 ФСО №V)*;

- *доходный подход* – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки *(п. 3 ФСО №V)*;

- *сравнительный подход* - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами *(п. 2 ФСО №V)*.

Каждый из этих подходов предполагает использование при оценке соответствующих методов, применение которых зависит от конкретных условий проведения оценки, характеристик и свойств объекта оценки.

9.2. Затратный подход

В рамках затратного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе стоимости принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств. Применение затратного подхода носит ограниченный характер, и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес (п. *11 ФСО №8).*

При использовании затратного подхода конкретный метод проведения оценки объекта оценки применяется с учетом ожиданий относительно перспектив деятельности организации (как действующая или как ликвидируемая).

В случае наличия предпосылки ликвидации организации, ведущей бизнес, стоимость объекта оценки определяется как чистая выручка, получаемая после реализации активов такой организации с учетом погашения имеющейся задолженности и затрат, связанных с реализацией активов и прекращением деятельности организации, ведущей бизнес.

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки затратного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

а) изучить и представить в отчете состав активов и обязательств организации, ведущей бизнес;

б) выявить специализированные и неспециализированные активы организации, ведущей бизнес. Специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива. Оценщику необходимо проанализировать специализированные активы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания;

в) рассчитать стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета;

г) провести расчет стоимости объекта оценки.

Базовой формула в затратном подходе является:

$$\text{Собственный капитал} = \text{Активы} - \text{Обязательства}$$

Затратный подход представлен двумя основными методами:

- метод скорректированных чистых активов;

- метод ликвидационной стоимости.

Метод скорректированных чистых активов

В части расчета стоимости скорректированных чистых активов акционерных обществ в настоящее время действует Порядок определения стоимости чистых активов, утвержденный Приказом Минфина России №84н от 28 августа 2014 г.

Основные этапы при применении метода скорректированных чистых активов:

- расчет рыночной стоимости внеоборотных материальных активов: земельные участки, здания и сооружения, машины и оборудование, транспортные средства и пр.;
- расчет рыночной стоимости прочих внеоборотных активов: долгосрочные финансовые вложения и пр.;
- оценка нематериальных активов: патенты, лицензии, торговая марка, гудвилл и пр.;
- определение стоимости оборотных активов: товарно-материальные запасы, дебиторская задолженность, финансовые вложения, денежные средства и пр.;
- определение текущей стоимости всех учтенных и неучтенных обязательств: долгосрочные и краткосрочные кредиты и займы, кредиторская задолженность и пр.;
- расчет стоимости собственного капитала как разности между стоимостью всех активов и текущей стоимостью обязательств.

Преимущества метода скорректированных чистых активов:

- возможность определения стоимости бизнеса, когда доходы компании не поддаются точному прогнозу;
- в расчетах используется достаточно точная информация о текущем состоянии имущественного комплекса, что ограничивает субъективный фактор;
- пригоден для оценки вновь возникших предприятий, холдинговых и инвестиционных компаний.

Недостатки метода скорректированных чистых активов:

- не учитывает будущую прибыль, т.е. перспектив бизнеса;
- позволяет получить преимущественно нижнюю границу рыночной стоимости;
- не учитывает особенностей функционирования предприятия как действующего комплекса, рассматривая его как совокупность разрозненных объектов.

Метод ликвидационной стоимости

Оценка ликвидационной стоимости предприятия осуществляется следующих случаях:

- компания находится в состоянии банкротства или есть серьезные сомнения относительно ее способности оставаться действующим предприятием;
- стоимость компании при ликвидации может быть выше, чем при продолжении деятельности.

Ликвидационная стоимость представляет собой стоимость, которую собственник предприятия может получить при ликвидации предприятия и раздельной продаже его активов. Ликвидационная стоимость может быть разной в зависимости от того, является ли продажа срочной или она происходит в обычном порядке. В последнем случае ликвидационная стоимость будет близка к реальной рыночной стоимости за вычетом затрат.

Последовательность действий при определении ликвидационной стоимости компании:

- разработка календарного графика ликвидации активов предприятия;
- расчет текущей стоимости активов с учетом затрат на их ликвидацию;
- корректировка текущей стоимости активов;
- определение величины обязательств предприятия;
- вычитание из текущей (скорректированной) стоимости активов величины обязательств предприятия.

Вывод:

- **Метод ликвидационной стоимости** при оценке бизнеса предприятия применяется, когда предприятие находится в ситуации банкротства или ликвидации, либо есть серьезные сомнения в способности предприятия оставаться действующим и продолжать свой бизнес. Оцениваемое предприятие является действующим бизнесом. Ликвидация компании не предполагается, предпосылок для ухудшения финансового состояния компании в среднесрочной перспективе

Оценщиком не выявлено. В данных условиях использование метода ликвидационной стоимости для расчета стоимости компании не применимо.

- **Метод скорректированных чистых активов** применяется для оценки бизнеса действующих предприятий, обладающих значительными активами, холдинговых или инвестиционных компаний, а также в случае отсутствия ретроспективных данных о производственно-хозяйственной деятельности.

В рамках настоящего Отчета об оценке расчет стоимости затратным подходом произведен на основе метода скорректированных чистых активов.

9.3. Доходный подход

В рамках доходного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли) *(п. 9 ФСО №8).*

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объектов оценки доходного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

а) выбрать метод (методы) проведения оценки объекта оценки, связывающий (связывающие) стоимость объекта оценки и величины будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес. Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности, ожидающиеся в расчете на вложения собственников (собственный капитал). Расчет может осуществляться через прогнозируемые денежные потоки или иные показатели деятельности в расчете на вложения всех инвесторов, связанных на дату проведения оценки с организацией, ведущей бизнес (инвестированный капитал), стоимость собственного капитала определяется далее путем вычитания из полученной стоимости величины обязательств такой организации (не учтенных ранее при формировании денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес);

б) определить продолжительность периода, на который будет построен прогноз денежных потоков или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (прогнозный период). Продолжительность прогнозного периода зависит от ожидаемого времени достижения организацией, ведущей бизнес, стабилизации результатов деятельности или ее прекращения. В отчете об оценке должно содержаться обоснование продолжительности периода прогнозирования;

в) на основе анализа информации о деятельности организации, ведущей бизнес, которая велась ранее в течение репрезентативного периода, рассмотреть макроэкономические и отраслевые тенденции и провести прогнозирование денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности такой организации, используемых в расчете согласно выбранному методу проведения оценки объекта оценки;

г) определить ставку дисконтирования и (или) ставку капитализации, соответствующую выбранному методу проведения оценки объекта оценки. Расчет ставки капитализации, ставки дисконтирования должен соответствовать выбранному методу проведения оценки объекта оценки и виду денежного потока (или иного потока доходов, использованного в расчетах), а также учитывать особенности построения денежного потока в части его инфляционной (номинальный или реальный денежный поток) и налоговой (доналоговый или посленалоговый денежный поток) составляющих;

д) если был выбран один из методов проведения оценки объекта оценки, при которых используется дисконтирование, определить постпрогнозную (терминальную) стоимость. Постпрогнозная (терминальная) стоимость - это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода;

е) провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, с учетом рыночной стоимости неоперационных активов и обязательств, не использованных ранее при формировании денежных потоков, или иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес, выбранных в рамках применения доходного подхода;

ж) провести расчет стоимости объекта оценки.

С помощью доходного подхода определяют текущую стоимость будущих доходов, которые возникнут в результате использования имущества (активов) с учетом возможной продажи бизнеса.

При оценке бизнеса с позиции доходного подхода определяющим фактором является доход, влияющий на величину стоимости объекта. Чем больше доход, приносимый объектом оценки, тем выше величина его рыночной стоимости (при прочих равных условиях). Важное значение при этом имеет продолжительность получения дохода и уровень риска, сопровождающий данный процесс.

Доходный подход является наиболее предпочтительным с точки зрения достижения главной цели предпринимательской деятельности (получение прибыли), поэтому является основным при оценке действующих предприятий.

В рамках доходного подхода обычно выделяют следующие методы:

- метод капитализации прибыли (дохода);
- метод дисконтированных денежных потоков DCF (Discounted Cash Flow);
- метод избыточного дохода (прибыли).

Метод капитализации прибыли (дохода)

Капитализация – процесс конвертации прибыли (дохода), полученной от объекта оценки, с целью определения его стоимости.

Метод капитализации прибыли при оценке бизнеса предприятия обычно используется, когда имеется достаточно данных для определения нормализованного денежного потока, текущий денежный поток примерно равен будущим денежным потокам, ожидаемые темпы роста умеренны или предсказуемы.

Суть метода капитализации заключается в определении величины ежегодных доходов и соответствующей этим доходам ставки капитализации, на основе которых рассчитывается цена компании:

$$\text{Стоимость бизнеса} = \frac{\text{Прибыль (доход)}}{\text{Ставка капитализации}}$$

Основные этапы при применении метода капитализации прибыли:

- анализ финансовой отчетности предприятия;
- определение величины прибыли, которая будет капитализирована;
- расчет ставки капитализации;
- определение предварительной величины стоимости бизнеса предприятия;
- внесение итоговых поправок.

При выборе периода текущей производственной деятельности, результаты которого будут капитализированы, возможны следующие варианты:

- прибыль последнего отчетного года;
- прибыль первого прогнозного года;
- средняя величина дохода за несколько последних отчетных лет (3-5 лет).

Данный метод наиболее применим к предприятиям, приносящим стабильную прибыль, величина которой из года в год меняется незначительно (или темпы роста прибыли постоянны).

Метод дисконтированных денежных потоков DCF

Данный метод более применим, когда не удается сделать предположение в отношении стабильности дохода либо его постоянного равномерного темпа роста. Определение стоимости бизнеса методом DCF основано на предположении, что потенциальный покупатель не заплатит за данный бизнес больше, чем текущая стоимость прогнозируемых будущих доходов.

Метод дисконтированных денежных потоков учитывает величину доходов, которые владелец рассчитывает получить в период владения собственностью, сроки получения этих доходов и уровень риска, связанный с поступлением доходов:

$$PV = \sum_{n=1}^{k} \frac{CF_n}{(1+i)^{n-0.5}} + \frac{FV}{(1+i)^k}$$

где:
- PV – текущая стоимость компании;
- CF_n –денежный поток для каждого периода n горизонта расчета;
- FV –стоимость реверсии (стоимость бизнеса в конце горизонта расчета);
- i –ставка дисконтирования;
- k –количество периодов прогнозирования.

При оценке бизнеса методом DCF возможно применение одной из двух моделей построения денежных потоков:

- для собственного (акционерного) капитала;
- для инвестированного капитала.

Таблица 45.

Модель денежного потока для собственного (акционерного) капитала	
Действие	**Показатель**
	Чистая прибыль после уплаты налогов
Плюс	Амортизационные отчисления
Плюс / минус	Уменьшение / прирост собственного оборотного капитала
Плюс / минус	Продажа активов / капитальные вложения
Плюс / минус	Прирост / уменьшение долгосрочной задолженности
Итого	**Денежный поток для собственного капитала**

Применяя модель денежного потока для всего инвестированного капитала, условно не различается собственный и заемный капитал предприятия. Исходя из этого, к денежному потоку прибавляются выплаты процентов по задолженности, которые ранее были вычтены при расчете чистой прибыли. Поскольку проценты по задолженности вычитались из прибыли до уплаты налогов, возвращая их назад, следует уменьшить их сумму на величину налога на прибыль.

Таблица 46.

Модель денежного потока для инвестированного капитала	
Действие	**Показатель**
	Чистая прибыль после уплаты налогов
Плюс	Амортизационные отчисления
Плюс / минус	Уменьшение / прирост собственного оборотного капитала
Плюс / минус	Продажа активов / капитальные вложения
Плюс	Процентные выплаты, скорректированные на ставку по налогу на прибыль
Итого	**Денежный поток для инвестированного капитала**

Основные этапы метода DCF:

- выбор модели денежного потока;
- прогноз макроэкономических показателей;
- выбор длительности прогнозного периода;
- прогноз выручки;
- анализ и прогноз прочих доходов;
- анализ и прогноз расходов;
- прогноз чистой прибыли компании;
- прогноз величины амортизационных отчислений;
- прогноз капитальных вложений (инвестиций);
- прогноз изменения собственного оборотного капитала;
- прогноз денежных потоков от деятельности компании;
- определение ставки дисконтирования;

- расчет стоимости компании в постпрогнозный период;
- расчет текущей стоимости денежных потоков и стоимости бизнеса в постпрогнозный период;
- расчет стоимости инвестированного и собственного капитала компании;
- внесение итоговых поправок.

Применение данного метода наиболее обоснованно для оценки предприятий, имеющих определенную историю хозяйственной деятельности и находящихся на стадии стабильного экономического развития.

Метод избыточного дохода (прибыли)

Метод избыточного дохода основан на предположении о том, что избыточную прибыль приносят предприятию непоказанные в балансе нематериальные активы, которые обеспечивают доходность на активы и на собственный капитал выше среднеотраслевого уровня. Этим методом оценивают преимущественно гудвилл.

Гудвилл (goodwill) – это условная стоимость деловых связей фирмы, денежная оценка нематериальных активов компании: фирменный знак, имидж, наличие устойчивой клиентуры и др.

Основные этапы по оценке стоимости методом избыточного дохода (прибыли):

- определение рыночной стоимости всех активов;
- нормализация прибыли оцениваемого предприятия;
- выявление среднеотраслевой доходности активов и собственного капитала;
- прогноз ожидаемой прибыли путем умножения рыночной стоимости активов на их среднеотраслевую доходность;
- определение избыточной прибыли посредством вычитания из нормализованной прибыли ее ожидаемой величины;
- расчет стоимость гудвилла путем деления избыточной прибыли на коэффициент капитализации.

Вывод:

- Главным условием применения **метода капитализации прибыли (дохода)** является стабильный характер прибыли, при котором величина прибыли из года в год меняется незначительно (или темпы роста прибыли постоянны). Поскольку денежные потоки предприятия за ретроспективный период (2019-2022 гг.) характеризуются нестабильностью и прослеживается значительный рост, применение метода капитализации прибыли (дохода) в данном случае нецелесообразно.

- **Метод избыточного дохода (прибыли)** применяется преимущественно при оценке гудвилла компании, поэтому в настоящем Отчете об оценке для оценки стоимости компании в целом не применялся.

- **Метод дисконтированных денежных потоков DCF** используется, когда можно обоснованно спрогнозировать будущие денежные потоки, и позволяет учесть колебания их значений в течение прогнозного периода. По условию данного метода прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет, а денежный поток в последний год прогнозного периода является значительной положительной величиной. Метод более применим, когда не удается сделать предположение в отношении стабильности дохода либо его постоянного равномерного темпа роста.

В рамках настоящего Отчета об оценке оценка доходным подходом произведена на основе метода дисконтированных денежных потоков DCF.

9.4. Сравнительный подход

В рамках сравнительного подхода оценщик определяет стоимость акций, паев, долей в уставном (складочном) капитале, имущественного комплекса на основе информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественными комплексами организаций-аналогов с учетом сравнения финансовых и производственных показателей деятельности организаций-аналогов и соответствующих показателей организации,

ведущей бизнес, а также на основе ценовой информации о предыдущих сделках с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале, имущественным комплексом организации, ведущей бизнес *(п. 10 ФСО №8).*

Организацией-аналогом признается:

а) организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;

б) организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки.

При определении стоимости объекта оценки с использованием методов проведения оценки объекта оценки сравнительного подхода оценщику следует произвести поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в частности:

а) рассмотреть положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составить список организаций-аналогов;

б) выбрать мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации), которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки. Выбор мультипликаторов должен быть обоснован;

в) провести расчет базы (100 процентов собственного капитала или 100 процентов инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок;

г) рассчитать значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам. Если расчет производится на основе информации по двум и более организациям-аналогам, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;

д) провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель организации, ведущей бизнес. Если расчет производится с использованием более чем одного мультипликатора, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;

е) в случае наличия информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале организации, ведущей бизнес, оценщик может произвести расчет на основе указанной информации без учета мультипликаторов.

При оценке акций в рамках сравнительного подхода помимо информации о ценах сделок может быть использована информация о котировках акций организации, ведущей бизнес, и организаций-аналогов.

Оценщик при применении сравнительного подхода также может применять математические и иные методы моделирования стоимости. Выбор моделей для определения стоимости осуществляется оценщиком и должен быть обоснован

Сравнительный подход в оценке бизнеса основан на определении ценности активов в соответствии с тем, за сколько они могут быть проданы при наличии развитого финансового рынка. Другими словами, наиболее вероятная стоимость бизнеса по сравнительному подходу – реальная цена продажи пакета акций / долей аналогичной компании, зафиксированная рынком.

Особенностью сравнительного подхода при оценке бизнеса является ориентация итоговой величины стоимости, с одной стороны, на рыночные цены купли-продажи акций / долей, принадлежащих сходным компаниям, а с другой стороны – фактические достигнутые предприятием финансовые показатели.

Теоретической основой сравнительного подхода, доказывающей возможность его применения, а также объективность результативной величины, являются следующие базовые положения:

- оценщик использует в качестве ориентира реально сформированные рынком цены на акции / доли компаний-аналогов. При наличии развитого финансового рынка фактическая цена купли-продажи предприятия в целом или одной акции наиболее интегрально учитывает многочисленные факторы, влияющие на величину стоимости собственного капитала предприятия;
- сравнительный подход базируется на принципе альтернативных инвестиций. Производственные, технологические и другие особенности конкретного бизнеса интересуют инвестора только с позиции перспектив получения дохода. Стремление получить максимальный

доход на вложенный капитал при адекватном уровне риска и свободном размещении инвестиций обеспечивает выравнивание рыночных цен;

- цена предприятия отражает его производственные и финансовые возможности, положение на рынке, перспективы развития. Следовательно, в аналогичных компаниях должно совпадать соотношение между ценой и важнейшими финансовыми параметрами, такими, как прибыль, дивидендные выплаты, объем реализации, балансовая стоимость собственного капитала.

При сравнительном подходе используются три основных метода, выбор которых зависит от целей, объекта и конкретных условий оценки:

- метод компании-аналога (метод рынка капитала);
- метод сделок;
- метод отраслевых коэффициентов.

Метод компании-аналога (метод рынка капитала)

Стоимость компании при использовании метода компании-аналога определяется на основе информации о ценах, реально выплаченных за акции сходных компаний. При оценке акций (бизнеса) предприятия базой для сравнения служит цена на единичную акцию компаний-аналогов.

Данный метод применим при наличии финансовой информации о предприятиях-аналогах, акции которых обращаются на фондовом рынке. По состоянию на дату оценки производится поиск информации о продаже акций предприятий-аналогов в котировальных системах или о наличии индикативных котировок.

Процесс оценки акций (бизнеса) предприятия с применением метода компании-аналога включает следующие основные этапы:

- сбор необходимой информации;
- сопоставление списка аналогичных предприятий;
- финансовый анализ показателей мультиплицирования;
- расчет капитализации аналогичных предприятий по цене 100% миноритарного пакета;
- расчет ценовых мультипликаторов;
- выбор мультипликаторов, которые целесообразно применить к оцениваемой компании;
- ранжирование мультипликаторов;
- взвешивания промежуточных результатов;
- определение согласованной величины стоимости;
- внесение итоговых корректировок стоимости методом.

В чистом виде метод компании-аналога (метод рынка капитала) используется для оценки миноритарного пакета акций.

Метод сделок

Данный метод ориентирован на цены приобретения предприятия в целом либо его контрольного пакета акций.

Технология применения метода сделок практически полностью совпадает с технологией метода компании-аналога. Различие заключается только в типе исходной ценовой информации: метод компании-аналога в качестве исходной использует цену одной акции, не дающей никаких элементов контроля, а метод сделок – цену контрольного или полного пакета акций, включающую премию за элементы контроля.

Частным случаем метода сделок является метод ретроспективных сделок. Это один из способов определения рыночной стоимости бизнеса в рамках сравнительного подхода, который позволяет оценить компанию, основываясь лишь на данных о сделках с ее собственными акциями (долями). Существенным недостатком данного метода является ограниченность его применения. С его помощью можно оценивать только те компании, сделки с акциями / долями которого носят регулярный характер.

Метод отраслевых коэффициентов

Метод отраслевых коэффициентов (industry formulas method) основан на использовании рекомендуемых соотношений между ценой бизнеса предприятия и определенными финансовыми параметрами.

Отраслевые коэффициенты рассчитываются специальными аналитическими организациями на базе длительных статистических наблюдений за соотношением между ценой собственного капитала предприятия и его важнейшими производственно-финансовыми показателями.

Данный метод может применяться, когда есть необходимые данные по отрасли и рекомендуется как вспомогательный метод.

Метод отраслевых коэффициентов пока не получил достаточного распространения в российской практике оценки бизнеса в связи с отсутствием необходимой информации, сбор и обобщение которой требуют длительного периода времени и определенной экономической стабильности.

Вывод:

- Метод сделок в данном отчете не применим, поскольку, проанализировав всю имеющуюся информацию в п. 8 настоящего Отчета, Оценщики не выявили данных о сделках, с аналогичными компаниями, сопоставимыми с оцениваемой Компанией.

- Метод компании-аналога применим при наличии финансовой информации о предприятиях-аналогах, акции которых обращаются на фондовом рынке. Анализ организованного российского рынка ценных бумаг по данным отечественных фондовых бирж РТС и ММВБ, агентств АК&М, Росбизнесконсалтинг и других специализированных агентств с использованием средств массовой печати и ресурсов Интернет не выявил данных об открытых продажах акций / долей предприятий со схожими видами деятельности. В данных условиях метод компании-аналога не применим.

- Применение метода отраслевых коэффициентов не является возможным ввиду недостатка в открытом доступе статистической базы за длительный период времени по компаниям схожей отраслевой принадлежности.

В рамках настоящего Отчета об оценке Оценщики приняли решение отказаться от использования сравнительного подхода.

10. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

10.1. Общие сведения

Затратный (имущественный) подход в оценке бизнеса рассматривает стоимость предприятия с точки зрения понесенных издержек. Балансовая стоимость активов и обязательств предприятия вследствие инфляции, изменений конъюнктуры рынка, используемых методов учета, как правило, не соответствует рыночной стоимости. В результате перед оценщиком встает задача проведения корректировки баланса предприятия. Для осуществления этого предварительно проводится оценка обоснованной рыночной стоимости каждого актива баланса в отдельности, затем определяется текущая стоимость обязательств и, наконец, из обоснованной рыночной стоимости суммы активов предприятия вычитается текущая стоимость всех его обязательств. Результат показывает оценочную стоимость собственного капитала предприятия.

Базовой формулой в имущественном (затратном) подходе для оценки бизнеса является:

Собственный капитал = Активы – Обязательства.

Данный подход представлен двумя основными методами:

1. методом стоимости скорректированных чистых активов;
2. методом ликвидационной стоимости.

Расчет методом стоимости скорректированных чистых активов включает несколько этапов:

1) Оценивается недвижимое имущество предприятия по обоснованной рыночной стоимости.

2) Определяется обоснованная рыночная стоимость машин и оборудования.

3) Выявляются и оцениваются нематериальные активы.

4) Определяется рыночная стоимость финансовых вложений, как долгосрочных, так и краткосрочных.

5) Товарно-материальные запасы переводятся в текущую стоимость.

6) Оценивается дебиторская задолженность.

7) Оцениваются расходы будущих периодов.

8) Обязательства предприятия переводятся в текущую стоимость.

9) Определяется стоимость собственного капитала путем вычитания из обоснованной рыночной стоимости суммы активов текущей стоимости всех обязательств.

Ликвидационная стоимость предприятия рассчитывается путем вычитания из скорректированной стоимости всех активов баланса суммы текущих затрат, связанных с ликвидацией предприятия, а также величины всех обязательств.

Таким образом, разница между рыночной стоимостью, определяемой по методу скорректированных чистых активов, и ликвидационной стоимостью представляет собой затраты на ликвидацию предприятия.

В настоящем отчете использован метод скорректированных чистых активов, т.к. предприятие является действующим бизнесом. Применение метода ликвидационной стоимости для расчета стоимости компании не является возможным.

10.2. Допущения к затратному подходу

Оценка затратным подходом в рамках настоящего Отчета об оценке проведена исходя из следующих допущений и ограничительных условий, основанных на предоставленной информации и проведенном Оценщиком анализе:

1. Оценка затратным подходом основана на применении метода стоимости скорректированных чистых активов.
2. Стоимость чистых активов рассчитывается на основе данных бухгалтерской отчетности по состоянию на 30.09.2023 г., предоставленной Заказчиком.
3. Отдельные статьи баланса не корректируются, что объясняется следующим:

- абсолютной ликвидностью статьи;
- несущественным удельным весом статьи;
- отсутствием данного актива / пассива, либо достаточной для оценки информации по нему;
- соответствием балансовой стоимости рыночным расценкам.

10.3. Оценка стоимости скорректированных чистых активов по балансовым данным

Под стоимостью скорректированных чистых активов предприятия понимается величина активов, свободная от всех долговых обязательств. Фактически чистые активы – это собственный капитал предприятия.

Алгоритм расчета скорректированных чистых активов приведен в приказе Минфина России от 28.08.2014 г. N84н «Об утверждении Порядка определения стоимости скорректированных чистых активов» (Зарегистрировано в Минюсте России 14.10.2014 N 34299). Ниже в таблице приведен расчет стоимости чистых активов Компании на дату оценки по балансовым данным.

Стоимость скорректированных чистых активов предприятия без учета корректировки балансовых данных

Таблица 47.

Наименование статей баланса	Код строки баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб. на 30.09.2023 г.
Активы		
Нематериальные активы	1 110	0
Основные средства	1 150	832 796
Финансовые вложение	1 170	2 800
Отложенные налоговые активы	1 180	39 896
Прочие внеоборотные активы	1 190	448
Запасы	1 210	595 735
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1 220	540
Дебиторская задолженность	1 230	312 277
Финансовые вложение (за исключением денежных эквивалентов)	1 240	0

Наименование статей баланса	Код строки баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб. на 30.09.2023 г.
Денежные средства и денежные эквиваленты	1 250	838 897
Прочие оборотные активы	1 260	27 954
Итого активы		**2 651 343**
Пассивы		
Долгосрочные заемные средства	1 410	0
Долгосрочные отложенные налоговые обязательства	1 420	88 127
Прочие обязательства	1 450	179 533
Краткосрочные заемные средства	1 510	0
Краткосрочная кредиторская задолженность	1 520	479 366
Краткосрочные оценочные обязательства	1 540	22 142
Краткосрочные прочие обязательства	1 550	57 773
Итого пассивы		**826 941**
Чистые активы по балансовым данным		**1 824 402**

10.3.1 Оценка основных средств

По состоянию на дату оценки остаточная стоимость основных средств предприятия составляет 832 796 тыс. руб.

Основные средства представлены земельными участками, зданиями и сооружениями, машинами и оборудованием, транспортными средствами.

Расшифровка основных средств, техническая документация приведена в Томе 2 к настоящему Отчету. Упрощенная расшифровка основных средств по группам представлена ниже:

Таблица 48.

№ п/п	Основные средства	Первоначальная стоимость, руб.	Амортизация	Остаточная стоимость, руб.
1	Здания	664 095 840,45	195 057 928,40	469 037 912,05
2	Сооружения	260 915 075,60	150 061 728,14	110 853 347,46
3	Машины и оборудования (кроме офисного)	201 975 518,50	143 665 324,14	58 310 194,36
4	Офисное оборудование	1 762 576,66	611 215,46	1 151 361,20
5	Транспортные средства	280 276 908,72	122 959 744,29	157 317 164,43
6	Производственный и хозяйственный инвентарь	582 744,49	477 539,99	105 204,50
7	Многолетние насаждения	577 109,33	147 306,42	429 802,91
8	Земельные участки	2 314 961,81	0,00	2 314 961,81
9	Другие виды основных средств	20 937 002,23	2 311 975,25	18 625 026,98
	ИТОГО	**1 433 437 737,79**	**615 292 762,09**	**818 144 975,70**

Помимо основных средств счета 01 на строке 1150 «Основные средства» числятся объекты незавершенного строительства по счету 08. Расшифровка счета 08 представлена ниже:

Объекты строительства	Сумма, руб.
Инженер. изыск., проект. док-ция по устройству времен. технологич. переезда	7 174 468,00
Подготовка площадки для складирования материалов для временного технолог. переезда	410 452,40
Разработка месторождения глины Погорелово	6 262 642,00
Устройство временных подъездных путей ко временному технолог. переезду	907 287,50
Фонтан	21 186,44
Итого	**14 651 211,34**

Итоговая стоимость основных средств строки 1150 составляет **832 796 187,04** (818 144 975,70 + 14 651 211,34) рублей.

Подробное техническое описание, а также описание расчета рыночной стоимости основных средств приведены в Приложении 2 к настоящему Отчету. Результаты приведены ниже в таблице.

Таблица 49.

№ п/п	Основные средства	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Рыночная стоимость, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость, без учета НДС, руб.
1	Здания	664 095 840,45	469 037 912,05	682 317 000,00	568 598 000,00
2	Сооружения	260 915 075,60	110 853 347,46	262 774 000,00	218 981 000,00
3	Машины и оборудования (кроме офисного)	201 975 518,50	58 310 194,36	298 115 678,00	248 422 534,00
4	Офисное оборудование	1 762 576,66	1 151 361,20	1 668 148,00	1 390 123,00
5	Транспортные средства	280 276 908,72	157 317 164,43	390 491 238,00	325 409 379,00
6	Производственный и хозяйственный инвентарь	582 744,49	105 204,50	952 004,00	793 339,00
7	Многолетние насаждения	577 109,33	429 802,91	515 763,00	429 803,00
8	Земельные участки	2 314 961,81	2 314 961,81	366 307 000,00	366 307 000,00
9	Другие виды основных средств	20 937 002,23	18 625 026,98	146 612 000,00	122 177 000,00
	ИТОГО	**1 433 437 737,79**	**818 144 975,70**	**2 149 752 831,00**	**1 852 508 178,00**

Итоговая рыночная стоимость основных средств составит **1 867 159 389** (1 852 508 178 +14 651 211) руб. Округленно до тысячных рыночная стоимость основных средств составит **1 867 159 тыс. руб**.

Таким образом, величина корректировки балансовой остаточной стоимости основных средств Компании на дату оценки составит: + 1 037 363 тыс. руб.

10.3.2 Финансовые вложения

Финансовые вложения - это активы, которые приносят организации доход в форме процентов, дивидендов и т.п. (п. 2 ПБУ 19/02).

К финансовым вложениям относятся, например:

- ценные бумаги;
- вклады в уставные (складочные) капиталы других организаций;
- займы, предоставленные другим организациям;
- дебиторская задолженность, приобретенная по договору цессии на основании уступки права требования;
- вклады организации-товарища по договору простого товарищества.

Согласно расшифровки строк, представленной администрацией ПАО «Славянский кирпич» строка финансовые вложения представляет собой займ Лоза И.Г.

Наименование банка .договора	Сумма вклада	Процент	Дата возврата денежных средств
дог №18/01/2023 Лоза И.Г.	2 800 000,00	3%	30.04.2026г
Итого	**2 800 000,00**		

Расчет рыночной стоимости краткосрочных и долгосрочных кредитов и займов производится по следующей формуле[6]:

[6] Источник информации: Финансовая справочная система «Система «Финансовый директор», интернет-страница: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/

$$MVL = L_0 \times \frac{(1 + r)^{\frac{n}{12}}}{(1 + d)^{\frac{n}{12}}} + D$$

где

Lo – сумма обязательств по балансу, руб.;

r – фактическая процентная ставка по данному обязательству (% годовых);

d – рыночная процентная ставка по данному обязательству (% годовых);

n – продолжительность периода до полного погашения обязательства (мес.);

D – величина начисленных на дату оценки, но не уплаченных процентов.

В качестве ставки дисконта принимается средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций. Значение ставки определяется в соответствии с временным диапазоном, который соответствует периоду дисконтирования (сроку погашения), в данном случае:

- «от 1 до 3х лет», ставка в сентябре 2023 г. составляет 12,57%.

Рисунок №1. Средневзвешанные процентные ставки по привлеченным кредитами организациями вкладам(днпозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях[7],%



ые ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях*
(в целом по Российской Федерации)

% годовых

	ц, со сроком привлечения						Нефинансовых организаций, со сроком привлечения							
	т 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребова-ния"	до 1 года, кроме "до востребова-ния"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребова-ния"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребова-ния"	от 1 года до лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
Октябрь 2022	5,89	5,12	5,17	7,29	6,08	7,25	6,42	7,30	7,53	8,20	6,48	8,34	4,87	8,29
Ноябрь 2022	6,17	5,25	5,35	7,31	6,08	7,27	6,35	7,42	7,63	8,27	6,40	7,79	5,96	7,78
Декабрь 2022	5,93	5,38	5,48	7,31	6,91	7,28	6,26	7,23	8,07	7,87	6,33	8,47	5,91	8,45
Январь 2023	5,64	5,27	5,35	7,13	6,77	7,12	6,21	7,25	7,88	7,52	6,27	6,71	-	6,71
Февраль 2023	6,06	5,36	5,42	7,05	7,40	7,06	6,14	7,24	8,01	8,05	6,21	7,33	5,97	7,33
Март 2023	6,68	5,72	5,81	7,34	7,79	7,38	6,42	7,35	8,03	8,26	6,48	7,51	5,00	7,51
Апрель 2023	6,31	5,63	5,68	7,39	7,94	7,44	6,29	7,21	7,77	7,96	6,35	7,50	7,57	7,50
Май 2023	6,03	5,44	5,52	7,29	7,40	7,29	6,16	7,23	7,60	8,31	6,23	7,26	5,62	7,26
Июнь 2023	6,05	5,35	5,40	7,31	7,55	7,33	6,24	7,23	7,97	8,07	6,31	7,54	6,91	7,54
Июль 2023	6,41	5,69	5,75	7,45	7,53	7,46	6,75	7,68	8,57	8,68	6,81	6,82	7,89	6,90
Август 2023	7,65	8,58	8,64	8,38	8,13	8,36	9,14	9,81	10,15	10,91	9,17	8,74	9,59	8,79
Сентябрь 2023	8,76	9,40	9,47	9,32	10,83	9,46	11,19	12,37	12,43	13,17	11,25	12,57	12,46	12,57

* Средневзвешенных процентных ставок, установленных в депозитных договорах, и объемов привлеченных в отчетном месяце депозитов.
Динамика показанных средств.
**В том числе вкладов в пределах суммы, превышающей неснижаемый остаток, при условии, что величина неснижаемого остатка не превышает 1 тысячи рублей.

Таблица № 50. Расчет рыночной стоимости финансового вложения в виде займа

Наименование кредитора	Номер договора займа, дата	Сумма задолженности на 30.09.2023, тыс. руб.	Фактическая процентная ставка, % годовых	Рыночная процентная ставка, % годовых	Дата погашения	Продолжительность периода до полного погашения обязательств, год	Величина начисленная, но не уплаченных на дату оценки процентов, руб.	Рыночная стоимость займа, руб.
ПАО "Славянский кирпич"	дог. №18/01/2023 Лоза И.Г.	2 800,00	3,00%	12,57%	30.04.2026	2,62	0,00	2 219
Итого		**2 800,00**	-	-		-	**0**	**2 219**

Таким образом, скорректированная стоимость долгосрочных обязательств по займам и кредитам оцениваемого предприятия по состоянию на дату оценки, без учета НДС, составляет **2 219** тыс. руб. Корректировка составит (2 800 – 2 219) = **- 581 тыс. руб**.

[7] Источник информации: Статистический бюллетень Банка России, выпуск №8, интернет-страница: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/42292/Bbs2208r.pdf

10.3.3 Отложенные налоговые активы

По состоянию на дату оценки остаточная стоимость отложенных налоговых активов предприятия составляет 39 896 тыс. руб.

Отложенные налоговые активы (ОНА) – часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах (п. 14 ПБУ 18/02 [2]). ОНА необоротоспособны и не могут быть самостоятельными объектами оценки.

Согласно предоставленной расшифровке счета 09 ПАО «Славянский кирпич» отложенные налоговые активы образовались в следующих статьях:

Таблица № 51.

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на ко
Виды активов и обязательств	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет
09	9 622 833,27		30 388 977,55	115 405,90	39 896 404,92
Внеоборотные активы			28 090 391,32		28 090 391,32
Готовая продукция	25 414,05			18 647,64	6 766,41
Косвенные производственные расходы	132,12		128,44	256,88	3,68
Незавершенное производство	2,28		5 282,82	0,01	5 285,09
Основные средства	833 111,83		540 881,72	96 501,37	1 277 492,18
Оценочные обязательства и резервы	4 999 712,28		1 608 848,09		6 608 560,37
Расходы будущих периодов			2,47		2,47
Арендные обязательства	3 764 460,71		143 442,69		3 907 903,40
Итого	9 622 833,27		30 388 977,55	115 405,90	39 896 404,92

Расходы будущих периодов – это затраты, которые относятся к следующим отчетным периодам, но их нельзя признать в качестве других видов активов (основных средств или нематериальных активов), следовательно, необходимо исключить их из величины отложенных налоговых активов сумму налога по расходам будущих периодов, по остальным позициям оснований для корректировки данного актива нет. Учитывая, что балансовая стоимость налогов по расходам будущих периодов составляет 2,47 руб. рыночная стоимость после корректировки равна балансовой в размере **39 896 тыс.руб**.

10.3.4 Прочие внеоборотные активы

По состоянию на дату оценки остаточная стоимость прочих внеоборотных активов предприятия составляет 448 тыс. руб.

Таблица № 52.Расшифровка строки 1190 ПАО «Славянский кирпич»

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Расходы будущих периодов	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
1С:КП ПРОФ	48 187,95			22 825,89	25 362,06	
БСС "Система Главбух" Вип-версия, Интернет-версия	106 578,44		102 900,00	111 417,76	98 060,68	
Лицензия 1С:Предприятие 8.ERP управление предприятием 2,0	40 623,31			40 623,31		
Лицензия 1С:Предприятие 8.управление автотранспортом			78 500,00	6 541,67	71 958,33	
Лицензия для подключения 16-и IP камер			40 000,00	17 032,26	22 967,74	
Лицензия для подключения 8-и IP камер			16 000,00	8 000,00	8 000,00	
Лицензия на право использования программного обеспечения VIPNET ОАО "РЖД"			3 200,00	1 066,68	2 133,32	
Лицензия на право использования программы для ЭВМ "Контур-Фокус" на 1 год	46 491,65		79 700,00	66 416,66	59 774,99	
Лицензия на право использования программы для ЭВМ "Контур-Экстерн" на 1 год			40 600,00	15 020,90	25 579,10	
Лицензия на право использования программы для ЭВМ "КонтурНДС" на 1 год	11 629,78			11 629,78		
Лицензия на право пользования недрами	21 569,90			1 124,82	20 445,08	
Лицензия на право пользования недрами	36 696,12			4 651,87	32 046,25	
Лицензия на программу "Энтера"			5 000,00	2 423,81	2 576,19	
Неисключительное право использования "Система оценки профрисков"			5 000,00	2 960,72	2 039,28	
Неисключительное право использования 1С-Рарус: Интеграция с онлайн-сборником рецептур FoodCost.pro			17 000,00	11 900,00	5 100,00	
Неисключительное право использования ПО Кибер Бэкап	102 771,64		22 187,00	108 313,39	16 625,25	
Неисключительное право использования Фастфуд. Фронт-офис.			32 400,00	22 680,00	9 720,00	
Подписка ZYXEL ATP LIC-Gold			62 821,20	17 066,43	45 754,77	
Итого					448 143,04	

В строку 1190 вписывают данные о внеоборотных активах организации, срок обращения которых превышает 12 месяцев, числящихся в учете по состоянию на 31 декабря отчетного года, не нашедших отражения предыдущих строках баланса.

Согласно данным Администрации (бухгалтерии) ПАО «Славянский кирпич» на строке 1190 числятся в основном лицензии на программные обеспечения (товарные), корректировка данной строки не проводилась, рыночная стоимость принята равной балансовой.

10.3.5 Оценка запасов

По состоянию на дату оценки остаточная стоимость запасов предприятия составляет 595 735 тыс. руб.

Запасы (товарно-материальные запасы) – это текущие активы, предназначенные для продажи, созданные в ходе обычной деятельности предприятия. Запасы включают сырье и материалы для производства, незавершенное производство, готовую продукцию, запасные детали, товары для последующей перепродажи, выполнения работ, оказания услуг. Земля и другое имущество, если они приобретены и предназначены для перепродажи, также относятся к запасам.

Корректировка запасов произведена с учетом дисконта, величина которого рассчитана по рыночным данным и характеризует ликвидность актива и его зависимость от изменения стоимости денег во времени. Расчет основывается на альтернативном доходе от размещения денежных

средств в доходные инструменты финансового рынка с оптимальным соотношением риска и доходности.

Коэффициент, учитывающий текущую стоимость запасов, рассчитывается по формуле:

$$k = \frac{1}{(1 + R/12)^T}$$

где:

k – коэффициент текущей стоимости запасов;

R – ставка доходности, %;

T – период оборота запасов, мес.

В качестве ставки доходности принимается величина процентов по депозитам в банках высшей категории надежности.

Структура запасов предприятия приведена ниже в таблице.

№ п/п	Запасы	Сумма по балансу на 30.09.2023, тыс. руб.
1	материалы	421 952,32
2	готовая продукция	158 476,20
3	товары для перепродажи	3 441,07
4	затраты в незавершенное производство	7 884,63
5	расходы будущих периодов	4 327,30
6	резерв под снижение стоимости материалов	-346,47
	Итого:	**595 735,05**

Согласно данным Администрации (бухгалтерии) у предприятия нет неликвидных активов.

Данные по оборачиваемости запасов приведены ниже в таблице.

Таблица 53.Оборачиваемость запасов

Наименование показателей	31.12.2020г.	31.12.2021 г.	31.12.2022 г.	30.09.2023 г.	Среднее значение продолжительности оборота, дн.	Описание
Коэффициент оборачиваемости "Сырье и материалы"	5,620	6,101	5,805	4,569	-	-
Продолжительность оборота, дн.	64	59	62	59	61	от 31 до 90 дней
Коэффициент оборачиваемости "Готовая продукция"	8,380	17,931	10,712	8,039	-	
Продолжительность оборота, дн.	43,000	20,000	34,000	34,000	33	от 31 до 90 дней
Коэффициент оборачиваемости "Товары для перепродажи"	1280,063	697,247	557,414	485,905	-	-
Продолжительность оборота, дн.	0,000	1,000	1,000	1,000	1	до 30 дней
Коэффициент оборачиваемости "Затраты в незавершенном производстве"	79,458	100,339	93,444	115,160	-	-
Продолжительность оборота, дн.	5,000	4,000	4,000	2,000	4	до 30 дней

Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях (https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/).



ые ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях*
(в целом по Российской Федерации)

% годовых

	ц, со сроком привлечения						Нефинансовых организаций, со сроком привлечения							
	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребова-ния"	до 1 года, кроме "до востребова-ния"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребова-ния"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребова-ния"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
Октябрь 2022	5,89	5,12	5,17	7,29	6,08	7,25	6,42	7,30	7,53	8,20	6,48	8,34	4,87	8,29
Ноябрь 2022	6,17	5,25	5,35	7,31	6,08	7,27	6,35	7,42	7,63	8,27	6,40	7,79	5,96	7,78
Декабрь 2022	5,93	5,38	5,48	7,31	6,91	7,28	6,26	7,23	8,07	7,87	6,33	8,47	5,91	8,45
Январь 2023	5,64	5,27	5,35	7,13	6,77	7,12	6,21	7,25	7,88	7,52	6,27	6,71	-	6,71
Февраль 2023	6,06	5,36	5,42	7,05	7,40	7,06	6,14	7,24	8,01	8,05	6,21	7,33	5,97	7,33
Март 2023	6,68	5,72	5,81	7,34	7,79	7,38	6,42	7,35	8,03	8,26	6,48	7,51	5,00	7,51
Апрель 2023	6,31	5,63	5,68	7,39	7,94	7,44	6,29	7,21	7,77	7,96	6,35	7,50	7,57	7,50
Май 2023	6,03	5,44	5,52	7,29	7,40	7,29	6,16	7,23	7,60	8,31	6,23	7,26	5,62	7,26
Июнь 2023	6,05	5,35	5,40	7,31	7,55	7,33	6,24	7,23	7,97	8,07	6,31	7,54	6,91	7,54
Июль 2023	6,41	5,69	5,75	7,45	7,53	7,46	6,75	7,68	8,57	8,68	6,81	6,82	7,89	6,90
Август 2023	7,65	8,58	8,64	8,38	8,13	8,36	9,14	9,81	10,15	10,91	9,17	8,74	9,59	8,79
Сентябрь 2023	8,76	9,40	9,47	9,32	10,83	9,46	11,19	12,37	12,43	13,17	11,25	12,57	12,46	12,57

* Средневзвешенных процентных ставок, установленных в депозитных договорах, и объемов привлеченных в отчетном месяце депозитов.
Динамика показанных средств.
**В том числе вкладов в пределах суммы, превышающей неснижаемый остаток, при условии, что величина неснижаемого остатка не превышает 1 тысячи рублей.

Дисконтный множитель в соответствии с данными, представленными в таблице выше, составит:

Таблица 54.

Наименование	Значение "от 31 до 90 дней"	Значение "от 31 до 90 дней"	Значение "до 30 дней"	Значение "до 30 дней"
Ставка по депозитам	12,37%	12,37%	11,19%	11,19%
Продолжительность, мес.	2,0	1,1	0,0	0,1
Дисконтный множитель	0,980	0,989	1,000	0,999

Таблица 55.Текущая стоимость запасов, тыс.руб.

№ п/п	Запасы	Сумма по балансу на 30.09.2023, тыс. руб.	Дисконтный множитель	Рыночная стоимость, тыс. руб., без НДС
1	материалы	421 952,32	0,980	413 513,00
2	готовая продукция	158 476,20	0,989	156 733,00
3	товары для перепродажи	3 441,07	1,000	3 441,00
4	затраты в незавершенное производство	7 884,63	0,999	7 877,00
5	расходы будущих периодов[1)]	4 327,30	0	0
6	резерв под снижение стоимости материалов[1)]	-346,47	1,000	-346,00
	Итого:	**595 735,05**	-	**581 218,00**

1) Расходы будущих периодов – это затраты, которые относятся к следующим отчетным периодам, но их нельзя признать в качестве других видов активов (основных средств или нематериальных активов), следовательно, необходимо исключить их из величины запасов при определении стоимости данной статьи.

Итоговая корректировка строки 1210 «Запасы» составляет: **- 14 517 тыс. руб**.

10.3.6 НДС по приобретенным ценностям

Налог на добавочную стоимость по приобретенным ценностям – это остаток налога на добавленную стоимость по приобретенным материально-производственным запасам, нематериальным активам, капитальным вложениям, работам и услугам, который не принят к вычету.

По состоянию на дату оценки НДС по приобретенным ценностям на балансе предприятия составляет 540 тыс. руб. (менее 1% валюты баланса). Корректировка данной статьи не проводилась, т.к. нет каких-либо оснований для введения корректировок, стоимость принята равной балансовой, в размере 540 тыс. руб.

10.3.7 Оценка Дебиторской задолженности

По состоянию на дату оценки остаточная стоимость дебиторской задолженности предприятия составляет 312 277 тыс. руб. (11,78% валюты баланса).

Дебиторская задолженность - это сумма задолженности, которая причитается компании со стороны других юридических или физических лиц. В хозяйственной практике различают следующие виды дебиторской задолженности:

- нормальная дебиторская задолженность – задолженность за товары или услуги, право собственности на которые уже принадлежит покупателю, но срок оплаты по взаимной договоренности еще не наступил;
- просроченная дебиторская задолженность - задолженность за товары и услуги, оплата по которым в оговоренный (в договоре) срок не поступила. Просроченная дебиторская задолженность может быть сомнительной и безнадежной.

Дебиторская задолженность является составной частью оборотного капитала и характеризует отвлечение средств из оборота данного предприятия и использование их дебиторами. Своевременное взыскание дебиторской задолженности – одно из важных условий обеспечения прочного финансового состояния предприятия. По сомнительным долгам создаются резервы на основании результатов проводимой в конце отчетного года инвентаризации.

При оценке рыночной стоимости дебиторской задолженности нормальная (текущая) дебиторская задолженность принимается равной балансовой стоимости, просроченная дебиторская задолженность дисконтируется в соответствии с имеющимся графиком погашения по ставке дисконта соотносящейся с рисками деятельности компании, а безнадежная дебиторская задолженность списывается.

Согласно предоставленной расшифровки дебиторов ПАО «Славянский кирпич», дебиторская задолженность складывается из:

Таблица 56.

№ п/п	Наименование организации	ОГРН	ИНН	Тип задолженности	Вероятность возврата	Дата возникновения	Дата предполагаемого погашения	Балансовая стоимость 30.09.2023, руб.
	счет 60 Поставщики							**124 132 549,6**
1	BONGIOANNI MACCHINE S.pF.Via Maccalle 36/44 itFOSSANO			текущая	100%	17.07.2023	30.11.2023	29 153 948,3
2	Алекс конти ООО	1164350055814	4312152020	текущая	100%	21.09.2023	30.11.2023	1 148 784,1
3	Баскак ООО	1196196025662	6162081692	текущая	100%	27.09.2023	30.11.2023	2 300 807,7
4	НПК Химсвет	112784765232	7841474844	текущая	100%	29.09.2023	31.10.2023	8 687 497,3
5	Основа ООО	112231505658	2315176322	текущая	100%	16.08.2023	30.04.2024	12 942 734,4
6	Промсервис групп ООО	1227800095892	7810951624	текущая	100%	13.09.2023	01.01.2024	4 360 758,5
7	Ригель ООО	1032306450043	2311074087	текущая	100%	20.09.2023	31.12.2023	6 317 504,0
8	Русский хлеб ООО	1022304653535	2349019857	текущая	100%	30.08.2023		10 715 788,0
9	СИГМА ООО	1147447006629	7447240301	текущая	100%	23.08.2023	10.11.2023	5 930 454,0
10	Солонин С.А.	317237500257829	231003786205	текущая	100%	29.09.2023	30.11.2023	4 578 600,0
11	Спецоборудование ООО	1195835017267	5835134934	текущая	100%	05.09.2023	31.11.2023	2 709 866,2
12	Стандарт ОЙЛ	1142370001212	2370004067	текущая	100%	29.09.2023	31.10.2023	1 292 713,6
13	Фаворит ТД ООО	1182375010894	2311253520	текущая	100%	29.09.2023	30.11.2023	1 343 600,5
14	Филипов С.В.	321237500038921	231110277820	текущая	100%	11.09.2023	15.11.2023	2 643 157,4
15	ЦТД Редуктор-М ООО	5177746243483	7722420945	текущая	100%	03.08.2023	05.10.2023	1 504 165,0
16	Чайка А.В. ИП	310234908100100	231000966182	текущая	100%	26.09.2023	30.10.2023	2 439 367,9
17	Прочие							26 062 802,8
	сч. 62.01 Покупатели							**18 244 169,1**
	Прочие							18 244 169,1
	Налоги							**2 601 155,9**
	Задолженность по займам							**28 757 976,0**
	Прочая дебиторская задолженность							**46 801 595,9**
	Арендные платежи							**91 739 772,9**
	ИТОГО							**312 277 219,5**

Срок погашения основной части дебиторской задолженности менее 3х месяцев. Задолженность с погашением менее 3-х месяцев признается текущей и не требует корректировки, принимается равной балансовой.

Сроки погашения задолженности от ООО «Русский хлеб» неизвестны, согласно данным Заказчика данная задолженность текущая, корректировка не проводилась.

Дебиторская задолженность в виде налогов, задолженности по займам, арендные платежи принята по балансовой, корректировка данных строк не проводилась.

Коэффициент, учитывающий текущую стоимость дебиторской задолженности, рассчитывается по формуле:

$$k = \frac{1}{(1 + R/12)^T}$$

где:

k – коэффициент текущей стоимости дебиторской задолженности;

R – ставка доходности, %;

T – период возврата дебиторской задолженности, мес.

Период времени погашения дебиторской задолженности принимается согласно данным предоставленным Администрацией ПАО «Славянский кирпич», равный сроку предполагаемого погашения.

В качестве ставки доходности принимается величина процентов по депозитам в банках высшей категории надежности.

Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях, срок от 181 дня до 1 года на сентябрь 2023 г. составит – 13,17% (https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/).



ые ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях*
(в целом по Российской Федерации)

% годовых

	ц, со сроком привлечения						Нефинансовых организаций, со сроком привлечения							
	т 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребова-ния"	до 1 года, кроме "до востребова-ния"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребова-ния"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребова-ния"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
Октябрь 2022	5,89	5,12	5,17	7,29	6,08	7,25	6,42	7,30	7,53	8,20	6,48	8,34	4,87	8,29
Ноябрь 2022	6,17	5,25	5,35	7,31	6,08	7,27	6,35	7,42	7,63	8,27	6,40	7,79	5,96	7,78
Декабрь 2022	5,93	5,38	5,48	7,31	6,91	7,28	6,26	7,23	8,07	7,87	6,33	8,47	5,91	8,45
Январь 2023	5,64	5,27	5,35	7,13	6,77	7,12	6,21	7,25	7,88	7,52	6,27	6,71	-	6,71
Февраль 2023	6,06	5,36	5,42	7,05	7,40	7,06	6,14	7,24	8,01	8,05	6,21	7,33	5,97	7,33
Март 2023	6,68	5,72	5,81	7,34	7,79	7,38	6,42	7,35	8,03	8,26	6,48	7,51	5,00	7,51
Апрель 2023	6,31	5,63	5,68	7,39	7,94	7,44	6,29	7,21	7,77	7,96	6,35	7,50	7,57	7,50
Май 2023	6,03	5,44	5,52	7,29	7,40	7,29	6,16	7,23	7,60	8,31	6,23	7,26	5,62	7,26
Июнь 2023	6,05	5,35	5,40	7,31	7,55	7,33	6,24	7,23	7,97	8,07	6,31	7,54	6,91	7,54
Июль 2023	6,41	5,69	5,75	7,45	7,53	7,46	6,75	7,68	8,57	8,68	6,81	6,82	7,89	6,90
Август 2023	7,65	8,58	8,64	8,38	8,13	8,36	9,14	9,81	10,15	10,91	9,17	8,74	9,59	8,79
Сентябрь 2023	8,76	9,40	9,47	9,32	10,83	9,46	11,19	12,37	12,43	13,17	11,25	12,57	12,46	12,57

* Средневзвешенных процентных ставок, установленных в депозитных договорах, и объемов привлеченных в отчетном месяце депозитов.
Динамика показанных средств.
**В том числе вкладов в пределах суммы, превышающей неснижаемый остаток, при условии, что величина неснижаемого остатка не превышает 1 тысячи рублей.

Итоговая корректировка строки 1230 «Дебиторская задолженность» составляет:

Таблица 57.

Наименование организации	дата предполагаемого погашения	балансовая стоимость 30.09.2023	Сроки погашения	Ставка дисконтирования, %	Дисконтный множитель	Рыночная стоимость на 30.09.2023, тыс.руб
счет 60 Поставщики		124 132 549,6				123 176
BONGIOANNI MACCHINE S.pF.Via Maccalle 36/44 itFOSSANO	30.11.2023	29 153 948,3	до 3х месяцев	-	1,00	29 154
Алекс конти ООО	30.11.2023	1 148 784,1	до 3х месяцев	-	1,00	1 149
Баскак ООО	30.11.2023	2 300 807,7	до 3х месяцев	-	1,00	2 301
НПК Химсвет	31.10.2023	8 687 497,3	до 3х месяцев	-	1,00	8 687
Основа ООО	30.04.2024	12 942 734,4	от 181 дня до 1 года	13,17%	0,926	11 985
Промсервис групп ООО	01.01.2024	4 360 758,5	до 3х месяцев	-	1,00	4 361
Ригель ООО	31.12.2023	6 317 504,0	до 3х месяцев	-	1,00	6 318

Наименование организации	дата предполагаемого погашения	балансовая стоимость 30.09.2023	Сроки погашения	Ставка дисконтирования, %	Дисконтный множитель	Рыночная стоимость на 30.09.2023, тыс.руб
Русский хлеб ООО		10 715 788,0		-	1,00	10 716
СИГМА ООО	10.11.2023	5 930 454,0	до 3х месяцев	-	1,00	5 930
Солонин С.А.	30.11.2023	4 578 600,0	до 3х месяцев	-	1,00	4 579
Спецоборудование ООО	31.11.2023	2 709 866,2	до 3х месяцев	-	1,00	2 710
Стандарт ОЙЛ	31.10.2023	1 292 713,6	до 3х месяцев	-	1,00	1 293
Фаворит ТД ООО	30.11.2023	1 343 600,5	до 3х месяцев	-	1,00	1 344
Филипов С.В.	15.11.2023	2 643 157,4	до 3х месяцев	-	1,00	2 643
ЦТД Редуктор-М ООО	05.10.2023	1 504 165,0	до 3х месяцев	-	1,00	1 504
Чайка А.В. ИП	30.10.2023	2 439 367,9	до 3х месяцев	-	1,00	2 439
Прочие		26 062 802,8	до 3х месяцев	-	1,00	26 063
сч. 62.01 Покупатели		**18 244 169,1**				**18 244**
Прочие		18 244 169,1	до 3х месяцев	-	1,00	18 244
Налоги		**2 601 155,9**	нет основания для переоценки	-	1,00	**2 601**
Задолженность по займам		**28 757 976,0**	до 3х месяцев	-	1,00	**28 758**
Прочая дебиторская задолженность		**46 801 595,9**	до 3х месяцев	-	1,00	**46 802**
Арендные платежи		**91 739 772,9**	до 3х месяцев	-	1,00	**91 740**
ИТОГО		**312 277 219,5**				**311 321**

Таким образом, рыночная стоимость дебиторской задолженности на 30.09.2023 составит 311 321 тыс.руб., корректировка данной статьи составит **-956** (311 321 - 312 277) **тыс. руб**.

10.3.8 Денежные средства и денежные эквиваленты

По состоянию на дату оценки остаточная стоимость денежных средств и денежных эквивалентов предприятия составляет 838 897 тыс. руб.

На данной строке баланса указывают денежные средства, которыми располагает компания по состоянию на конец отчетного периода, а также денежные эквиваленты:

- деньги в кассе, а также стоимость денежных документов;
- денежные средства на расчетных счетах в банках;
- денежные средства в иностранной валюте, находящиеся на валютных счетах в банках;
- прочие денежные средства, по счетам 55 «Специальные счета в банках» и 57 «Переводы в пути».

Согласно данным расшифровки строки 1250 ПАО «Славянский кирпич» денежные средства и эквиваленты представляют собой:

- расчетные счета - 47 616 289 руб.;
- валютные счета – 21 280 409 руб.;
- депозиты – 770 000 000 руб.

Денежные средства на валютных счетах и расчетных являются высоколиквидные активы, которые подвержены незначительному риску изменения стоимости. Корректировка данных позиций не производилась.

Депозит – это передача физическим или юридическим лицом финансовых активов банку или депозитарию с целью их сохранения или получения прибыли. На депозит принимаются деньги в национальной и иностранной валюте, драгоценные металлы и камни, ценные бумаги, предметы искусства, украшения и другие материальные ценности.

Согласно предоставленной расшифровке депозитных счетов Администрацией ПАО «Славянский кирпич»

Корректировка вкладов (депозитов) производится по формуле[8]:

[8] Источник информации: Финансовая справочная система «Система «Финансовый директор», интернет-страница: https://www.fd.ru/articles/40625-raschet-stoimosti-bankovskih-depozitov-i-zaymov-nefinansovym-kompaniyam

$$L = L_0 \times \frac{(1 + r)^{\frac{n}{12}}}{(1 + d)^{\frac{n}{12}}}$$

где

Lo – балансовый размер финансового вложения, руб.;

r – фактическая процентная ставка по финансовому вложению;

d – рыночная процентная ставка по финансовому вложению;

n – продолжительность периода до ожидаемых выплат по финансовому вложению.

Учитывая, что Заказчиком предоставлены начисленные, но не выплаченные проценты по депозитам, Оценщик при расчете рыночной стоимости, в качестве балансовой стоимости принимает сумму вклада плюс проценты по вкладу не выплаченные на дату оценки.

В качестве ставки дисконта по депозитам принимается средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях.

Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях (https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/).

ые ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях*
(в целом по Российской Федерации)

% годовых

	ц, со сроком привлечения						Нефинансовых организаций, со сроком привлечения							
	т 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребова-ния"	до 1 года, кроме "до востребова-ния"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребова-ния"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребова-ния"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
Октябрь 2022	5,89	5,12	5,17	7,29	6,08	7,25	6,42	7,30	7,53	8,20	6,48	8,34	4,87	8,29
Ноябрь 2022	6,17	5,25	5,35	7,31	6,08	7,27	6,35	7,42	7,63	8,27	6,40	7,79	5,96	7,78
Декабрь 2022	5,93	5,38	5,48	7,31	6,91	7,28	6,26	7,23	8,07	7,87	6,33	8,47	5,91	8,45
Январь 2023	5,64	5,27	5,35	7,13	6,77	7,12	6,21	7,25	7,88	7,52	6,27	6,71	-	6,71
Февраль 2023	6,06	5,36	5,42	7,05	7,40	7,06	6,14	7,24	8,01	8,05	6,21	7,33	5,97	7,33
Март 2023	6,68	5,72	5,81	7,34	7,79	7,38	6,42	7,35	8,03	8,26	6,48	7,51	5,00	7,51
Апрель 2023	6,31	5,63	5,68	7,39	7,94	7,44	6,29	7,21	7,77	7,96	6,35	7,50	7,57	7,50
Май 2023	6,03	5,44	5,52	7,29	7,40	7,29	6,16	7,23	7,60	8,31	6,23	7,26	5,62	7,26
Июнь 2023	6,05	5,35	5,40	7,31	7,55	7,33	6,24	7,23	7,97	8,07	6,31	7,54	6,91	7,54
Июль 2023	6,41	5,69	5,75	7,45	7,53	7,46	6,75	7,68	8,57	8,68	6,81	6,82	7,89	6,90
Август 2023	7,65	8,58	8,64	8,38	8,13	8,36	9,14	9,81	10,15	10,91	9,17	8,74	9,59	8,79
Сентябрь 2023	8,76	9,40	9,47	9,32	10,83	9,46	11,19	12,37	12,43	13,17	11,25	12,57	12,46	12,57

* Средневзвешенных годовых процентных ставок, установленных в депозитных договорах, и объемов привлеченных в отчетном месяце депозитов.
Динамика показанных средств.
**В том числе вкладов в пределах суммы, превышающей неснижаемый остаток, при условии, что величина неснижаемого остатка не превышает 1 тысячи рублей.

Итоговый расчет рыночной стоимости депозита показан ниже:

Таблица 58.

№п/п	Наименование	Номер договора	Дата погашения	Статус	Процент	Сумма траншей	Сумма процентов	Срок погашения, год.	Рыночная процентная ставка, %	Рыночная стоимость депозита, руб.	Рыночная стоимость депозита с учетом процентов, руб.	Рыночная стоимость депозита с учетом процентов, округленно, тыс. руб.
1	3823	3823	30.11.2023	Действует	7,40	15 000 000,0	553 479,5	0,17	12,37	14 371 850,8	14 925 330,2	14 925,0
2	6023	6023	24.01.2024	Действует	7,45	33 000 000,0	1 306 709,6	0,32	12,43	29 579 367,9	30 886 077,5	30 886,0
3	Договор депозита 0017	БП-525-330-20	27.10.2023	Действует	7,40	50 000 000,0	1 530 684,9	0,08	11,19	50 018 188,8	51 548 873,7	51 549,0
4	Договор депозита 0018	БП-525-330-20	30.10.2023	Действует	7,60	30 000 000,0	943 232,9	0,08	11,19	30 091 599,0	31 034 831,9	31 035,0
5	Договор депозита 0019	БП-525-330-20	25.10.2023	Действует	7,50	30 000 000,0	739 726,0	0,07	11,19	29 973 610,4	30 713 336,4	30 713,0
6	Договор депозита 0020	БП-525-330-20	24.11.2023	Действует	7,50	40 000 000,0	1 208 219,2	0,15	12,37	38 501 440,1	39 709 659,3	39 710,0
7	Договор депозита 0021	БП-525-330-20	25.12.2023	Действует	7,65	60 000 000,0	2 188 109,6	0,24	12,37	56 016 979,0	58 205 088,5	58 205,0
8	Договор депозита 0022	БП-525-330-20	29.12.2023	Действует	7,60	30 000 000,0	1 074 411,0	0,25	12,37	27 828 811,9	28 903 222,9	28 903,0
9	Договор депозита 0023	БП-525-330-20	29.12.2023	Действует	7,60	35 000 000,0	1 231 616,4	0,25	12,37	32 447 367,8	33 678 984,2	33 679,0
10	Договор депозита 0024	БП-525-330-20	29.12.2023	Действует	8,55	120 000 000,0	4 211 548,0	0,25	12,37	114 190 497,5	118 402 045,5	118 402,0
11	Договор депозита 0025	БП-525-330-20	27.11.2023	Действует	8,55	20 000 000,0	538 767,1	0,16	12,37	19 462 287,6	20 001 054,7	20 001,0
12	Договор депозита 0027	БП-525-330-20	29.12.2023	Действует	8,55	22 000 000,0	726 632,9	0,25	12,37	20 893 109,8	21 619 742,7	21 620,0
13	Договор депозита 0029	БП-525-330-20	26.01.2024	Действует	11,40	60 000 000,0	2 828 367,4	0,33	12,43	61 195 550,6	64 023 918,0	64 024,0
14	Договор депозита 0209	БП-525-330-20	28.11.2023	Действует	11,40	40 000 000,0	1 124 383,6	0,16	12,37	40 631 779,7	41 756 163,3	41 756,0
15	Договор депозита 0211	БП-525-330-20	29.11.2023	Действует	11,40	40 000 000,0	1 124 383,6	0,17	12,37	40 601 188,7	41 725 572,2	41 726,0
16	Договор депозита 0219	БП-525-330-20	28.11.2023	Действует	11,50	35 000 000,0	937 328,8	0,16	12,37	35 552 518,4	36 489 847,2	36 490,0

№п/п	Наименование	Номер договора	Дата погашения	Статус	Процент	Сумма траншей	Сумма процентов	Срок погашения, год.	Рыночная процентная ставка, %	Рыночная стоимость депозита, руб.	Рыночная стоимость депозита с учетом процентов, руб.	Рыночная стоимость депозита с учетом процентов, округленно, тыс. руб.
17	Договор депозита 0221	БП-525-330-20	30.10.2023	Действует	11,65	20 000 000,0	287 260,3	0,08	11,19	20 347 466,7	20 634 727,0	20 635,0
18	Договор депозита 0223	БП-525-330-20	31.10.2023	Действует	11,68	25 000 000,0	424 000,0	0,09	12,37	25 303 044,9	25 727 044,9	25 727,0
19	Договор депозита 0236	БП-525-330-20	30.11.2023	Действует	12,65	65 000 000,0	1 393 698,6	0,17	12,37	66 628 045,6	68 021 744,2	68 022,0
	ИТОГО					**770 000 000,0**	**24 372 559,2**				**778 007 264,3**	**778 008,0**

Таким образом, скорректированная стоимость денежных средств и денежных эквивалентов оцениваемого предприятия по состоянию на дату оценки, без учета НДС, составляет **846 904** тыс. руб., в том числе:

- расчетные счета - 47 616 тыс. руб.;
- валютные счета – 21 280 тыс. руб.;
- депозиты – 778 008 тыс. руб.

10.3.9 Прочие оборотные активы

По состоянию на дату оценки прочие оборотные активы на балансе предприятия составляют 27 954 тыс. руб. (1,05% валюты баланса). Согласно предоставленной расшифровке стр. 1260, прочие оборотные активы представляют собой НДС по арендным обязательствам.

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Контрагенты	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
76.07.9	12 707 557,91		28 088 030,89	12 841 240,66	27 954 348,14	
Альянс - Лизинг ЗАО	2 005 750,46			1 103 791,41	901 959,05	
БМВ ЛИЗИНГ ООО	250 577,93			150 336,72	100 241,21	
ДельтаЛизинг ООО	1 577 869,93			605 625,03	972 244,90	
ЛК "ЕВРОПЛАН" ПАО	7 845 203,60		10 011 260,52	5 894 502,18	11 961 961,94	
ФКМ ЛИЗИНГ ООО			17 353 323,76	4 427 026,61	12 926 297,15	
ЭЛЕМЕНТ ЛИЗИНГ ООО	398 377,34		723 446,61	442 044,95	679 779,00	
ЮНИКРЕДИТ ЛИЗИНГ ООО	629 778,65			217 913,76	411 864,89	
Итого	12 707 557,91		28 088 030,89	12 841 240,66	27 954 348,14	

Налог на добавочную стоимость – это остаток налога на добавленную стоимость, который не принят к вычету.

Отложенный налоговый актив - часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

Корректировка данной статьи не проводилась, т.к. нет каких-либо оснований для введения корректировок, стоимость принята равной балансовой, в размере 27 954 тыс. руб.

10.3.10 Долгосрочные отложенные налоговые обязательства

По состоянию на дату оценки долгосрочные отложенные налоговые обязательства на балансе предприятия составляют 88 127 тыс. руб. (3,32% валюты баланса).

Отложенное налоговое обязательство - часть отложенного налога на прибыль, которая должна привести к увеличению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах.

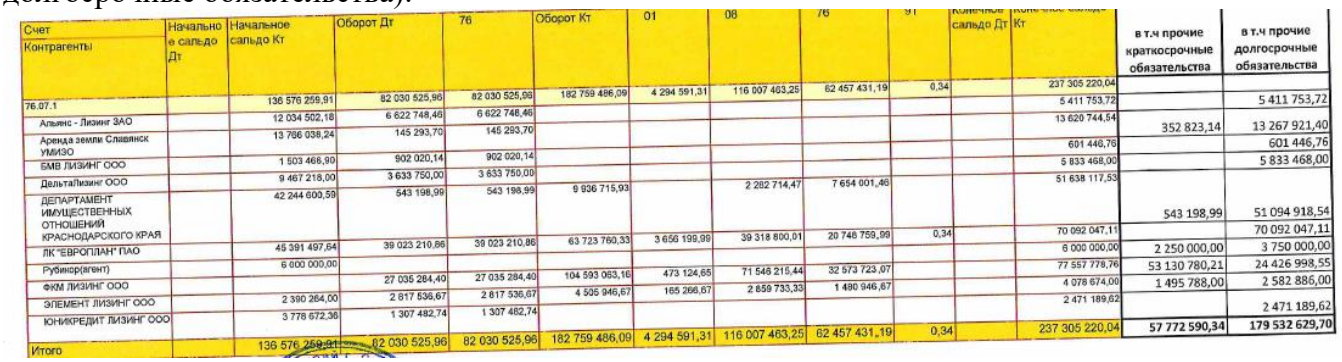
Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Виды активов и обязательств	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
77		58 398 293,39	11 251 891,18	40 980 441,67		88 126 843,88
Внеоборотные активы				82 634,20		82 634,20
Готовая продукция		5 541 661,73	3 505 915,19	1 629 396,72		3 665 143,26
Доходы будущих периодов		25 758,35	25 758,35	0,29		0,29
Косвенные производственные расходы		3,39	0,29	0,58		3,68
Материалы		8 843 199,05	1 459 991,57	6 364 038,39		13 747 245,87
Незавершенное производство		605 776,17	602 352,92			3 423,25
Основные средства		42 364 924,78	5 040 165,81	29 374 398,30		66 699 157,27
Полуфабрикаты		287 280,52	287 280,52	292 443,92		292 443,92
Расходы будущих периодов		301 687,03	191 494,26	3 797,39		113 990,16
Резервы сомнительных долгов				29 669,20		29 669,20
Арендные обязательства		428 002,37	138 932,27	3 204 062,68		3 493 132,78
Итого		58 398 293,39	11 251 891,18	40 980 441,67		88 126 843,88

Корректировка данной статьи не проводилась, т.к. нет каких-либо оснований для введения корректировок, стоимость принята равной балансовой, в размере 88 127 тыс. руб.

10.3.11 Прочие обязательства

По состоянию на дату оценки прочие обязательства на балансе предприятия составляют 179 533 тыс. руб. (6,77% валюты баланса) и представляют собой арендные обязательства (лизинговая

задолженность). Далее представлена расшифровка строки 1450 «Прочие обязательства» (как долгосрочные обязательства):



Счет Контрагенты	Начальное сальдо Дт	Начальное сальдо Кт	Оборот Дт	76	Оборот Кт	01	08	76	91	Конечное сальдо Дт	Кт	в т.ч прочие краткосрочные обязательства	в т.ч прочие долгосрочные обязательства
76.07.1		136 576 259,91	82 030 525,96	82 030 525,96	182 759 486,09	4 294 591,31	116 007 463,25	62 457 431,19	0,34		237 305 220,04		
Альянс - Лизинг ЗАО		12 034 502,18	6 622 748,46	6 622 748,46							5 411 753,72		5 411 753,72
Аренда земли Славянск УМИЗО		13 786 038,24	145 293,70	145 293,70							13 620 744,54	352 823,14	13 267 921,40
БМВ ЛИЗИНГ ООО		1 503 466,90	902 020,14	902 020,14							601 446,76		601 446,76
ДельтаЛизинг ООО		9 467 218,00	3 633 750,00	3 633 750,00							5 833 468,00		5 833 468,00
ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ		42 244 600,59	543 198,99	543 198,99	9 936 715,93		2 282 714,47	7 654 001,46			51 638 117,53	543 198,99	51 094 918,54
ЛК "ЕВРОПЛАН" ПАО		45 391 497,64	39 023 210,86	39 023 210,86	63 723 760,33	3 656 199,99	39 318 800,01	20 748 759,99	0,34		70 092 047,11		70 092 047,11
Рубикор(агент)		6 000 000,00									6 000 000,00	2 250 000,00	3 750 000,00
ФКМ ЛИЗИНГ ООО			27 035 284,40	27 035 284,40	104 593 083,16	473 124,65	71 546 215,44	32 573 723,07			77 557 778,76	53 130 780,21	24 426 998,55
ЭЛЕМЕНТ ЛИЗИНГ ООО		2 390 264,00	2 817 536,67	2 817 536,67	4 505 946,67	165 266,67	2 859 733,33	1 480 946,67			4 078 674,00	1 495 788,00	2 582 886,00
ЮНИКРЕДИТ ЛИЗИНГ ООО		3 778 672,36	1 307 482,74	1 307 482,74							2 471 189,62		2 471 189,62
Итого		136 576 259,91	82 030 525,96	82 030 525,96	182 759 486,09	4 294 591,31	116 007 463,25	62 457 431,19	0,34		237 305 220,04	57 772 590,34	179 532 629,70

Кроме того, Заказчиком была предоставлена расшифровка процентных выплат, связанных с договорами лизинга/аренды. Далее представлена расшифровка процентных выплат по состоянию на дату оценки.

Таблица 59.

№ п/п	Наименование	Сумма по договору, тыс. руб	Дата полного погашения	Остаток долга на 30.09.2023, тыс.руб.	Процентная ставка по кредиту, %	Начисленные, но не выплаченные проценты на 30.09.2023 г., тыс.руб.	Выплаченные проценты с 01.01.23 по 30.09.23 г., тыс. руб.
1	96698-ФЛ/КД-21 от 29.11.2021 Камаз	9370,11	30.01.2025	3103,97	17,17	190,58	340,57
2	№ 34657L от 10.11.2021(Погрузчик Bobcat,TL30.70)	7195,74	17.02.2025	2471,19	12,76	167,37	210,47
3	№ AA039286191 от 16.03.2023 Трактор К-742М 3	20022,52	07.03.2026	13092,1	14,5	1271,76	1088,67
4	№ AA047284445 от 16.03.2023 Трактор К-742М 1	20022,52	07.03.2026	13092,1	14,5	1271,76	1088,67
5	№ AA047286190 от 16.03.2023 Трактор К-742М 2	20022,52	07.03.2026	13092,1	14,5	1271,76	1088,67
6	№2940416-ФЛ/КРД-22 от 31.01.2022 (Skoda Kodiaq)	3979,93	14.01.2025	1047,5	22,69	108,78	143,62
7	№ 13130-23-LA от 13.03.23 (Экскаватор Doosan DX260LCA 0728)	18908,15	13.03.2026	12345,59	13,59	1647,8	502,18
8	№ 13131-23-LA от 13.03.23 (Погрузчик фронтальный Doosan SD200)	7219,82	22.03.2026	4706,33	13,59	439,35	387,76
9	№ 13173-23-LA от 23.03.23 (Экскаватор Doosan DX140LC)	17093,04	23.03.2026	11361,51	20,38	2121,22	630,25
10	№ 13733-23-LA от 11.09.23 (Экскаватор DEVELON DX260LC-7M)	24188,6	29.09.2026	18238,26	19,7	3543,8	116,03
11	№13187-23-LA от 30.03.23 (Экскаватор Doosan DX260LCA 0729)	20511,97	30.03.2026	13652,86	20,99	2592,12	777,43
12	№13310-23-LA от 04.05.23 (Бульдозер	16198,36	22.05.2026	11319,03	14,3	1520,43	468,92

№ п/п	Наименование	Сумма по договору, тыс. руб	Дата полного погашения	Остаток долга на 30.09.2023, тыс.руб.	Процентная ставка по кредиту, %	Начисленные, но не выплаченные проценты на 30.09.2023 г., тыс.руб.	Выплаченные проценты с 01.01.23 по 30.09.23 г., тыс. руб.
	гусеничный ЧЕТРА Т-9)						
13	№ АХ_ЭЛ/Крд-130406/ДЛ от 13.03.2023 (ГАЗ-А65 NEXT)	4340,68	11.02.2026	2844,89	17,44	474,15	251,91
14	Аренда земли договор №8848000003 от 20.08.2007	12104,85	16.07.2056	11910,6	13	9078,61	261,31
15	Аренда земли договор №8848000006 от 30.10.2007	1309	16.07.2056	1288,32	13	981,75	28,25
16	Аренда земли договор №4800001794 от 09.04.2001	11206,29	09.04.2050	11100,8	13	7707,69	285,23
17	Аренда земли договор №4850003578 от 19.07.2007	30139,75	30.05.2056	29790,8	13	22604,74	650,63
18	Аренда земли договор №4850003822 от 10.12.2007	1250,75	19.11.2056	1231,62	13	946,45	26,26
19	Аренда земли договор №2 от 08.12.2012	6000	31.12.2023	750	13	465,08	153,99
Итого:							**8500,82**

Согласно пояснениям Заказчика, сумма остатка долга является долгосрочной задолженностью по прочим обязательствам, но есть расхождения с балансовой стоимостью, и связаны они с тем что не по всем позициям начисляются проценты. Поэтому Оценщик при допущении принимает расшифровку по процентам за исходные данные для перерасчёта рыночной стоимости строки 1450, при этом добавляет сумму обязательств, не вошедшую в расшифровку по процентам (далее в расчетах указывает как прочие обязательства).

Лизинговые и арендные обязательства являются фактически обязательством в виде кредита с обеспечением. Расчет рыночной стоимости краткосрочных и долгосрочных кредитов и займов производится по следующей формуле[9]:

$$MVL = L_0 \times \frac{(1 + r)^{\frac{n}{12}}}{(1 + d)^{\frac{n}{12}}} + D$$

где

Lo – сумма обязательств по балансу, руб.;

r – фактическая процентная ставка по данному обязательству (% годовых);

d – рыночная процентная ставка по данному обязательству (% годовых);

n – продолжительность периода до полного погашения обязательства (мес.);

D – величина начисленных на дату оценки, но не уплаченных процентов.

В качестве ставки дисконта принимается средневзвешенная процентная ставка по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций. Значение ставки определяется в соответствии с временным диапазоном, который соответствует периоду дисконтирования (сроку погашения), в данном случае:

- «от 1 до 3х лет», ставка в сентябре 2023 г. составляет 12,57%;
- «свыше 3х лет», ставка в сентябре 2023 г. составляет 12,46%;

[9] Источник информации: Финансовая справочная система «Система «Финансовый директор», интернет-страница: https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/

- «от 31 до 90 дней», ставка в сентябре 2023 г. составляет 12.37%.

Рисунок №2. Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитами организациями вкладам(днпозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях[10],%

ые ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях*
(в целом по Российской Федерации)

% годовых

	ц, со сроком привлечения						Нефинансовых организаций, со сроком привлечения							
	т 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребова-ния"	до 1 года, кроме "до востребова-ния"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребова-ния"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребова-ния"	от 1 года до лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
Октябрь 2022	5,89	5,12	5,17	7,29	6,08	7,25	6,42	7,30	7,53	8,20	6,48	8,34	4,87	8,29
Ноябрь 2022	6,17	5,25	5,35	7,31	6,08	7,27	6,35	7,42	7,63	8,27	6,40	7,79	5,96	7,78
Декабрь 2022	5,93	5,38	5,48	7,31	6,91	7,28	6,26	7,23	8,07	7,87	6,33	8,47	5,91	8,45
Январь 2023	5,64	5,27	5,35	7,13	6,77	7,12	6,21	7,25	7,88	7,52	6,27	6,71	-	6,71
Февраль 2023	6,06	5,36	5,42	7,05	7,40	7,06	6,14	7,24	8,01	8,05	6,21	7,33	5,97	7,33
Март 2023	6,68	5,72	5,81	7,34	7,79	7,38	6,42	7,35	8,03	8,26	6,48	7,51	5,00	7,51
Апрель 2023	6,31	5,63	5,68	7,39	7,94	7,44	6,29	7,21	7,77	7,96	6,35	7,50	7,57	7,50
Май 2023	6,03	5,44	5,52	7,29	7,40	7,29	6,16	7,23	7,60	8,31	6,23	7,26	5,62	7,26
Июнь 2023	6,05	5,35	5,40	7,31	7,55	7,33	6,24	7,23	7,97	8,07	6,31	7,54	6,91	7,54
Июль 2023	6,41	5,69	5,75	7,45	7,53	7,46	6,75	7,68	8,57	8,68	6,81	6,82	7,89	6,90
Август 2023	7,65	8,58	8,64	8,38	8,13	8,36	9,14	9,81	10,15	10,91	9,17	8,74	9,59	8,79
Сентябрь 2023	8,76	9,40	9,47	9,32	10,83	9,46	11,19	12,37	12,43	13,17	11,25	12,57	12,46	12,57

* Средневзвешенных процентных ставок, установленных в депозитных договорах, и объемов привлеченных в отчетном месяце депозитов.
Динамика показанных средств.
**В том числе вераций в пределах суммы, превышающей неснижаемый остаток, при условии, что величина неснижаемого остатка не превышает 1 тысячи рублей.

Далее приведен расчет рыночной стоимости прочих долгосрочных обязательств, согласно формуле, приведенной выше.

[10] Источник информации: Статистический бюллетень Банка России, выпуск №8, интернет-страница: https://cbr.ru/Collection/Collection/File/42292/Bbs2208r.pdf

Таблица № 60. Расчет рыночной стоимости прочих долгосрочных обязательств

№ п/п	Наименование	Сумма по договору, тыс. руб	Дата полного погашения	Остаток долга на 30.09.2023, тыс.руб.	Процентная ставка по кредиту, %	Начисленные, но не выплаченные проценты на 30.09.2023 г., тыс.руб.	Выплаченные проценты с 01.01.23 по 30.09.23 г., тыс. руб.	Продолжительность периода до полного погашения обязательств, год*	Рыночная процентная ставка,%	Рыночная стоимость займа, руб.
1	96698-ФЛ/КД-21 от 29.11.2021 Камаз	9370,11	30.01.2025	3103,97	17,17%	190,58	340,57	1,36	12,57%	3 296
2	№ 34657L от 10.11.2021(Погрузчик Bobcat,TL30.70)	7195,74	17.02.2025	2471,19	12,76%	167,37	210,47	1,41	12,57%	2 639
3	№ АА039286191 от 16.03.2023 Трактор К-742М 3	20022,52	07.03.2026	13092,1	14,50%	1271,76	1088,67	2,47	12,57%	14 370
4	№ АА047284445 от 16.03.2023 Трактор К-742М 1	20022,52	07.03.2026	13092,1	14,50%	1271,76	1088,67	2,47	12,57%	14 370
5	№ АА047286190 от 16.03.2023 Трактор К-742М 2	20022,52	07.03.2026	13092,1	14,50%	1271,76	1088,67	2,47	12,57%	14 370
6	№2940416-ФЛ/КРД-22 от 31.01.2022 (Skoda Kodiaq)	3979,93	14.01.2025	1047,5	22,69%	108,78	143,62	1,31	12,57%	1 158
7	№ 13130-23-LA от 13.03.23 (Экскаватор Doosan DX260LCA 0728)	18908,15	13.03.2026	12345,59	13,59%	1647,8	502,18	2,49	12,57%	13 997
8	№ 13131-23-LA от 13.03.23 (Погрузчик фронтальный Doosan SD200)	7219,82	22.03.2026	4706,33	13,59%	439,35	387,76	2,51	12,57%	5 147
9	№ 13173-23-LA от 23.03.23 (Экскаватор Doosan DX140LC)	17093,04	23.03.2026	11361,51	20,38%	2121,22	630,25	2,51	12,57%	13 505
10	№ 13733-23-LA от 11.09.23 (Экскаватор DEVELON DX260LC-7M)	24188,6	29.09.2026	18238,26	19,70%	3543,8	116,03	3,04	12,46%	21 822
11	№13187-23-LA от 30.03.23 (Экскаватор Doosan DX260LCA 0729)	20511,97	30.03.2026	13652,86	20,99%	2592,12	777,43	2,53	12,57%	16 274
12	№13310-23-LA от 04.05.23 (Бульдозер гусеничный ЧЕТРА Т-9)	16198,36	22.05.2026	11319,03	14,30%	1520,43	468,92	2,68	12,57%	12 845
13	№ АХ_ЭЛ/Крд-130406/ДЛ от 13.03.2023 (ГАЗ-А65 NEXT)	4340,68	11.02.2026	2844,89	17,44%	474,15	251,91	2,40	12,57%	3 322
14	Аренда земли договор №8848000003 от 20.08.2007	12104,85	16.07.2056	11910,6	13,00%	9078,61	261,31	33,27	12,46%	21 011
15	Аренда земли договор №8848000006 от 30.10.2007	1309	16.07.2056	1288,32	13,00%	981,75	28,25	33,27	12,46%	2 272
16	Аренда земли договор №4800001794 от 09.04.2001	11206,29	09.04.2050	11100,8	13,00%	7707,69	285,23	26,91	12,46%	18 825

№ п/п	Наименование	Сумма по договору, тыс. руб	Дата полного погашения	Остаток долга на 30.09.2023, тыс.руб.	Процентная ставка по кредиту, %	Начисленные, но не выплаченные проценты на 30.09.2023 г., тыс.руб.	Выплаченные проценты с 01.01.23 по 30.09.23 г., тыс. руб.	Продолжительность периода до полного погашения обязательств, год*	Рыночная процентная ставка,%	Рыночная стоимость займа, руб.
17	Аренда земли договор №4850003578 от 19.07.2007	30139,75	30.05.2056	29790,8	13,00%	22604,74	650,63	33,14	12,46%	52 449
18	Аренда земли договор №4850003822 от 10.12.2007	1250,75	19.11.2056	1231,62	13,00%	946,45	26,26	33,62	12,46%	2 180
19	Аренда земли договор №2 от 08.12.2012	6000	31.12.2023	750	13,00%	465,08	153,99	0,26	12,37%	1 215
20	Прочее	-	-	3093,06	-	-	-	-	-	3 093
Итого:				**179 532,63**		**58 405,20**	**8500,82**			**238 160**

*От даты оценки до полного погашения, согласно данным Заказчика

Итого скорректированная стоимость прочих долгосрочных обязательств с учетом начисленных процентов по состоянию на 30.09.2023 г. составит 238 160 тыс. руб (корректировка строки 1450 «Прочие обязательства» составит **+ 58 627 тыс. руб.**)

10.3.12 Кредиторская задолженность

Под кредиторской задолженностью понимаются денежные средства, временно привлеченные предприятием, и подлежащие возврату юридическим или физическим лицам, у которых они заимствованы и которым они не выплачены. Кредиторская задолженность в пределах действующих сроков оплаты счетов и обязательств считается естественной.

Кредиторская задолженность предприятия составляет 479 366 тыс.руб (18,08% валюты баланса) и состоит из:

Кредиторская задолженность

Наименование и организационно правовая форма	ОГРН	ИНН	Комментарий (ДЗО ,аффилированное лицо,вероятность погашения и прогноз)	Тип задолженности (текущая ,реструктуризированная,арбитраж)	Экспертная оценка вероятностивозврата	Предполагаемая форма расчета (денежные средства,имущество ,продукция и проч.	Наименование договора	Дата возникновения (постановка на баланс)	Дата предполагаемого погашения	Балансовая стоимость
Всего кредиторской задолженности										**479 365 504,40**
счет 60 Поставщики										40 697 237,21
Барсамян Э.В. ИП	319237500278645	233909001227	не афилированное лицо	текущая	100%	денежные средства	Дилерский договор	30.09.2023	05.10.2023	4 656 352,20
Бриктрейд ООО	1227700070410	9724071115	не афилированное лицо	текущая	100%	денежные средства	Дилерский договор	30.09.2023	05.10.2023	1 002 155,11
КЕЛЛЕ ООО	1226100030298	6166126545	не афилированное лицо	текущая	100%	денежные средства	Дилерский договор	30.09.2023	05.10.2023	2 356 378,60
Коновалов С.С. ИП	315234800006177	234807943414	не афилированное лицо	текущая	100%	денежные средства	Дилерский договор	30.09.2023	05.10.2023	1 014 597,40
Макспол ООО	1102311006632	2311129032	не афилированное лицо	текущая	100%	денежные средства	Дилерский договор	30.09.2023	05.10.2023	2 954 489,90
Рубикор ООО	1022304647683	2349021768		текущая	100%	денежные средства	Договор с поставщиком	30.09.2023	06.10.2023	6 194 238,10
Славянское ДРСУ НАО	1052327432365	2349025949	не афилированное лицо	текущая	100%	денежные средства	Договор с поставщиком	28.09.2023	11.10.2023	4 585 789,66
Стандарт Сервис ООО ТД	11923750877706	2377002090	не афилированное лицо	текущая	100%	денежные средства	Договор с поставщиком	15.09.2023	16.10.2023	4 926 042,20
Строй-Капитал +	1077203013799	7203190832	не афилированное лицо	текущая	100%	денежные средства	Дилерский договор	30.09.2023	05.10.2023	1 508 391,30
Стой-Лига ООО	1202300014564	2372027165	не афилированное лицо	текущая	100%	денежные средства	Дилерский договор	30.09.2023	05.10.2023	3 727 704,00
Строй-комплект ООО	1132311011964	2311342057	не афилированное лицо	текущая	100%	денежные средства	Дилерский договор	30.09.2023	05.10.2023	1 894 281,80
ТНС Энерго-Кубань ПАО	1062309019794	2308119595	не афилированное лицо	текущая	100%	денежные средства	Договор с поставщиком	30.09.2023	19.10.2023	1 780 090,57
Прочие				текущая						4 096 726,37
счет 62.02-76АВ Покупатели										266 099 362,28
Аванян Х.В	308235305700032	235300299410	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	23.08.2023	31.12.2023	1 024 257,17
АВАНГАРДПЕЧИ	1183850001444	3810073556	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	25.09.2023	31.10.2023	1 106 238,67
Агеев АА ИП	310264913800054	263006566610	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	03.08.2023	31.12.2023	5 545 958,17
Агеев ЕА ИП	322265100043554	263206490453	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	25.09.2023	31.01.2024	1 611 566,00
Агродорстрой ООО ПДСФ	1032001204036	2015037423	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	05.05.2023	31.12.2023	8 263 677,33
Алибеков Рамис Изетович			не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	13.09.2023	31.12.2023	1 330 560,00
Арутюнян Армен Эрикович Ип	322237500111855	230820201943	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	22.09.2023	31.12.2023	2 129 328,00
Барсамян Э.В. ИП	319237500278645	233909001227	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	28.06.2023	31.03.2024	12 652 428,50
Богус М.А	304010527100108	10500576141	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	20.09.2023	31.01.2024	2 929 706,33
Борзенко А.В	300110506300090	10515293160	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	30.08.2023	31.01.2024	2 264 436,83
Брикер	1216100029727	6167202140	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	13.08.2023	31.12.2023	1 660 345,42
Бриктрейд ООО	1227700070410	9724071115	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	25.07.2023	31.01.2024	11 772 097,67
Вартанян Р.С	312236918600058	235307039918	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	16.08.2023	31.01.2024	6 284 871,67
ГазобетонЮгстрой ООО	1116198006346	6166080851	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем			1 036 226,50
				текущая	100%	продукция	Договор с покупателем			1 420 318,83
Грипос ООО	1027739279523	7703202525	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем			1 743 480,00
Ильянов И.А.	307615414900062	615428780678	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	14.07.2023	31.01.2024	1 731 067,50
КЕЛЛЕ ООО	1226100030298	6166126545	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	13.03.2023	31.01.2024	10 430 905,33
КерамаСнаб	1146195002601	6167124639	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	25.07.2023	31.12.2023	1 701 164,50
КерамикХаус	1182375030640	23112557228	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	23.05.2023	31.10.2023	5 543 657,50
Коновалов С.С. ИП	315234000006177	234807943414	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	26.09.2023	31.01.2024	11 872 179,50
Котляр В.В.	313230806500021	230807524039	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	28.08.2023	31.03.2024	3 098 709,00
Кубанское ДРСУ ООО	1182375070613	2311264391	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	27.09.2023	31.12.2023	1 229 434,75
Ланко Е.И.ИП	304235019800065	235001057229	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	16.08.2023	31.03.2024	1 347 539,00
Макспол ООО	1102311006632	2311129032	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	01.04.2023	31.12.2023	21 216 871,17
МК Торговый дом	1186186050424	6166112447	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	15.08.2023	31.03.2024	4 894 130,00
Мосблок	1125032000400	5032247264	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	20.09.2023	25.02.2024	1 103 050,67
Москерам	1147746925792	7714931544	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	20.07.2023	31.03.2024	4 144 133,42
Росинерготранс ООО	1142373012539	2373007644	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	09.08.25023	01.05.2024	1 260 522,00
СЗ ИНСИТИ К-2 ООО	1202300049456	2311309370	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	25.05.2023	31.01.2024	2 271 001,50
СК Беркут ООО	1197746255992	7724471705	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	22.08.2023	31.03.2024	1 198 584,00
Строй-капитал+	1077203013799	7203190832	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	30.05.2023	31.01.2024	13 178 147,83
Строй-Лига ООО	1202300014564	2372027165	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	10.07.2023	31.03.2024	22 489 878,00
Стройкомплект ООО	1132311011964	2311342057	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	20.04.2023	31.12.2023	16 214 314,58
Стройэнергосети ООО	1212300062479	2311326055	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	20.09.2023	31.12.2023	2 068 416,00
СФЕРА ПЛЮС	1192651005546	2635240055	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	15.06.2023	31.01.2023	2 834 478,00
Феникс	1125476000484	5406696483	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	28.07.2023	31.10.2023	1 089 572,00
Флагман ОО СЗ	1142311010820	2311176025	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	07.04.2023	31.10.2023	3 354 617,33
Хачатурянц Эдуард Павлович			не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	23.08.2023	31.12.2023	1 110 144,00
Цитадель ООО	1212300027301	2308279302	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	27.06.2023	31.01.25024	3 088 815,00
Чайка А.В. ИП	310234908100100	231000966182	не афилированное лицо	текущая	100%	продукция	Договор с покупателем	09.09.2023	31.12.2023	2 574 030,00
Прочие				текущая						62 278 502,61
Налоги и взносы				текущая				3кв.2023	октябрь2023г	142 139 262,83
Задолженность по зарплате				текущая				сентябрь 2023г	октябрь2023г	13 835 096,12
Прочая кредиторская				текущая						16 594 545,96

Срок погашения основной части кредиторской задолженности менее 3х месяцев. Задолженность с погашением менее 3-х месяцев признается текущей и не требует корректировки, принимается равной балансовой.

Корректировки подлежит задолженность со сроком погашения более 3-х месяцев.

Коэффициент, учитывающий текущую стоимость кредиторской задолженности, рассчитывается по формуле:

$$k = \frac{1}{(1 + R/12)^T}$$

где:

k – коэффициент текущей стоимости дебиторской задолженности;

R – ставка доходности, %;

T – период возврата кредиторской задолженности, мес.

Период времени погашения кредиторской задолженности принимается согласно данным предоставленным Администрацией ПАО «Славянский кирпич», равный сроку предполагаемого погашения.

В качестве ставки доходности принимается величина процентов по депозитам в банках высшей категории надежности.

Средневзвешенные процентные ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях (https://cbr.ru/statistics/bank_sector/int_rat/).

ые ставки по привлеченным кредитными организациями вкладам (депозитам) физических лиц и нефинансовых организаций в рублях*
(в целом по Российской Федерации)

% годовых

	ц, со сроком привлечения						Нефинансовых организаций, со сроком привлечения							
	т 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребова-ния"	до 1 года, кроме "до востребова-ния"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребова-ния"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребова-ния"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
Октябрь 2022	5,89	5,12	5,17	7,29	6,08	7,25	6,42	7,30	7,53	8,20	6,48	8,34	4,87	8,29
Ноябрь 2022	6,17	5,25	5,35	7,31	6,08	7,27	6,35	7,42	7,63	8,27	6,40	7,79	5,96	7,78
Декабрь 2022	5,93	5,38	5,48	7,31	6,91	7,28	6,26	7,23	8,07	7,87	6,33	8,47	5,91	8,45
Январь 2023	5,64	5,27	5,35	7,13	6,77	7,12	6,21	7,25	7,88	7,52	6,27	6,71	-	6,71
Февраль 2023	6,06	5,36	5,42	7,05	7,40	7,06	6,14	7,24	8,01	8,05	6,21	7,33	5,97	7,33
Март 2023	6,68	5,72	5,81	7,34	7,79	7,38	6,42	7,35	8,03	8,26	6,48	7,51	5,00	7,51
Апрель 2023	6,31	5,63	5,68	7,39	7,94	7,44	6,29	7,21	7,77	7,96	6,35	7,50	7,57	7,50
Май 2023	6,03	5,44	5,52	7,29	7,40	7,29	6,16	7,23	7,60	8,31	6,23	7,26	5,62	7,26
Июнь 2023	6,05	5,35	5,40	7,31	7,55	7,33	6,24	7,23	7,97	8,07	6,31	7,54	6,91	7,54
Июль 2023	6,41	5,69	5,75	7,45	7,53	7,46	6,75	7,68	8,57	8,68	6,81	6,82	7,89	6,90
Август 2023	7,65	8,58	8,64	8,38	8,13	8,36	9,14	9,81	10,15	10,91	9,17	8,74	9,59	8,79
Сентябрь 2023	8,76	9,40	9,47	9,32	10,83	9,46	11,19	12,37	12,43	13,17	11,25	12,57	12,46	12,57

* Средневзвешенных годовых процентных ставок, установленных в депозитных договорах, и объемов привлеченных в отчетном месяце депозитов.
Динамика показанных средств.
**В том числе вкладов в пределах суммы, превышающей неснижаемый остаток, при условии, что величина неснижаемого остатка не превышает 1 тысячи рублей.

Итоговая корректировка строки 1520 «Кредиторская задолженность» составляет:

Таблица 61.

№ п/п	Наименование организации	тип задолженности	вероятность возврата	дата предполагаемого погашения	балансовая стоимость 30.09.2023	Сроки погашения	Ставка дисконтирования, %	Дисконтный множитель	Рыночная стоимость на 30.09.2023
1	Агеев ЕА ИП	текущая	100%	31.01.2024	1 611 566,0	от 91 до 180 дней	12,43%	0,959	1 545 492
2	Барсамян Э.В. ИП	текущая	100%	31.03.2024	12 652 428,5	от 181 дня до 1 года	13,17%	0,936	11 842 673
3	Богус М.А.	текущая	100%	31.03.2024	2 929 706,3	от 181 дня до 1 года	13,17%	0,936	2 742 205
4	Борзенко А.В	текущая	100%	31.01.2024	2 264 436,8	от 91 до 180 дней	12,43%	0,959	2 171 595
5	Бриктрейд ООО	текущая	100%	31.01.2024	11 772 097,7	от 91 до 180 дней	12,43%	0,959	11 289 442
6	Вартанян Р.С.	текущая	100%	31.01.2024	6 284 871,7	от 91 до 180 дней	12,43%	0,959	6 027 192
7	Ильянов И.А	текущая	100%	31.01.2024	1 731 067,5	от 91 до 180 дней	12,43%	0,959	1 660 094
8	Калле ООО	текущая	100%	31.01.2024	10 430 905,3	от 91 до 180 дней	12,43%	0,959	10 003 238
9	Коновалов С.С. ИП	текущая	100%	31.01.2024	11 872 179,5	от 91 до 180 дней	12,43%	0,959	11 385 420
10	Котляр В.В.	текущая	100%	31.03.2024	3 098 709,0	от 181 дня до 1 года	13,17%	0,936	2 900 392
11	Ланко Е.И. ИП	текущая	100%	31.03.2024	1 347 539,0	от 181 дня до 1 года	13,17%	0,936	1 261 297
12	МК Торговый дом	текущая	100%	31.03.2024	4 894 130,0	от 181 дня до 1 года	13,17%	0,936	4 580 906
13	Мосблок	текущая	100%	25.02.2024	1 103 050,7	от 91 до 180 дней	12,43%	0,95	1 047 898
14	Москерам	текущая	100%	20.07.2024	4 144 133,4	от 181 дня до 1 года	13,17%	0,899	3 725 576
15	Росэнерготранс ООО	текущая	100%	01.05.2024	1 260 522,0	от 181 дня до 1 года	13,17%	0,925	1 165 983
16	СЗ ИНСИТИ К-2 ООО	текущая	100%	31.01.2024	2 271 001,5	от 91 до 180 дней	12,43%	0,959	2 177 890
17	СК Беркут ООО	текущая	100%	31.03.2024	1 198 584,0	от 181 дня до 1 года	13,17%	0,936	1 121 875
18	Строй-капитал+	текущая	100%	31.01.2024	13 178 147,8	от 91 до 180 дней	12,43%	0,959	12 637 844
19	Строй-Лига ООО	текущая	100%	31.03.2024	22 489 878,0	от 181 дня до 1 года	13,17%	0,936	21 050 526
20	Цитадель ООО	текущая	100%	31.01.2024	3 088 815,0	от 91 до 180 дней	12,43%	0,959	2 962 174
21	Прочая кредиторская задолженность со сроком погашения менее 3-х месяцев	текущая	100%	до 3-х месяцев	359 741 734,7	-	-	1,00	359 741 735
	ИТОГО, руб.	-	-	-	**479 365 504,4**	-	-	-	**473 041 444**
	ИТОГО, тыс. руб.	-	-	-	**479 366**	-	-	-	**473 041**

Таким образом, рыночная стоимость кредиторской задолженности на 30.09.2023 составит 473 041 тыс.руб., корректировка данной статьи составит **-6 325** (473 041 – 479 366) **тыс. руб**.

10.3.13 Краткосрочные оценочные обязательства

В строке 1540 «Оценочные обязательства» отражают кредитовое сальдо по счету 96 «Резервы предстоящих расходов». Оценочное обязательство признается в бухгалтерском учете организации в величине, отражающей наиболее достоверную денежную оценку расходов, необходимых для расчетов по этому обязательству. Наиболее достоверная оценка расходов представляет собой величину, необходимую непосредственно для исполнения (погашения) обязательства по состоянию на отчетную дату или для перевода обязательства на другое лицо по состоянию на отчетную дату.

Согласно расшифровки строки 1540 оценочные обязательства ПАО «Славянский кирпич» представляют собой расходы будущих периодов, а именно резерв ежегодных отпусков:

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Оценочные	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
96		19 668 251,94	19 590 969,29	22 064 680,67		22 141 963,32
Резерв ежегодных отпусков		19 668 251,94	19 590 969,29	22 064 680,67		22 141 963,32
Итого		19 668 251,94	19 590 969,29	22 064 680,67		22 141 963,32
Итого развернутое		19 668 251,94	19 590 969,29	22 064 680,67		22 141 963,32

Расходы будущих периодов – это затраты, которые относятся к следующим отчетным периодам, но их нельзя признать в качестве других видов активов (основных средств или нематериальных активов), следовательно, необходимо исключить их из величины пассивов компании. Таким образом, рыночная стоимость краткосрочных оценочных обязательств составляет **0 руб**.

10.3.14 Краткосрочные прочие обязательства

По состоянию на дату оценки краткосрочные прочие обязательства на балансе предприятия составляют 57 773 тыс. руб. (2,18% валюты баланса) и представляют собой арендные обязательства (лизинговая задолженность). Далее представлена расшифровка строки 1450 «Прочие обязательства»:

Счет Контрагенты	Начальное сальдо Дт	Начальное сальдо Кт	Оборот Дт	76	Оборот Кт	01	08	76	91	Конечное сальдо Дт	Конечное сальдо Кт	в т.ч прочие краткосрочные обязательства	в т.ч прочие долгосрочные обязательства
76.07.1		136 576 259,91	82 030 525,96	82 030 525,96	182 759 486,09	4 294 591,31	116 007 463,25	62 457 431,19	0,34		237 305 220,04		
Альянс - Лизинг ЗАО		12 034 502,18	6 622 748,46	6 622 748,46							5 411 753,72		5 411 753,72
Аренда земли Славянск УМИЗО		13 766 038,24	145 293,70	145 293,70							13 620 744,54	352 823,14	13 267 921,40
БМВ ЛИЗИНГ ООО		1 503 466,90	902 020,14	902 020,14							601 446,76		601 446,76
ДельтаЛизинг ООО		9 467 218,00	3 633 750,00	3 633 750,00							5 833 468,00		5 833 468,00
ДЕПАРТАМЕНТ ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ КРАСНОДАРСКОГО КРАЯ		42 244 600,59	543 198,99	543 198,99	9 936 715,93		2 282 714,47	7 654 001,46			51 638 117,53	543 198,99	51 094 918,54
ЛК "ЕВРОПЛАН" ПАО		45 391 497,64	39 023 210,86	39 023 210,86	63 723 760,33	3 656 199,99	39 318 800,01	20 748 759,99	0,34		70 092 047,11		70 092 047,11
Рубикор(агент)		6 000 000,00									6 000 000,00	2 250 000,00	3 750 000,00
ФКМ ЛИЗИНГ ООО			27 035 284,40	27 035 284,40	104 593 063,16	473 124,65	71 546 215,44	32 573 723,07			77 557 778,76	53 130 780,21	24 426 998,55
ЭЛЕМЕНТ ЛИЗИНГ ООО		2 390 264,00	2 817 536,67	2 817 536,67	4 505 946,67	165 266,67	2 859 733,33	1 490 946,67			4 078 674,00	1 495 788,00	2 582 886,00
ЮНИКРЕДИТ ЛИЗИНГ ООО		3 778 672,36	1 307 482,74	1 307 482,74							2 471 189,62		2 471 189,62
Итого		136 576 259,91	82 030 525,96	82 030 525,96	182 759 486,09	4 294 591,31	116 007 463,25	62 457 431,19	0,34		237 305 220,04	57 772 590,34	179 532 629,70

Краткосрочные обязательства являются платежи по лизингу/аренде планируемые к погашению до 1 года. Учитывая, что это текущие обязательства, Оценщик не проводит корректировку данных платеже. При этом все проценты учтены в строке 1450 «Прочие долгосрочные обязательства.

Рыночная стоимость краткосрочных прочих обязательств принимается равной балансовой в размере **57 773** тыс. руб.

10.4. Итоговый расчет стоимости компании затратным подходом

По итогам корректировки статей баланса Компании производится итоговый расчет стоимости объекта оценки затратным подходом как разницы между рыночной стоимости активов предприятия и его обязательствами по состоянию на дату оценки.

Таблица 62.

п/п	Наименование статей баланса	Код строки баланса	Балансовая стоимость, тыс. руб. на 30.09.2023 г.	Корректировка, тыс. руб.	Рыночная стоимость на 30.09.2023, тыс. руб.
	Активы				
1	Нематериальные активы	1 110	0	0	0
2	Основные средства	1 150	832 796	1 034 363	1 867 159
3	Финансовые вложения	1 170	2 800	-581	2 219
4	Отложенные налоговые активы	1 180	39 896	0	39 896
5	Прочие внеоборотные активы	1 190	448	0	448
6	Запасы	1 210	595 735	-14 517	581 218
7	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1 220	540	0	540
8	Дебиторская задолженность	1 230	312 277	-956	311 321
9	Финансовые вложение (за исключением денежных эквивалентов)	1 240	0	0	0
10	Денежные средства и денежные эквиваленты	1 250	838 897	8 007	846 904
11	Прочие оборотные активы	1 260	27 954	0	27 954
	Итого активы		**2 651 343**	**1 026 316**	**3 677 659**
	Пассивы				
1	Долгосрочные заемные средства	1 410	0	0	0
2	Долгосрочные отложенные налоговые обязательства	1 420	88 127	0	88 127
3	Прочие обязательства	1 450	179 533	58 627	238 160
4	Краткосрочные заемные средства	1 510	0	0	0
5	Краткосрочная кредиторская задолженность	1 520	479 366	-6 325	473 041
6	Краткосрочные оценочные обязательства	1 540	22 142	-22 142	0
7	Краткосрочные прочие обязательства	1 550	57 773	0	57 773
	Итого пассивы		**826 941**	**30 160**	**857 101**
	Чистые активы по балансовым данным		**1 824 402**	**996 156**	**2 820 558**

Поправка на степень контроля. Премия за контроль - повышение рыночной цены акций в результате положительного влияния отдельных факторов или наличия определенных дополнительных свойств оцениваемого пакета. Скидка, учитывающая недостаточный контроль, наоборот, означает относительное отношение стоимости пакета акций из-за отрицательного влияния отдельных факторов или отсутствия необходимых свойств и качеств. Премии и скидки (поправка на контроль) в практике оценки применяются к стоимости сопоставимого пакета по котируемым акциям, а по некотируемым акциям - к средней стоимости предыдущих сделок (при их наличии) или к рыночной стоимости пакета. Объектом оценки является 1 акция в составе 100% пакет акций ПАО «Славянский кирпич». В результате оценки получена стоимость 100% пакета акций (контрольного пакета), поэтому корректировка на степень контроля не требуется.

Поправка на ликвидность. Ликвидность – способность ценной бумаги быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей. Исходя из этого, скидка на недостаточную ликвидность определяется как величина или доля (в процентах), на которую уменьшается стоимость оцениваемого пакета для отражения недостаточной ликвидности. Высокая ликвидность увеличивает стоимость ценной бумаги, низкая – снижает по сравнению со стоимостью аналогичных, но легкореализуемых ценных бумаг.

Ликвидность, или «продаваемость» бизнеса зависит только от экономических показателей самого бизнеса, т. е. уже оценка самого бизнеса, которая (в этом смысле) подразумевает и его ликвидность, т. е. инвестиционную привлекательность через сравнимость параметров прибыльности (имеющейся или потенциальной) предприятия с альтернативными вложениями. Ликвидность в этом смысле входит в оценку через общие коэффициенты доходности.

Объектом оценки является 1 акция в составе 100% пакета акций ПАО «Славянский кирпич». В соответствии со статьей Е.Е. Яскевича «Анализ факторов, обуславливающих введение скидок и надбавок для оцениваемых пакетов акций (долей)»[11], для 100-процентного пакета акций корректировка на ликвидность не вводится (равна 0%).

При этом необходимо отметить, что в настоящем Отчете оценка выполнена в целях направления требования о выкупе бумаг, в соответствии со статьей 84.8 Федерального закона от 26.12.1995 №208-ФЗ «Об акционерных обществах». Таким образом, при направлении обязательного предложения о приобретении ценных бумаг факторов для применения вышеуказанных скидок нет, поскольку сделка обязательно состоится.

Таким образом, корректировка на ликвидность и степень контроля не вводится (равна 0%).

Таблица 63. Итоговый расчет стоимости в рамках затратного подхода

Наименование	Значение
Рыночная стоимость 100% пакета акций, руб.	2 820 557 970
Скидка на степень контроля, %	0
Скидка на ликвидность, %	0
Количество акций в 100% уставного капитала ПАО «Славянский кирпич", шт.	13 638 135
ИТОГО рыночная стоимость 1 акции в составе 100% пакета акций, руб.	**206,8140527**
ИТОГО рыночная стоимость 1 обыкновенной акции, округленно, руб.	**206,81**

10.5. Заключение по затратному подходу

Таким образом, по итогам проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость по затратному подходу 1 (Одна) обыкновенная акция Публичного акционерного общества «Славянский кирпич» (ПАО «Славянский кирпич») (ИНН 2349006287) номинальной стоимостью 0,10 руб. (Ноль рублей 10 копеек), входящая в пакет обыкновенных акций в количестве 13 638 135 штук, что составляет 100% Уставного капитала Общества (государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-33280-E, дата присвоения регистрационного номера: 16.06.2003 г., количество акций выпуска: 2 727 627 штук; государственный регистрационный номер дополнительного выпуска: №1-01-33280-E-005D, дата регистрации дополнительного выпуска: 02.05.2023 г., количество акций дополнительного выпуска: 10 910 508 штук), по состоянию на 30.09.2023, составляет:

206,81

Двести шесть рублей восемьдесят одна копейка.

[11] Источник информации: http://www.cpcpa.ru/Publications/007/

11. ОЦЕНКА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

11.1. Выбор модели денежного потока

При оценке бизнеса методом DCF возможно применение одной из двух моделей построения денежных потоков:

- для собственного (акционерного) капитала;
- для инвестированного капитала.

Для данного расчета, учитывая, что ПАО «Славянский кирпич» не использует заемные средства, Оценщики используют модель денежного потока для собственного капитала.

Таблица 64.Алгоритм расчета денежного потока для собственного капитала

Действие	Показатель
	Чистая прибыль после уплаты налогов
Плюс	Амортизационные отчисления
Плюс / минус	Уменьшение / прирост собственного оборотного капитала
Плюс / минус	Продажа активов / капитальные вложения
Плюс / минус	Прирост / уменьшение долгосрочной задолженности
Итого	**Денежный поток для собственного капитала**

Рассчитанные значения денежного потока затем дисконтируются для получения текущей стоимости в прогнозном периоде и суммируются с дисконтированной стоимостью Компании в постпрогнозном периоде.

В результате получается величина стоимости собственного капитала до внесения поправок. Затем получаемая величина корректируется на рыночную стоимость непрофильных активов и на излишек / недостаток собственного оборотного капитала. Итоговая величина представляет собой стоимость Компании, определенную доходным подходом.

При проведении оценки были учтены следующие факторы, влияющие на стоимость собственного капитала Компании:

- общее состояние экономики, состояние отрасли и состояние Компании в частности;
- характер деятельности Компании;
- финансовое состояние Компании;
- состояние существующих производственных мощностей;
- прибыль Компании в прошлых периодах и поток доходов, ожидаемых в будущем;
- прогноз амортизационных отчислений;
- планируемые инвестиции в деятельность Компании;
- необходимый уровень собственного оборотного капитала, необходимого для функционирования Компании;
- способность Компании генерировать прибыль в будущем.

11.2. Прогноз макроэкономических показателей

За основу прогноза макроэкономических показателей принят индекс-дефлятор (индекс цен производителей производств прочей неметаллической минеральной продукции – ОКВЭД 23) до 2026 г. согласно Прогноз социально-экономического развития Российской Федерации на 2024 год и на плановый период 2025 и 2026 годов от 22.09.2023[1]

Таблица 65.Прогноз основных макроэкономических показателей

Наименование	2024 год	2025 год	2026 год	2027 год	2028 год
Индекс-дефлятор на конец периода	106,1	104,5	104,5	104,5	104,5

Примечание:
1.https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html
2. На 2027 и 2028 год по данным рынка прогнозируется рост согласно последних данных на 2026 год.

11.3. Выбор длительности прогнозного периода

При использовании метода DCF необходимо на определенный период времени составить прогноз движения денежных потоков, который должен учитывать длительность производственного и бизнес-цикла Компании и базироваться на обоснованном изменении факторов внешней (рыночной) среды, влияющих на финансовые потоки.

Очерченный прогнозный период должен быть достаточно продолжительным для того, чтобы к его окончанию бизнес достиг устойчивого состояния, т.е. характеризовался стабильными показателями роста или неизменными денежными потоками. Это важно, поскольку оценка стоимости реверсии для действующих предприятий (дохода от возможной перепродажи бизнеса в конце прогнозного периода) производится исходя из следующих ключевых предпосылок:

- компания получает постоянную норму прибыли, поддерживает постоянную оборачиваемость капитала, а, следовательно, обеспечивает постоянную рентабельность существующих инвестиций;
- компания растет постоянными темпами и ежегодно инвестирует в бизнес одинаковую долю своего валового денежного потока;
- рентабельность новых инвестиций компании постоянна.

По сложившейся в странах с развитой рыночной экономикой практике прогнозный период для оценки предприятия может составлять в зависимости от целей оценки и конкретных условий от 5 до 10 лет. Для тех компаний, которые по различным причинам должны прекратить свою деятельность, период прогноза равен оставшемуся сроку функционирования.

С другой стороны, продолжительность прогнозного периода свыше 5 лет при текущем экономическом положении в России существенно снижает точность прогноза финансовых показателей.

Таким образом, при расчете стоимости Компании методом DCF период в 5 лет (с 2023 г. по 2027 г.) является оптимальным по продолжительности горизонтом прогнозирования (2028 г. – постпрогнозный период).

11.4. Прогноз выручки

Основными направлениями деятельности ПАО «Славянский кирпич» является производство кирпича, черепицы и прочих строительных изделий из обожжённой глины.

Базой для планирования валового дохода являются доходы, полученные от основной деятельности Компании – реализации продукции из обожжённой глины.

Ретроспективные данные Компании за 2019-2022 гг. об объемах выручки по видам деятельности приведены ниже в таблице.

Таблица 66. Объем выручки

Наименование	Ед. изм.	2019	2020	2021	2022	30.09.2023 г.
Выручка	тыс. руб.	956 309	1 274 303	1 591 118	1 700 112	1 653 292

Далее представлена расшифровка выручки со статьями доходов:

Таблица 67. Выручка за 2020-2023

Расшифровка статьи "Выручка"	Ед. изм.	2020	Характер статьи: пост.(+) / перем.(-)	2021	Характер статьи: пост.(+) / перем.(-)	2022	Характер статьи: пост.(+) / перем.(-)	2023	План на 2023
Продукция	тыс. руб.	1 257 220	+	1 569 862	+	1 677 748	+	2 165 252	**2 194 114**
Товары для перепродажи	тыс. руб.	7 552	+	9 897	+	11 154	+	14 395	
Услуги реализуемые	тыс. руб.	9 531	+	11 360	+	11 210	+	14 467	
Итого:	**тыс. руб.**	**1 274 303**		**1 591 118**		**1 700 112**		**2 194 114**	

Исходя из вышеприведенной таблицы все доходы являются постоянными и связаны с текущей деятельностью ПАО «Славянский кирпич».

Исходя из предоставленных данных можно увидеть рост выручки ПАО «Славянский кирпич» с каждым годом интенсивными темпами. Для прогноза выручки за полный 2023 год Оценщик использует данные за 9 месяц 2023 и 9 месяцев 2022 года.

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Сентябрь 2023 г.	За Январь - Сентябрь 2022 г.
	Выручка	2110	1 653 292	1 429 834
	Себестоимость продаж	2120	(697 707)	(513 246)

Планируемый объем выручки на 2023 год составит:

1) 1 429 834/1 700 112 = 0,841 – доля выручки за 9 месяц в 2022 году, где 1 429 834 тыс.руб. – выручка за 9 месяц 2022 года; 1 700 112 тыс. руб. – выручка за полный 2022 год;

2) 1 653 292/0,841 = 1 965 864 тыс. руб – планируемая выручка за весь 2023 год, где 1 653 292 тыс. руб. – фактическая выручка за 9 месяцев 2023 года.

Далее прогнозируется ежегодный рост выручки умеренными темпами, согласно данным приведенным в п. 11.2. настоящего Отчета.

Далее в таблице приведен прогноз выручки с учетом прогнозируемых темпов роста.

Таблица 68.Прогноз выручки от основной деятельности и прочей реализации

Наименование	**Ед. изм.**	**2023 год**	**2024 год**	**2025 год**	**2026 год**	**2027 год**	**2028 год**
Индекс-дефлятор на конец периода	ед.	115,6[1)]	106,1	104,5	104,5	104,5	104,5
Значение за последний отчетный год (2022 г.)	тыс. руб.	1 700 112					
Выручка от основной деятельности	**тыс. руб.**	**1 965 864**	**2 085 782**	**2 179 642**	**2 277 726**	**2 380 224**	**2 487 334**

1. Расчетные данные приведены выше по Отчету

2.https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/prognozy_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya/prognoz_socialno_ekonomicheskogo_razvitiya_rf_na_2024_god_i_na_planovyy_period_2025_i_2026_godov.html

3. На 2027 и 2028 год по данным рынка прогнозируется рост согласно последних данных на 2026 год.

11.5. Анализ и прогноз прочих доходов

Прочие доходы

Поскольку прочие доходы Общества носят нестабильный характер, Оценщик проанализировал удельный вес данной статьи в выручке по итогам 2020-2022 гг. с предварительным исключением единовременных статей дохода, появление которых в последующих периодах не ожидается или труднопрогнозируемо. Заказчиком предоставлена расшифровка строки 2340 «Прочие доходы» с учетом процентов по депозитам и займам.

Таблица 69.

Наименование	Сумма за 2020 года	Наименование	Сумма за 2021 года	Наименование	Сумма за 2022 года
91.01	22 044 666,02	91.01	28 751 461,62	91.01	81 169 297,82
% по депозиту	**1 060 120,18**	**% по депозиту**	**11 413 154,58**	% по депозиту	25 726 951,17
% по займам	611 470,72	% по займам	6 564,93	% по займам	376,02
Аренда	727 485,00	Аренда	245 718,67	Аренда	237 350,00
Возврат страховой премии	**18 800,00**	Выручка столовой	3 026 494,02	Выручка столовой	3 490 555,24
Выручка столовой	2 468 098,62	Закрытие резервов по сомнительным долгам	5 854 734,99	Закрытие резервов по сомнительным долгам	5 092 473,27
Закрытие резервов по сомнительным долгам	6 211 518,46	Курсовые разницы	367 937,74	Курсовые разницы	265 338,47
Курсовые разницы	1 041 887,30	**Прибыль (убыток) прошлых лет**	**30 733,73**	Прочая реализация	4 277 013,59
Прочая реализация	5 913 411,12	Прочая реализация	1 439 515,81	Прочие доходы	27 141 823,70
Прочие доходы	1 149 424,06	Прочие доходы	1 282 763,99	Прочие доходы (не принимаемые)	10 415 230,39
Разницы стоимости возврата и фактической стоимости товаров	1 590,38	Разницы стоимости возврата и фактической стоимости товаров	132,86	Расходы прошлых лет	-0,43
Реализация ОС	2 000 000,00	Реализация ОС	4 970 000,00	Реализация ОС	4 220 000,00
Соглашение о возмещении	**3 295,00**	Списание кредиторской задолженности	113 710,30	Списание кредиторской задолженности	302 186,40
Списание кредиторской задолженности	837 565,18				
Итого	**22 044 666,02**	**Итого**	**28 751 461,62**	**Итого**	**81 169 297,82**

В 2020 и 2021 г. в строчку «Прочие доходы» включались проценты по депозитам, так как данная строка прогнозируется отдельно, необходимо скорректировать данные года на сумму процентов по депозитам. Кроме того, в 2021 году у предприятия есть нетипичные доходы такие как прибыль прошлых лет, соглашение о возмещении, суммы которых необходимо отнять от общей суммы прочих доходов.

Таблица 70.Расчет базы для прогноза прочих доходов

Наименование	Ед. изм.	2019	2020	2021	2022
Выручка	тыс. руб.	956 309	1 274 303	1 591 118	1 700 112
Прочие доходы	тыс. руб.	41 378	19 594	27 131	53 412

Наименование	Ед. изм.	2019	2020	2021	2022
Корректировка статьи на нетипичные доходы	тыс. руб.	0	1 082	11 444	0
Итого	тыс. руб.	41 378	18 512	15 687	53 412
Доля статьи в выручке		4,33%	1,45%	0,99%	3,14%
Среднее значение 2019-2022 гг.		**2,48%**			

Прочие доходы сильно разнятся по годам, пояснений по разнице Заказчиком не предоставлено, для расчета будущих прочих доходов оценщик использует среднее значение за 2019-2022 гг.

Таблица 71.Прогноз прочих доходов на горизонт расчета

Наименование	Ед. изм.	2023 год	2024 год	2025 год	2026 год	2027 год	Постпрогноз
Выручка	тыс. руб.	1 965 864	2 085 782	2 179 642	2 277 726	2 380 224	2 487 334
Доля прочих доходов в выручке		2,48%	2,48%	2,48%	2,48%	2,48%	2,48%
Прочие доходы	**тыс. руб.**	**48 753**	**51 727**	**54 055**	**56 488**	**59 030**	**61 686**

11.6. Анализ и прогноз расходов

Расходы предприятия включают:

- себестоимость;
- управленческие расходы;
- прочие расходы;
- налог на прибыль.

Себестоимость

Заказчиком была предоставлена расшифровка статей затрат, приходящиеся на себестоимость.

Таблица 72.Себестоимость за 2020-2022 гг.

Расшифровка статьи "Себестоимость"	Ед. изм.	2020	Характер статьи: пост.(+) / перем.(-)	2021	Характер статьи: пост.(+) / перем.(-)	2022	Характер статьи: пост.(+) / перем.(-)
Продукция	тыс. руб.	792 263	+	745 803	+	590 092	+
Товары для перепродажи	тыс. руб.	6 490	+	8 245	+	8 515	+
Услуги реализуемые	тыс. руб.	9 905	+	10 863	+	12 883	+
	тыс. руб.	**808 658**		**764 911**		**611 490**	

Исходя из вышеприведенной таблицы все расходы являются постоянными и связаны с текущей деятельностью компании.

Далее определяется среднее значение доли себестоимости в выручке за анализируемый период.

Таблица 73.Прогноз себестоимости

Наименование	Ед. изм.	2019	2020	2021	2022
Выручка	тыс. руб.	956 309	1 274 303	1 591 118	1 700 112
Расходы по основной деятельности (без амортизации)	тыс. руб.	591 871	765 160	708 132	511 126
Доля статьи в выручке от основной деятельности (без амортизации)		61,89%	60,05%	44,51%	30,06%
Среднее значение за 2021-2022 гг		**37,29%**			
Амортизация		*37 471*	*43 580*	*56 779*	*100 363*

Примечание: Величина амортизационных отчислений принята согласно данным приведенных в годовых аудиторских заключениях (*Приложение к отчету*)

Среднее значение доли себестоимости в выручке за 2021-2022 год составляет 37,29%, данное значение принимается для дальнейших расчетов. Оценщиком были выбраны последние два отчетных периода (полные года), так как согласно вышеприведённой таблице, видно, что организация налаживает

производства и за последние 3 периода снизила общую сумму затрат по сравнению с выручкой. Среднерыночные показатели в данном случае неприменимы, т.к. сложившийся уровень себестоимости на предприятии отражает его состав основных средств, его положение на рынке и общеэкономическую ситуацию.

Таблица 74.Прогноз себестоимости на горизонт расчета

Наименование	Ед. изм.	2023 год	2024 год	2025 год	2026 год	2027 год	Постпрогноз
Выручка	тыс. руб.	1 965 864	2 085 782	2 179 642	2 277 726	2 380 224	2 487 334
Себестоимость без амортизации	тыс. руб.	733 071	777 788	812 789	849 364	887 586	927 527
Амортизация[1)]	тыс. руб.	80 387	80 218	80 050	79 882	79 714	79 546
Себестоимость всего	**тыс. руб.**	**813 458**	**858 006**	**892 839**	**929 246**	**967 300**	**1 007 073**

1) Величина амортизационных отчислений определена в прогнозе величины основных средств.

Таблица 75.Прогноз валовой прибыли на горизонт расчета

Наименование	Ед. изм.	2023 год	2024 год	2025 год	2026 год	2027 год	Постпрогноз
Выручка	тыс. руб.	1 965 864	2 085 782	2 179 642	2 277 726	2 380 224	2 487 334
Себестоимость	тыс. руб.	813 458	858 006	892 839	929 246	967 300	1 007 073
Валовая прибыль	**тыс. руб.**	**1 152 406**	**1 227 776**	**1 286 803**	**1 348 480**	**1 412 924**	**1 480 261**

Коммерческие расходы и управленческие расходы

Коммерческие расходы - это расходы на продажу. К ним относят расходы на рекламу, доставку товара до покупателя, содержание магазинов и складов. Согласно предоставленной расшифровке коммерческие расходы компании за 2020-2022 гг. состоят из:

Таблица 76.

Наименование	Сумма за 2020 года	Наименование	Сумма за 2021 года	Наименование	Сумма за 2022 года
44	118 271 027,26	44	175 102 974,69	44	154 632 665,52
Амортизация ПРИНИМАЕМАЯ К НУ 44	5 354 447,26	**Авторезина (44)**	22 000,00	Амортизация ПРИНИМАЕМАЯ К НУ 44	7 643 182,02
Амортизация спецоодежды (44)	65 922,92	Амортизация ПРИНИМАЕМАЯ К НУ 44	5 605 193,04	Амортизация спецоодежды (44)	11 599,88
Бонусы	55 786 028,29	Амортизация спецоодежды (44)	90 127,87	Бонусы	44 543 858,32
Вознаграждение по договору поручения	13 488 504,47	Бонусы	77 402 604,37	Вознаграждение по договору поручения	54 538 226,66
ГСМ (44)	257 790,95	Вознаграждение по договору поручения	46 528 729,24	ГСМ (44)	186 317,26
Дополнительные улуги ж/д транспорта (44)	83 596,10	ГСМ (44)	220 118,18	Дополнительные улуги ж/д транспорта (44)	231 001,70
Дополнительный отпуск за стаж (44)	58 048,19	Дополнительные улуги ж/д транспорта (44)	244 739,50	Дополнительный отпуск за стаж (44)	163 631,51

Наименование	Сумма за 2020 года	Наименование	Сумма за 2021 года	Наименование	Сумма за 2022 года
Инвентарь и инструменты (44)	56 308,88	Дополнительный отпуск за стаж (44)	138 529,29	Инвентарь и инструменты (44)	113 201,50
Командировочные расходы (44)	130 635,00	Инвентарь и инструменты (44)	89 083,44	Командировочные расходы (44)	136 577,00
Материалы (44)	1 638 764,74	Командировочные расходы (44)	218 634,58	Материалы (44)	876 473,69
Образцы выпускаемой продукции	1 806 823,98	Материалы (44)	1 497 987,48	Образцы выпускаемой продукции	367 782,71
Оплата труда (44)	15 807 531,05	Образцы выпускаемой продукции	343 822,04	Оплата труда (44)	20 414 285,20
Прочие расходы (44)	11 172,17	Оплата труда (44)	18 353 713,02	Прочие расходы (44)	25 292,00
Страховые взносы (44)	4 859 054,02	**Печатная продукция (44)**	96 679,67	Спецодежда (44)	46 456,65
Упаковочные материалы (44)	540 847,73	Прочие расходы (44)	5 292,00	Страховые взносы (44)	6 315 637,77
Услуги по рекламе (44)	680 204,81	Спецодежда (44)	36 574,71	Упаковочные материалы (44)	2 082 324,27
Услуги сторонних организаций (44)	12 999 575,21	Страховые взносы (44)	5 692 560,06	Услуги других подразделений ОАО "СК" (44)	594 200,19
Услуги транспортного цеха (44)	4 645 771,49	Упаковочные материалы (44)	1 684 470,33	Услуги по рекламе (44)	3 374 120,55
-	-	Услуги других подразделений ОАО "СК" (44)	20 870,58	Услуги сторонних организаций (44)	8 064 898,13
-	-	Услуги по рекламе (44)	2 890 680,39	Услуги транспортного цеха (44)	4 903 598,51
-	-	**Услуги сторонних организаций (44)**	8 875 026,97	-	-
-	-	Услуги транспортного цеха (44)	5 045 537,93	-	-
Итого	**118 271 027,26**	**Итого**	**175 102 974,69**	**Итого**	**154 632 665,52**

Исходя из представленной расшифровке за 2020 и 2022 года все статьи расходов были типичными и связанными с организацией производства. В 2021 некоторые строки расходов были единоразовые, не возникшие в предшествующих и последующих годах, сумма данных расходов составила 8 994 тыс. руб. Необходимо скорректировать сумму коммерческих расходов за 2021 год путем вычитания нетипичных расходов.

Таблица 77. Расчет базы для прогноза коммерческих расходов

Наименование	Ед. изм.	2019	2020	2021	2022
Выручка	тыс. руб.	956 309	1 274 303	1 591 118	1 700 112
Коммерческие расходы	тыс. руб.	85 199	118 271	175 103	154 633
Корректировка на нетипичные расходы		0	0	8 944	0
Скорректированные коммерческие расходы		85 199	118 271	166 159	154 633
Доля коммерческих расходов в выручке		8,91%	9,28%	10,44%	9,10%
Среднее значение за 2019-2022 гг		**9,43%**			

Таблица 78. Прогноз коммерческих расходов на горизонт расчета

Наименование	Ед. изм.	2023 год	2024 год	2025 год	2026 год	2027 год	Постпрогноз
Выручка	тыс. руб.	1 965 864	2 085 782	2 179 642	2 277 726	2 380 224	2 487 334

Наименование	Ед. изм.	2023 год	2024 год	2025 год	2026 год	2027 год	Постпрогноз
Доля коммерческих расходов в выручке		9,43%	9,43%	9,43%	9,43%	9,43%	9,43%
Коммерческие расходы	**тыс. руб.**	**185 381**	**196 689**	**205 540**	**214 790**	**224 455**	**234 556**

Управленческие расходы - это расходы, которые не связаны с производством, хранением и сбытом продукции, но необходимы для функционирования организации. Управленческие расходы в компании появились в 2021 и 2022 годах, учитывая, что и в 2023 году за 9 месяцев по отчетным данным организации также есть управленческие расходы, Оценщик прогнозирует что данные расходы будут в прогнозном периоде ежегодно.

Согласно предоставленной расшифровке управленческие расходы компании за 2021-2022 гг. состоят из:

Таблица 79.

Наименование	Сумма за 2021 года	Наименование	Сумма за 2022 года
Авторезина (26)	49 116,67	<...>	-0,43
Амортизация НЕ ПРИНИМАЕМАЯ К НУ 26	29 862,55	Авторезина (26)	32 000,00
Амортизация ПРИНИМАЕМАЯ К НУ 26	7 667 057,04	Амортизация НЕ ПРИНИМАЕМАЯ К НУ 26	88 951,15
Амортизация спецоодежды (26)	255 903,36	Амортизация ПРИНИМАЕМАЯ К НУ 26	9 268 205,11
ГАЗ (26)	261 180,26	Амортизация спецоодежды (26)	28 671,23
ГСМ (26)	525 907,62	ГАЗ (26)	336 337,41
Дополнительный отпуск за стаж (26)	671 344,90	ГСМ (26)	539 710,76
Запчасти (26)	181 135,41	Дополнительный отпуск за стаж (26)	552 517,29
Инвентарь и инструменты (26)	939 852,31	Запчасти (26)	348 505,71
Информационные услуги (26)	165 909,00	Инвентарь и инструменты (26)	2 012 897,19
Командировочные расходы (26)	1 500,00	Информационные услуги (26)	161 018,00
Материалы (26)	4 536 507,20	Командировочные расходы (26)	22 500,00
Налоги и сборы (26)	4 136 877,00	Материалы (26)	2 445 343,56
Оплата труда (26)	111 890 151,46	Налог на имущество 26	405 317,00
Программное обслуживание завода (26)	705 224,88	Налоги и сборы (26)	4 141 661,00
Продукты (26)	40 486,71	Оплата труда (26)	146 425 894,06
Прочие расходы (26)	201 494,55	Программное обслуживание завода (26)	684 055,06
Разницы стоимости возврата и фактической стоимости товаров	**265,34**	Продукты (26)	94 837,46
Расходы на оргтехнику, комплектующие (26)	811 298,88	Прочие расходы (26)	230 094,40
Сотовая связь	197750,00	Расходы на оргтехнику, комплектующие (26)	1 148 039,20
Разницы стоимости возврата и фактической стоимости товаров	**265,34**	Сотовая связь	252 700,00
Спецодежда (26)	93 811,63	Спецодежда (26)	147 279,84
Страхование имущества завода и другие страховые платежи (26)	2 050 100,00	Страхование имущества завода и другие страховые платежи (26)	3 183 830,00
Страховые взносы (26)	25 899 094,59	Страховые взносы (26)	32 475 732,42
Строительные материалы (26)	63 524,00	Строительные материалы (26)	34 589,38
Услуги других подразделений ОАО "СК" (26)	811 163,25	Услуги других подразделений ОАО "СК" (26)	636 805,11

Наименование	Сумма за 2021 года	Наименование	Сумма за 2022 года
Услуги сторонних организаций (26)	4 590 569,45	**Услуги карьера (26)**	**56 508,62**
Услуги транспортного цеха (26)	22 202 609,57	Услуги сторонних организаций (26)	5 353 034,78
Электроэнергия (26)	664 423,35	Услуги транспортного цеха (26)	25 757 355,45
Юридические и нотариальные услуги (26)	63 521,46	Электроэнергия (26)	677 577,56
		Юридические и нотариальные услуги (26)	96 349,14
Итого	**189 707 907,78**	**Итого**	**237 638 317,46**

Исходя из представленной расшифровке за 2021 и 2022 года у компании есть нетипичные расходы и возникают единоразово, сумма таких расходов за 2021 год составила 0,530 тыс. руб, за 2022 год 56,508 тыс. руб. Необходимо скорректировать сумму коммерческих расходов за 2021 и 2022 года путем вычитания нетипичных расходов.

Таблица 80. Расчет базы для прогноза управленческих расходов

Наименование	Ед. изм.	2019	2020	2021	2022
Выручка	тыс. руб.	956 309	1 274 303	1 591 118	1 700 112
Управленческие расходы	тыс. руб.	0	0	189 707	237 638
Корректировка на нетипичные расходы		0	0	1	57
Скорректированные управленческие расходы		0	0	189 706	237 581
Доля управленческих расходов в выручке		0,00%	0,00%	11,92%	13,97%
Среднее значение		**12,95%**			

Таблица 81. Прогноз управленческих расходов на горизонт расчета

Наименование	Ед. изм.	2023 год	2024 год	2025 год	2026 год	2027 год	Постпрогноз
Выручка	тыс. руб.	1 965 864	2 085 782	2 179 642	2 277 726	2 380 224	2 487 334
Доля управленческих расходов в выручке		12,95%	12,95%	12,95%	12,95%	12,95%	12,95%
Управленческие расходы	**тыс. руб.**	**254 579**	**270 109**	**282 264**	**294 966**	**308 239**	**322 110**

Прочие расходы

Поскольку прочие расходы Общества носят нестабильный характер, Оценщик проанализировал удельный вес данной статьи в выручке по итогам 2020-2022 гг. с предварительным исключением единовременных статей дохода, появление которых в последующих периодах не ожидается или труднопрогнозируемо. Далее приведена расшифровка строки Прочие расходы с учетом суммы процентов банка.

Таблица 82.

Наименование	Сумма за 2020 года	Наименование	Сумма за 2021 года	Наименование	Сумма за 2022 года
91.02	105 531 965,32	91.02	131 848 340,96	91.02	84 008 806,31
<...>		<...>		<...>	
Амортизация НЕ ПРИНИМАЕМАЯ К НУ	385 703,01	Амортизация НЕ ПРИНИМАЕМАЯ К НУ	370 013,81	Амортизация НЕ ПРИНИМАЕМАЯ К НУ	372 422,04

Наименование	Сумма за 2020 года	Наименование	Сумма за 2021 года	Наименование	Сумма за 2022 года
Амортизация НЕ ПРИНИМАЕМАЯ К НУ 29	21 273,49	Амортизация НЕ ПРИНИМАЕМАЯ К НУ 29	5 844,72	Амортизация НЕ ПРИНИМАЕМАЯ К НУ 29	63 439,69
Амортизация спецоодежды (29) не использовать	8 822,90	Амортизация спецоодежды (29) не использовать	740,00	Аренда	39 558,33
Аренда	121 247,50	Аренда	40 953,11	Аренда земли непроизводственного назначения	1 316 723,98
Аренда земли непроизводственного назначения	732 520,73	Аренда земли непроизводственного назначения	748 952,74	Ведение реестра акционеров	4 782 792,95
Ведение реестра акционеров	193 656,40	Ведение реестра акционеров	203 463,00	Выбытия товаров в прошлых периодах	5 484,26
Выбытия товаров в прошлых периодах	920 586,09	Выбытия товаров в прошлых периодах	-3 480,18	Выручка столовой	3 291 069,32
Выручка столовой	2 222 277,41	Выручка столовой	2 808 220,93	Госпошлина	158 465,00
Госпошлина	232 451,00	Госпошлина	422 508,60	ГСМ (29) не использовать	9 769,71
ГСМ (29) не использовать	18 192,91	ГСМ (29) не использовать	18 572,06	Инвентарь (29) не использовать	399 479,46
Инвентарь (29) не использовать	40 268,15	Инвентарь (29) не использовать	460 280,19	Командировочные расходы	19 130,00
Командировочные расходы	12 000,00	Командировочные расходы	9 000,00	Культурно-массовые мероприятия	44 105,34
Культурно-массовые мероприятия	49 359,84	Культурно-массовые мероприятия	47 108,74	Курсовые разницы	2 816 676,80
Курсовые разницы	983 861,74	Курсовые разницы	250 435,96	Материалы (29) не использовать	308 032,22
Материалы (29) не использовать	250 684,32	Материалы (29) не использовать	248 581,98	Материальная помощь	8 068 148,99
Материальная помощь	1 398 433,87	Материальная помощь	2 283 067,07	Медосмотр (29) не использовать	17 641,30
Медосмотр (29) не использовать	3 450,00	Медосмотр (29) не использовать	4 369,00	Налог на имущество	7 621,84
Налог на имущество	562 074,96	Налог на имущество	419 642,92	НДС по прочей реализации	67 500,00
НДС по прочей реализации	54 784,43	НДС по прочей реализации	54 470,00	**Недостачи списываемые на расходы**	**4 543 843,94**
Оплата труда (29) не использовать	2 650 868,13	Оплата труда (29) не использовать	3 682 954,61	Оплата труда (29) не использовать	4 430 685,65
Плата за негативное воздействие на окружающую среду	34 777,19	Отклонение в стоимости товаров	91 927,41	Отклонение в стоимости товаров	-3 519 228,54
Приобретение права аренды земли	6 682,92	Погрешность расчета себестоимости	-0,13	Плата за негативное воздействие на окружающую среду	243 753,03
Продукты прочие	199 257,58	Прибыль (убыток) прошлых лет	184 402,40	Погрешность расчета себестоимости	1,75
Проценты банка	65 990 354,94	Приобретение права аренды земли	6 682,92	Приобретение права аренды земли	6 682,92
Прочая реализация	5 385 959,02	Продукты прочие	238 550,69	Продукты прочие	178 996,11
Прочие расходы (не принимаемые)	687 308,03	Производственные расходы прошлых периодов	292,75	Производственные расходы прошлых периодов	11 370,70
Прочие расходы (принимаемые)	4 301,76	Проценты банка	36 788 696,21	Проценты банка	2 600 487,39

Наименование	Сумма за 2020 года	Наименование	Сумма за 2021 года	Наименование	Сумма за 2022 года
Прочие штрафы	63 940,00	Прочая реализация	1 027 401,10	Проценты по финансовой аренде	1 347 713,13
Прочий НДС	28 914,50	Прочие расходы (не принимаемые)	3 276 031,56	Прочая реализация	3 215 182,95
Публикация статьи (не принимаемые)	33 123,27	Прочие расходы (принимаемые)	3 245,39	Прочая реализация	47 406,67
Разницы стоимости возврата и фактической стоимости товаров	251,45	Прочие штрафы	123 748,00	Прочие расходы (не принимаемые)	1 108 728,26
Расходы при конвертации валюты	9 671,63	Прочий НДС	91 304,06	Прочие расходы (принимаемые)	2 097 760,45
Расходы прошлых лет	567 228,89	Публикация статьи (не принимаемые)	29 250,00	Прочий НДС	25 695,35
Реализация ОС	333 333,33	Публикация статьи (принимаемые)	22 230,00	Публикация статьи (не принимаемые)	140 000,00
Реализация ОС	45,66	Разницы стоимости возврата и фактической стоимости товаров	265,34	Публикация статьи (принимаемые)	21 430,00
Соглашение о возмещении	3 508 292,67	Расходы при конвертации валюты	69 465,01	Разницы стоимости возврата и фактической стоимости товаров	130,66
Содержание жилого дома (х.Верхний)	3 238 211,51	Расходы прошлых лет	17 281 367,50	Расходы при конвертации валюты	39 847,71
Списание дебиторской и кредиторской задолженности (не принимаемая)	282 745,84	Реализация ОС	828 333,33	Расходы прошлых лет	565 111,78
Списание дебиторской и кредиторской задолженности (принимаемая)	205 881,86	Реализация ОС	700 029,80	Реализация ОС	703 333,33
Списание материалов	1 889,20	Соглашение о возмещении	5 179 263,60	Реализация ОС	1 196 351,66
Списание НДС на расходы	228,81	Содержание жилого дома (х.Верхний)	3 351 111,19	Резерв по сомнительным долгам	21 635 866,82
Спонсорская помощь	1 912 812,60	Спецодежда (29) не использовать	15 750,00	Соглашение о возмещении	3 594 422,75
Спортивные мероприятия (тренажерный зал, фитнес)	227 800,00	**Списание 08.03**	**32 494 283,51**	Содержание жилого дома (х.Верхний)	3 299 868,04
Страхование имущества (91)	1 649 987,68	Списание дебиторской и кредиторской задолженности (не принимаемая)	641 464,75	Спецодежда (29) не использовать	8 550,31
Страховые взносы (29) не использовать	818 795,56	Списание материалов	3 349 662,51	Списание дебиторской и кредиторской задолженности (не принимаемая)	341 762,37
Услуги банка	511 240,27	**Списание ОС**	**46 941,65**	Списание дебиторской и кредиторской задолженности (принимаемая)	176 000,00
Услуги других подразделений ОАО "СК" (29) не использовать	230 295,36	Спонсорская помощь	2 383 940,20	Списание материалов	1 925 364,63
Услуги сторонних организаций (29) не использовать	170 346,92	Спортивные мероприятия (тренажерный зал, фитнес)	305 800,00	Списание НДС на расходы	16 666,67

Наименование	Сумма за 2020 года	Наименование	Сумма за 2021 года	Наименование	Сумма за 2022 года
Формирование резервов по сомнительным долгам	7 597 852,40	Страхование имущества (91)	739 682,26	Списание ОС	39 460,75
Членские взносы	461 830,00	Страховые взносы (29) не использовать	1 140 471,47	Спонсорская помощь	3 933 857,28
Штрафы, пени по налогам и сборам	12 090,51	Услуги банка	463 175,33	Спортивные мероприятия (тренажерный зал, фитнес)	343 900,00
Штрафы, пени по хозяйственным договорам	2 400,00	Услуги других подразделений ОАО "СК" (29) не использовать	381 604,26	Страхование имущества (91)	306 953,33
Электроэнергия (29) не использовать	491 597,08	**Услуги столовой**	**416,04**	Страховые взносы (29) не использовать	1 365 008,75
		Услуги сторонних организаций (29) не использовать	198 994,74	Услуги банка	3 745 926,64
		Формирование резервов по сомнительным долгам	5 724 669,47	Услуги других подразделений ОАО "СК" (29) не использовать	315 156,69
		Формирование резервов по сомнительным долгам (НУ)	227 000,00	Услуги сторонних организаций (29) не использовать	245 544,78
		Членские взносы	445 000,00	Членские взносы	1 403 000,00
		Штрафы, пени по налогам и сборам	287 107,66	Штрафы, пени по налогам и сборам	4 106,98
		Штрафы, пени по хозяйственным договорам	1 145 638,92	Штрафы, пени по хозяйственным договорам	1 748,00
		Электроэнергия (29) не использовать	487 440,80	Электроэнергия (29) не использовать	512 295,39
Итого	**105 531 965,32**	**Итого**	**131 848 340,96**	**Итого**	**84 008 806,31**

Согласно предоставленной расшифровке за 2021 и 2022 года были выявлены нетипичные расходы, которые возникли единоразово. Далее Оценщик корректирует сумму прочих расходов на сумму нетипичных расходов по годам.

Далее определяется доли прочих расходы в выручке за 2019-2022 гг.:

Таблица 83.Расчет базы для прогноза прочих расходов

Наименование	Ед. изм.	2019	2020	2021	2022
Выручка	тыс. руб.	956 309	1 274 303	1 591 118	1 700 112
Прочие расходы	тыс. руб.	65 595	37 702	93 446	78 030
Корректировка статьи на нетипичные расходы	тыс. руб.	0	0	32 542	4 544
Итого	тыс. руб.	65 595	37 702	60 904	73 486
Доля статьи в выручке		6,86%	2,96%	5,87%	4,59%
Среднее значение за 2019,2021,2022		**5,77%**			

Наименование	Ед. изм.	2019	2020	2021	2022
Выручка	тыс. руб.	956 309	1 274 303	1 591 118	1 700 112
Прочие расходы	тыс. руб.	65 595	37 702	93 446	78 030
Корректировка статьи на нетипичные расходы	тыс. руб.	0	0	32 542	4 544
Итого	тыс. руб.	65 595	37 702	60 904	73 486
Доля статьи в выручке		6,86%	2,96%	5,87%	4,59%
Среднее значение		**5,07%**			

Принимая во внимание, что в 2020 году прочие расходы сильно разнятся с другими годами, Оценщик при расчете среднего значения использует данные за 2019, 2021 и 2022 года.

Таблица 84.Прогноз прочих расходов на горизонт расчета

Наименование	Ед. изм.	2023 год	2024 год	2025 год	2026 год	2027 год	Постпрогноз
Выручка	тыс. руб.	1 965 864	2 085 782	2 179 642	2 277 726	2 380 224	2 487 334
Доля прочих доходов в выручке		5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%	5,77%
Прочие расходы	**тыс. руб.**	**113 430**	**120 350**	**125 765**	**131 425**	**137 339**	**143 519**

11.7. Прогноз чистой прибыли компании

Проценты к получению (финансовые потоки)

Проценты к получению – доходы, полученные в связи с предоставлением третьим лицам долгового финансирования, а именно:
- проценты, причитающиеся организации по выданным ею займам;
- проценты и дисконт, причитающиеся к получению по ценным бумагам (например, по облигациям, векселям);
- проценты по коммерческим кредитам, предоставленным путем перечисления аванса, предварительной оплаты, задатка;
- проценты, выплачиваемые банком за пользование денежными средствами, находящимися на расчетном счете организации и т.п.

Доходы в виде процентов к получению связаны с суммами процентов по депозитам и займам.

Наименование	Ед. изм.	2 019	2 020	2 021	2 022
Выручка	тыс. руб.	956 309	1 274 303	1 591 118	1 700 112
Проценты к получению	тыс. руб.	618	1 672	11 420	25 727
Доля процентов к получению в выручке		0,06%	0,13%	0,72%	1,51%
Среднее значение за 2021-2022 гг.		**1,12%**			

Согласно данным расшифровки баланса, предоставленной Заказчиком, сумма полученных процентов по депозитам составит:

Таблица 85.

№п/п	Наименование	Номер договора	Дата погашения	Статус	Процент	Сумма траншей	Сумма процентов
1	3823	3823	30.11.2023	Действует	7,40	15 000 000,0	553 479,5
2	6023	6023	24.01.2024	Действует	7,45	33 000 000,0	1 306 709,6

№п/п	Наименование	Номер договора	Дата погашения	Статус	Процент	Сумма траншей	Сумма процентов
3	Договор депозита 0017	БП-525-330-20	27.10.2023	Действует	7,40	50 000 000,0	1 530 684,9
4	Договор депозита 0018	БП-525-330-20	30.10.2023	Действует	7,60	30 000 000,0	943 232,9
5	Договор депозита 0019	БП-525-330-20	25.10.2023	Действует	7,50	30 000 000,0	739 726,0
6	Договор депозита 0020	БП-525-330-20	24.11.2023	Действует	7,50	40 000 000,0	1 208 219,2
7	Договор депозита 0021	БП-525-330-20	25.12.2023	Действует	7,65	60 000 000,0	2 188 109,6
8	Договор депозита 0022	БП-525-330-20	29.12.2023	Действует	7,60	30 000 000,0	1 074 411,0
9	Договор депозита 0023	БП-525-330-20	29.12.2023	Действует	7,60	35 000 000,0	1 231 616,4
10	Договор депозита 0024	БП-525-330-20	29.12.2023	Действует	8,55	120 000 000,0	4 211 548,0
11	Договор депозита 0025	БП-525-330-20	27.11.2023	Действует	8,55	20 000 000,0	538 767,1
12	Договор депозита 0027	БП-525-330-20	29.12.2023	Действует	8,55	22 000 000,0	726 632,9
13	Договор депозита 0029	БП-525-330-20	26.01.2024	Действует	11,40	60 000 000,0	2 828 367,4
14	Договор депозита 0209	БП-525-330-20	28.11.2023	Действует	11,40	40 000 000,0	1 124 383,6
15	Договор депозита 0211	БП-525-330-20	29.11.2023	Действует	11,40	40 000 000,0	1 124 383,6
16	Договор депозита 0219	БП-525-330-20	28.11.2023	Действует	11,50	35 000 000,0	937 328,8
17	Договор депозита 0221	БП-525-330-20	30.10.2023	Действует	11,65	20 000 000,0	287 260,3
18	Договор депозита 0223	БП-525-330-20	31.10.2023	Действует	11,68	25 000 000,0	424 000,0
19	Договор депозита 0236	БП-525-330-20	30.11.2023	Действует	12,65	65 000 000,0	1 393 698,6
	ИТОГО					**770 000 000,0**	**24 372 559,2**

Оценщик прогнозирует доходы в виде процентов по депозиту, в виде фактических данных, предоставленных Заказчиком. По состоянию на 30.09.2023 было получено 16 300 тыс. руб., согласно предполагаемых выплат в 2023 году будет выплачено еще 20 237 тыс. руб. и в 2024 году 4 135 тыс. руб.

Кроме того, у компании есть выданный заемные средства в размере 2 800 тыс. руб. по состоянию на 30.09.2023. Учитывая малую долю доходов от этого займа (процентная ставка в размере 3%), а также учитывая, что Заказчиком не предоставлен график платежей, Оценщик пренебрегает данной строкой дохода и учитывает только проценты по депозитам.

Таблица 86. Прогноз процентов к получению на горизонт расчета

Наименование	Ед. изм.	2023 год	2024 год	2025 год	2026 год	2027 год	Постпрогноз
Выручка	тыс. руб.	**1 965 864**	**2 085 782**	**2 179 642**	**2 277 726**	**2 380 224**	**2 487 334**
Проценты к получению	тыс. руб.	36 537	4 135	0	0	0	0
Доля процентов к получению в выручке		1,86%	0,20%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Проценты к уплате фактические (финансовые потоки)

При расчете денежного потока для собственного капитала необходимо учитывать движение денежных средств, связанное с изменением долгосрочной процентной задолженности – именно той части долга компании, которая не учитывалась в составе собственного оборотного капитала. Прогноз потоков от финансовой деятельности должен быть обусловлен потребностями компании финансировании своей текущей и инвестиционной

деятельности и учитывать реальные возможности компании по привлечению заемного финансирования. Индикатором того, что компания в каком-то периоде нуждается в дополнительных средствах, являются отрицательные денежные потоки. Вся задолженность компании должна быть погашена либо к концу прогнозного периода, либо ее погашение должно учитываться при расчете реверсии.

Согласно данным Администрации ПАО «Славянский кирпич» организация не использует заемные средства, но у организации есть лизинг/арендные платежи. Далее приведена расшифровка ПАО «Славянский кирпич» процентных выплат по годам.

Таблица 87.Суммы погашения по годам

№ п/п	Наименование	Сумма по договору, тыс. руб	Дата полного погашения	Остаток долга на 30.09.2023, тыс.руб.	Процентная ставка по кредиту, %	Начисленные, но не выплаченные проценты на 30.09.2023 г., тыс.руб.	Выплаченные проценты с 01.01.23 по 30.09.23 г., тыс. руб.
1	96698-ФЛ/КД-21 от 29.11.2021 Камаз	9370,11	30.01.2025	3103,97	17,17%	190,58	340,57
2	№ 34657L от 10.11.2021(Погрузчик Bobcat,TL30.70)	7195,74	17.02.2025	2471,19	12,76%	167,37	210,47
3	№ АА039286191 от 16.03.2023 Трактор К-742М 3	20022,52	07.03.2026	13092,1	14,50%	1271,76	1088,67
4	№ АА047284445 от 16.03.2023 Трактор К-742М 1	20022,52	07.03.2026	13092,1	14,50%	1271,76	1088,67
5	№ АА047286190 от 16.03.2023 Трактор К-742М 2	20022,52	07.03.2026	13092,1	14,50%	1271,76	1088,67
6	№2940416-ФЛ/КРД-22 от 31.01.2022 (Skoda Kodiaq)	3979,93	14.01.2025	1047,5	22,69%	108,78	143,62
7	№ 13130-23-LA от 13.03.23 (Экскаватор Doosan DX260LCA 0728)	18908,15	13.03.2026	12345,59	13,59%	1647,8	502,18
8	№ 13131-23-LA от 13.03.23 (Погрузчик фронтальный Doosan SD200)	7219,82	22.03.2026	4706,33	13,59%	439,35	387,76
9	№ 13173-23-LA от 23.03.23 (Экскаватор Doosan DX140LC)	17093,04	23.03.2026	11361,51	20,38%	2121,22	630,25
10	№ 13733-23-LA от 11.09.23 (Экскаватор DEVELON DX260LC-7M)	24188,6	29.09.2026	18238,26	19,70%	3543,8	116,03
11	№13187-23-LA от 30.03.23 (Экскаватор Doosan DX260LCA 0729)	20511,97	30.03.2026	13652,86	20,99%	2592,12	777,43
12	№13310-23-LA от 04.05.23 (Бульдозер гусеничный ЧЕТРА Т-9)	16198,36	22.05.2026	11319,03	14,30%	1520,43	468,92
13	№ АХ_ЭЛ/Крд-130406/ДЛ от 13.03.2023 (ГАЗ-А65 NEXT)	4340,68	11.02.2026	2844,89	17,44%	474,15	251,91
14	Аренда земли договор №8848000003 от 20.08.2007	12104,85	16.07.2056	11910,6	13,00%	9078,61	261,31
15	Аренда земли договор №8848000006 от 30.10.2007	1309	16.07.2056	1288,32	13,00%	981,75	28,25
16	Аренда земли договор №4800001794 от 09.04.2001	11206,29	09.04.2050	11100,8	13,00%	7707,69	285,23
17	Аренда земли договор №4850003578 от 19.07.2007	30139,75	30.05.2056	29790,8	13,00%	22604,74	650,63
18	Аренда земли договор №4850003822 от 10.12.2007	1250,75	19.11.2056	1231,62	13,00%	946,45	26,26
19	Аренда земли договор №2 от 08.12.2012	6000	31.12.2023	750	13,00%	465,08	153,99
20	Прочее	-	-	3093,06	-	-	-
Итого:				**179 532,63**		**58 405,20**	**8500,82**

Так как Оценщику не предоставили более точный график платежей, поэтому сумму по процентам Оценщик учитывает согласно вышеприведенной расшифровки в год полного погашения.

Таблица 88.Прогноз процентов к уплате

Наименование	Ед. изм.	2023 год	2024 год	2025 год	2026 год	2027 год	Постпрогноз
Проценты к уплате	тыс. руб.	8 966	0	467	16 154	0	41 319

Налог на прибыль

Согласно администрации ПАО «Славянский кирпич» предприятие находится на общем режиме налогообложения, также согласно статье 284 Налогового кодекса РФ стандартная ставка налога составляет 20 %. Далее приведен расчет налога на прибыль.

Таблица 89.Прогноз налоговых выплат на прибыль

Наименование	Ед. изм.	2023 год	2024 год	2025 год	2026 год	2027 год	Постпрогноз
Прибыль (убыток) от продаж	тыс. руб.	712 446	760 978	798 999	838 724	880 230	923 595
Проценты к получению	тыс. руб.	36 537	4 135	0	0	0	0
Проценты к уплате	тыс. руб.	8 966	0	467	16 154	0	41 319
Прочие доходы	тыс. руб.	48 753	51 727	54 055	56 488	59 030	61 686
Прочие расходы	тыс. руб.	113 430	120 350	125 765	131 425	137 339	143 519
Прибыль (убыток) до налогообложения	**тыс. руб.**	**675 340**	**696 490**	**726 822**	**747 633**	**801 921**	**800 443**
Налог на прибыль	тыс. руб.	135 068	139 298	145 364	149 527	160 384	160 089

На основе спрогнозированных финансовых показателей предприятия ниже в таблице приведен прогноз чистой прибыли Компании после уплаты налогов.

Таблица 90.Прогноз чистой прибыли компании на 2023-2027 гг

Наименование показателей	Ед. изм.	2023 год	2024 год	2025 год	2026 год	2027 год	Постпрогноз
Выручка	тыс. руб.	1 965 864	2 085 782	2 179 642	2 277 726	2 380 224	2 487 334
Себестоимость без амортизационных отчислений	тыс. руб.	733 071	777 788	812 789	849 364	887 586	927 527
Амортизация	тыс. руб.	80 387	80 218	80 050	79 882	79 714	79 546
Валовая прибыль	**тыс. руб.**	**1 152 406**	**1 227 776**	**1 286 803**	**1 348 480**	**1 412 924**	**1 480 261**
Коммерческие расходы	тыс. руб.	185 381	196 689	205 540	214 790	224 455	234 556
Управленческие расходы	тыс. руб.	254 579	270 109	282 264	294 966	308 239	322 110
Проценты к получению	тыс. руб.	36 537	4 135	0	0	0	0
Проценты к уплате фактические	тыс. руб.	8 966	0	467	16 154	0	41 319
Прочие доходы	тыс. руб.	48 753	51 727	54 055	56 488	59 030	61 686
Прочие расходы	тыс. руб.	113 430	120 350	125 765	131 425	137 339	143 519
Прибыль (убыток) до налогообложения	**тыс. руб.**	**675 341**	**696 490**	**726 822**	**747 633**	**801 921**	**800 443**
Налог на прибыль	тыс. руб.	135 068	139 298	145 364	149 527	160 384	160 089
Чистая прибыль	**тыс. руб.**	**540 273**	**557 192**	**581 458**	**598 106**	**641 537**	**640 354**

11.8. Прогноз величины основных средств

Прогноз амортизационных отчислений и капитальных вложений

При прогнозировании расходов предприятия амортизационные отчисления отражаются в качестве одной из статей затрат. Так как данные выплаты, не отражают реального оттока средств, при определении величины денежного потока они должны быть прибавлены к балансовой прибыли.

Капитальные вложении прогнозируются на основании текущих данных основных средств за предыдущие года, капитальные вложения в остаточном периоде должны быть равны амортизационным отчислениям.

Капитальные вложения рассчитаны согласно расшифровок «Наличие и движение основных средств» за 2019-2022 гг. Коэффициент обновления принят согласно последнего отчетного года, формула коэффициента обновления по каждому году выглядит следующим образом:

$$Коб = \frac{ОСп}{ОСкп} * 100$$

где:

$К_{об}$ – коэффициент обновления;

$ОС_{п}$ – основных средств поступило;

$ОС_{кп}$ - основных средств на конец периода.

Коэффициент выбытия рассчитывается как среднее значение за 2021-2022 гг. коэффициента выбытия, формула коэффициента выбытия по каждому году выглядит следующим образом:

$$Квб = \frac{ОСв}{Онп} * 100$$

где:

$К_{вб}$ – коэффициент выбытия;

$ОС_{п}$ – основных средств выбыло;

$ОС_{кн}$ - основных средств на начало периода.

Таблица 91.Расчет базы для прогноза амортизационных отчислений и капитальных вложений

Наименование	Ед. изм.	2019	2020	2021	2022
Основные средства на начало периода	тыс. руб.	749 912	686 384	669 243	789 159
ОС (поступило)	тыс. руб.	-	26 677	85 970	62 550
Коэффициент обновления	%	0,00%	3,89%	12,85%	7,93%
ОС (выбыло)	тыс. руб.	0	0	885	1 235
Коэффициент выбытия	%	0,00%	0,00%	0,13%	0,16%
Амортизация	тыс. руб.	37 471	43 580	56 779	100 363
ОС на конец периода	тыс. руб.	686 384	669 243	789 159	758 368

Доля амортизации в стоимости основных средств	%	5,00%	6,35%	8,48%	12,72%
Среднее значение Амортизация за 2021-2022 гг.		**10,60%**			
Среднее значение ОС выбыло за 2021 – 2022 гг.		**0,14%**			
Среднее значение ОС поступило за 2021 – 2022 гг.		**10,39%**			

Таблица 92.Прогноз амортизационных отчислений и суммы основных средств на начало и конец периода, а также капитальных вложений

Капитальные вложения от амортизации		**2023 год**	**2024 год**	**2025 год**	**2026 год**	**2027 год**	**Постпрогноз**
ОС на начало периода	тыс. руб.	758 368	756 775	755 186	753 600	752 017	750 438
ОС на конец периода	тыс. руб.	756 775	755 186	753 600	752 017	750 438	750 438
Амортизация	тыс. руб.	80 387	80 218	80 050	79 882	79 714	79 546
Капитальные вложения	тыс. руб.	78 794	78 629	78 464	78 299	78 135	79 546

11.9. Прогноз изменения собственного оборотного капитала

При прогнозировании денежных потоков определена величина собственного оборотного капитала, необходимого для функционирования бизнеса.

Оценка уровня собственного оборотного капитала в выручке основана на ретроспективных данных Компании за 2019-30.09.2023 гг:

Таблица 93. Бухгалтерский баланс ПАО «Славянский кирпич»/ Анализ уровня собственного оборотного капитала

БАЛАНС (АКТИВ)						
Наименование	**Код**	**31.12.2019 г.**	**31.12.2020 г.**	**31.12.2021 г.**	**31.12.2022 г.**	**30.09.2023 г.**
		тыс.руб.	**тыс.руб.**	**тыс.руб.**	**тыс.руб.**	**тыс.руб.**
I. Внеоборотные активы						
Нематериальные активы	1110	21	0	0	0	0
Основные средства	1150	727 133	709 780	849 227	761 538	832 796
Доходы вложения в материальные ценности	1160	0	0	0	0	0
Финансовые вложение	1170	12 441	12 098	18 531	15 864	2 800
Отложенные налоговые активы	1180	20 357	1 814	5 414	9 623	39 896
Прочие внеоборотные активы	1190	13 723	5 893	0	752	448
Итого по разделу I	**1100**	**773 675**	**729 585**	**873 172**	**787 777**	**875 941**
II. Оборотные активы						
Запасы	1210	424 092	372 154	369 290	581 232	595 735
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	4 414	623	562	612	540
Дебиторская задолженность	1230	53 784	61 663	167 982	160 229	312 277
Финансовые вложение (за исключением денежных эквивалентов)	1240	2 244	3 280	5 588	1 706	0
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	105 319	294 953	406 151	235 603	838 897
Прочие оборотные активы	1260	0	5 791	22 953	12 708	27 954
Итого по разделу II	**1200**	**589 853**	**738 464**	**972 526**	**992 090**	**1 775 403**
БАЛАНС	**1600**	**1 363 528**	**1 468 049**	**1 845 698**	**1 779 867**	**2 651 344**
БАЛАНС (ПАССИВ)						
Наименование	**Код**	**31.12.2019 г.**	**31.12.2020 г.**	**31.12.2021 г.**	**31.12.2022 г.**	**30.09.2023 г.**
		тыс.руб.	**тыс.руб.**	**тыс.руб.**	**тыс.руб.**	**тыс.руб.**
III Капиталы и резервы						
Уставный капитал	1310	27 276	27 276	27 276	27 276	1 364
Переоценка внеоборотных активов	1340	1 067	1 067	1 067	0	0
Добавочный капитал	1350	0	0	0	0	20 730
Резервный квапитал	1360	8 182	8 182	8 182	8 182	8 182
Нераспредиленная прибыль	1370	276 670	455 828	796 148	1 295 639	1 794 130
Итого по разделу III	**1300**	**313 195**	**492 353**	**832 673**	**1 331 097**	**1 824 405**
IV Долгосрочные обязательства						
Заемные средства	1410	762 632	627 837	250 119	0	0
Отложенные налоговые обязательства	1420	39 553	40 237	53 930	58 398	88 127
Оценочные обязательства	1430	0	0	0	0	0
Прочие обязательства	1450	0	25 171	197 650	131 863	179 533
Итого по разделу IV	**1400**	**802 185**	**693 245**	**501 699**	**190 261**	**267 659**
V Краткосрочные обязательства						
Заемные средства	1510	0	0	0	0	0
Кредиторская задолженность	1520	235 476	276 088	498 313	234 128	479 366
Доходы будущих периодов	1530	0	0	0	0	0
Оценочные обязательства	1540	12 672	6 363	13 013	19 668	22 142
Прочие обязательства	1550	0	0	0	4 713	57 773
Итого по разделу V	**1500**	**248 148**	**282 451**	**511 326**	**258 509**	**559 280**
БАЛАНС	**1700**	**1 363 528**	**1 468 049**	**1 845 698**	**1 779 867**	**2 651 344**
Чистые активы						
СОК		*234 142*	*157 780*	*49 461*	*496 272*	*377 226*
Выручка		*956 309*	*1 274 303*	*1 591 118*	*1 700 112*	*1 653 292*
Доля в выручке		*24,48%*	*12,38%*	*3,11%*	*29,19%*	*22,82%*

Примечание:

1.Для дальнейших расчетов принято значение доли СОК в выручке за последний полный отчетный период (2022 г.), в размере 29,19%. Данное значение принято в качестве базы для прогноза величины собственного оборотного капитал в течение всего прогнозируемого периода.

2. В состав СОК входят все оборотные активы за исключением финансовых вложений и денежных средств (запасы, дебиторская задолженность, прочие оборотные активы) – (минус) все

краткосрочные обязательства (заемные средства, кредиторская задолженность, оценочные обязательства).

Таблица 94. Прогноз собственного оборотного капитала на горизонт расчета, тыс. руб.

Показатели	**Ед. изм.**	**на 30.09.2023**	**2023 год**	**2024 год**	**2025 год**	**2026 год**	**2027 год**	**Постпрогноз**
Выручка	тыс. руб.	1 653 292	1 965 864	2 085 782	2 179 642	2 277 726	2 380 224	2 487 334
База для прогноза	-	-	29,19%	29,19%	29,19%	29,19%	29,19%	29,19%
Собственный оборотный капитал	тыс. руб.	377 226	573 836	608 840	636 237	664 868	694 787	726 053
Прирост/снижение собственного оборотного капитала	**тыс. руб.**	**-**	**-**	**35 004**	**27 397**	**28 631**	**29 919**	**31 266**

Примечание:

1. Изменение собственного оборотного капитала в первый год горизонта расчета учтено при внесении итоговой корректировки на избыток собственного оборотного капитала (- 196 610 тыс. руб.).
2. Величина собственного оборотного капитала на дату оценки (30.09.2023 г.) составляет 377 226 тыс. руб.

11.10. Прогноз денежных потоков от деятельности компании

В данном расчете прогноз денежных потоков произведен по модели для всего собственного капитала.

Таблица 95. Прогноз денежных потоков на период 2023 год - 2027 год и постпрогнозный год (2028)

Наименование показателей	Ед. изм.	2023 год	2024 год	2025 год	2026 год	2027 год	Постпрогноз
Выручка	тыс. руб.	1 965 864	2 085 782	2 179 642	2 277 726	2 380 224	2 487 334
Себестоимость без амортизационных отчислений	тыс. руб.	733 071	777 788	812 789	849 364	887 586	927 527
Амортизация	тыс. руб.	80 387	80 218	80 050	79 882	79 714	79 546
Валовая прибыль	**тыс. руб.**	**1 152 406**	**1 227 776**	**1 286 803**	**1 348 480**	**1 412 924**	**1 480 261**
Коммерческие расходы	тыс. руб.	185 381	196 689	205 540	214 790	224 455	234 556
Управленческие расходы	тыс. руб.	254 579	270 109	282 264	294 966	308 239	322 110
Проценты к получению	тыс. руб.	36 537	4 135	0	0	0	0
Проценты к уплате фактические	тыс. руб.	8 966	0	467	16 154	0	41 319
Прочие доходы	тыс. руб.	48 753	51 727	54 055	56 488	59 030	61 686
Прочие расходы	тыс. руб.	113 430	120 350	125 765	131 425	137 339	143 519
Прибыль (убыток) до налогообложения	**тыс. руб.**	**675 341**	**696 490**	**726 822**	**747 633**	**801 921**	**800 443**
Налог на прибыль	тыс. руб.	135 068	139 298	145 364	149 527	160 384	160 089
Чистая прибыль	**тыс. руб.**	**540 273**	**557 192**	**581 458**	**598 106**	**641 537**	**640 354**
Плюс амортизационные отчисления	тыс. руб.	80 387	80 218	80 050	79 882	79 714	79 546
Минус прирост собственного оборотного капитала	тыс. руб.	0	35 004	27 397	28 631	29 919	31 266
Плюс уменьшение собственного оборотного капитала	тыс. руб.	0	0	0	0	0	0
Минус капитальные вложения	тыс. руб.	78 794	78 629	78 464	78 299	78 135	79 546
Плюс увеличение долгосрочной задолженности	тыс. руб.	0	0	0	0	0	0
Минус уменьшение долгосрочной задолженности	тыс. руб.	0	0	0	0	0	0
Денежный поток	**тыс. руб.**	***541 865***	***523 777***	***555 647***	***571 058***	***613 197***	***609 088***

11.11. Расчет ставки дисконтирования

Поскольку при определении стоимости оцениваемого капитала выбрана модель денежного потока на собственный капитал, в качестве ставки дисконтирования применялась величина, определенная по модели оценки капитальных активов (CAPM).

Стоимость собственного капитала *Re* рассчитана методом оценки капитальных активов CAPM (Capital Asset Pricing Model) по следующей формуле:

$$Re = Rf + \beta \cdot (Rm - Rf) + S_1 + S_2 + C$$

где:

Rf – безрисковая ставка (risk free rate);

β – коэффициент бета (beta), является мерой систематического риска, связанного с политическими и макроэкономическими рисками, происходящими в стране;

(Rm-Rf) – рыночная премия за риск (equity risk premium);

S_1 – премия для малых предприятий (size risk premium);

S_2 – премия за риск инвестиций в конкретную компанию (company specific risk);

C – страновой риск (country risk).

Ставка дисконтирования построена на основе наиболее развитого рынка ценных бумаг США, поэтому впоследствии для корректного применения ставки дисконта проведена корректировка полученного значения в ставку для рублевого денежного потока.

Безрисковая ставка

Безрисковая ставка – ставка процента по инвестициям, подверженным минимальному риску. В качестве безрисковой ставки использована доходность по 30-летним долгосрочным казначейским облигациям США, составляющая 4,709% на дату близкую к дате оценки (30.09.2023 г.) по данным информационного портала Investing (https://ru.investing.com/rates-bonds/u.s.-30-year-bond-yield-historical-data).

Прошлые данные доходности облигаций США 30-летние

Временной период

Daily | Скачать данные | 30.08.2023 - 30.09.2023

Дата	Цена	Откр.	Макс.	Мин.	Изм. %
29.09.2023	4,709	4,706	4,740	4,648	+0.02%

Рыночная премия за риск (Rm-Rf)

Рыночная премия представляет собой дополнительный доход, который необходимо добавить к безрисковой ставке, чтобы компенсировать инвестору дополнительный риск, связанный с инвестированием в акции / доли предприятий.

Премия за риск акционерного капитала (equity risk premium) отражает расхождение в доходности, представленное превышением доходности корпоративных акций над доходностью по казначейским обязательствам Правительства США. Согласно данным Damodaran Online (http://people.stern.nyu.edu/adamodar/), по итогам 2022 г. инвесторы в среднем рассчитывают на премию в размере 5,94% сверх доходности по долгосрочным казначейским обязательствам.

Коэффициент бета

В модели CAPM риск разделяется на две категории: систематический риск и несистематический риск. Систематический риск представляет собой риск, связанный с изменением ситуации на фондовых рынках в целом в связи с изменением таких макроэкономических и политических факторов, как процентные ставки, инфляция, изменение государственной политики и т.д. Данные факторы напрямую оказывают влияние на все компании, поскольку они затрагивают экономические и рыночные условия, в которых действуют все предприятия.

Систематический риск учитывается в модели CAPM с помощью коэффициента «бета». Более высокая чувствительность к систематическому риску предполагает более высокую рыночную премию и наоборот. Компания, коэффициент бета которой, больше единицы, является более

рисковой, чем «средняя» компания, в то время как значение бета ниже единицы указывает на меньший риск, чем на рынке в целом.

Расчет коэффициента бета основан на статистических данных по предприятиям пищевой направленности. Оцениваемое предприятие характеризуется отличным от среднерыночного соотношения собственного и заемного капитала, поэтому на начальном этапе производится расчет коэффициента бета без учета финансового рычага, а затем полученное значение корректируется на условия Компании.

Расчет коэффициента бета без учета финансового рычага производится по формуле:

$$\beta u = \frac{\beta l}{1 + (1 - T) \cdot D/E}$$

где:

βu – коэффициент бета без учета финансового рычага (unlevered beta);

βl – коэффициент бета с учетом финансового рычага (levered beta);

T – средняя ставка по налогу на прибыль компаний-аналогов;

D/E – среднеотраслевое соотношение стоимости заемного (debt) и собственного (equity) капитала.

В соответствие с данными А. Дамодаран
http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/New_Home_Page/datafile/Betas.html,
величина коэффициента βU для (***вид деятельности:Construction Supplies***) равна **1,03**.

Таблица 96. Определение коэффициента бета без учета финансового рычага (Emerging Markets)

Industry Name	*Number of firms*	*Beta*	*D/E Ratio*	*Effective Tax rate*	*Unlevered beta*
Advertising	58	1.63	44.99%	6.39%	1.22
Aerospace/Defense	77	1.41	26.06%	8.60%	1.18
Air Transport	21	1.42	186.33%	10.47%	0.59
Apparel	39	1.32	51.57%	12.04%	0.96
Auto & Truck	31	1.54	50.19%	3.00%	1.12
Auto Parts	37	1.47	42.66%	9.30%	1.12
Bank (Money Center)	7	1.08	216.38%	16.25%	0.41
Banks (Regional)	557	0.50	64.62%	18.84%	0.34
Beverage (Alcoholic)	23	1.01	22.91%	9.39%	0.86
Beverage (Soft)	31	1.30	15.27%	6.42%	1.17
Broadcasting	26	1.32	146.83%	15.76%	0.63
Brokerage & Investment Banking	30	1.20	201.09%	15.32%	0.48
Building Materials	45	1.28	28.93%	16.71%	1.05
Business & Consumer Services	164	1.17	27.47%	9.43%	0.97
Cable TV	10	1.26	107.27%	21.95%	0.70
Chemical (Basic)	38	1.25	48.30%	9.83%	0.92
Chemical (Diversified)	4	1.41	58.24%	12.02%	0.98
Chemical (Specialty)	76	1.28	27.40%	10.75%	1.06
Coal & Related Energy	19	1.45	21.71%	2.28%	1.25
Computer Services	80	1.17	32.56%	6.47%	0.94
Computers/Peripherals	42	1.29	9.52%	9.13%	1.21
Construction Supplies	49	1.26	30.13%	10.52%	1.03

Источник: http://pages.stern.nyu.edu/~adamodar/

Выбор данной отрасли обусловлен тем, что данный вид деятельности наиболее соответствует виду деятельности Компании (ПАО «Славянский кирпич» занимается изготовлением строительных материалов, а именно кирпича).

Премия для малых предприятий

Премия за размер принимается по адаптированным данным известных справочников компании Kroll (ранее — Duff & Phelps, Ibbotson Associates). Компания Kroll определяет премии за размер на фондовом рынке США как превышение фактической доходности акций анализируемых компаний над ее оценкой по CAPM, при этом расчетные премии демонстрируют заметную стабильность во времени. Группировка компаний осуществляется по десятибалльной шкале от наиболее крупных к более мелким по капитализации компании.

Таблица 97. Премии

Группа компаний	США, рыночная капитализация компаний, млн долл.	Россия, рыночная капитализация компаний, млн руб.	Премия за размер, %
Усредненно			
Mid-Cap (группы 3—5)	2 446 — 13 178	6 538 — 35 239	0,78
Low-Cap (группы 6—8)	452 — 2 445	1 206 — 6 537	1,43
Micro-Cap (группы 9—10)	2 — 452	0 — 1 205	3,21
Детализация			
1 группа	29 025 — 1 966 078	77 618 — 5 257 650	−0,22
2 группа	13 178 — 28 808	35 240 — 77 617	0,49
3 группа	6 743 — 13 177	18 032 — 35 239	0,71
4 группа	3 861 — 6 710	10 325 — 18 031	0,75
5 группа	2 445 — 3 836	6 538 — 10 324	1,09
6 группа	1 591 — 2 444	4 255 — 6 537	1,37
7 группа	911 — 1 591	2 436 — 4 254	1,54
8 группа	451 — 911	1 206 — 2 435	1,46
9 группа	190 — 451	508 — 1 205	2,29
10 группа	2 — 189	0 — 507	5,01

Примечание: https://srosovet.ru/Metod/statiimetodliteratyra789/14112022/?ysclid=lpts7uge2y998925015

Поскольку капитализация Компании соответствует показателям средней капитализации (7 группа), поправка на риск предприятий принята на уровне 1,54%.

Премия за риск инвестиций в конкретную компанию

Премия за специфический риск компании отражает дополнительные риски, связанные с инвестированием в оцениваемую компанию, которые не были учтены в коэффициенте бета и премии за страновой риск.

В данном случае такими рисками являются:

- зависимость от государственного регулирования тарифов;
- колебания цен на услуги;

- зависимость от ключевых сотрудников;
- качество корпоративного управления;
- зависимость от ключевых покупателей;
- зависимость от ключевых поставщиков;
- перспективы развития отрасли и предприятия;
- местоположение предприятия и инфраструктура;
- «текучесть» и квалификация персонала;
- доступность капитала.

Для определения величины премии за несистематические риски Компании ниже в таблице приведена качественная оценка факторов риска исходя из следующего ранжирования по степени их влияния:

1 – низкая;
2 – ниже среднего;
3 – средняя;
4 – выше среднего;
5 – высокая.

Таблица 98. Качественная оценка специфических рисков компании

Факторы риска	**Степень влияния (качественная оценка)**	**Ранг риска по степени влияния**
Зависимость от государственного регулирования	Выше среднего	4
Колебания цен	Высокая	5
Зависимость от ключевых сотрудников	Высокая	5
Качество корпоративного управления	Средняя	3
Зависимость от ключевых покупателей	Высокая	5
Зависимость от ключевых поставщиков	Выше среднего	4
Перспективы развития отрасли и предприятия	Выше среднего	4
Местоположение предприятия и инфраструктура	Средняя	3
«Текучесть» и квалификация персонала	Средняя	3
Доступность капитала	Выше среднего	4
Сумма рангов риска		**40**
Средневзвешенный ранг риска по Компании[1]		**4**

Примечание: Для определения данного показателя необходимо сумму рангов риска разделить на количество факторов риска (10).

Премия за риск инвестиций в конкретную компанию определена на уровне **4%**.

Страновой риск

При расчете ставки дисконтирования в качестве безрисковой ставки принята доходность по казначейским обязательствам Правительства США. В связи с этим возникает необходимость учета дополнительной премии, которую потребует инвестор за риск, связанный с вложениями в российские компании по сравнению с компаниями, функционирующими в США. Премия за страновой риск согласно данным справочника СРД-32, Научно-практический Центр Профессиональной Оценки НЦПО, 2023 г. составляет 9,75% (как среднее значение интервала).

Таблица 5.1.2

Страновые риски для РФ*

№ п/п	Год, время	Страновые риски, %
		(снижение ВВП)
25	2016 май	3,8 – 5,0 (рост стоимости нефти)
26	2016 ноябрь	3,5 -4,6 (стабилизация экономики)
27	2017 май	2,5 – 4,0 (Ba1-BBB)
28	2017 ноябрь	2,5 – 3,8
29	2018 май	2,7 – 4,0 (санкции)
30	2018 ноябрь	2,9 – 3,85
31	2019 май	2,6 – 3,72
32	2019 ноябрь	2,8 – 3,86
33	2020 май	3,0 – 3,90
34	2020 ноябрь	3,2 – 4,0
35	2021 май	2,1 – 3,8
36	2021 ноябрь	2,4 – 3,9
37	2022 май	3,5 – 4,5 (санкции)
38	2022 ноябрь	4,2 – 5,1 (ужесточение санкций)
39	2023 май	6,5 – 13,0 (Moody – Caa1, перед украинским контрнаступлением)

Структура капитала

При определении коэффициента бета с учетом финансового рычага Компании было определено соотношение стоимости заемного и собственного капитала предприятия D/E, которое составляет:

- доля собственного капитала - 68,8% (1 824 405/2 651 344, где 1 824 405 тыс. руб. – собственный капитал ПАО «Славянский кирпич, строка 1300 баланса; 2 651 344 тыс. руб. – сумма баланса ПАО «Славянский кирпич»)

- доля заемного капитала -31,2% (100%-68,8%).

Расчет ставки дисконтирования для долларового денежного потока

На основании приведенных выше данных далее произведен расчет ставки дисконтирования для долларового денежного потока:

Таблица 99. Расчет ставки дисконтирования

Наименование	Значение
Стоимость собственного каптала	
Безрисковая ставка	4,71%
Рыночная премия	5,94%
Бездолговой коэффициент бета	0,850
Скорректированный с учетом D/E компании коэффициент бета	0,850
Премия за размер	1,54%
Специфический риск оцениваемой компании	4,00%
Премия за страновой риск	9,75%
Стоимость собственного капитала USD	**25,05%**
Стоимость заемного капитала	
Среднерыночная стоимость заемного капитала USD	4,94%
Ставка налога на прибыль	20,0%
Стоимость заемных средств после налогов USD	**3,95%**
Структура капитала	
Доля заемного капитала	31,2%
Доля собственного капитала	68,8%
Ставка дисконтирования USD	**18,47%**

Корректировка ставки дисконтирования для рублевого денежного потока

Полученная ставка дисконтирования представляет собой требуемую ставку доходности для денежного потока, номинированного в долларах США. В данном случае в расчетах используются номинальные денежные потоки, выраженные в рублях. В связи с этим возникает необходимость скорректировать полученную величину ставки дисконтирования по формуле:

$$R_{RUR} = (1 + R_{USD}) \cdot \frac{1 + r_{RUR}}{1 + r_{USD}} - 1$$

где:

R_{RUR} – ставка дисконтирования, номинированная в рублях;

R_{USD} – ставка дисконтирования, номинированная в долларах США;

r_{RUR} – доходность долгосрочных российских рублевых облигаций на дату оценки;

r_{USD} – доходность долгосрочных российских еврооблигаций (безрисковая ставка) на дату оценки.

Таблица 100.Доходность долгосрочных российских облигаций

Наименование	Значение
Долгосрочные рублевые облигации РФ (RUR)	12,24%
Долгосрочные валютные облигации (USD) (безрисковая ставка)	4,709%

Источник:

1. Интернет-портал https://rusbonds.ru/bonds/87462/ / Доходность к погашению эффективная ОФЗ-26212-ПД
2. В качестве безрисковой ставки использована доходность по 30-летним долгосрочным казначейским облигациям США, составляющая 4,709% на дату близкую к дате оценки (30.09.2023 г.) по данным (https://ru.investing.com/rates-bonds/u.s.-30-year-bond-yield-historical-data).

Полученное таким образом значение WACC представляет собой номинальную требуемую ставку доходности для рублевых денежных потоков: (1 + 18,47%) x (1 + 12,24%) / (1 + 4,709%) – 1 = **27%**.

11.12. Расчет стоимости компании в постпрогнозный период

Определение стоимости компании в постпрогнозный период основано на предпосылке о том, что бизнес способен приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что после окончания прогнозного периода доходы бизнеса стабилизируются, и в остаточный период будут иметь месть стабильные долгосрочные темпы роста или бесконечные равномерные доходы.

В зависимости от перспектив развития бизнеса после завершения горизонта расчета используется один из следующих методов определения стоимости компании в постпрогнозный период (стоимости реверсии):

- метод ликвидационной стоимости – данный метод используется в том случае, если в постпрогнозный период ожидается банкротство компании с последующей перепродажей имеющихся активов. При расчете ликвидационной стоимости необходимо принять во внимание расходы, связанные с ликвидацией, и скидку на срочность (при срочной ликвидации). Для оценки действующего предприятия, приносящего прибыль, а тем более находящегося в стадии роста, этот метод не применим;
- метод скорректированных чистых активов – техника расчетов аналогична расчетам ликвидационной стоимости, но не учитывает затрат на ликвидацию и скидку за срочную продажу активов компании. Этот метод может быть использован для стабильного бизнеса, главной характеристикой которого являются значительные материальные активы;
- метод предполагаемой продажи – заключается в пересчете денежного потока в показатели стоимости с помощью специальных коэффициентов, полученных из анализа ретроспективных данных по продажам сопоставимых компаний;
- модель Гордона – по данной модели доход постпрогнозного периода капитализируется в показатели стоимости при помощи ставки капитализации, рассчитанной как разница между ставкой дисконтирования и долгосрочными темпами роста. Модель основана на прогнозе получения стабильных доходов в остаточный период и предполагает, что величины износа и капиталовложений равны.

В условиях отсутствия данных по продаже сопоставимых компаний при расчете стоимости предприятия в постпрогнозный период использовалась модель Гордона:

$$FV = \frac{CF_{k+1}}{i - g}$$

где:

FV – стоимость компании в постпрогнозный период;

CF_{k+1} – денежный поток за первый год после окончания горизонта расчета (постпрогнозный период);

i – ставка дисконтирования;

g – долгосрочные темпы роста денежного потока.

Таблица 101. Расчет стоимости компании в постпрогнозный период

Наименование	Значение
Денежный поток в постпрогнозный период	609 088
Ставка дисконтирования	27,00%
Долгосрочные темпы роста денежного потока	4,50%
Ставка капитализации для реверсии	22,50%
Стоимость компании в постпрогнозный период (стоимость реверсии)	2 707 057
Коэффициент дисконтирования	0,321
Текущая стоимость реверсии	**868 965**

Примечание: Долгосрочные темпы роста использованы в соответствии со значением индекса-дефлятора в постпрогнозный период, на уровне 4,5%.

11.13. Итоговый расчет стоимости компании доходным подходом

Предварительная величина стоимости бизнеса включает текущую стоимость денежных потоков в течение прогнозного периода и текущее значение стоимости компании в постпрогнозный период.

Таблица 102. Расчет предварительной стоимости компании методом DCF

Наименование показателей	1 год	2 год	3 год	4 год	5 год	Постпрогноз
	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.	тыс. руб.
Денежный поток	541 865	523 777	555 647	571 058	613 197	609 088
Ставка дисконтирования	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%	27,00%
Прогнозный период, лет	0,25	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Период дисконтирования	0,25	1,3	2,3	3,3	4,3	5,3
Дисконтный множитель на середину периода	0,971	0,836	0,658	0,518	0,408	0,321
Текущая стоимость денежного потока	131 538	437 878	365 616	295 808	250 185	195 517
Текущая стоимость реверсии	868 965					
Текущая стоимость собственного капитала до внесения поправок	**2 349 990**					

Для получения итоговой стоимости собственного капитала компании доходным походом по методу DCF необходимо внесение следующих итоговых поправок:

- поправка на величину стоимости нефункционирующих / непрофильных активов;
- поправка на избыток / дефицит собственного оборотного капитала;
- поправка на высоколиквидные активы (не учитывались в СОК)
- сальдо между отложенными налоговыми активами и отложенными налоговыми обязательствами.

Поправка на величину стоимости нефункционирующих / непрофильных активов

Все основные средства, числящиеся на балансе предприятия задействованы в производстве, корректировка на стоимость нефункциональных активов равна **0 руб.**

Поправка на избыток / дефицит собственного оборотного капитала

В модель DCF включается требуемая величина собственного оборотного капитала. Фактическая величина собственного оборотного капитала, которым располагает предприятие,

может не совпадать с требуемой. В связи с этим возникает необходимость внесения поправок: избыток собственного оборотного капитала должен быть прибавлен, а дефицит – вычтен из предварительной стоимости предприятия.

Таблица 103. Поправка на избыток / дефицит собственного оборотного капитала

Наименование	Значение тыс. руб.
Требуемый собственный оборотный капитал в 1-й год	573 836
Фактическая величина собственного оборотного капитала на дату оценки	377 226
Поправка на дефицит собственного оборотного капитала	***196 610***

Поправка высоколиквидные активы

Так как в собственном оборотном капитале не была учтена сумма денежных средств и денежных эквивалентов, сумма денежных средств по состоянию на 30.09.2023 прибавляется в виде корректировки, в размере **838 897 тыс. руб**.

Итоговый расчет стоимости собственного капитала предприятия

Далее в таблице приведен итоговый расчет стоимости компании доходным подходом с учетом описанных выше итоговых поправок.

Таблица 104. Расчет итоговой стоимости компании методом DCF

Наименование	Сумма, тыс. руб.
Текущая стоимость собственного капитала до внесения поправок	**2 349 990**
Процедура корректировок	
1. Поправка на дефицит/избыток оборотного капитала	
Требуемый	573 836
Действительный	377 226
Корректировка на недостаток (-), избыток (+)	*-196 610*
2. Поправка на наличие активов	
Денежные средства	*838 897*
Корректировка	***838 897***
3. Сальдо между ОНА и ОНО	
ОНА	*39 896*
ОНО	*88 127*
Корректировка	*-48 231*
Рыночная стоимость собственного капитала	**2 944 046**

Поправка на степень контроля. Премия за контроль - повышение рыночной цены акций в результате положительного влияния отдельных факторов или наличия определенных дополнительных свойств оцениваемого пакета. Скидка, учитывающая недостаточный контроль, наоборот, означает относительное отношение стоимости пакета акций из-за отрицательного влияния отдельных факторов или отсутствия необходимых свойств и качеств. Премии и скидки (поправка на контроль) в практике оценки применяются к стоимости сопоставимого пакета по котируемым акциям, а по некотируемым акциям - к средней стоимости предыдущих сделок (при их наличии) или к рыночной стоимости пакета. Объектом оценки является 1 акция в составе 100% пакет акций ПАО «Славянский кирпич». В результате оценки получена стоимость 100% пакета акций (контрольного пакета), поэтому корректировка на степень контроля не требуется.

Поправка на ликвидность. Ликвидность – способность ценной бумаги быть быстро проданной и превращенной в денежные средства без существенных потерь для держателей. Исходя из этого, скидка на недостаточную ликвидность определяется как величина или доля (в процентах), на которую уменьшается стоимость оцениваемого пакета для отражения недостаточной ликвидности. Высокая ликвидность увеличивает стоимость ценной бумаги, низкая – снижает по сравнению со стоимостью аналогичных, но легкореализуемых ценных бумаг.

Ликвидность, или «продаваемость» бизнеса зависит только от экономических показателей самого бизнеса, т. е. уже оценка самого бизнеса, которая (в этом смысле) подразумевает и его ликвидность, т. е. инвестиционную привлекательность через сравнимость параметров прибыльности (имеющейся или

потенциальной) предприятия с альтернативными вложениями. Ликвидность в этом смысле входит в оценку через общие коэффициенты доходности.

Объектом оценки является 1 акция в составе 100% пакета акций ПАО «Славянский кирпич». В соответствии со статьей Е.Е. Яскевича «Анализ факторов, обуславливающих введение скидок и надбавок для оцениваемых пакетов акций (долей)»[12], для 100-процентного пакета акций корректировка на ликвидность не вводится (равна 0%).

При этом необходимо отметить, что в настоящем Отчете оценка выполнена в целях направления требования о выкупе бумаг, в соответствии со статьей 84.8 Федерального закона от 26.12.1995 №208-ФЗ «Об акционерных обществах». Таким образом, при направлении обязательного предложения о приобретении ценных бумаг факторов для применения вышеуказанных скидок нет, поскольку сделка обязательно состоится.

Таким образом, корректировка на ликвидность и степень контроля не вводится (равна 0%).

Таблица 105. Итоговый расчет стоимости в рамках доходного подхода

Наименование	Значение
Рыночная стоимость 100% пакета акций, руб.	2 944 046 000
Скидка на степень контроля, %	0
Скидка на ликвидность, %	0
Количество акций в 100% уставного капитала ПАО «Славянский кирпич", шт.	13 638 135
ИТОГО рыночная стоимость 1 акции в составе 100% пакета акций, руб.	**215,8686653**
ИТОГО рыночная стоимость 1 обыкновенной акции, округленно, руб.	**215,87**

11.14. Заключение по доходному подходу

Таким образом, по итогам проведенных расчетов Оценщик пришел к выводу, что рыночная стоимость по доходному подходу 1 (Одной) обыкновенной акции Публичного акционерного общества «Славянский кирпич» (ПАО «Славянский кирпич») (ИНН 2349006287) номинальной стоимостью 0,10 руб. (Ноль рублей 10 копеек), входящая в пакет обыкновенных акций в количестве 13 638 135 штук, что составляет 100% Уставного капитала Общества (государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-33280-E, дата присвоения регистрационного номера: 16.06.2003 г., количество акций выпуска: 2 727 627 штук; государственный регистрационный номер дополнительного выпуска: №1-01-33280-E-005D, дата регистрации дополнительного выпуска: 02.05.2023 г., количество акций дополнительного выпуска: 10 910 508 штук), по состоянию на 30.09.2023, составляет:

215,87

Двести пятнадцать рублей восемьдесят семь копеек.

[12] Источник информации: http://www.cpcpa.ru/Publications/007/

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

В настоящем разделе Отчета выполняется согласование результатов всех использованных подходов.

Учитывая преимущества, достоинства и недостатки каждого из них, определяется итоговая стоимость объекта оценки.

Результаты проведенного анализа с использованием существующих методик по оценке стоимости действующих предприятий представлены ниже в табличной форме.

Таблица 106. Анализ полученных результатов по подходам

Наименование подходов к оценке	Результат по каждому подходу, руб.
Затратный подход	206,81
Доходный подход	215,87
Сравнительный подход	Обоснованный отказ от применения

Согласование результатов производилось методом анализа иерархий (МАИ).

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы выбора в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели), через промежуточные уровни-критерии к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (оценочных подходов).

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы a(i,j) является интенсивность проявления элемента иерархии j, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

Шкала интенсивности

Таблица 107.

Важность параметра оценки	Шкала 1-9
Равная важность	1
Незначительное превосходство одного над другим	3
Умеренное превосходство одного над другим	5
Значительное превосходство одного над другим	7
Абсолютное преимущество	9
2,4,6,8 - промежуточные значения	

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено a(i,j)=b, то при сравнении второго фактора с первым получаем a(j,i)=1/b.

Опыт показал, что при проведении попарных сравнений в основном ставятся следующие вопросы. При сравнении элементов А и Б:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие?
- какой из них более вероятен?
- какой из них предпочтительнее?

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть: A1…An – множество из n элементов; W1…Wn – соотносятся следующим образом:

Матрица иерархий

	A1	…	An		
A1	1	…	W1/Wn	$X1 = \left(1 \times \left(W1/W2\right) \times \ldots \times \left(W1/Wn\right)\right)^{1/n}$	BEC(A1)=X1/ СУММА(Xi)
…	…	1	…	….	…
An	Wn/W1	…	1	$Xn = \left(\left(Wn/W1\right) \times \ldots \times \left(Wn/Wn-1\right)\right)^{1/n}$	BEC(An)=Xn/ СУММА(Xi)
				СУММА(Xi)	

Верхним уровнем в этой иерархии является основная цель – определение оценочной стоимости объекта оценки. На промежуточном уровне находятся выбранные для данного исследования критерии согласования:

- **А** – возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и продавца;
- **Б –** тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;
- **В** – способность параметров используемых подходов учитывать перспективы использования объекта;
- **Г** – способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Нижний уровень – набор альтернатив (результаты, полученные различными методами оценки).

Результаты расчетов приведены в нижеследующих таблицах.

Матрица приоритетов критериев оценки

Таблица 108.

Критерии	А	Б	В	Г	Среднегеометрическое	Вес критерия
А	1,000	0,250	0,330	0,200	0,358	0,072
Б	4,000	1,000	1,000	0,333	1,075	0,217
В	3,030	1,000	1,000	0,400	1,049	0,212
Г	5,000	3,000	2,500	1,000	2,475	0,499
Сумма:					**4,957**	**1,000**

Далее сравниваем результаты, полученные с применением различных подходов, по каждому критерию согласования.

Критерий А (Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца)

Таблица 109.

Альтернативы	Затратный	Сравнительный	Среднегеометрическое	Веса альтернатив
Затратный подход	1,000	1,000	1,000	0,500
Доходный подход	1,000	1,000	1,000	0,500
Сумма:			**2,000**	**1,000**

Критерий Б (Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания)

Таблица 110.

Альтернативы	Затратный	Сравнительный	Среднегеометрическое	Веса альтернатив
Затратный подход	1,000	1,000	1,000	0,500
Доходный подход	1,000	1,000	1,000	0,500
Сумма:			**2,000**	**1,000**

Критерий В (Способность учитывать особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность))

Таблица 111.

Альтернативы	Затратный	Сравнительный	Среднегеометрическое	Веса альтернатив
Затратный подход	1,000	1,000	1,000	0,500
Доходный подход	1,000	1,000	1,000	0,500
Сумма:			**2,000**	**1,000**

Критерий Г (Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ)

Таблица 112.

Альтернативы	Затратный	Сравнительный	Среднегеометрическое	Веса альтернатив
Затратный подход	1,000	1,000	1,000	0,500
Доходный подход	1,000	1,000	1,000	0,500
Сумма:			**2,000**	**1,000**

Расчет итоговых весов и взвешивание результатов расчетов стоимости недвижимости

Таблица 113.

Подходы / Критерии	А	Б	В	Г	Итоговый вес подхода	Результаты по подходам, руб.	Взвешенный результат, руб.
	0,072	0,217	0,212	0,499			
Сравнительный подход	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	206,81	103,41
Доходный подход	0,500	0,500	0,500	0,500	0,500	215,87	107,94
Сумма:					**1,000**		211,35

Примечание: Сделки с долями (акциями) в уставном капитале не являются объектом налогообложения НДС (Обоснование НК РФ, часть II, глава 21 (Налог на добавленную стоимость), ст. 146), итоговые результаты оценки представлены без учета НДС.

В результате проведенного анализа на основе принятой методологии, а также с учетом допущений, изложенных в настоящем Отчете об оценке, рыночная стоимость 1 (Одной) обыкновенной акции Публичного акционерного общества «Славянский кирпич» (ПАО «Славянский кирпич») (ИНН 2349006287) номинальной стоимостью 0,10 руб. (Ноль рублей 10 копеек), входящая в пакет обыкновенных акций в количестве 13 638 135 штук, что составляет 100% Уставного капитала Общества (государственный регистрационный номер выпуска: 1-01-33280-E, дата присвоения регистрационного номера: 16.06.2003 г., количество акций выпуска: 2 727 627 штук; государственный регистрационный номер дополнительного выпуска: №1-01-33280-E-005D, дата регистрации дополнительного выпуска: 02.05.2023 г., количество акций дополнительного выпуска: 10 910 508 штук), по состоянию на 30.09.2023, составляет:

211,35

Двести одиннадцать рублей тридцать пять копеек.

13. ПОЛОЖЕНИЕ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ

Оценщик не несет ответственность за достоверность исходной информации, предоставленной Заказчиком. Оценщики исходят из того, что предоставленная Заказчиком информация является правдивой и точной.

Все участники составления отчета имеют профессиональное образование в области оценки нематериальных активов, машин, оборудования, объектов недвижимости, предприятия (бизнеса) соответствующее профессиональным критериям по должности «оценщик», утвержденным Постановлением министерства труда и социального развития РФ от 21.08.1998 №37.

Таблица 114.

Фамилия, имя, отчество	Документы о квалификации
Пиценко Сергей Александрович	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка предприятия (бизнеса)» 232402947339, дата выдачи 26.11.2015 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка движимого имущества» №023375-2 от 02 июля 2021 г.; Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №023374-1 от 02 июля 2021 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности «Оценка бизнеса» №023376-3 от 02 июля 2021 г.

Директор
ООО «Южная оценочная компания «Эксперт» М.М. Солонникова

Оценщик 1 категории, руководитель
отдела оценки имущества и бизнеса
ООО «Южная оценочная компания «Эксперт» С. А. Пиценко

14. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИНФОРМАЦИИ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть первая) от 30.11.94 г. №51-ФЗ (в ред. ФЗ от 20.02.96 №18-ФЗ, от 12.08.96 №111-ФЗ). Государственная Дума Федерального Собрания РФ.
2. Гражданский кодекс Российской Федерации (Часть вторая) от 26.01.96 г. №14-ФЗ (в ред. ФЗ от 12.08.96 №110-ФЗ, от 24.10.97 №133-ФЗ). Государственная Дума Федерального Собрания РФ.
3. Налоговый кодекс Российской Федерации (Часть вторая) от 05.08.2000 г. №117-ФЗ. Государственная Дума Федерального Собрания РФ.
4. Федеральный закон №135-ФЗ «*Об оценочной деятельности в Российской Федерации*» от 29 июля 1998 г. (в действующей редакции на дату оценки)
5. Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200.
6. Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200.
7. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200.
8. Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200.
9. Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200.
10. Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200.
11. Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 14.04.2022 г. №200.
12. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утв. приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 № 611
13. Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный приказом Министерства экономического развития Российской Федерации от 01.06.15 г. №326.
14. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 № 328
15. Федеральный закон «О бухгалтерском учете» от 21.11.96 № 129-ФЗ.
16. Приказ Минфина России от 28.08.2014 № 84н «Об утверждении определения стоимости чистых активов» (Зарегистрировано в Минюсте России 14.10.2014 № 34299).
17. Положение по бухгалтерскому учёту «Учёт расходов по налогу на прибыль» ПБУ 18/02», утвержденное Приказом Минфина России от 19 ноября 2002 г. № 114н (в действующей редакции на дату проведения оценки).
18. Учебное пособие: В.Е. Есипов, Г.А. Маховикова, В.В. Терехова «Оценка бизнеса» 2-е издание. СПб: Питер, 2006 г.
19. Учебное пособие: А. Г. Грязнова, М. А. Федотова, М. А. Эскиндаров, Т.В. Тазихина, Е.Н. Иванова, О.Н. Щербакова «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», Москва, 2003 г.
20. Учебное пособие: «Оценка бизнеса», под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой, Москва, 2005 г.
21. Учебное пособие «Оценка стоимости предприятия (бизнеса), под редакцией В.А. Щербакова, Н.А. Щербаковой, Москва, 2006 г.
22. Altman E., Hotchkiss E. Corporate Financial Distress and Bankruptcy: Predict and Avoid Bankruptcy, Analyze and Invest in Dis-tressed Debt // John Wiley and Sons, Ltd. 2006.
23. Статистический бюллетень Банка России.
24. Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга, СРД №32, под ред. Е. Е. Яскевича,2023
25. Интернет-ресурсы.

15. ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

1. *Оценочная деятельность* – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости *(ст. 3 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г.)*.

2. *Рыночная стоимость* – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

– объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

– платеж за объект оценки выражен в денежной форме *(ст. 3 Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» от 29.07.1998 г.)*.

3. *Объект оценки* – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

4. *Отчет об оценке – документ, составленный в соответствии с законодательством Российской* Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

5. *Право собственности* – включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

6. *Цена объекта оценки* – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

7. *Стоимость объекта оценки* – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

8. *Итоговая стоимость объекта оценки* – стоимость, определенная путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

9. *Результат оценки* – итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации и приватизации предприятий, разрешении имущественных споров, принятии управленческих решений и иных случаях.

10. *Подход к оценке* – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

11. *Метод оценки* – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

12. *Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)* – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты

оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

13. *Срок экспозиции объекта оценки* – период с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

14. *Аналог объекта оценки* – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

15. *Доля* – часть уставного капитала, величина, отражающая объем прав и обязанностей участника общества в отношении самого общества так и иных участников.

16. *Обыкновенная акция* – акция, по которой дивиденды выплачивается из части прибыли, оставшейся после уплаты процента обладателям привилегированных акций. Владельцы обыкновенных акций обладают правом голоса на общем собрании акционеров. Дивиденды по обыкновенным акциям не гарантируются.

17. *Контрольный пакет акций* – минимальная доля акций, дающая возможность их владельцам осуществлять фактический контроль за деятельностью акционерного общества, блокировать принятие нежелательных решений.

18. *Миноритарный пакет акций* – доля акций, принадлежащая акционеру, не позволяющая ее владельцу влиять на принятие важнейших решений, касающихся деятельности акционерного общества.

19. *Баланс* – общий свод бухгалтерского учета предприятия, характеризующий финансовое положение предприятия на определенную дату. Баланс содержит в левой половине статьи, отражающие имущество предприятия (активы), в правой половине — статьи, противопоставляющие им собственный и заемный капитал (пассивы).

20. *Активы* – хозяйственные средства, выраженные в денежном эквиваленте, которыми владеет предприятие. Активы подразделяются на движимое и недвижимое имущество, внеоборотные и оборотные активы, нематериальные активы.

21. *Основные фонды* – производственные активы, которые длительное время, неоднократно или постоянно, в неизменной натурально-вещественной форме используются в экономике. В практике учета и статистики к основным фондам относятся объекты со сроком службы не менее года и стоимостью, устанавливаемой в зависимости от динамики цен на продукцию фондообразующих отраслей.

22. *Амортизация* – процесс накопления по мере реализации продукта денежных сумм, соответствующих перенесенной стоимости основных фондов и последующее возмещение за счет этих сумм изношенных основных фондов. Перенос стоимости, утраченной основными фондами в процессе эксплуатации, происходит в виде амортизационных отчислений, которые осуществляются в соответствии с установленными нормами амортизации.

23. *Стоимость замещения объекта оценки* – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

24. *Машины и оборудование* – устройства, материалы и информацию.

Приложение №1. Фотоматериал объектов недвижимого и движимого имущества ПАО «Славянский кирпич»



Фото 1. Территория объектов оценки



Фото 2. Административное здание, к/н: 23:27:1306000:10482



Фото 3.Административное здание, к/н: 23:27:1306000:10482



Фото 4.Административное здание, к/н: 23:27:1306000:10482

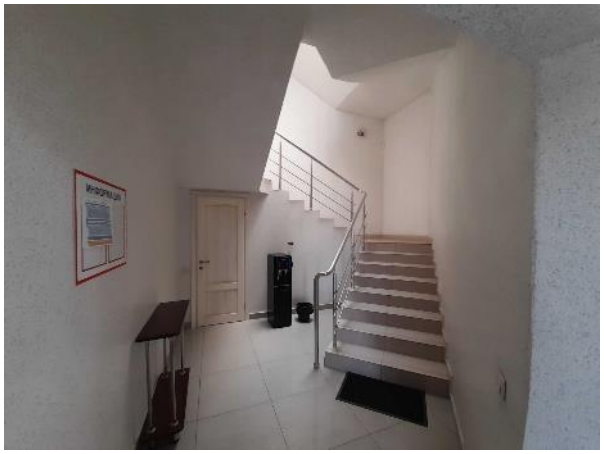


Фото 5. Административное здание, к/н: 23:27:1306000:10482



Фото 6. Административное здание, к/н: 23:27:1306000:10482



Фото 7. Административное здание, к/н: 23:27:1306000:10482



Фото 8. Административное здание, к/н: 23:27:1306000:10482



Фото 9. Административное здание, к/н: 23:27:1306000:10482



Фото 10. Проходная



Фото 11. Проходная



Фото 12. Бытовой корпус (бытовка, столовая), к/н: 23:27:1306000:10484



Фото 13. Бытовой корпус (бытовка, столовая), к/н: 23:27:1306000:10484



Фото 14. Бытовой корпус (бытовка, столовая), к/н: 23:27:1306000:10484



Фото 15. Бытовой корпус (бытовка, столовая), к/н: 23:27:1306000:10484



Фото 16. Бытовой корпус (бытовка, столовая), к/н: 23:27:1306000:10484



Фото 17. Бытовой корпус (бытовка, столовая), к/н: 23:27:1306000:10484



Фото 18. Бытовой корпус (бытовка, столовая), к/н: 23:27:1306000:10484



Фото 19. Бытовой корпус (бытовка, столовая), к/н: 23:27:1306000:10484



Фото 20. Бытовой корпус (бытовка, столовая), к/н: 23:27:1306000:10484



Фото 21. Здание арочного склада,лит.Б 1632,7 м2 , к/н: 23:27:1306000:10589



Фото 22. Здание арочного склада,лит.Б 1632,7 м2 , к/н: 23:27:1306000:10589



Фото 23. Здание арочного склада,лит.Б 1632,7 м2 , к/н: 23:27:1306000:10589

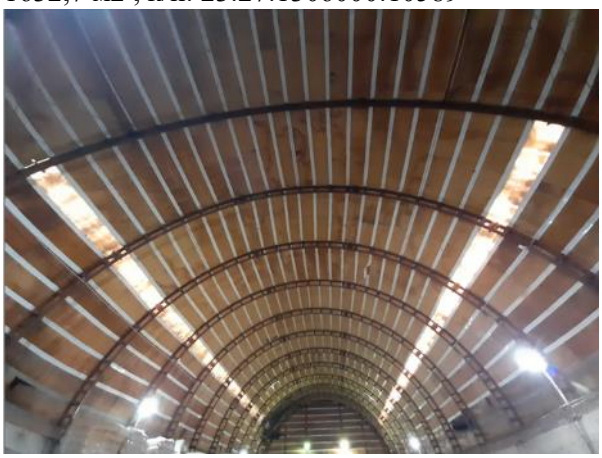


Фото 24. Здание арочного склада,лит.Б 1632,7 м2 , к/н: 23:27:1306000:10589



Фото 25. Здание арочного склада,лит.Б 1632,7 м2 , к/н: 23:27:1306000:10589



Фото 26. Здание материального склада ,лит.А 417,4 м2, к/н: 23:27:1306000:10588



Фото 27. Здание материального склада ,лит.А 417,4 м2, к/н: 23:27:1306000:10588



Фото 28. Здание материального склада ,лит.А 417,4 м2, к/н: 23:27:1306000:10588



Фото 29. Здание материального склада ,лит.А 417,4 м2, к/н: 23:27:1306000:10588



Фото 30. Здание материально-технического склада ,лит.В 1026, к/н: 23:27:1306000:10587



Фото 31. Здание материально-технического склада ,лит.В 1026, к/н: 23:27:1306000:10587



Фото 32. Здание материально-технического склада ,лит.В 1026, к/н: 23:27:1306000:10587

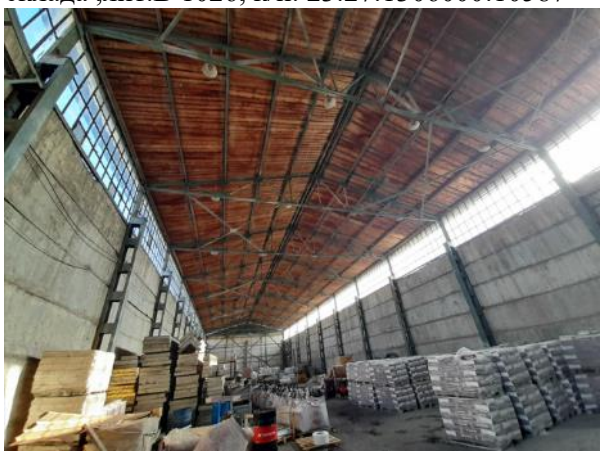


Фото 33. Здание материально-технического склада ,лит.В 1026, к/н: 23:27:1306000:10587



Фото 34. Здание склада Лит. Д S=198,5, к/н: 23:48:0402043:1177



Фото 35. Здание склада Лит. Д S=198,5, к/н: 23:48:0402043:1177



Фото 36. Здание склада Лит. Е S=309,1



Фото 37. Здание склада Лит. Е S=309,1



Фото 38. Здание склада Лит. Е S=309,1



Фото 39. Здание склада Лит. Е S=309,1



Фото 40. Железнодорожный путь не общего пользования №55,56

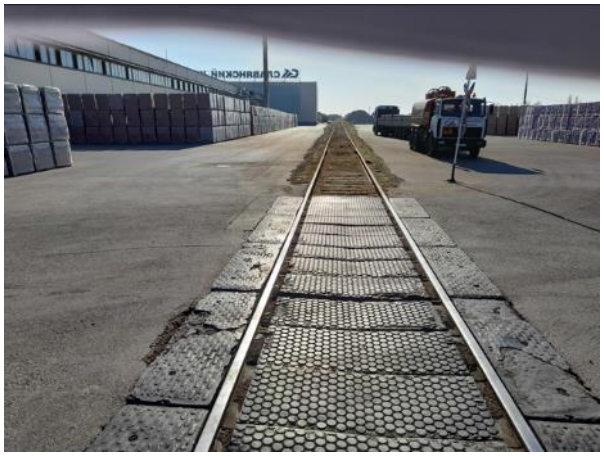


Фото 41. Железнодорожный путь не общего пользования №55,56



Фото 42. Проходная №2, к/н: 23:27:1306000:10481



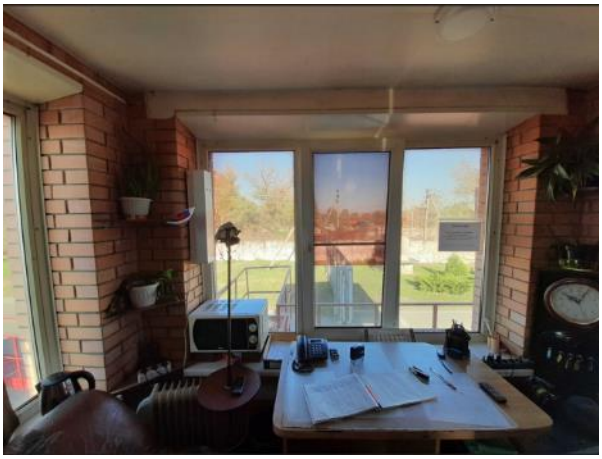


Фото 43. Проходная №2, к/н: 23:27:1306000:10481



Фото 44. Проходная №2, к/н: 23:27:1306000:10481



Фото 45. Проходная №2, к/н: 23:27:1306000:10481



Фото 46. Стоянка для грузового автотранспорта №3, к/н: 23:27:1306000:10483



Фото 47. Стоянка для грузового автотранспорта №3, к/н: 23:27:1306000:10483



Фото 48. Стоянка для грузового автотранспорта №3, к/н: 23:27:1306000:10483



Фото 49. Стоянка для грузового автотранспорта №3, к/н: 23:27:1306000:10483

Фото 50. Стоянка для грузового автотранспорта №3, к/н: 23:27:1306000:10483



Фото 51. Стоянка для легкового автотранспорта №2 (гостевая), к/н: 23:27:1306000:10485



Фото 52. Стоянка для легкового автотранспорта №2 (гостевая), к/н: 23:27:1306000:10485



Фото 53. Стоянка для легкового автотранспорта №2 (гостевая), к/н: 23:27:1306000:10485



Фото 54. Стоянка для легкового автотранспорта №2 (гостевая), к/н: 23:27:1306000:10485



Фото 55. Стоянка для легкового автотранспорта №1, к/н: 23:27:1306000:10144



Фото 56. Стоянка для легкового автотранспорта №1, к/н: 23:27:1306000:10144



Фото 57. Стоянка для легкового автотранспорта №1, к/н: 23:27:1306000:10144



Фото 58. Беседка(К столовой №2)

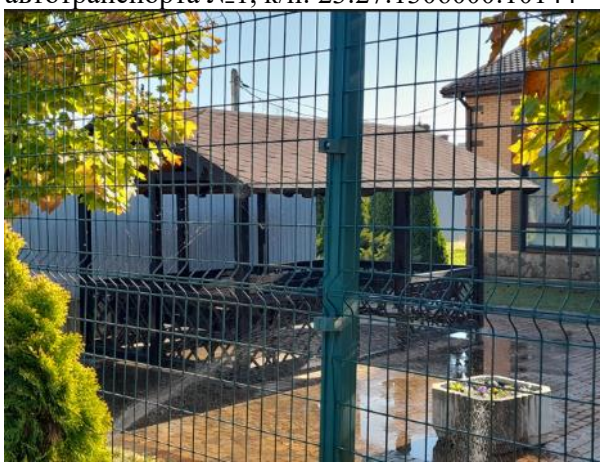


Фото 59. Беседка(К столовой №2)



Фото 60. Ремонтно-механические мастерские, к/н: 23:27:1306000:10463



Фото 61. Ремонтно-механические мастерские, к/н: 23:27:1306000:10463



Фото 62. Склад готовой продукции



Фото 63. Склад готовой продукции



Фото 64. Склад готовой продукции



Фото 65. Здание ГРП , к/н: 23:27:1306000:10488



Фото 66. Здание гаражей, Лит.К, к/н: 23:48:0402043:1188



Фото 67. Проходная №1, к/н: 23:27:1306000:10491



Фото 68. Проходная №1, к/н: 23:27:1306000:10491





Фото 69. Пирс, к/н: 23:27:1306000:10146



Фото 70. Пирс, к/н: 23:27:1306000:10146



Фото 71. Водозаборные сооружения



Фото 72. Водозаборные сооружения

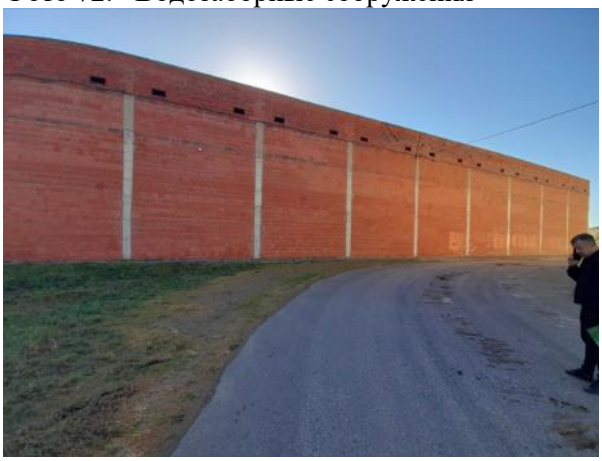


Фото 73. Склад сырьевых компонентов, к/н: 23:27:1306000:10120



Фото 74. Склад сырьевых компонентов, к/н: 23:27:1306000:10120



Фото 75. Склад сырьевых компонентов, к/н: 23:27:1306000:10120

Фото 76. Склад сырьевых компонентов, к/н: 23:27:1306000:10120



Фото 77. Водозабор из артезианской скважины, к/н: 23:27:1306000:10599



Фото 78. Водозабор из артезианской скважины, к/н: 23:27:1306000:10599



Фото 79. Водозабор из артезианской скважины, к/н: 23:27:1306000:10599



Фото 80. Водоснабжение



Фото 81. Водоснабжение



Фото 82. Водоснабжение



Фото 83. Емкость башни Рожновского



Фото 84. Парогенераторная цеха №2



Фото 85. Парогенераторная цеха №2



Фото 86. Парогенераторная цеха №2



Фото 87. Парогенераторная цеха №2

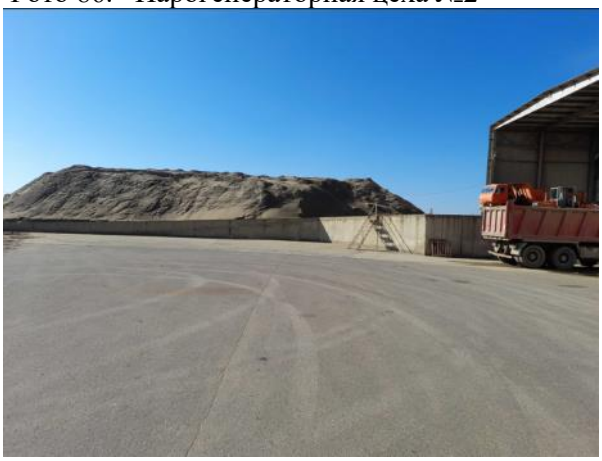


Фото 88. Площадка для складирования песка, к/н: 23:27:1306000:10487



Фото 89. Площадка для складирования песка, к/н: 23:27:1306000:10487



Фото 90. Площадка для складирования песка, к/н: 23:27:1306000:10487



Фото 91. Площадка для складирования песка, к/н: 23:27:1306000:10487



Фото 92. Площадка для разгрузки и складирования белой глины



Фото 93. Площадка для разгрузки и складирования белой глины



Фото 94. Площадка для разгрузки и складирования белой глины



Фото 95. Площадка для разгрузки и складирования белой глины



Фото 96. Площадка для складирования глины, к/н: 23:27:1306000:10145



Фото 97. Площадка для складирования глины, к/н: 23:27:1306000:10145



Фото 98. Площадка для складирования глины, к/н: 23:27:1306000:10145



Фото 99. Площадка под кирпич



Фото 100. Площадка под кирпич



Фото 101. Дорога от весовой к площадке складирования беложгущейся глины (685М2)



Фото 102. Дорога от весовой к площадке складирования беложгущейся глины (685М2)



Фото 103. Пункт весового контроля, к/н: 23:27:1306000:10126



Фото 104. Пункт весового контроля, к/н: 23:27:1306000:10126



Фото 105. Автодорога к весовой



Фото 106. Автодорога к весовой





Фото 107. Заборы



Фото 108.



Фото 109. Грунтовая дорога



Фото 110. Грунтовая дорога



Фото 111. Грунтовая дорога

Фото 112. Площадка складирования красной глины №2 (515,3кв.м)





Фото 113. Площадка складирования красной глины №2 (515,3кв.м)

Фото 114. Производственный корпус, к/н: 23:27:1306000:10492



Фото 115. Производственный корпус, к/н: 23:27:1306000:10492



Фото 116. Производственный корпус, к/н: 23:27:1306000:10492



Фото 117. Производственный корпус, к/н: 23:27:1306000:10492



Фото 118. Производственный корпус, к/н: 23:27:1306000:10492



Фото 119. Производственный корпус, к/н: 23:27:1306000:10492



Фото 120. Производственный корпус, к/н: 23:27:1306000:10492



Фото 121. Производственный корпус, к/н: 23:27:1306000:10492



Фото 122. Производственный корпус, к/н: 23:27:1306000:10492



Фото 123. Ограждения



Фото 124. Ограждения



Фото 125. Ограждения



Фото 126. Ограждения



Фото 127. Установка для полива



Фото 128. Установка для полива



Фото 129. Установка для полива



Фото 130. Узел учета расхода газа



Фото 131. Канализационная насосная станция



Фото 132. Канализационная насосная станция



Фото 133. Отделение массопереработки



Фото 134. Отделение массопереработки



Фото 135. Отделение массопереработки



Фото 136. Отделение массопереработки



Фото 137. Отделение массопереработки



Фото 138. Отделение массопереработки



Фото 139. Отделение массопереработки



Фото 140. Отделение массопереработки

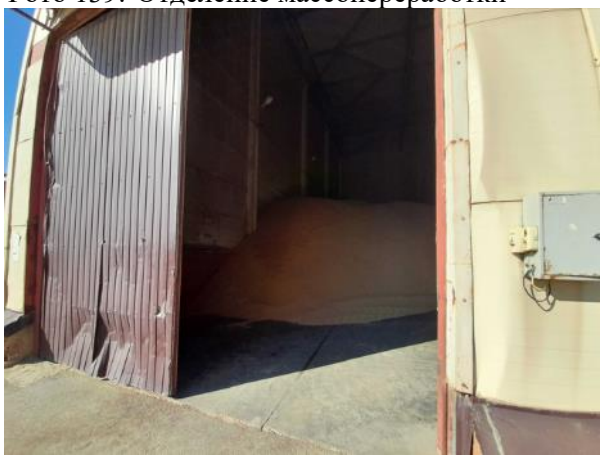


Фото 141. Отделение опилок



Фото 142. Отделение опилок



Фото 143. Отделение опилок



Фото 144. Воздуховод



Фото 145. Воздуховод



Фото 146. Воздуховод



Фото 147. Дымовая труба туннельной печи



Фото 148. Дымовая труба туннельной печи



Фото 149. Площадка для складирования готовой продукции, к/н: 23:27:1306000:10486

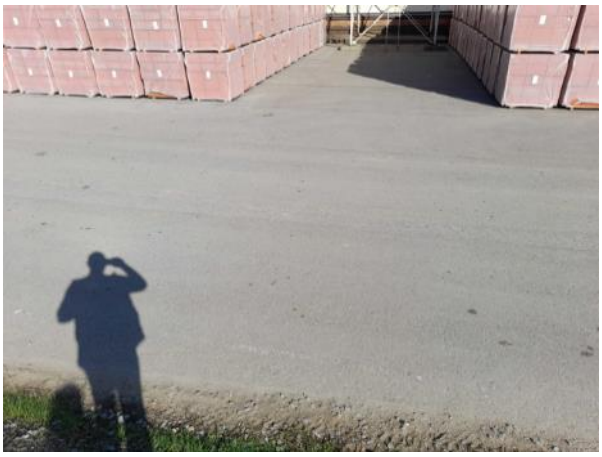


Фото 150. Площадка для складирования готовой продукции, к/н: 23:27:1306000:10486



Фото 151. Площадка для складирования готовой продукции, к/н: 23:27:1306000:10486



Фото 152. Площадка для складирования готовой продукции, к/н: 23:27:1306000:10486

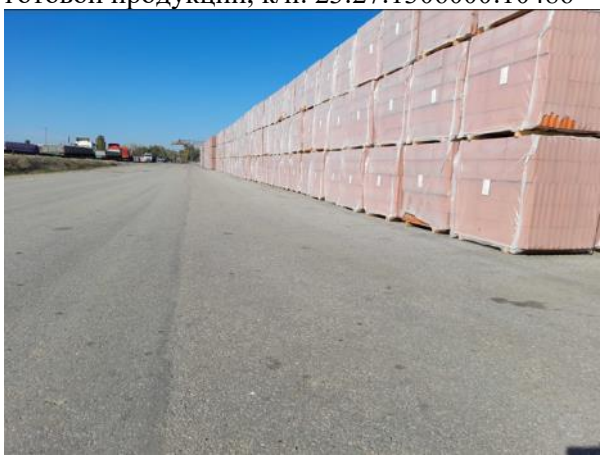


Фото 153. Площадка для складирования готовой продукции, к/н: 23:27:1306000:10486



Фото 154. Площадка для складирования готовой продукции, к/н: 23:27:1306000:10486



Фото 155. Площадка для складирования готовой продукции, к/н: 23:27:1306000:10486



Фото 156. Площадка для складирования готовой продукции, к/н: 23:27:1306000:10486



Фото 157. Площадка складирования готовой продукции №2 (4037,4 кв.м)



Фото 158. Площадка складирования готовой продукции №2 (4037,4 кв.м)



Фото 159. Площадка складирования готовой продукции №2 (4037,4 кв.м)



Фото 160. Площадка складирования готовой продукции №3 (14150 кв.м)





Фото 161. Площадка складирования готовой продукции №3 (14150 кв.м)



Фото 162. Площадка складирования готовой продукции №3 (14150 кв.м)



Фото 163. Площадка складирования готовой продукции №3 (14150 кв.м)



Фото 164. Площадка складирования готовой продукции №3 (14150 кв.м)



Фото 165. Площадка складирования готовой продукции №5



Фото 166. Площадка складирования готовой продукции №5



Фото 167. Площадка складирования готовой продукции №6

Фото 168. Площадка складирования готовой продукции №6



Фото 169. Сварочный пост



Фото 170. Сварочный пост

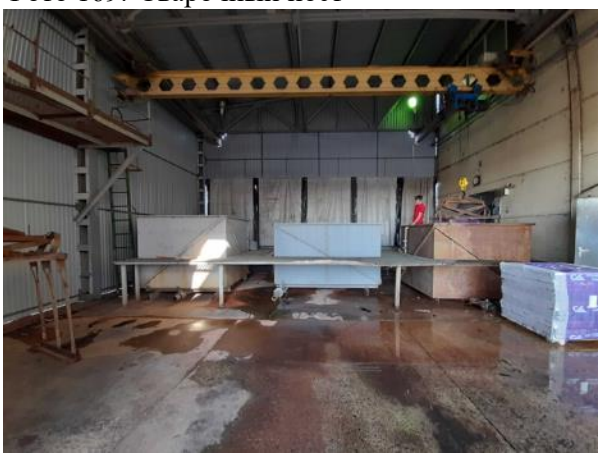


Фото 171. Отделение по замачиванию и упаковке готовой продукции на производстве 2

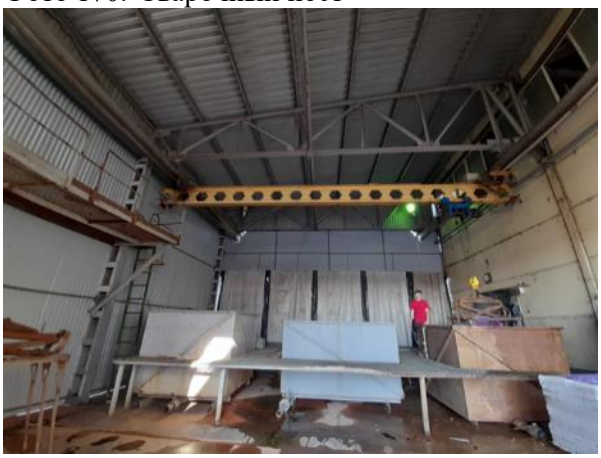


Фото 172. Отделение по замачиванию и упаковке готовой продукции на производстве 2

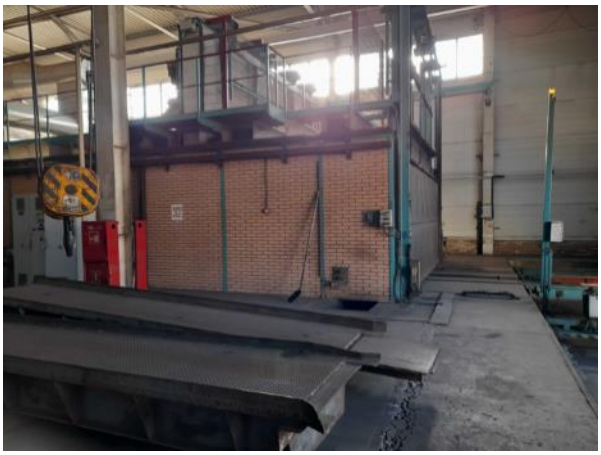


Фото 173. Печь туннельная



Фото 174. Печь туннельная



Фото 175. Печь туннельная



Фото 176. Печь туннельная



Фото 177. Отопление



Фото 178.



Фото 179. Сети бытовой канализации и водопровода №2



Фото 180. Сети канализации



Фото 181. Сети газоснабжения пр-во 2



Фото 182. Сети газоснабжения пр-во 2



Фото 183. Сети газоснабжения пр-во 2



Фото 184. Внутрихоз. сети быт. кан.



Фото 185. Внутрихоз. сети быт. кан.



Фото 186. Труба дымовая



Фото 187. Сушильно-печное отделение

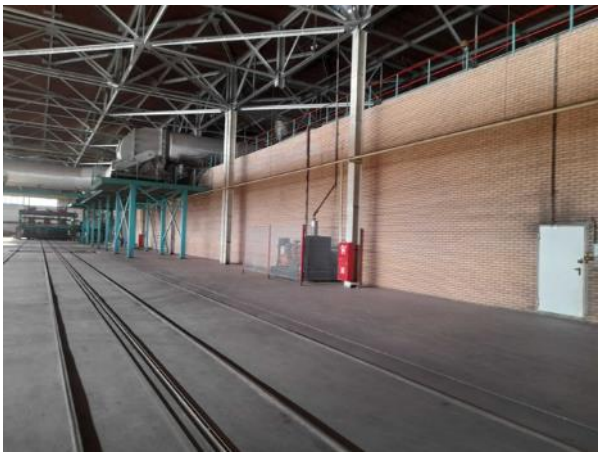


Фото 188. Сушильно-печное отделение

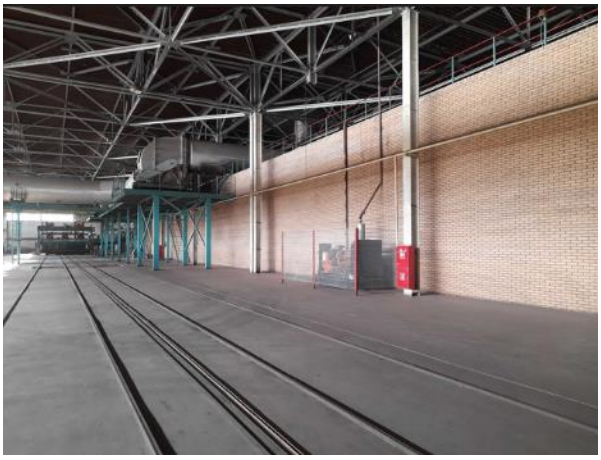


Фото 189. Сушильно-печное отделение

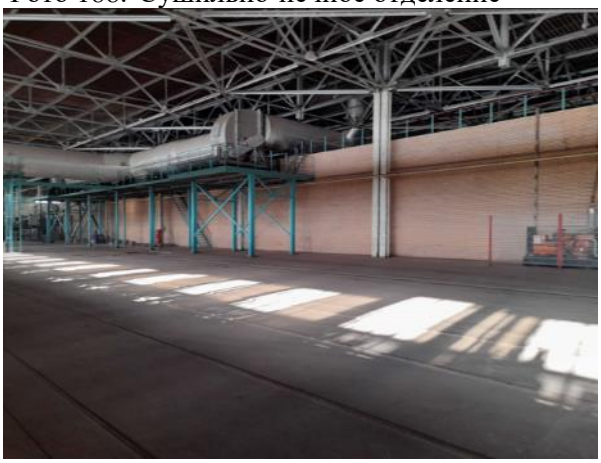


Фото 190. Сушильно-печное отделение



Фото 191. Многолетние насаждения для благоустройства территории завода №2

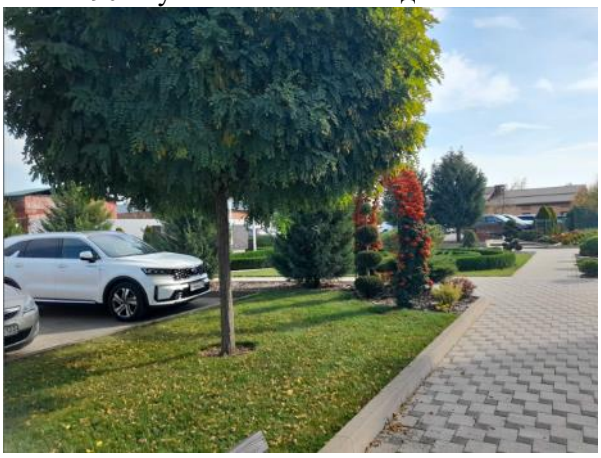


Фото 192. Многолетние насаждения для благоустройства территории завода №2



Фото 193. Многолетние насаждения для благоустройства территории завода №2



Фото 194. Многолетние насаждения для благоустройства территории завода №2



Фото 195. Подготовительная камера



Фото 196. Склад реек



Фото 197. Склад реек



Фото 198. Сети электроснабжения



Фото 199.



Фото 200.



Фото 201.

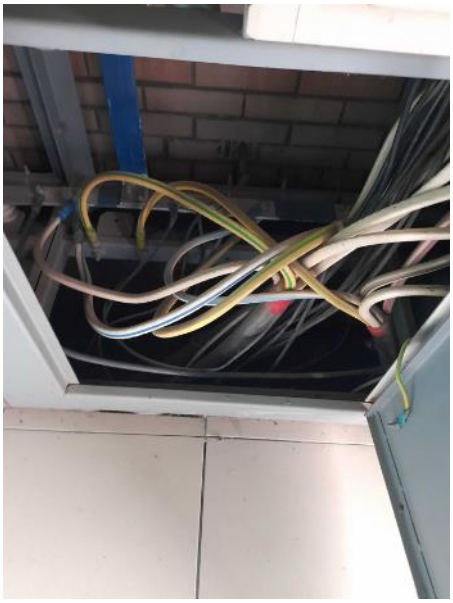


Фото 202.

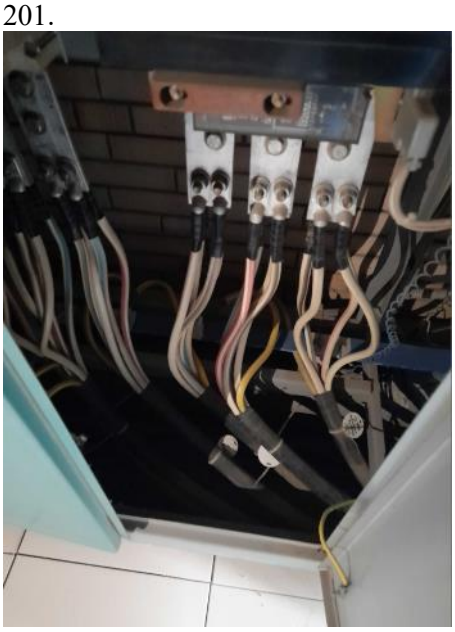




Фото 203.



Фото 204. Земельный участок Славянск н/Кубани Маевское шоссе 109008 кв м, к/н: 23:27:1306000:91



Фото 205. Земельный участок Славянск н/Кубани Маевское шоссе 109008 кв м, к/н: 23:27:1306000:91



Фото 206. Земельный участок Славянск н/Кубани Маевское шоссе 109008 кв м, к/н: 23:27:1306000:91



Фото 207. Земельный участок Славянск н/Кубани Маевское шоссе 109008 кв м, к/н: 23:27:1306000:91



Фото 208. Земельный участок Славянск н/Кубани Маевское шоссе 109008 кв м, к/н: 23:27:1306000:91



Фото 209. Земельный участок площадь 1881 кв.м (мельница), к/н: 23:27:1306000:6

Фото 210. Земельный участок площадь 1881 кв.м (мельница), к/н: 23:27:1306000:6



Фото 211. Земельный участок площадь 1881 кв.м (мельница), к/н: 23:27:1306000:6



Фото 212. Земельн.уч-к под здан.мат.-техн.склада пл.3620кв.м, к/н: 23:27:1306000:84



Фото 213. Земельный участок 2400 кв.м (часть бывш. 31017кв.м), к/н: 23:48:0402043:1640



Фото 214. Земельный участок 2400 кв.м (часть бывш. 31017кв.м), к/н: 23:48:0402043:1640



Фото 215. Земельный участок 11097 кв.м (часть бывш. 31017кв.м), к/н: 23:48:0000000:632



Фото 216. Земельный участок 11097 кв.м (часть бывш. 31017кв.м), к/н: 23:48:0000000:632



Фото 217. Подъездные пути



Фото 218. Подъездные пути



Фото 219. Подъездные пути

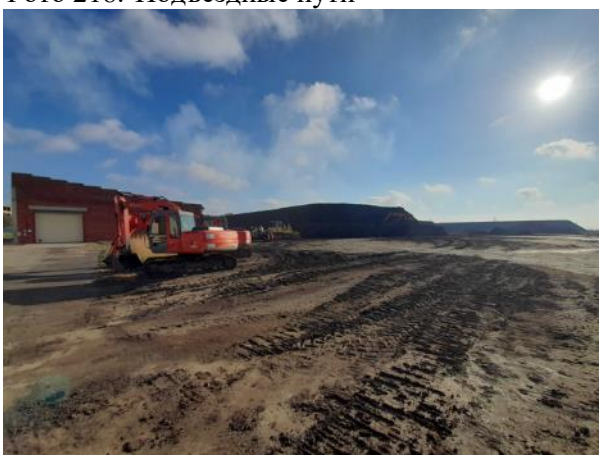


Фото 220. Земельный уч-к под произв-ной базой,пл.328726 кв.м , к/н: 23:27:1306000:49



Фото 221. Земельный уч-к под произв-ной базой,пл.328726 кв.м , к/н: 23:27:1306000:49



Фото 222. Земельный уч-к под произв-ной базой,пл.328726 кв.м , к/н: 23:27:1306000:49

Недвижимые объекты, расположенные по адресу х. Галицын



Фото 223. Отделение по замачиванию и упаковке готовой продукции на производстве 1



Фото 224. Отделение по замачиванию и упаковке готовой продукции на производстве 1



Фото 225. Внутрипло. сети ХПВ



Фото 226. Внутрипло. сети ХПВ



Фото 227. Внутриплощадочные сети (газ)



Фото 228. Внутриплощадочные сети (газ)



Фото 229. Пожарные резервуар



Фото 230. Пожарные резервуар



Фото 231. Здание мастерской, лит.К S=98,3 кв.м.



Фото 232. Здание мастерской, лит.К S=98,3 кв.м.



Фото 233. Здание мастерской, лит.К S=98,3 кв.м.



Фото 234. Проходная литер Ч 24,3 м2



Фото 235. Проходная литер Ч 24,3 м2



Фото 236. Проходная литер Ч 24,3 м2



Фото 237. Площадка закрытая (для карьерной техники) (1126,5 кв.м)



Фото 238. Площадка закрытая (для карьерной техники) (1126,5 кв.м)



Фото 239. Площадка закрытая (для карьерной техники) (1126,5 кв.м)



Фото 240. Склад ГСМ



Фото 241. Склад ГСМ



Фото 242. Склад ГСМ



Фото 243. Цистерна



Фото 244. Цистерна



Фото 245. Цистерна



Фото 246. Цистерна



Фото 247. Цистерна



Фото 248. Цистерна



Фото 249. Площадка под кирпич



Фото 250. Площадка под кирпич



Фото 251. Здание гаража,котельн.лит. Е,S=303.8 м.кв.



Фото 252. Здание гаража,котельн.лит. Е,S=303.8 м.кв.



Фото 253. Здание гаража,котельн.лит. E,S=303.8 м.кв.



Фото 254. Здание гаража,котельн.лит. E,S=303.8 м.кв.



Фото 255. Здание пилорамы



Фото 256. Здание пилорамы



Фото 257. Здание пилорамы



Фото 258. Здание пилорамы



Фото 259. Здание пилорамы



Фото 260. Здание пилорамы



Фото 261. Здание пилорамы



Фото 262. Здание пилорамы



Фото 263. Здание склада лит.Д
S=187.7м.кв.(стол.цех), к/н: 23:27:0601003:34



Фото 264. Здание склада лит.Д
S=187.7м.кв.(стол.цех), к/н: 23:27:0601003:34



Фото 265. Здание склада лит.Д S=187.7м.кв.(стол.цех), к/н: 23:27:0601003:34



Фото 266. Растворобетонный узел литер Р = 26.6 м.кв, к/н: 23:27:0601003:38



Фото 267. Растворобетонный узел литер Р = 26.6 м.кв, к/н: 23:27:0601003:38



Фото 268. Растворобетонный узел литер Р = 26.6 м.кв, к/н: 23:27:0601003:38



Фото 269. Здание цеха по про-ству трот.плитки, лит.Н,S=494,4, к/н: 23:27:0601003:44



Фото 270. Здание цеха по про-ству трот.плитки, лит.Н,S=494,4, к/н: 23:27:0601003:44



Фото 271. Здание цеха по про-ству трот.плитки, лит.Н,S=494,4, к/н: 23:27:0601003:44



Фото 272. Здание цеха по про-ству трот.плитки, лит.Н,S=494,4, к/н: 23:27:0601003:44



Фото 273. Здание цеха по про-ству трот.плитки, лит.Н,S=494,4, к/н: 23:27:0601003:44



Фото 274. Овощехранилище



Фото 275. Овощехранилище



Фото 276. Овощехранилище



Фото 277. Овощехранилище



Фото 278. Овощехранилище



Фото 279. Здание гаража лит. З ,S=43,7 м.кв.

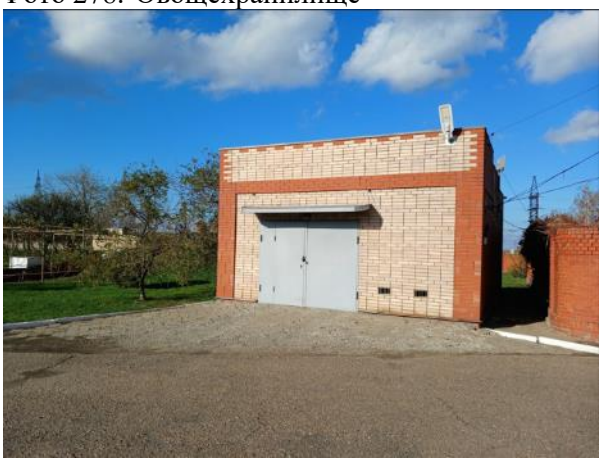


Фото 280. Здание гаража лит. З ,S=43,7 м.кв.



Фото 281. Здание котельн.холод.,склада лит.М,S=127.7 м.кв.



Фото 282. Здание котельн.холод.,склада лит.М,S=127.7 м.кв.



Фото 283. Здание котельн.холод.,склада лит.М,S=127.7 м.кв.



Фото 284. Здание котельн.холод.,склада лит.М,S=127.7 м.кв.



Фото 285. Здание котельн.холод.,склада лит.М,S=127.7 м.кв.

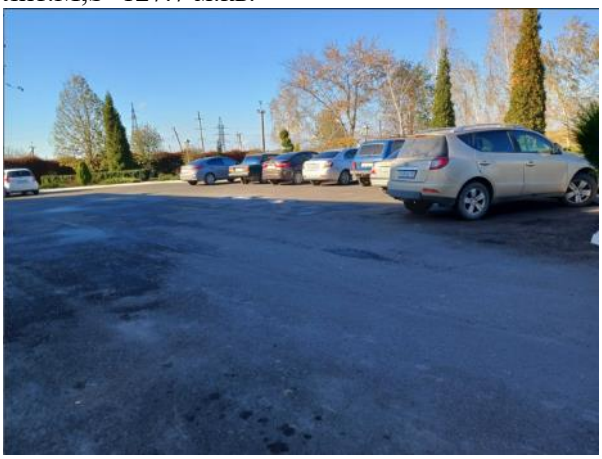


Фото 286. Площадки , дорожки



Фото 287. Площадки , дорожки



Фото 288. Площадки , дорожки



Фото 289. Площадки , дорожки



Фото 290. Многолетние насаждения для благоустройства территории завода №2



Фото 291. Многолетние насаждения для благоустройства территории завода №2



Фото 292. Многолетние насаждения для благоустройства территории завода №2



Фото 293. Многолетние насаждения для благоустройства территории завода №2

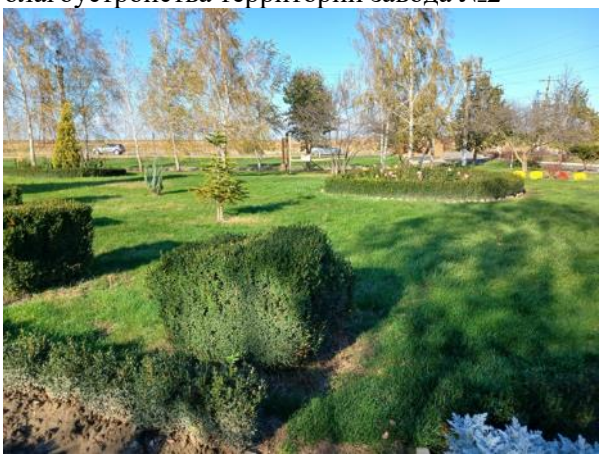


Фото 294. Многолетние насаждения для благоустройства территории завода №2



Фото 295. Многолетние насаждения для благоустройства территории завода №2



Фото 296. Многолетние насаждения для благоустройства территории завода №2

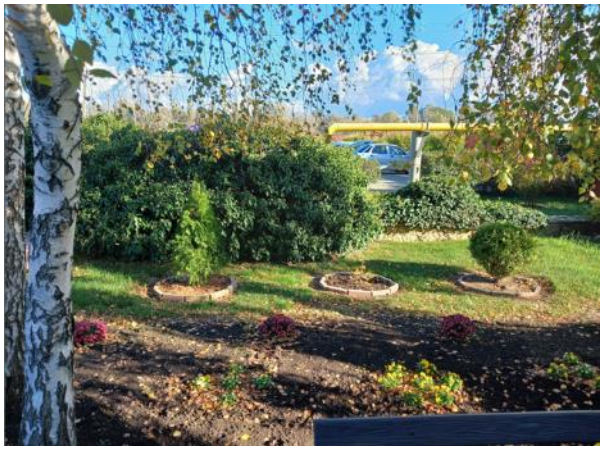


Фото 297. Многолетние насаждения для благоустройства территории завода №2



Фото 298. Здание конторы лит.А,S=619.8 м.кв., к/н: 23:27:0601003:43



Фото 299. Здание конторы лит.А,S=619.8 м.кв., к/н: 23:27:0601003:43

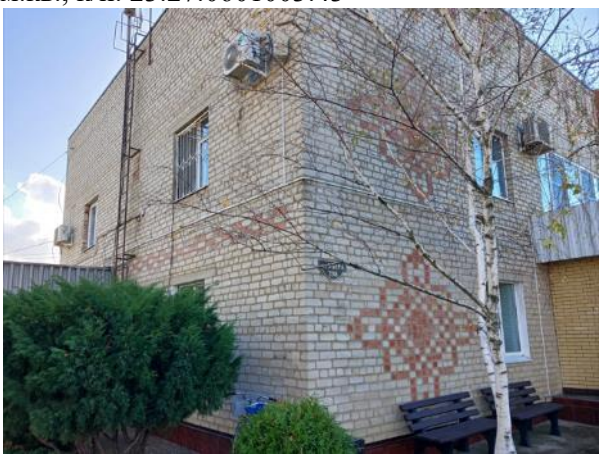


Фото 300. Здание конторы лит.А,S=619.8 м.кв., к/н: 23:27:0601003:43



Фото 301. Здание конторы лит.А,S=619.8 м.кв., к/н: 23:27:0601003:43



Фото 302. Здание конторы лит.А,S=619.8 м.кв., к/н: 23:27:0601003:43

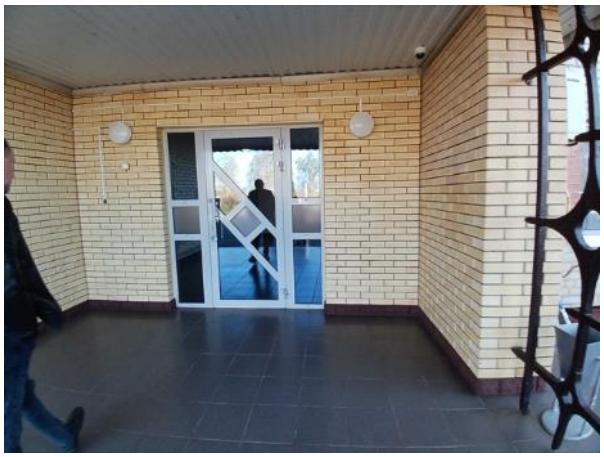


Фото 303. Здание конторы лит.А,S=619.8 м.кв., к/н: 23:27:0601003:43



Фото 304. Здание конторы лит.А,S=619.8 м.кв., к/н: 23:27:0601003:43



Фото 305. Здание конторы лит.А,S=619.8 м.кв., к/н: 23:27:0601003:43

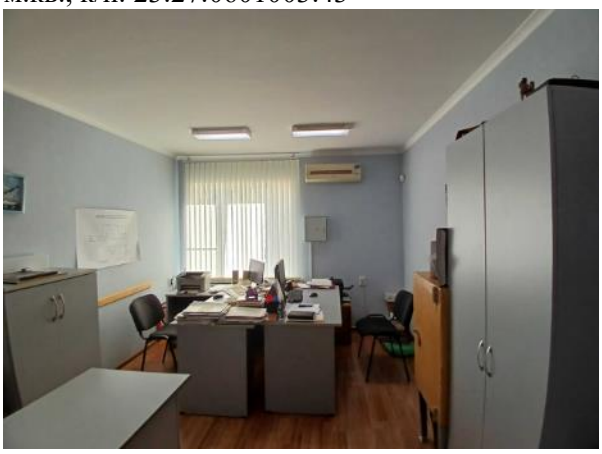


Фото 306. Здание конторы лит.А,S=619.8 м.кв., к/н: 23:27:0601003:43



Фото 307. Здание конторы лит.А,S=619.8 м.кв., к/н: 23:27:0601003:43

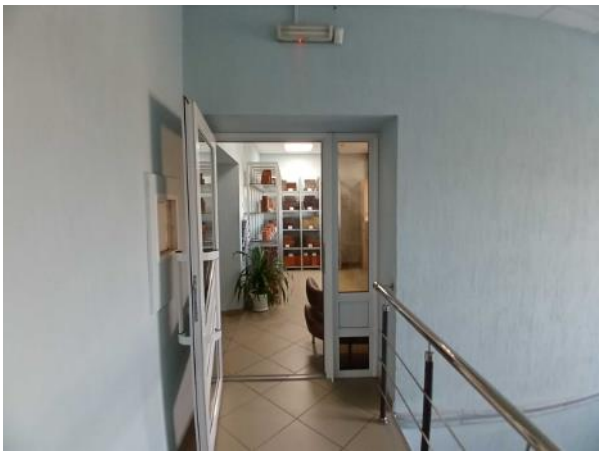


Фото 308. Здание конторы лит.А,S=619.8 м.кв., к/н: 23:27:0601003:43



Фото 309. Здание конторы лит.А,S=619.8 м.кв., к/н: 23:27:0601003:43



Фото 310. Здание конторы лит.А,S=619.8 м.кв., к/н: 23:27:0601003:43



Фото 311. Здание конторы лит.А,S=619.8 м.кв., к/н: 23:27:0601003:43

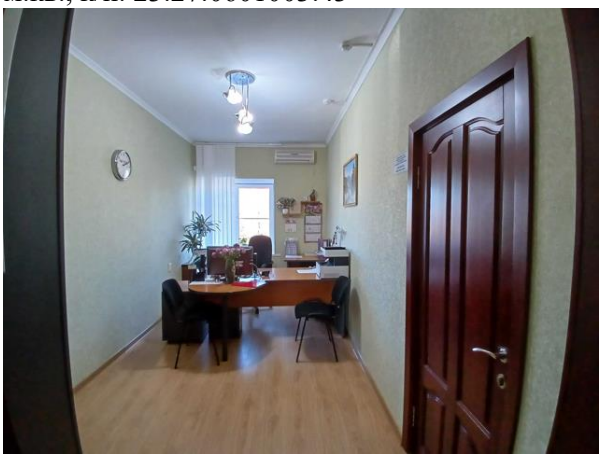


Фото 312. Здание конторы лит.А,S=619.8 м.кв., к/н: 23:27:0601003:43



Фото 313. Здание конторы лит.А,S=619.8 м.кв., к/н: 23:27:0601003:43



Фото 314. Здание конторы лит.А,S=619.8 м.кв., к/н: 23:27:0601003:43



Фото 315. Здание производственного корпуса лит Т (4170,5)



Фото 316. Здание производственного корпуса лит Т (4170,5)



Фото 317. Здание производственного корпуса лит Т (4170,5)



Фото 318. Здание производственного корпуса лит Т (4170,5)



Фото 319. Здание производственного корпуса лит Т (4170,5)



Фото 320. Здание производственного корпуса лит Т (4170,5)



Фото 321. Здание производственного корпуса лит Т (4170,5)



Фото 322. Здание производственного корпуса лит Т (4170,5)

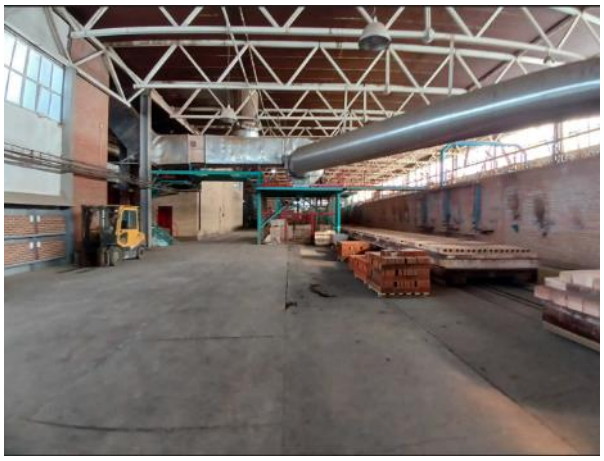


Фото 323. Здание производственного корпуса лит Т (4170,5)



Фото 324. Здание производственного корпуса лит Т (4170,5)



Фото 325. Здание производственного корпуса лит Т (4170,5)



Фото 326. Здание производственного корпуса лит Т (4170,5)



Фото 327. Здание производственного корпуса лит Т (4170,5)



Фото 328. Площадка для складирования готовой продукции №4



Фото 329. Площадка для складирования готовой продукции №4

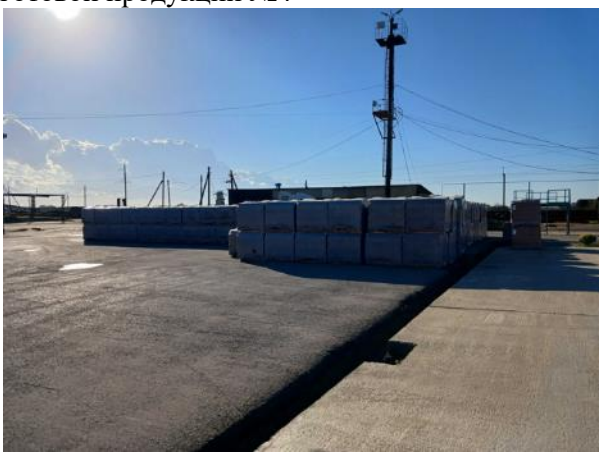


Фото 330. Площадка для складирования готовой продукции №4



Фото 331. Здание Трансформаторная подстанция, к/н: 23:27:1306000:10489



Фото 332. Здание Трансформаторная подстанция, к/н: 23:27:1306000:10489



Фото 333. Бытовой блок литер С = 86.2 м.кв.

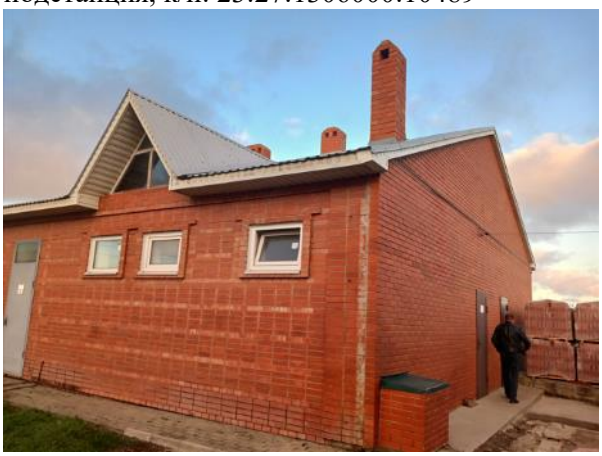


Фото 334. Бытовой блок литер С = 86.2 м.кв.



Фото 335. Бытовой блок литер С = 86.2 м.кв.

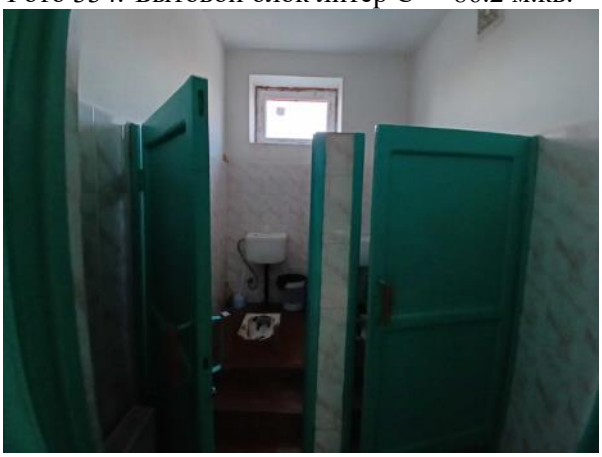


Фото 336. Бытовой блок литер С = 86.2 м.кв.

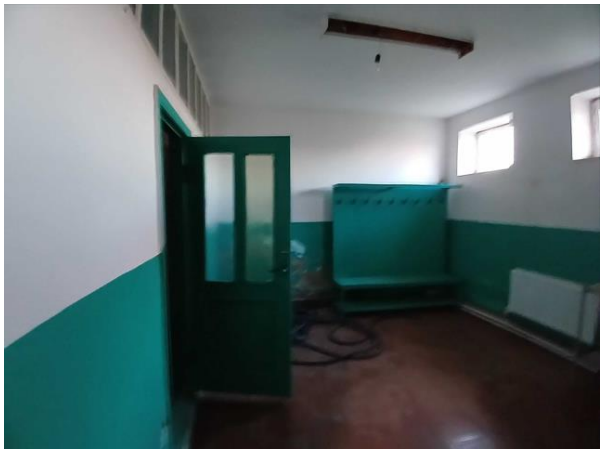


Фото 337. Бытовой блок литер С = 86.2 м.кв.



Фото 338. Здание №1 (95,8 кв.м)



Фото 339. Здание №1 (95,8 кв.м)



Фото 340. Здание №1 (95,8 кв.м)



Фото 341. Здание №1 (95,8 кв.м)



Фото 342. Здание №1 (95,8 кв.м)



Фото 343. Здание №1 (95,8 кв.м)



Фото 344. Здание №1 (95,8 кв.м)



Фото 345. Здание №3 (57,7 кв.м)

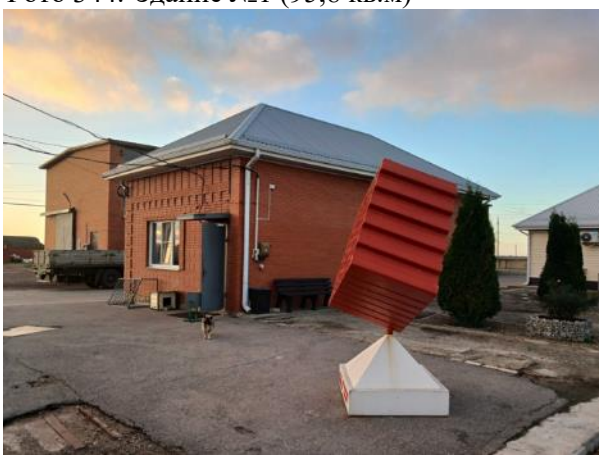


Фото 346. Здание №3 (57,7 кв.м)



Фото 347. Здание №3 (57,7 кв.м)



Фото 348. Здание №3 (57,7 кв.м)



Фото 349. Здание №3 (57,7 кв.м)



Фото 350. Здание №3 (57,7 кв.м)



Фото 351. Здание №3 (57,7 кв.м)



Фото 352. Здание №3 (57,7 кв.м)



Фото 353. Здание бытового корпуса,литер У.(S=156 м2)



Фото 354. Здание бытового корпуса,литер У.(S=156 м2)



Фото 355. Здание бытового корпуса,литер У.(S=156 м2)



Фото 356. Здание бытового корпуса,литер У.(S=156 м2)



Фото 357. Здание бытового корпуса,литер У.(S=156 м2)



Фото 358. Здание бытового корпуса,литер У.(S=156 м2)



Фото 359. Здание бытового корпуса,литер У.(S=156 м2)



Фото 360. Насосная станция №2 (Галицын карьер)/сооружение/



Фото 361. Насосная станция №2 (Галицын карьер)/сооружение/



Фото 362. Обходная система



Фото 363. Обходная система



Фото 364. Обходная система



Фото 365. Сооружение №2 (3197 кв.м)



Фото 366. Сооружение №2 (3197 кв.м)

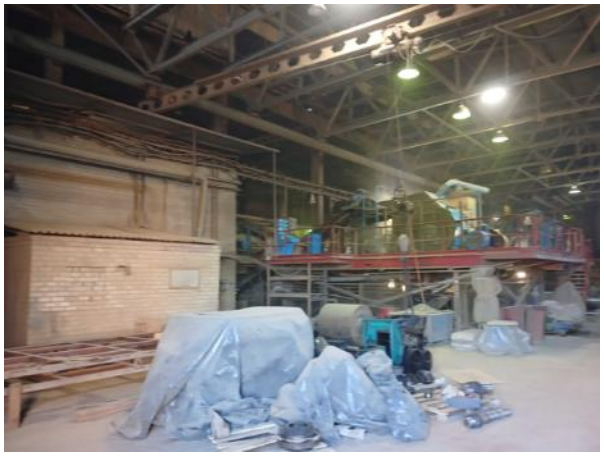


Фото 367. Сооружение №2 (3197 кв.м)



Фото 368. Сооружение №2 (3197 кв.м)



Фото 369. Здание склада,лит. В S=236,7 м.кв., к/н: 23:27:0601003:42



Фото 370. Здание склада,лит. В S=236,7 м.кв., к/н: 23:27:0601003:42



Фото 371. Здание склада,лит. В S=236,7 м.кв., к/н: 23:27:0601003:42



Фото 372. Здание склада,лит.Ж,S=133,5 м.кв., к/н: 23:27:0601003:36



Фото 373. Здание склада,лит.Ж,S=133,5 м.кв., к/н: 23:27:0601003:36



Фото 374. Земля под промышленным предприятием 66536 кв.м.



Фото 375. Земля под промышленным предприятием 66536 кв.м.

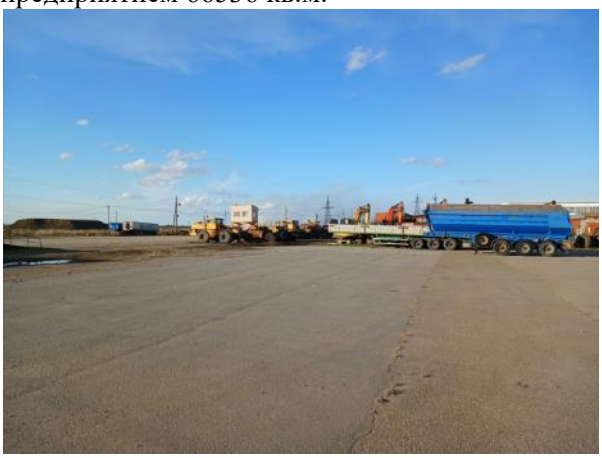


Фото 376. Земля под промышленным предприятием 66536 кв.м.



Фото 377. Земля под промышленным предприятием 66536 кв.м.



Фото 378. Земля под промышленным предприятием 66536 кв.м.



Фото 379. Склад строительных материалов литер П = 109.1 м.кв



Фото 380. Склад строительных материалов литер П = 109.1 м.кв



Фото 381. Земля под зданием конторы 5802 кв.м.



Фото 382. Земля под зданием конторы 5802 кв.м.



Фото 383. Земля под зданием конторы 5802 кв.м.

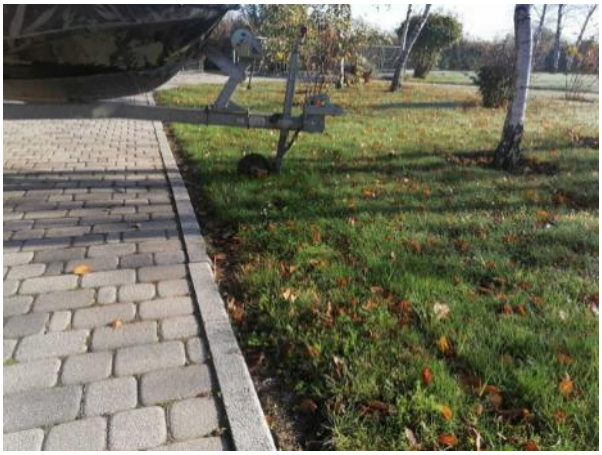


Фото 384. Земля под зданием конторы 5802 кв.м.



Фото 385. Сервер Dell R450



Фото 386. Сервер HP ProLiant DL360G8



Фото 387. Весы автомобильные электронные портативные ВА-20П (2)



Фото 388. Видеофиксатор R3.5



Фото 389. Станок лабораторный шлифовальный



Фото 390. ПГБ-50-СГ-ЭК (передвижная газовая установка)



Фото 391. Пурифайер AQUA STAR WFP-2200



Фото 392. Печь туннельная



Фото 393. Котел ПРОТЕРМ Гризли 100 KLO



Фото 394. Котел ПРОТЕРМ Гризли 100 KLO



Фото 395. Котел Vaillant VUM 242-3 турбо



Фото 396. Котел Valliant Turbomax VUW 242-3 PRO TEC



Фото 397. УУГ Производство № 2



Фото 398. УУГ Теплогенераторная № 2



Фото 399. Система аспирации (очистка воздуха)



Фото 400. Фильтр умягчения 1865



Фото 401. Фильтр умягчения 1865



Фото 402. Насосная станция СНП 75/100



Фото 403. Группа газовых горелок с редукционным обжигом, сводовое горение (цех2 пр 2)



Фото 404. Сварочный аппарат (Ресанта 190 ПН)



Фото 405. Сварочный трансформатор (ВД 350 Ш)



Фото 406. Насос SEG 40.26.2.50B 400V №96075913



Фото 407. ПОГРУЗЧИК DIECI ZEUS 37.7 (собств)



Фото 408. Бульдозер гусенечный Komatsu D65EX-16

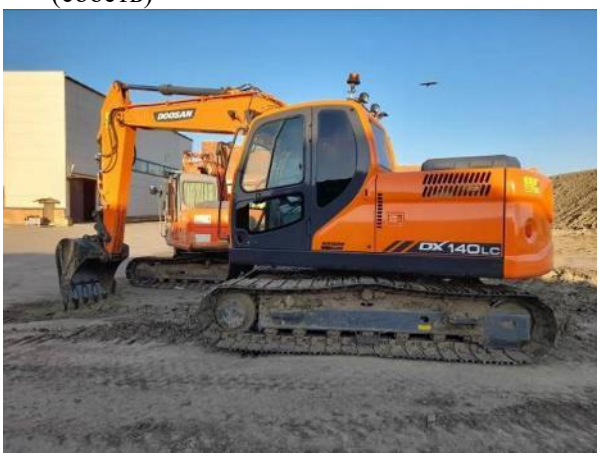


Фото 409. Экскаватор Doosan DX140LC ХН 0726



Фото 410. Экскаватор HITACHI ZX 110 (23 УО1469)



Фото 411. Экскаватор HITACHI ZX 120 (завод №2)собств(ПСМ ТС 128730) (23УС1525)



Фото 412. Самосвал-Камаз 65222-53 специализированный



Фото 413. Самосвал КАМАЗ 65222-010 Л11442



Фото 414. Фронт погрузчик HITACHI Марки LX70-7 (завод №2)собств (ТС026853)



Фото 415. ПОГРУЗЧИК DIECI ZEUS 37.7 (собств)



Фото 416. Ноутбук Aser 15.6" Predator Helios 300



Фото 417. Автомобиль легковой Mercedes-Benz GLC-Class



Фото 418. Пресс гидравлический 50т (10130140/300911/0032334, Тайвань)



Фото 419. Станок наждачный



Фото 420. Станок вертикально-фрезерный 6Т13



Фото 421. Станок горизонтально-фрезерный (6Т83)



Фото 422. Станок поперечно-строгальный



Фото 423. Станок вертикально-сверлильный (2Н150)



Фото 424. Прицеп ГКБ 855 РА 6947, 000000170, 01.01.1991



Фото 425. Станок токарно-винторезный 16К25Б/2000



Фото 426. Станок ножовочный отрезной модель 8725(б/у)



Фото 427. Компрессор СБ4/Ф-500LT100



Фото 428. Сверл.станок на магнит.штативе МЕ7500,1800Вт фр.75



Фото 429. Сварочный аппарат (ПДГИ 4000)



Фото 430. П/авт инверторный ПДГИ-400 Мустанг (380В)



Фото 431. Сварочный аппарат РИКОН

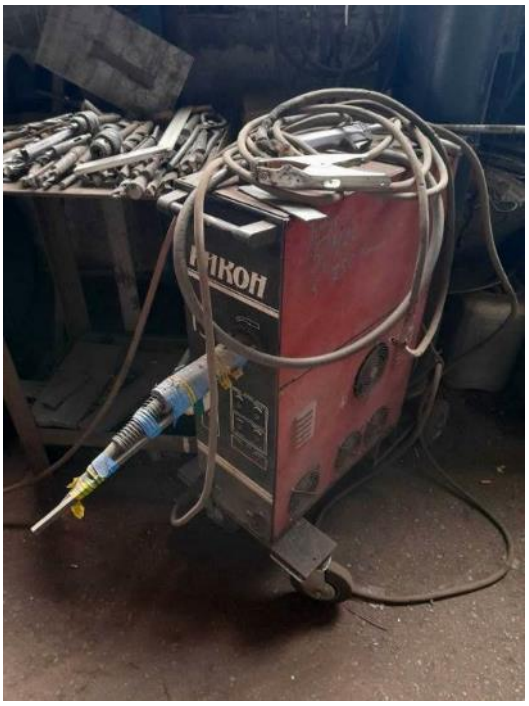


Фото 432. Сварочный аппарат РИКОН

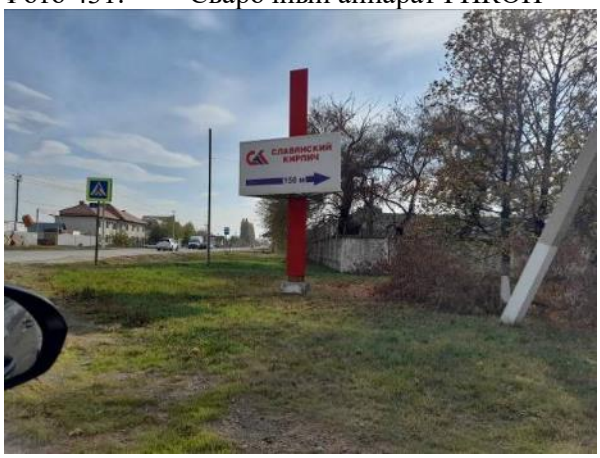


Фото 433. Стелла (производство 1)



Фото 434. Комплект для разделки ремней 50АТ20



Фото 435. Грохот фракционный



Фото 436. Ленточный питатель



Фото 437. Водокольцевой вакуумный насос



Фото 438. Мундштук в сборе



Фото 439. Комплекс для рустирования и ангобирования кирпича



Фото 440. Компрессор винтовой CA37-10RA



Фото 441. Компрессор винтовой CA37-10RA (2)



Фото 442. Компрессорная станция ASK-37



Фото 443. Машина кузнечно-прессовая модель "Ажур-4"(собств)



Фото 444. Анализатор влажности MA37-1



Фото 445. Вал в сборе с билами, корпусами и подшипниками СМК-496.02.000.00.01 (2 шт.)



Фото 446. Гибочно-офактуровочный станок "Ажур-универсал"(собств) (2)



Фото 447. Система вентиляции и кондиционирования воздуха здание ПСУ



Фото 448. Установка для введения жидкого бария



Фото 449. Установка по ангобированию кирпича



Фото 450. Устройство для обработки поверхности бруса



Фото 451. Тиски станочные стальные поворотные 125-А-125



Фото 452. Тиски станочные стальные поворотные 160-А-200



Фото 453. Весы товарные (M-ER Cube)



Фото 454. Пожарный пост №1



Фото 455. Пожарный пост №2



Фото 456. Тиски станочные стальные поворотные 320-А-400



Фото 457. Конденсаторная установка



Фото 458. Щиты РБ



Фото 459. Электрощитовая



Фото 460. Трансформатор ТМГ 1000/10



Фото 461. Трансформатор ТМГ 1000/10 (2)



Фото 462. Трансформатор ТМГ 1000/10 (3)



Фото 463. Электросиловые щиты



Фото 464. Компьютер промышленный Симатик



Фото 465. Компьютер промышленный Симатик (2)



Фото 466. Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения людей о пожаре склад



Фото 467. Автоматическая пожарная сигнализация и приборы оповещения о пожаре (Здание арочного склада)



Фото 468. Автоматическая пожарная сигнализация и приборы оповещения о пожаре (здание быт. корпуса-столовая)



Фото 469. Автоматическая пожарная сигнализация и приборы оповещения о пожаре (РММ)



Фото 470. Автоматическая пожарная сигнализация и приборы оповещения о пожаре (Цех №1, №2)



Фото 471. Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения людей о пожаре в складе сырьевых компонент



Фото 472. Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещение людей о пожаре



Фото 473. Оборудование щеточное



Фото 474. Мотоблок1

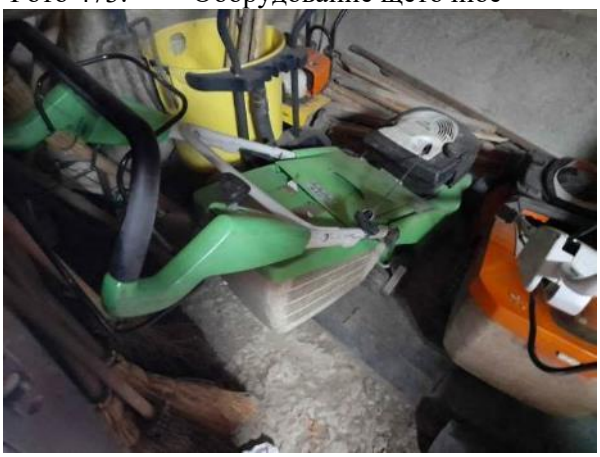


Фото 475. Газонокосилка бензо ВИКИНГ самоходная



Фото 476. Бензорез Husgvarna K970





Фото 477. Автопогрузчик TCM FD 30T3 Z Сер№24904278



Фото 478. Автопогрузчик TCM FD 30T3 Z Сер№24904276



Фото 479. Автопогрузчик TCM FD 30T3 Сер№2U901302



Фото 480. Погрузчик вилочный FD30T3Z(Стоун) M529



Фото 481. Дизельный автопогрузчик TCM №00001804 (TCM FD30T3)



Фото 482. Дизельный автопогрузчик TCM №00001805 (TCM FD30T3)



Фото 483. Автопогрузчик TCM, FD30T3Z(2U934724(162-34724)

Фото 484. Выдвижные вилы TCM



Фото 485. Автопогрузчик TCM, FD30T3Z(2U934663(162-34663)



Фото 486. Автопогрузчик TCM FD 30T3 Z Сер№24904277



Фото 487. Автомобиль ISUZU ELF 260-мех рука



Фото 488. Трактор К-701 (л.с.215)



Фото 489. МАЗ 6303А8 бортовой с КМУ на шасси (А 065 ВВ 123)



Фото 490. Прицеп МАЗ-837810-042





Фото 491. МАЗ 6303А5-350 (Автоцистерна)(Е 713 РР)



Фото 492. Аккумуляторный инструмент SIGNODE BXT 2-16



Фото 493. Пресс механический нагревательный для сплавления ремней

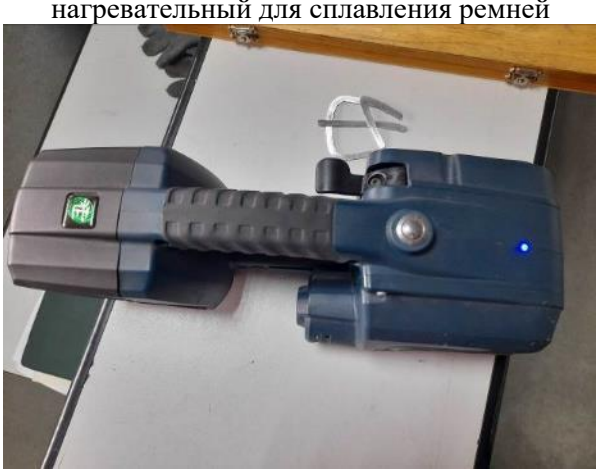


Фото 494. Дополнительное устройство для обрезчика

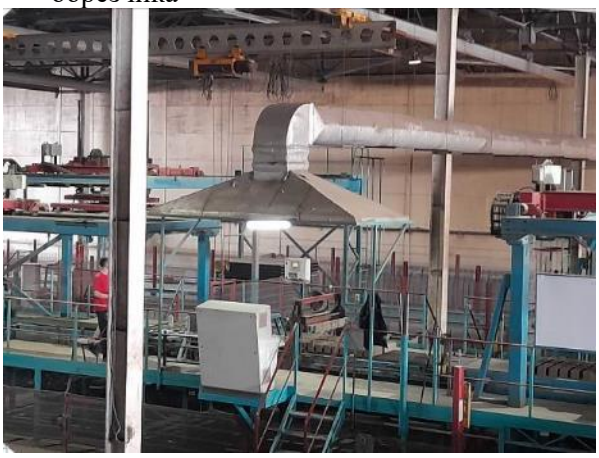


Фото 495. Упаковочный инструмент SIGNODE



Фото 496. Система приточной вентиляции (цех2 пр 2)



Фото 497. Флянцегибочный станок

Фото 498. Грузовой тягач МАН 18.480 4*2(Х403МР)



Фото 499. Полуприцеп МАЗ 975800-2010(*11972)



Фото 500. Автомобиль легковой Hyundai Santa Fe (гос№ У216ЦН)



Фото 501. Автомобиль легковой Volkswagen Touareg (гос.№Х300ОЕ 123)



Фото 502. Машина коммунальная МУП-351 ДТ



Фото 503. ГАЗ-САЗ-2507



Фото 504. Автомобиль легковой KIA YD (CERATO) (гос№Т111НС)





Фото 505. Автомобиль легковой TOYOTA RAV4



Фото 506. Весы автомобильные тензометрические ВАТ-80-18-3-3



Фото 507. Автомобиль легковой KIA PICANTO



Фото 508. Автомобиль легковой Kia Sorento



Фото 509. Автомобиль легковой Kia Rio (P404AE193)



Фото 510. Автомобиль легковой KIA SELTOS



Фото 511. Автомобиль легковой BMW X3xDrive20i

Фото 512. Автомобиль легковой Lada Vesta



Фото 513. Автобус MERCEDEC-BENZ-223237 (Sprinter classic 411)



Фото 514. Автомобиль грузовой ISUZU NQR71R-A



Фото 515. Грузовой тягач седельный MAH TGA 18,480 4x2 BLS(№168)



Фото 516. Полуприцеп МАЗ-975800-044(№7121)



Фото 517. Автомобиль легковой LADA 212140 LADA 4*4



Фото 518. Автомобиль легковой Hyundai Santa Fe (гос№ К003ОН 93)2018





Фото 519. Автомобиль легковой Skoda Kodiaq



Фото 520. Шкаф холод. среднетем.ШСУП1ТУ



Фото 521. Грузовой тягач седельный MAN TGA 18,480 4x2 BLS(№167)



Фото 522. Полуприцеп МАЗ-975800-044(№7122)



Фото 523. Грузовой тягач седельный MAN TGA 18,350 4x2 BLS(ПТС 318838)



Фото 524. Полуприцеп МАЗ (РУП "МАЗ") 975800-041



Фото 525. Грузовой тягач седельный MAN TGA 18,350 4x2 BLS(ПТС 300112)

Фото 526. Полуприцеп МАЗ 975800-2010(*11978)



Фото 527. Автомобиль грузовой-бортовой Volkswagen7JO Transporter с фургоном



Фото 528. Автомобиль легковой Audi A6



Фото 529. Автомобиль легковой KIA RIO (Т196ОС123)



Фото 530. Кран подвесной



Фото 531. Ножницы кривошипные листовые с наклонным ножом



Фото 532. Кран мост. электр..10т.



Фото 533. Кран мост. электр..5т.



Фото 534. Кран мост. электр..5т. (2)



Фото 535. Кран мост. электр..5т. (3)



Фото 536. Кран-балка 2т

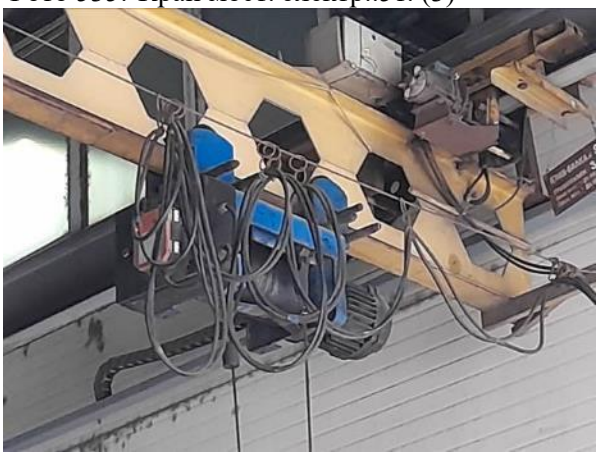


Фото 537. Тельфер электрический 2т

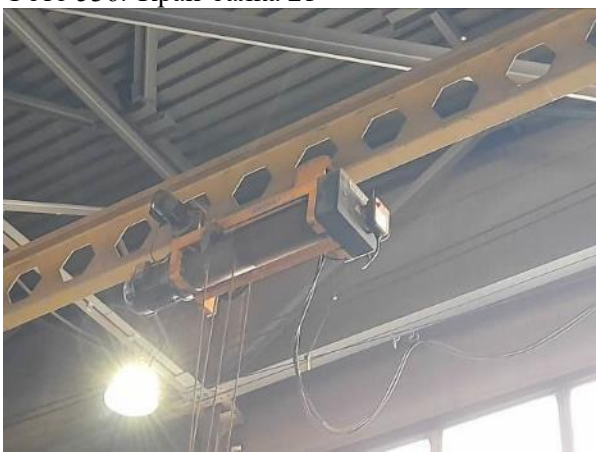


Фото 538. Электротельфер 3,2 т/12м



Фото 539. Металл конструкция крана опорного г/п 10,0 т. 12,5м



Фото 540. Станок листа гибочный



Фото 541. Сварочный трансформатор



Фото 542. Автономный регистратор процесса сушки кирпича



Фото 543. Пресс гидравлический



Фото 544. Ворота автоматические (Роллет) цех3



Фото 545. Система вентиляции и кондиционирования воздуха здание ПСУ цех3



Фото 546. Защитные приспособления



Фото 547. Защитные приспособления



Фото 548. Отделение пакетирования и выноса



Фото 549. Вагонетка печная ЯСМК 499



Фото 550. Вагонетка печная ЯСМК 499



Фото 551. Вагонетка печная ЯСМК 499



Фото 552. Вагонетка печная ЯСМК 499



Фото 553. Разгрузочная машина



Фото 554. Отделение ремонта вагонеток



Фото 555. Спецтранспорт



Фото 556. Эл.управление А.5.0.раз.печ.вагон.

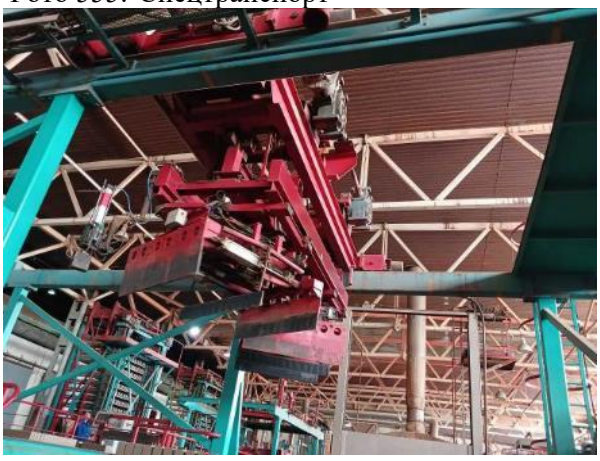




Фото 557. Автомат-садчик



Фото 558. Вентилятор поворотный



Фото 559. Сушильное отделение



Фото 560. Трубчатая горелка



Фото 561. ЭВМ для кам.сушилки



Фото 562. Радиал.вент.гор.возд.



Фото 563. Разгрузочный грейфер

Фото 564. Группирование



Фото 565. Цепной транспортер



Фото 566. Элеватор

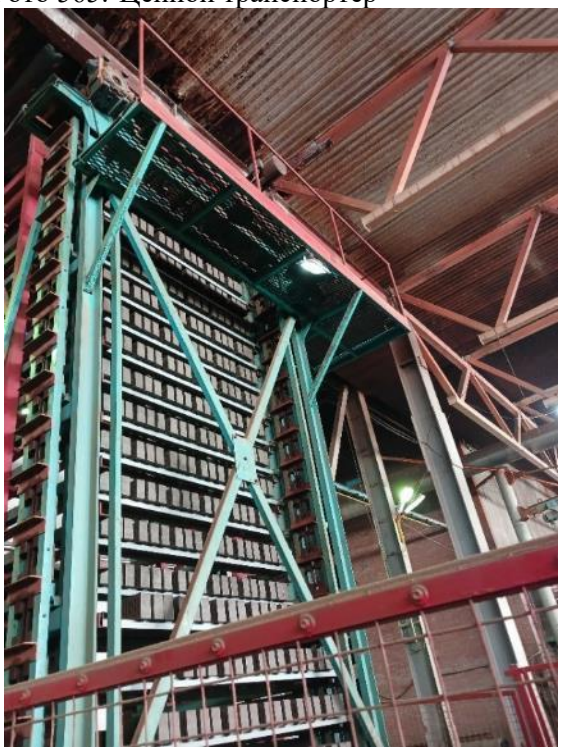


Фото 567. Элеватор М.С.



Фото 568. Накопительный каркас



Фото 569. Накопительный каркас



Фото 570. Накопительный элеватор



Фото 571. Электро управ. для мокрой стороны



Фото 572. Поперечный транспортер



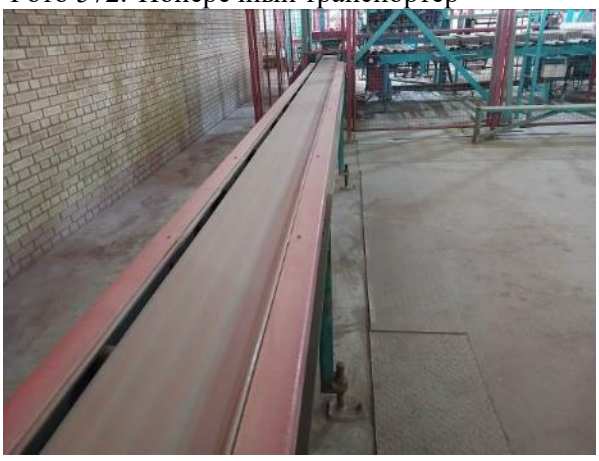


Фото 573. Продольный транспортер



Фото 574. Ленточный транспортер



Фото 575. Передача носителей



Фото 576. Загрузочная тележка вручную



Фото 577. Платформа перемещения в ручную транспортера

Фото 578. Резательное устройство

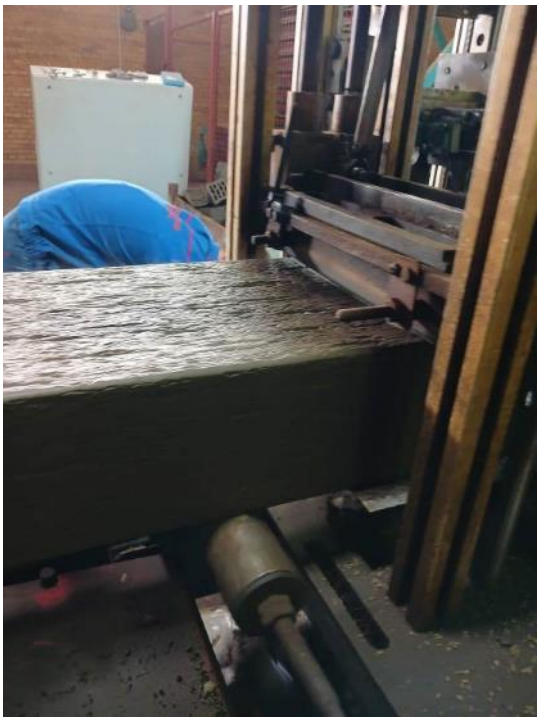


Фото 579. Резательное устройство с механизмом формирования фаски 3-сторонний



Фото 580. Преобразователь напряжения (Advanced V420)



Фото 581. Пресс СМК-506



Фото 582. Пресс шнековый (СМК-506)



Фото 583. Компрессор Gordnar Denver (ESP 37)



Фото 584. Компрессор винтовой ЕКО 37



Фото 585. Установка для введения жидкого бария з-д 1



Фото 586. Эл. управление А.4 загрузки печных вагонеток

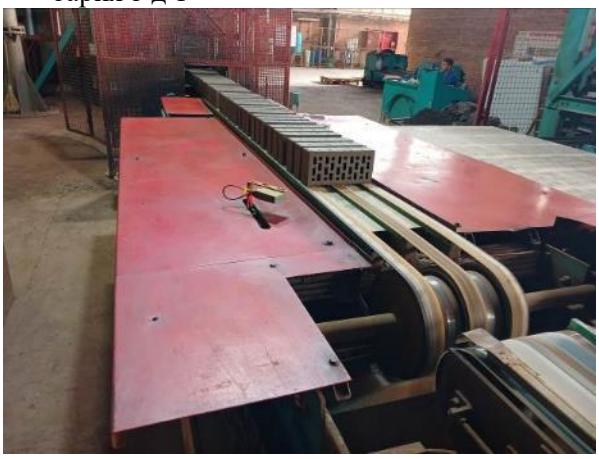


Фото 587. Автомат для укладки сырца



Фото 588. Распределительная установка



Фото 589. Железоотделитель



Фото 590. Железоотделитель (2)



Фото 591. Линия формовки



Фото 592. Электромагнитн. железоотделитель ЭМЖ065(08)



Фото 593. Экскаватор М 251 (б/у) многоковшовый



Фото 594. Экскаватор многоковшовый



Фото 595. Маслостанция



Фото 596. Котел "Житомир"



Фото 597. Котел Ишма КОВ45



Фото 598. Газорегуляторный пункт



Фото 599. Котел электродный паровой КЭП 250



Фото 600. ГРПШ с ГДГД(газораспределител.пункт с байпасом)



Фото 601. Сети бытовой канализации



Фото 602. Котел газовый "медведь 50 klom" (з-д 1)



Фото 603. Комплекс СГ-ТК-Д-25 для измерения кол.газа

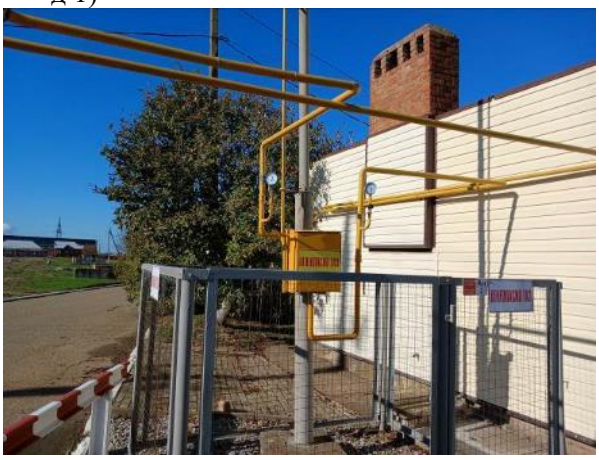


Фото 604. ГРПШ 10М (з-д 1)



Фото 605. Узел учета фекальных стоков КНС(пр1)



Фото 606. Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения людей о пожаре склад



Фото 607. ТРК"НАРА 27М1С"(колонка для нефтебазы)



Фото 608. Топливораздаточная колонка НАРА



Фото 609. Станок деревообраб.



Фото 610. Станок деревообраб.



Фото 611. Станок зубофрезерный



Фото 612. Грохот ГИЛ-42



Фото 613. АПС и сист. оповещ-я людей о пожаре проходная (АБК, эл.цех, ОГМ, бытов. №1, быт. комплекс)



Фото 614. Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения людей о пожаре котельная,гараж



Фото 615. АПС и сист. оповещ-я людей о пожаре площадка закрытая (лаборатория, склад, проходная)



Фото 616. Трансформатор 250/04



Фото 617. Станок вертикально-фрезерный 6Т13



Фото 618. Станок гор.обрезн. (консольно-фрезерный станок 6Р82)



Фото 619. Станок горизонтально-фрезерный



Фото 620. Станок ЛШ



Фото 621. Станок напольный сверлильный



Фото 622. Станок РС Вертикаль.



Фото 623. Станок сверлильный (2м112)



Фото 624. Станок СР-4



Фото 625. Станок токарно-винторезный 16К25Б/1000



Фото 626. Станок токарный 1 (1М63)



Фото 627. Станок токарный (ДИП 500)



Фото 628. Станок токарный (16К20)



Фото 629. Эл. Ножницы (Makita)



Фото 630. ВДУ-506 сп/а А 765 сварочный аппарат



Фото 631. Генератор АБП 12-Т400/230 "Вепрь"



Фото 632. Пресс Т-100(ножницы)



Фото 633. Трансформатор масляныйТМГ-1000/10-У1



Фото 634. Трансформатор ТМГ-1000/10-У1



Фото 635. Эл.управление А 6,0.тр. системы сушил



Фото 636. Эл.управление А 2,0



Фото 637. Эл.монтаж.оборуд. и КИП и А



Фото 638. Эл.управление для системы возврата



Фото 639. Автомобиль грузовой: бортовые ISUZU FORWARD



Фото 640. Автомобиль грузовой (самосвал) ГАЗ- САЗ-35071(з-д1)



Фото 641. Вулканизатор на грузовые авто



Фото 642. Выпрямитель сварочный ВД 3066





Фото 643. Мойка высокого давления



Фото 644. Тахограф цифровой DTCO 3283



Фото 645. Тахограф цифровой DTCO 3283



Фото 646. Тахограф цифровой DTCO 3283



Фото 647. Тахограф цифровой DTCO 3283

Фото 648. Шиномонтажный станок д колес груз. "Жиулиано S-557





Фото 649. Трактор Беларус 82.1

Фото 650. Прицеп 3 ТПС -12





Фото 651. MAH TGA 41,480 8x4 BB-WW (125)



Фото 652. MAH TGA 41,480 8x4 BB-WW (119)



Фото 653. Самосвал БЦМ-59 на шасси MAN TGA 41.480 8X4 BB-WW (ПТС 50 МН 524198)



Фото 654. Самосвал БЦМ-59 на шасси MAN TGA 41.480 8X4 BB-WW (ПТС 50 МО 199226)



Фото 655. Самосвал БЦМ-59 на шасси MAN TGA 41.480 8X4 BB-WW (ПТС 50 МО 199198)



Фото 656. Кран автомобильный КС-45717К-1 (базовое шасси КАМАЗ 53215-15)



Фото 657. Трактор К700 с прицепом

Фото 658. Трактор с бульдозерным и рыхлительным оборудованием Б10М,0101-ЕН



Фото 659. Автопоилка



Фото 660. Газ-3307 бензовоз Х 240 РС



Фото 661. Дымомер Мета 01 МП 0,1



Фото 662. Прибор для проверки внешних световых приборов.ОПК-С .Линза Френеля



Фото 663. Бульдозер гусеничный ЧЕТРА Т-9.01Я1БР-1



Фото 664. Полуприцеп самосвальная платформа 9487 SR



Фото 665. Полуприцеп самосвальная платформа 9487 SR(ЕК506823)



Фото 666. Полуприцеп МАЗ 975800-2010(*11980)



Фото 667. Полуприцеп с бортовой платформой МАЗ-975800



Фото 668. Экскаватор "Комацу PC200-8" (ЭО4127) Инв № 548(ПТС ВЕ 796275)

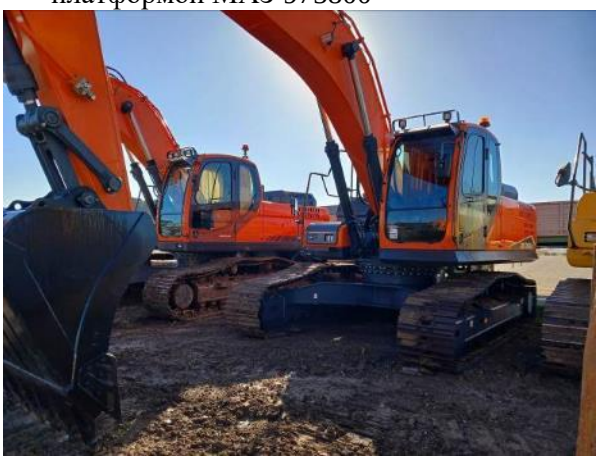


Фото 669. Экскаватор DEVELON DX260LC-7M УЕ 2746



Фото 670. Экскаватор Doosan DX260LCA XH 0728



Фото 671. Экскаватор Doosan DX260LCA XH 0729



Фото 672. Бульдозер KOMATSU D65EX-16 (з№2)



Фото 673. Трактор "Кировец" К-744Р1



Фото 674. Трактор Кировец К-742М Ст-1 (023Т0354) УЕ 9036



Фото 675. Трактор Кировец К-742М Ст-1 (022С4217) УЕ 9037



Фото 676. Трактор Кировец К-742М Ст-1 (023Т0452) УЕ 9038



Фото 677. Трактор колесный сельскохозяйственный Кировец К-730М



Фото 678. Трактор сельскохозяйственный колесный "Кировец" К-742М Ст1



Фото 679. ПОГРУЗЧИК фронтальный HITACHI LX70-7 (собств) ПСМ 128849



Фото 680. Борона дисковая БДМ 4*4



Фото 681. Скрепер, Скрепер Д З-149, Скрепер К-700, Скреперное прицепное устройство, Скрепер ДЗ-10, Скрепер прицепной



Фото 682. Экскаватор Hitachi ZX240-5G



Фото 683. Скрепер ДЗ-77А инв. №00-000076



Фото 684. Скрепер ДЗ-77А инв. №00-000080



Фото 685. Бульдозер КОМАЦУ D65E-12



Фото 686. Трактор Кировец К-742М Ст-1 сельскохозяйственный



Фото 687. Емкость ЗЖБ



Фото 688. MAN TGA 40.480 6X4 BB-WW (302)





Фото 689. Насос перекачивающий СНП-500



Фото 690. Погрузчик фронтальный Doosan SD200 УЕ 9035



Фото 691. Конвейера



Фото 692. Конвейера

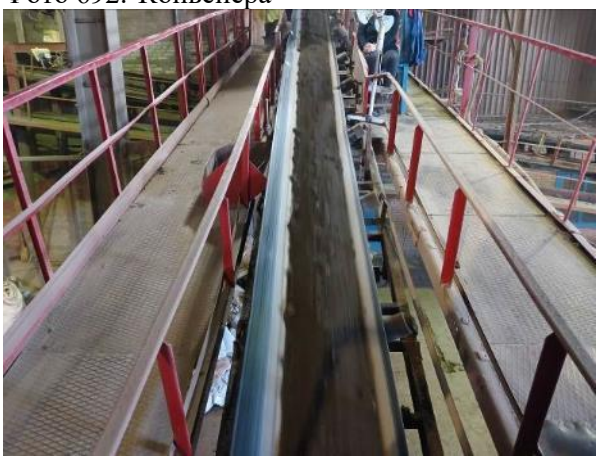


Фото 693. Конвейера



Фото 694. Конвейера

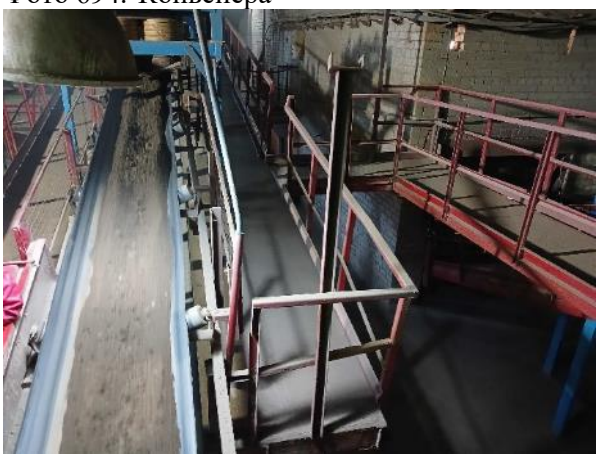


Фото 695. Конвейера

Фото 696. Конвейера



Фото 697. Пылеуловитель



Фото 698. Пылеуловитель



Фото 699. Вентилирование



Фото 700. Автомобиль легковой Audi Q5 (гос.№ А192АК 23)



Фото 701. Глиномес СМК 126



Фото 702. Автоматика 1-ой линии переработки



Фото 703. Вальцы с гладкими валками СМК 339



Фото 704. Вальцы СМ-1096 (агрегат помольный АП-100) безприв



Фото 705. Вальцы АП-100



Фото 706. Вальцы АП-100 (2)



Фото 707. Глинорыхлитель СМК 497



Фото 708. Глинорыхлитель





Фото 709. Глинорыхлитель СМК 497 (2)



Фото 710. Глинорыхлитель (2)



Фото 711. Шлифустройство

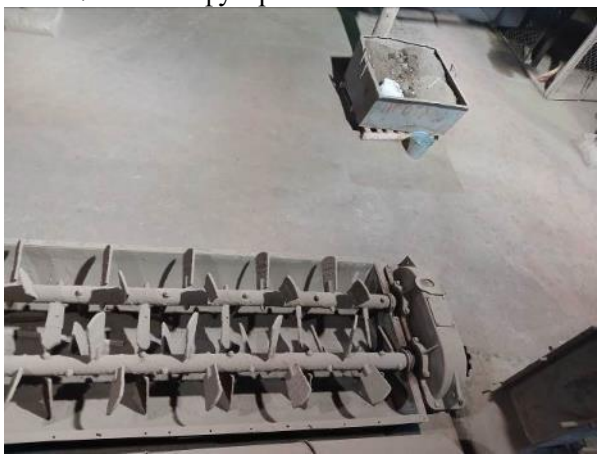


Фото 712. Шлифустройство (2)



Фото 713. Смеситель СМК



Фото 714. Смеситель двухвальный СМК 125



Фото 715. Смеситель двухвальный СМК 126



Фото 716. Питатель пластинчатый



Фото 717. Кондуктор для труб



Фото 718. Экскаватор HITACHI ZX 120 (завод №1)ТС144266 (23УХ0325)



Фото 719. Кран-балка 1



Фото 720. Автопогрузчик вилочный TCM (Mitsubishi Logisnext) FD30T3Z (2U937635)



Фото 721. Автопогрузчик TCM FD 30T3 M390



Фото 722. Система вытяжной вентиляции (Столовая 1)



Фото 723. Холодильник "LG"

Фото 724. Полуприцеп 6011



Фото 725. Моторная лодка "Аллюр-40"



Фото 726. MAH TGA 41,480 8x4 BB-WW (114)



Фото 727. Полуприцеп WIELTON NS34FT VIN:SUDNS1ZTW92019389



Фото 728. Полуприцеп МАЗ 975800-2010(*11972)



Фото 729. Прицеп для перевозки техники МЗСА 81771



Фото 730. Здание РБУ



Фото 731. Система вытяжной вентиляции (лаборатория 2)



Фото 732. Автобус Mercedes-Benz-223600 (Sprinter 516 CDI)



Фото 733. Автомобиль легковой AUDI Q8 (О022АМ193)



Фото 734. Автомобиль легковой Audi Q8 (А199АК 23)



Фото 735. Автомобиль легковой KIA K5 (Х879АХ193)



Фото 736. Автомобиль легковой Kia K5 (К954ВК193)

Приложение №2. Оценка рыночной стоимости основных средств ПАО «Славянский кирпич»

1. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1.1 Количественные и качественные характеристики основных средств, правоустанавливающая и техническая документация

Объект оценки представляет собой комплекс зданий и сооружений, представляющих собой производство кирпичного завода, а также движимое имущество различного назначения, необходимое для его функционирования. Локальное местоположение объектов является Славянск-на-Кубани, а также х. Галицын Славянского района.

По состоянию на дату оценки остаточная стоимость основных средств предприятия составляет 818 145 тыс. руб. Основные средства представлены земельными участками, зданиями и сооружениями, машинами и оборудованием, транспортными средствами, самоходными машинами и спецтехникой.

Таблица 115.

Основное средство	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
Здания	664 095 840,45	469 037 912,05
Сооружения	260 915 075,60	110 853 347,46
Машины и оборудование (кроме офисного)	201 975 518,50	58 310 194,36
Офисное оборудование	1 762 576,66	1 151 361,20
Транспортные средства	280 276 908,72	157 317 164,43
Производственный и хозяйственный инвентарь	582 744,49	105 204,50
Многолетние насаждения	577 109,33	429 802,91
Земельные участки	2 314 961,81	2 314 961,81
Другие виды основных средств	20 937 002,23	18 625 026,98
Итого:	**1 433 437 737,79**	**818 144 975,70**

Технические параметры и техническое состояние объектов оценки, определено на основании документации предоставленной Заказчиком, информации содержащейся в Росреестре, осмотра объектов оценки, а также по данным Администрации ПАО «Славянский кирпич». Физический износ объектов недвижимого имущества, в данном Отчете определен по шкале определения физического износа «Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости», опубликованными Международным оценочным консорциумом (МОК) на Интернет-сайте: «Портал по оценочной деятельности»[13].

Таблица 116. Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

Так как все объекты оценки являются бывшими в употреблении, на дату оценки находятся в не законсервированном виде, большая часть из которых находится на открытых площадках в условиях агрессивной среды, эксплуатируется в постоянном режиме, то для объектов движимого имущества, техническое состояние объектов оценки определено на основании результатов проведённого осмотра, учитывая условия эксплуатации, региональное местоположение, возраст и изношенность объектов, а также в соответствии с методическими рекомендациями и шкалой экспертных оценок, опубликованной в учебном пособии «Оценка

[13] Источник информации: http://www.valnet.ru/m7-136.phtml

стоимости машин, оборудования и транспортных средств» / Под редакцией А. П. Ковалева, А. А. Кушель, В. С. Хомякова, Ю. В. Адрианова, Б.Е. Лужанского, И. В. Королева, С. М. Чемеркина, М.: Интереклама, 2003 (для оборудования) и в соответствии с методическими рекомендациями анализа Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки и опубликовано в Справочнике оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» / Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г., указанной в нем шкалой экспертных оценок методических рекомендаций по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления РД 37.009.015-98 издание – М., ООО «Прайс-Н», 2010 г. (для автомототранспортных средств).

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа оборудования

Таблица 117.

Оценка состояния	Характеристика технического состояния	Остающийся срок службы, %	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	100 95	0 5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	90 85	10 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	80 75 70 65	20 25 30 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	60 55 50 45 40	40 45 50 55 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель или других ответственных узлов	35 30 25 20	65 70 75 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	15 10	85 90
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	2,5 0	97,5 100

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа АМТС

Таблица 118.

Физические характеристики состояния транспортных средств	Оценка состояния	Износ, %
Новое, не зарегистрированное в органах ГИБДД, в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации.	Новое / отличное	0-10
Практически новое, на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей.	Очень хорошее	10-20
На послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. После капитального ремонта.	Хорошее	20-40
Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия.	Удовлетворительное	40-60
Бывшее в эксплуатации, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины).	Условно пригодное	60-75
Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски.	Неудовлетворительное	до 80

Физические характеристики состояния транспортных средств	Оценка состояния	Износ, %
Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающим экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту.	Предельное	80 и более

Таблица 119. Описание объектов оценки – земельные участки

Наименование	Кадастровый номер	Год постановки на баланс	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Месторасположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, га	Право владения	Кадастровая стоимость, руб.
Земельные участки				**2 314 961,81**	**2 314 961,81**						
Земельн.уч-к под здан.мат.-техн.склада пл.3620кв.м	23:27:1306000:84	2007	31.08.2007	23 287,00	23 287,00	Краснодарский край, г. Славянск-на-Кубани, ул. Маевское шоссе, 3/11	Земли населённых пунктов	под зданием материально-технического склада	0,362	Собственность ПАО «Славянский кирпич»	3 696 852,60
Земельный уч-к под произв-ной базой,пл.328726 кв.м	23:27:1306000:49	2007	31.08.2007	460 000,00	460 000,00	Краснодарский край, г. Славянск-на-Кубани, ул. Маевское шоссе, 3/6	Земли населённых пунктов	для размещения кирпичного завода	32,8726	Собственность ПАО «Славянский кирпич»	199 510 383,92
Земельный участок 11097 кв.м (часть бывш. 31017кв.м)	23:48:0000000:632	2007	31.08.2007	106 509,00	106 509,00	Краснодарский край, Славянский р-н, г. Славянск-на-Кубани, ул. Маевское шоссе, в районе д.3/5	Земли населённых пунктов	под производственную базу	1,1097	Собственность ПАО «Славянский кирпич»	9 692 008,83
Земельный участок 2400 кв.м (часть бывш. 31017кв.м)	23:48:0402043:1640	2007	31.08.2007	23 737,00	23 737,00	Краснодарский край, Славянский р-н, г. Славянск-на-Кубани, ул. Маевское шоссе, в районе д.3/5	Земли населённых пунктов	под производственную базу	0,24	Собственность ПАО «Славянский кирпич»	2 462 976
Земельный участок площадь 1881 кв.м (мельница)	23:27:1306000:6	2008	28.04.2008	267 805,35	267 805,35	Краснодарский край, г. Славянск-на-Кубани, ул. Маевское шоссе, 3/2	Земли населённых пунктов	под производственное здание (мельница)	0,1881	Собственность ПАО «Славянский кирпич»	1 907 823,06
Земельный участок Славянск н/Кубани Маевское шоссе 109008 кв м	23:27:1306000:91	2006	30.04.2006	700 847,46	700 847,46	край Краснодарский, г. Славянск-на-Кубани, ул.	Земли населённых пунктов	Под производственной базой	10,900783	Собственность ПАО «Славянский кирпич»	74 666 003,24

Наименование	Кадастровый номер	Год постановки на баланс	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Месторасположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, га	Право владения	Кадастровая стоимость, руб.
						Маевское шоссе, 3-б					
Земля под зданием конторы 5802 кв.м.	23:27:0601003:5	2002	31.05.2002	56 163,36	56 163,36	Краснодарский край, р-н Славянский, с/п Кировское, х. Галицын, ул. Мира, 208/1	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	под здание конторы	0,5802	Собственность ПАО «Славянский кирпич»	4 593 327,36
Земля под промышленным предприятием 66536 кв.м.	23:27:0601003:4	2002	31.05.2002	644 068,48	644 068,48	край Краснодарский, р-н Славянский с/п Кировское, х. Галицын, ул. Мира, дом 208	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Под промышленным предприятием	6,6536	Собственность ПАО «Славянский кирпич»	47 428 856,88
Земля под цехом по производству трот.плит.3362кв.м	23:27:0601003:3	2002	31.05.2002	32 544,16	32 544,16	край Краснодарский, р-н Славянский	Земли промышленности, энергетики, транспорта,	Под цех по производству тротуарной плитки	0,3362	Собственность ПАО «Славянский кирпич»	2 002 642,54

Наименование	Кадастровый номер	Год постановки на баланс	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Месторасположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, га	Право владения	Кадастровая стоимость, руб.
						с/п Кировское, х. Галицын, ул. Мира, дом 208/2	связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения				
Другие виды основных средств				**20 937 002,23**	**18 625 026,98**						
_ППА аренда земли договор №0003	земельный участок кадастровый № 23:27:0601002:1	2007	01.12.2022	2 736 741,92	2 677 247,51	Краснодарский край, Славянский район ,ЗАО"Новопетровское"	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	40,2982	Право аренды в пользу ПАО «Славянский кирпич»	4755187,6
_ППА аренда земли договор №0006	земельный участок кадастровый № 23:27:0705001:190	2007	01.12.2022	295 947,84	289 514,19	край Краснодарский, р-н Славянский с/п Петровское, х. Водный, ул. Квартальная	Земли сельскохозяйственного назначения	для выращивания сельскохозяйственных культур	14,6859	Право аренды в пользу ПАО «Славянский кирпич»	1 976 722,14
_ППА аренда земли договор №1794	земельный участок кадастровый № 23:27:06010003:10	2003	01.12.2022	3 180 676,94	3 096 234,17	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира : Краснодарский край, р-н Славянский, с/п Кировское, х. Галицын, ул. Мира, 208	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного	Под карьер	47	Право аренды в пользу ПАО «Славянский кирпич»	-

Наименование	Кадастровый номер	Год постановки на баланс	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Месторасположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, га	Право владения	Кадастровая стоимость, руб.
							специального назначения				
_ППА аренда земли договор №2 Рубикор	земельный участок кадастровый № 23:27:0204000:10001 ; земельный участок кадастровый № 23:27:0204000:10002	2012	01.12.2022	5 351 534,55	3 344 709,07	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Славянский, на северной окраине хутора Верхнего, в районе улицы Красноармейской, участок №2. Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Славянский, с/п Черноерковское, на северной окраине х. Верхнего, в районе ул. Красноармейской, участок № 3.	Земли населенных пунктов	Для ведения личного подсобного хозяйства	0,1; 0,15	Право аренды в пользу ПАО «Славянский кирпич»	-

Наименование	Кадастровый номер	Год постановки на баланс	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Месторасположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, га	Право владения	Кадастровая стоимость, руб.
_ППА аренда земли договор №3578	***земельный участок кадастровый № 23:27:06010003:16; земельный участок кадастровый № 23:27:06010003:17; земельный участок кадастровый № 23:27:06010003:18; земельный участок кадастровый № 23:27:06010003:19; земельный участок кадастровый № 23:27:06010003:20; земельный участок кадастровый № 23:27:06010003:49***	***2007***	***01.12.2022***	***6 814 187,24***	***6 665 333,63***					-	-
	23:27:0601003:16					Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Славянский, ЗАО"Новопетровское", участок №1	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	9,825	Право аренды в пользу ПАО «Славянский кирпич»	-
	23:27:0601003:17					Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики,	Для добычи полезных ископаемых	74,0375	Право аренды в пользу ПАО «Славянский кирпич»	-

Наименование	Кадастровый номер	Год постановки на баланс	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Месторасположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, га	Право владения	Кадастровая стоимость, руб.
						адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Славянский, ЗАО"Новопетровское", участок №2.	земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения				
	23:27:0601003:18					Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Славянский, ЗАО"Новопетровское", участок 3.	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	4,2883	Право аренды в пользу ПАО «Славянский кирпич»	-
	23:27:0601003:19					Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Славянский, ЗАО"Новопетровское", участок 4.	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	9,353443	Право аренды в пользу ПАО «Славянский кирпич»	-
	23:27:0601003:20					Местоположение установлено относительно	Земли сельскохозяйст	Для сельскохозяйств	0,9627	Право аренды в пользу ПАО	-

Наименование	Кадастровый номер	Год постановки на баланс	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Месторасположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, га	Право владения	Кадастровая стоимость, руб.
						ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Славянский, ЗАО"Новопетровское", участок 5.	венного назначения	енного производства		«Славянский кирпич»	
	23:27:0601003:49					Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н. Славянский.	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	4,9685	Право аренды в пользу ПАО «Славянский кирпич»	-
_ППА аренда земли договор №3822	*земельный участок кадастровый № 23:27:06010003:14; земельный участок кадастровый № 23:27:06010003:13*	*2007*	*01.12.2022*	*275 199,27*	*269 273,94*					-	-
	23:27:06010003:13					Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка.Ориентир х.Галицын.Участок находится примерно в 200м, по	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности,	Для добычи полезных ископаемых	3,9332	Право аренды в пользу ПАО «Славянский кирпич»	-

Наименование	Кадастровый номер	Год постановки на баланс	Дата постановки на баланс	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Месторасположение	Категория земель	Разрешенное использование	Площадь, га	Право владения	Кадастровая стоимость, руб.
						направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Славянский, участок 1.	земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения				
	23:27:06010003:14					Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного за пределами участка. Ориентир х. Галицын.Участок находится примерно в 200м, по направлению на запад от ориентира. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Славянский, участок 2.	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	10,4693	Право аренды в пользу ПАО «Славянский кирпич»	-
_ППА аренда земли договор №9104	земельный участок кадастровый № 23:27:0000000:2537	2023	01.09.2023	2 282 714,47	2 282 714,47	Краснодарский край, р-н Славянский, ЗАО " Новопетрорвское "	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	115,74	Право аренды в пользу ПАО «Славянский кирпич»	-

Таблица 120. Описание объектов оценки – здания, сооружения

Основное средство	Модель, марка, кадастровый номер	Площадь	Физическое состояние	Адрес	Год выпуска	Конструктивные элементы	Коммуникации	Дата принятия к учету	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость
Административное здание	23:27:1306000:10482	827,7	Отличное	Славянск-на Кубани	2009	Фундамент - железобетонный сборный Стены - кирпичные, монолит железобетон Перекрытия - железобетонные Отделка - штукатурка, окраска	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение	30.09.2009	45 251 800,00	32 581 295,29
Бытовой блок литер С = 86.2 м.кв.	23:27:0601003:39	86,2	Хорошее	Галицын	2005	Фундамент - бетонный ленточный Стены - кирпичные Перекрытия - железобетонные Отделка - штукатурка	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение	31.10.2005	149 058,88	60 257,58
Бытовой корпус (бытовка, столовая)	23:27:1306000:10484	468,6	Отличное	Славянск-на Кубани	2009	Фундамент - блоки ФС Стены - кирпичные Перекрытия - железобетонные Отделка - штукатурка	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение	30.09.2009	13 120 035,00	9 446 424,52
Здание №1 (95,8 кв.м)	23:27:0601003:48	75,8	Хорошее	Галицын	2015	Фундамент - бетонный ленточный Стены - кирпичные Перекрытия - деревянные Отделка - штукатурка, окраска	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение	19.04.2016	721 705,20	507 599,53
Здание №3 (57,7 кв.м)	23:27:0601003:46	57,7	Отличное	Галицын	2016	Фундамент - бетонный ленточный Стены - кирпичные Перекрытия - деревянные	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжен	19.04.2016	416 478,58	292 923,44

Основное средство	Модель, марка, кадастровый номер	Площадь	Физическое состояние	Адрес	Год выпуска	Конструктивные элементы	Коммуникации	Дата принятия к учету	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость
						Отделка - штукатурка, окраска	ие, газоснабжение			
Здание арочного склада,лит.Б 1632,7 м2	23:27:1306000:10589	1632,7	Хорошее	Славянск-на Кубани	2000	Фундамент - железобетонный Стены - блоки бетонные, кирпичные Перекрытия - железобетонные, арочный свод Отделка - штукатурка	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение	31.08.2007	146 438,77	42 531,62
Здание бытового корпуса,литер У.(S=156 м2)	23:27:0601003:37	156	Отличное	Галицын	2007	Фундамент - бутобетонный ленточный Стены - кирпичные Перекрытия - железобетонные плиты Отделка - штукатурка	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение	28.02.2007	1 911 436,59	834 132,12
Здание гаража лит. З ,S=43,7 м.кв.	23:27:0601003:33	43,7	Хорошее	Галицын	1995	Фундамент - бетонный ленточный Стены - кирпичные Перекрытия - турлучные Отделка - штукатурка	Электроснабжение	28.02.2005	4 590,40	2 098,98
Здание гаража,котельн.лит. Е,S=303.8 м.кв.	23:27:0601003:35	303,8	Хорошее	Галицын	1995	Фундамент - бетонный ленточный Стены - кирпичные Перекрытия - деревянные Отделка - штукатурка	Электроснабжение, отопление	28.02.2005	31 912,22	9 735,15
Здание гаражей, Лит.К	23:48:0402043:1188	942,8	Удовлетворительное	Славянск-на Кубани	2007	Фундамент - бетонный ленточный Стены - кирпичные, панели железобетонные Перекрытия - железобетонные Отделка - штукатурка	Электроснабжение, отопление	01.06.2023	2 736,00	2 638,29

Основное средство	Модель, марка, кадастровый номер	Площадь	Физическое состояние	Адрес	Год выпуска	Конструктивные элементы	Коммуникации	Дата принятия к учету	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость
Здание ГРП (7,9)	23:27:1306000:10488		Отличное	Славянск-на Кубани	2009	Фундамент - блоки ФС Стены - сэндвич-панели Перекрытия - металлические Отделка - окраска	Электроснабжение, отопление	30.09.2009	2 465 119,00	1 314 730,56
Здание конторы лит.А,S=619.8 м.кв.	23:27:0601003:43	638,5	Хорошее	Галицын	1993	Фундамент - бетонный ленточный Стены - кирпичные Перекрытия - деревянные Отделка - штукатурка, окраска	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение	01.01.1995	310 747,00	205 196,82
Здание котельн.холод.,склада лит.М,S=127.7 м.кв.	23:27:0601003:32	127,7	Хорошее	Галицын	1995	Фундамент - бетонные столбы Стены - кирпичные Перекрытия - турлучные Отделка - штукатурка	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение	10.06.1999	15 366,00	1 565,21
Здание мастерской, лит.К S=98,3 кв.м.	23:27:0601003:31	98,3	Хорошее	Галицын	1995	Фундамент - бетонный ленточный Стены - кирпичные Перекрытия - деревянные Отделка - штукатурка	Электроснабжение	31.12.2004	11 812,00	3 166,57
Здание материально-технического склада ,лит.В 1026	23:27:1306000:10587	1026,8	Удовлетворительное	Славянск-на Кубани	2007	Фундамент - железобетонный сборный Стены - панели железобетонные, стальной каркас Перекрытия - металлические фермы Отделка - штукатурка	Электроснабжение, отопление	31.08.2007	65 671,62	19 073,70
Здание материального	23:27:1306000:10588	417,4	Хорошее	Славянск-на Кубани	2007	Фундамент - железобетонный Стены - панели	Электроснабжение, отопление	31.08.2007	135 071,68	39 230,02

Основное средство	Модель, марка, кадастровый номер	Площадь	Физическое состояние	Адрес	Год выпуска	Конструктивные элементы	Коммуникации	Дата принятия к учету	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость
склада ,лит.А 417,4 м2						железобетонные, стальной каркас Перекрытия - металлические Отделка - штукатурка				
Здание пилорамы	б/н	185	Неудовлетворительное	Галицын	1992	Нет данных	-	10.09.1992	110 778,00	30 265,09
Здание производственного корпуса лит Т (4170,5)	23:27:0601003:40	4170,5	Хорошее	Галицын	2007	Фундамент - бетонный сборный Стены - каркас металлический Перекрытия - металлические	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение, газоснабжение	28.02.2007	31 796 269,86	23 484 198,08
Здание склада Лит. Д S=198,5	23:48:0402043:1177	198,5	удовлетворительное	Славянск-на Кубани	2007	Фундамент - бетонный сборный Стены - блоки бетонные Перекрытия - плиты железобетонные ребристые	Электроснабжение	01.04.2023	4 836,89	4 685,74
Здание склада Лит. Е S=309,1	23:48:0402043:1187	309,1	хорошее	Славянск-на Кубани	2007	Фундамент - бетонный Стены - кирпичные Перекрытия - деревянные Отделка - штукатурка	Электроснабжение	01.04.2023	3 320,00	3 216,25
Здание склада лит.Д S=187.7м.кв.(стол. цех)	23:27:0601003:34	187,7	Удовлетворительное	Галицын	1995	Фундамент - бетонный ленточный Стены - блоки легкобетонные Перекрытия - деревянные Отделка - побелка	Электроснабжение	10.09.1992	51 474,00	13 996,47
Здание склада,лит. В S=236,7 м.кв.	23:27:0601003:42	236,7	Удовлетворительное	Галицын	1995	Фундамент - бетонный ленточный Стены - блоки легкобетонные	Электроснабжение	10.09.1992	59 676,00	

Основное средство	Модель, марка, кадастровый номер	Площадь	Физическое состояние	Адрес	Год выпуска	Конструктивные элементы	Коммуникации	Дата принятия к учету	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость
						Перекрытия - деревянные Отделка - побелка				
Здание склада,лит.Ж,S=133,5 м.кв.	23:27:0601003:36	130,5	Хорошее	Галицын	1995	Фундамент - бетонные столбы Стены - блоки легкобетонные Перекрытия - турлучные Отделка - штукатура	Электроснабжение	10.09.1992	129 497,00	14 799,62
Здание Трансформаторная подстанция	23:27:1306000:10489	73,9	хорошее	Славянск-на Кубани	2009	Фундамент - блоки ФС Стены - кирпичные Перекрытия - железобетонные	Электроснабжение	30.09.2009	8 351 226,00	4 453 987,18
Здание цеха по про-ству трот.плитки, лит.Н,S=494,4	23:27:0601003:44	494,4	Отличное	Галицын	2000	Фундамент - бетонный ленточный Стены - кирпичные Перекрытия - металлические	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение	10.06.2001	1 456 075,99	835 729,99
Канализационная насосная станция	б/н	0		Славянск-на Кубани	1980	Нет данных	-	01.01.1980	1 101,00	8,34
Лаборатория	б/н	93,2	Хорошее	Галицын	2009	Нет данных	-	30.09.2009	9 679 983,00	6 969 587,09
Магазин	б/н	120	Хорощее	Галицын	1992	Нет данных	-	01.09.1992	8 248,00	2 039,49
Овощехранилище	б/н	110	Удовлетворительное	Галицын	1999	Нет данных	-	10.06.1999	188 491,00	46 759,64
Отделение массопереработки	б/н	3888	отличное	Славянск-на Кубани	2009	Нет данных	-	30.09.2009	12 763 213,00	6 807 046,81
Отделение опилок	б/н	864	хорошее	Славянск-на Кубани	2009	Нет данных	-	30.09.2009	739 159,00	532 194,76
Парогенераторная цеха №2	б/н	69	хорошее	Славянск-на Кубани	2011	Нет данных	-	19.07.2011	2 582 674,55	1 325 772,43
Площадка закрытая (для	23:27:0601003:29	1126,5	Хорошее	Галицын	2008	Нет данных	-	29.08.2008	7 144 421,18	5 507 009,17

Основное средство	Модель, марка, кадастровый номер	Площадь	Физическое состояние	Адрес	Год выпуска	Конструктивные элементы	Коммуникации	Дата принятия к учету	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость
карьерной техники) (1126,5 кв.м)										
Производственный корпус	23:27:1306000:10492	16855,3	хорошее	Славянск-на Кубани	2009	Фундамент - железобетонный монолит Стены - кирпичные, сэндвич-панели Перекрытия - деревянные, железобетонные Отделка - штукатурка	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение	30.09.2009	487 396 578,00	350 925 534,51
Проходная	б/н	22	Хорошее	Галицын	1995	Фундамент - блоки ФС Стены - кирпичные Перекрытия - плиты перекрытия Отделка - штукатурка	Электроснабжение, канализация, водоснабжение	10.01.1995	19 189,00	12 585,34
Проходная №1	23:27:1306000:10491	13,9	Хорошее	Славянск-на Кубани	2009	Фундамент - блоки ФС Стены - кирпичные Перекрытия - плиты перекрытия Отделка - штукатурка	Электроснабжение, канализация, водоснабжение	30.09.2009	1 134 740,00	605 194,12
Проходная №2	23:27:1306000:10481	13,9	Хорошее	Славянск-на Кубани	2009	Фундамент - блоки ФС Стены - кирпичные Перекрытия - плиты перекрытия Отделка - штукатурка	Электроснабжение, канализация, водоснабжение	30.09.2009	1 854 558,00	989 097,60
Проходная литер Ч 24,3 м2	23:27:0601003:30	24,3	Хорошее	Галицын	2007	Фундамент - бетонный Стены - кирпичные Перекрытия - железобетонные Отделка - штукатурка	Электроснабжение, отопление, канализация, водоснабжение	29.08.2008	341 013,19	175 133,94
Пункт весового контроля	23:27:1306000:10126	12,8	хорошее	Славянск-на Кубани	2010	Фундамент - бетонный Стены - кирпичные	Электроснабжение	01.07.2011	1 847 339,10	932 561,34

Основное средство	Модель, марка, кадастровый номер	Площадь	Физическое состояние	Адрес	Год выпуска	Конструктивные элементы	Коммуникации	Дата принятия к учету	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость
						Перекрытия - деревянные Отделка - штукатурка, обои				
Ремонтно-механические мастерские	23:27:1306000:10463	544,2	Хорошее	Славянск-на Кубани	2000	Фундамент - бетонный Стены - панели железобетонные, облицованы сайдингом Перекрытия - железобетонные Отделка - штукатурка	Электроснабжение, канализация, водоснабжение	01.06.2011	6 030 116,22	3 083 910,17
Сварочный пост	б/н	120	Удовлетворительное	Славянск-на Кубани	1995	Нет данных	-	10.05.1995	5 639,00	1 578,33
Склад готовой продукции	б/н	2000	Удовлетворительное	Славянск-на Кубани	1999	Нет данных	-	10.06.1999	538 273,00	211 945,60
Склад строительных материалов литер П = 109.1 м.кв	23:27:0601003:41	109,1	Хорошее	Галицын	2005	Фундамент - железобетонный Стены - кирпичные Перекрытия - деревянные	Электроснабжение	31.10.2005	68 170,00	19 315,34
Склад сырьевых компонентов	23:27:1306000:10120	1266,6	Хорошее	Славянск-на Кубани	2010	Фундамент - бетонный Стены - кирпичные, столбы бетонные Перекрытия - металлические фермы	Электроснабжение	20.04.2011	5 678 071,12	2 857 962,83
Сооружение №2 (3197 кв.м)	23:27:0601003:47	3197	Хорошее	Галицын	2016	Нет данных	-	19.04.2016	6 242 890,41	4 390 833,18
Сооружения									246 219 820,85	99 073 808,06
Автодорога к весовой	б/н	-	Удовлетворительное	Славянск-на Кубани	2011	Нет данных	-	30.06.2011	405 231,00	117 478,56
Беседка(К столовой №2)	б/н	-	Отличное	Славянск-на Кубани	2011	Нет данных	-	30.06.2011	160 460,00	40 115,00

Основное средство	Модель, марка, кадастровый номер	Площадь	Физическое состояние	Адрес	Год выпуска	Конструктивные элементы	Коммуникации	Дата принятия к учету	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость
Внутрипло. сети ХПВ	б/н	-	Удовлетворительное	Галицын	1999	Нет данных	-	31.10.2004	36 466,00	11 022,71
Внутриплощадочные сети (газ)	б/н	-	Удовлетворительное	Галицын	1999	Нет данных	-	10.06.1999	127 164,00	35 606,30
Водозабор из артезианской скважины	23:27:1306000:10599	-	Хорошее	Славянск-на Кубани	2009	Нет данных	-	30.09.2009	3 184 683,00	845 338,37
Водозаборные сооружения	б/н	-	Хорошее	Славянск-на Кубани	1999	Нет данных	-	10.06.1999	86 535,00	44 997,08
Водоснабжение	б/н	-	Хорошее	Славянск-на Кубани	2009	Нет данных	-	30.09.2009	152 095,00	82 384,33
Воздуховод	б/н	-	Хорошее	Славянск-на Кубани	2009	Нет данных	-	30.09.2009	5 142 026,00	1 575 139,19
Грунтовая дорога	б/н	-	Удовлетворительное	Славянск-на Кубани	2009	Нет данных	-	30.09.2009	368 291,00	112 817,34
Дорога от весовой к площадке складирования беложгущейся глины (685М2)	б/н	-	Удовлетворительное	Славянск-на Кубани	2013	Нет данных	-	01.10.2013	650 313,00	440 767,30
Дымовая труба туннельной печи	б/н	-	Удовлетворительное	Славянск-на Кубани	2020	Нет данных	-	01.05.2020	402 326,12	319 625,73
Емкость башни Рожновского	б/н	-	Удовлетворительное	Славянск-на Кубани	2002	Нет данных	-	28.02.2002	65 000,00	7 222,24
Железнодорожный путь не общего пользования №55,56	23:48:0402043:1200	-	Удовлетворительное	Славянск-на Кубани	2007	Нет данных	-	31.08.2007	88 516,76	9 185,88
Заборы	б/н	-	Удовлетворительное	Славянск-на Кубани	1999	Нет данных	-	04.06.1999	226 242,00	112 138,66
Навес для хранения зап. частей Лит. З S=566	23:48:0402043:1180	566	Хорошее	Славянск-на Кубани	2007	Нет данных	-	01.04.2023	12 106,50	11 875,90
Насосная станция №2 (Галицын	б/н	25	Хорошее	Галицын	2013	Нет данных	-	01.11.2013	1 431 364,34	1 044 497,06

Основное средство	Модель, марка, кадастровый номер	Площадь	Физическое состояние	Адрес	Год выпуска	Конструктивные элементы	Коммуникации	Дата принятия к учету	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость
карьер)/сооружение/										
Обходная система	б/н	-	Хорошее	Галицын	1999	Нет данных	-	10.06.1999	110 960,00	31 069,00
Ограждения	б/н	-	Отличное	Славянск-на Кубани	2009	Нет данных	-	30.09.2009	11 959 493,00	996 624,23
Отделение по замачиванию и упаковке готовой продукции на производстве 1	б/н	160	Удовлетворительное	Галицын	2013	Нет данных	-	09.04.2013	1 113 811,71	
Отделение по замачиванию и упаковке готовой продукции на производстве 2	б/н	134	Хорошее	Славянск-на Кубани	2013	Нет данных	-	18.10.2013	1 166 350,24	38 930,38
Отопление	б/н	-	Хорошее	Славянск-на Кубани	2009	Нет данных	-	30.09.2009	1 168 353,00	632 857,23
Печь туннельная	б/н	-	Хорошее	Славянск-на Кубани	2009	Нет данных	-	30.09.2009	2 596 296,00	811 342,50
Пирс	23:27:1306000:10146	-	Хорошее	Славянск-на Кубани	2009	Нет данных	-	30.09.2009	3 759 065,00	2 036 159,77
Площадка для разгрузки и складирования белой глины	б/н	-	удовлетворительное	Славянск-на Кубани	2010	Нет данных	-	30.09.2010	6 256 222,54	2 267 880,69
Площадка для складирования глины	23:27:1306000:10145	-	удовлетворительное	Славянск-на Кубани	2009	Нет данных	-	30.09.2009	10 424 604,40	3 193 333,40
Площадка для складирования готовой продукции	23:27:1306000:10486	-	удовлетворительное	Славянск-на Кубани	2009	Нет данных	-	30.09.2009	64 332 006,00	34 846 502,71
Площадка для складирования готовой продукции №4	б/н	-	удовлетворительное	Галицын	2022	Нет данных	-	15.12.2022	4 887 348,42	4 765 164,72

Основное средство	Модель, марка, кадастровый номер	Площадь	Физическое состояние	Адрес	Год выпуска	Конструктивные элементы	Коммуникации	Дата принятия к учету	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость
Площадка для складирования песка	23:27:1306000:10487	-	удовлетворительное	Славянск-на Кубани	2009	Нет данных	-	30.09.2009	548 333,00	167 968,91
Площадка под кирпич	б/н	-	удовлетворительное	Славянск-на Кубани	1999	Нет данных	-	22.03.1999	218 139,09	13 369,82
Площадка разгрузки белой глины (6300кв.м)	23:27:1306000:10407	-	удовлетворительное	Славянск-на Кубани	2012	Нет данных	-	09.11.2012	7 829 631,94	3 686 451,68
Площадка складирования готовой продукции №2 (4037,4 кв.м)	23:27:1306000:10403	-	Хорошее	Славянск-на Кубани	2012	Нет данных	-	09.11.2012	15 133 293,24	9 794 603,35
Площадка складирования готовой продукции №3 (14150 кв.м)	23:27:1306000:10402	-	Хорошее	Славянск-на Кубани	2012	Нет данных	-	09.11.2012	19 995 714,74	12 941 671,24
Площадка складирования готовой продукции №5	б/н	-	Хорошее	Славянск-на Кубани	2023	Нет данных	-	07.08.2023	7 934 696,73	7 912 655,91
Площадка складирования готовой продукции №6	б/н	-	Хорошее	Славянск-на Кубани	2023	Нет данных	-	29.09.2023	6 760 558,02	6 760 558,02
Площадка складирования красной глины №2 (515,3кв.м)	б/н	-	удовлетворительное	Славянск-на Кубани	2018	Нет данных	-	28.12.2018	3 846 415,85	2 115 528,65
Площадки , дорожки	б/н	-	удовлетворительное	Галицын	1999	Нет данных	-	10.06.1999	2 036 788,91	928 974,03
Подготовительная камера	б/н	-	Хорошее	Славянск-на Кубани	2009	Нет данных	-	30.09.2009	1 643 971,00	471 079,40
Подъездные пути	б/н	-	удовлетворительное	Славянск-на Кубани	2007	Нет данных	-	31.08.2007	25 200,00	7 789,60

Основное средство	Модель, марка, кадастровый номер	Площадь	Физическое состояние	Адрес	Год выпуска	Конструктивные элементы	Коммуникации	Дата принятия к учету	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость
Пожарные резервуар	б/н	-	удовлетворительное	Галицын	1999	Нет данных	-	10.06.1999	106 900,00	42 759,36
Растворобетонный узел литер Р = 26.6 м.кв	23:27:0601003:38	26,6	Хорошее	Галицын	2005	Нет данных	-	31.10.2005	110 800,00	32 501,86
Сети бытовой канализации и водопровода №2	б/н	-	Хорошее	Славянск-на Кубани	2009	Нет данных	-	30.09.2009	3 700 957,00	2 004 684,57
Сети газоснабжения пр-во 2	б/н	-	Хорошее	Славянск-на Кубани	2009	Нет данных	-	30.09.2009	2 236 177,00	186 347,77
Сети канализации	б/н	-	Хорошее	Славянск-на Кубани	2009	Нет данных	-	30.09.2009	126 509,00	10 542,23
Сети электроснабжения	б/н	-	Хорошее	Славянск-на Кубани	2009	Нет данных	-	30.09.2009	5 355 077,00	2 900 667,16
Склад ГСМ	б/н	6	-	Галицын	1992	Нет данных	-	10.09.1992	100 422,00	31 774,89
Склад реек	б/н	144	Удовлетворительное	Славянск-на Кубани	2009	Нет данных	-	30.09.2009	316 634,00	96 993,37
Стоянка для грузового автотранспорта №3	23:27:1306000:10483	-	Хорошее	Славянск-на Кубани	2009	Нет данных	-	30.09.2009	30 828 704,00	2 569 058,48
Стоянка для грузового транспорта на производстве №1	б/н	-	Хорошее	Славянск-на Кубани	2014	Нет данных	-	09.01.2014	2 974 796,83	173 529,89
Стоянка для легкового автотранспорта №1	23:27:1306000:10144	-	Хорошее	Славянск-на Кубани	2009	Нет данных	-	30.09.2009	7 551 080,00	629 256,97
Стоянка для легкового автотранспорта №2 (гостевая)	23:27:1306000:10485	-	Хорошее	Славянск-на Кубани	2009	Нет данных	-	30.09.2009	3 012 726,00	251 060,31
Сушильно-печное отделение	б/н	4271	Отличное	Славянск-на Кубани	2009	Нет данных	-	30.09.2009	15 858 927,00	4 955 914,91

Основное средство	Модель, марка, кадастровый номер	Площадь	Физическое состояние	Адрес	Год выпуска	Конструктивные элементы	Коммуникации	Дата принятия к учету	Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость
Труба дымовая	б/н	-	удовлетворительное	Славянск-на Кубани	2009	Нет данных	-	30.09.2009	852 065,00	261 010,12
Узел учета расхода газа	б/н	-	Хорошее	Славянск-на Кубани	2010	Нет данных	-	07.12.2010	635 593,22	105 932,54
Установка для полива	б/н	-	Хорошее	Славянск-на Кубани	2009	Нет данных	-	30.09.2009	822 441,00	251 935,55
Цистерна	б/н	-	Удовлетворительное	Галицын	1998	Нет данных	-	10.12.1998	13 064,67	4 103,04
Цистерна	б/н	-	Удовлетворительное	Галицын	1998	Нет данных	-	10.12.1998	13 064,67	4 111,04
Цистерна	б/н	-	Удовлетворительное	Галицын	1998	Нет данных	-	10.12.1998	13 064,66	4 111,04
Внутрихоз. сети быт. кан.	б/н	-	Удовлетворительное	Славянск-на Кубани	2004	Нет данных	-	31.10.2004	30 871,93	1 418,48

Таблица 121. Описание объектов оценки – движимое имущество

№ п/п	Объект оценки	Технические характеристики	Гос.номер, зав.№	год выпуска / постройки	Предоставленный документ	Состояние объекта
1	**Машины и оборудование (кроме офисного)**	-	-	-	-	-
1	ТРК"НАРА 27М1С"(колонка для нефтебазы)	Номинальный расход, л/мин 50 Минимальная доза выдачи, л 2	-	2008	-	Удовлетворительное
2	Автомат для укладки сырца	Автомат для укладки сырца	-	2006	-	Удовлетворительное
3	Автомат-садчик	Автомат-садчик кирпича	-	2006	-	Удовлетворительное
4	Автоматика 1-ой линии переработки	Автоматика 1-ой линии переработки	-	1999	-	Удовлетворительное
5	Автоматическая пожарная сигнализация и приборы оповещения о пожаре (Здание арочного склада)	Автоматическая пожарная сигнализация и приборы оповещения о пожаре (Здание арочного склада)	-	2023	-	Хорошее
6	Автоматическая пожарная сигнализация и приборы оповещения о пожаре (здание быт. корпуса-столовая)	Автоматическая пожарная сигнализация и приборы оповещения о пожаре (здание быт. корпуса-столовая)	-	2023	-	Хорошее
7	Автоматическая пожарная сигнализация и приборы оповещения о пожаре (материальный склад)	Автоматическая пожарная сигнализация и приборы оповещения о пожаре (материальный склад)	-	2023	-	Хорошее
8	Автоматическая пожарная сигнализация и приборы оповещения о пожаре (РММ)	Автоматическая пожарная сигнализация и приборы оповещения о пожаре (РММ)	-	2023	-	Хорошее

№ п/п	Объект оценки	Технические характеристики	Гос.номер, зав.№	год выпуска / постройки	Предоставленный документ	Состояние объекта
9	Автоматическая пожарная сигнализация и приборы оповещения о пожаре (Цех №1, №2)	Автоматическая пожарная сигнализация и приборы оповещения о пожаре (Цех №1, №2)	-	2023	-	Хорошее
10	Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещение людей о пожаре	Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещение людей о пожаре	-	2011	-	Хорошее
11	Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения людей о пожаре в складе сырьевых компонент	Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения людей о пожаре в складе сырьевых компонент	-	2012	-	Хорошее
12	Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения людей о пожаре котельная,гараж	Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения людей о пожаре котельная,гараж	-	2012	-	Хорошее
13	Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения людей о пожаре склад	Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения людей о пожаре склад	-	2012	-	Хорошее
14	Автономный регистратор процесса сушки кирпича (2 шт.)	Диапазон рабочих температур, °С -10...+110 Установочная база, мм 155	239 / 245	2016	-	Хорошее
15	Автопогрузчик TCM FD 30T3 Z Сер№24904278	Тип - автопогрузчик Мощность 52 л/с Зав.№ машины 2U904278	-	2008	ПСМ ТС 137732	Удовлетворительное
16	Автопогрузчик TCM FD 30T3 Z Сер№24904276	Тип - автопогрузчик Мощность 52 л/с Зав.№ машины 2U904276	-	2008	ПСМ ТС 137722	Удовлетворительное
17	Автопогрузчик TCM FD 30T3 Z Сер№24904277	Тип - автопогрузчик Мощность 52 л/с Зав.№ машины 2U904277	-	2008	ПСМ ТС 137730	Удовлетворительное
18	Автопоилка	Количество осей - 2 Объем 2 куб	-	1995	-	Удовлетворительное
19	Аккумуляторный инструмент SIGNODE BXT 2-16	Сила натяжения (Н) до 2500 Скорость натяжения (мм/с) 220 Соединение ленты Спайка трением	-	2016	-	Хорошее
20	Анализатор влажности MA37-1	Максимальная нагрузка: 70г Цена деления: 0,001г Отображаемые разряды: (влажность / сухой остаток) 0,01%	-	2022	-	Отличное
21	АПС и сист. оповещ-я людей о пожаре площадка закрытая (лаборатория, склад, проходная)	АПС и сист. оповещ-я людей о пожаре площадка закрытая (лаборатория, склад, проходная)	-	2012	-	Хорошее
22	АПС и сист. оповещ-я людей о пожаре проходная (АБК, эл.цех, ОГМ, бытов. №1, быт. комплекс)	АПС и сист. оповещ-я людей о пожаре проходная (АБК, эл.цех, ОГМ, бытов. №1, быт. комплекс)	-	2012	-	Хорошее
23	Бензорез Husgvarna K970	Максимальная глубина резания, мм 145 Максимальный диаметр режущего диска (диаметр алмазного кольца), 400	-	2022	-	Отличное
24	Борона дисковая БДМ 4*4	Количество борон: 4 Ширина захвата: 4 м	-	2010	-	Удовлетворительное

№ п/п	Объект оценки	Технические характеристики	Гос.номер, зав.№	год выпуска / постройки	Предоставленный документ	Состояние объекта
25	Вагонетка печная ЯСМК 499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2004	-	Удовлетворительное
26	Вагонетка печная ЯСМК 499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2004	-	Удовлетворительное
27	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2004	-	Удовлетворительное
28	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2004	-	Удовлетворительное
29	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2004	-	Удовлетворительное
30	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2004	-	Удовлетворительное
31	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2004	-	Удовлетворительное
32	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2004	-	Удовлетворительное
33	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2004	-	Удовлетворительное
34	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2004	-	Удовлетворительное
35	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2004	-	Удовлетворительное
36	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2004	-	Удовлетворительное
37	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2004	-	Удовлетворительное
38	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2004	-	Удовлетворительное
39	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2004	-	Удовлетворительное
40	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2004	-	Удовлетворительное
41	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2004	-	Удовлетворительное
42	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2004	-	Удовлетворительное
43	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2004	-	Удовлетворительное
44	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2004	-	Удовлетворительное
45	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2004	-	Удовлетворительное
46	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2004	-	Удовлетворительное
47	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2004	-	Удовлетворительное
48	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2005	-	Удовлетворительное
49	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2005	-	Удовлетворительное
50	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2005	-	Удовлетворительное
51	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2005	-	Удовлетворительное
52	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2005	-	Удовлетворительное
53	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2005	-	Удовлетворительное
54	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2005	-	Удовлетворительное
55	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2005	-	Удовлетворительное
56	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2005	-	Удовлетворительное
57	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2005	-	Удовлетворительное
58	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2005	-	Удовлетворительное
59	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2005	-	Удовлетворительное
60	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2005	-	Удовлетворительное
61	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2005	-	Удовлетворительное
62	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2005	-	Удовлетворительное
63	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2005	-	Удовлетворительное
64	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2005	-	Удовлетворительное
65	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2005	-	Удовлетворительное

№ п/п	Объект оценки	Технические характеристики	Гос.номер, зав.№	год выпуска / постройки	Предоставленный документ	Состояние объекта
66	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2005	-	Удовлетворительное
67	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2005	-	Удовлетворительное
68	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2005	-	Удовлетворительное
69	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2005	-	Удовлетворительное
70	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2005	-	Удовлетворительное
71	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2005	-	Удовлетворительное
72	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2005	-	Удовлетворительное
73	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2005	-	Удовлетворительное
74	Вагонетка печная ЯСМК-499	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2004	-	Удовлетворительное
75	Вагонетки печные	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2002	-	Удовлетворительное
76	Вагонетки печные	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2002	-	Удовлетворительное
77	Вагонетки печные	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2002	-	Удовлетворительное
78	Вагонетки печные	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2002	-	Удовлетворительное
79	Вагонетки печные	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2002	-	Удовлетворительное
80	Вагонетки печные	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2002	-	Удовлетворительное
81	Вагонетки печные	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2002	-	Удовлетворительное
82	Вагонетки печные	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2002	-	Удовлетворительное
83	Вагонетки печные	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2002	-	Удовлетворительное
84	Вагонетки печные	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2002	-	Удовлетворительное
85	Вагонетки печные	Температурный диапазон: от -10оС до 450 оС	-	2002	-	Удовлетворительное
86	Вал в сборе с билами, корпусами и подшипниками СМК-496.02.000.00.01	Вал в сборе с билами, корпусами и подшипниками СМК-496.02.000.00.01	-	2012	-	Удовлетворительное
87	Вал в сборе с билами, корпусами и подшипниками СМК-496.02.000.00.01	Вал в сборе с билами, корпусами и подшипниками СМК-496.02.000.00.01	-	2012	-	Удовлетворительное
88	Вальцы АП-100	Вальцы помола	-	1999	-	Удовлетворительное
89	Вальцы АП-100	Вальцы помола	-	2002	-	Удовлетворительное
90	Вальцы с гладкими валками СМК 339	Вальцы помола	-	1999	-	Удовлетворительное
91	Вальцы СМ-1096 (агрегат помольный АП-100) безприв	Вальцы помола	-	2003	-	Удовлетворительное
92	ВДУ-506 сп/а А 765 сварочный аппарат	Номинальный сварочный ток при ПН=60%, А 500	-	2002	-	Удовлетворительное
93	Вентелирование	Вентелирование производства	-	2009	-	Удовлетворительное
94	Вентилятор поворотный	Вентилятор поворотный	-	2006	-	Удовлетворительное
95	Весы автомобильные тензометрические ВАТ-80-18-3-3	Наибольший предел взвешивания, т - 80 Длина, м - 13 Ширина, м 3	-	2011	-	Удовлетворительное
96	Весы автомобильные электронные портативные ВА-20П (2)	Наибольший предел взвешивания, т - 20 Платформа (900х500)*2мм	41652/2	2015	-	Хорошее
97	Видеофиксатор R3.5	Комплект оборудования для фиксации изображения и распознавания номеров а/м на расстоянии от 5 до 10м (IP-видеокамера 1920х1080, объектив, термокожух уличного исполнения с кронштейном)	-	2016	-	Хорошее

№ п/п	Объект оценки	Технические характеристики	Гос.номер, зав.№	год выпуска / постройки	Предоставленный документ	Состояние объекта
98	Водокольцевой вакуумный насос	Макс. расход воды м3/час 2,1 Частота вращения вала, об/мин 1000	-	2016	-	Хорошее
99	Ворота автоматические (Роллет) цех3	Ворота - роллет Высота 5 м	-	2014	-	Удовлетворительное
100	Вулканизатор на грузовые авто	Номинальная мощность,Вт 900 Рабочая температура,С 140 Усилие прижима,Н ~8600	-	2010	-	Удовлетворительное
101	Выдвижные вилы ТСМ	Выдвижные вилы ТСМ	-	2007	-	Удовлетворительное
102	Выпрямитель сварочный ВД 3066	Напряжение 380 В Мах мощность 21 кВт	-	2007	-	Удовлетворительное
103	Газорегуляторный пункт	Газорегуляторный пункт	-	1999	-	Удовлетворительное
104	Генератор АБП 12-Т400/230 "Вепрь"	Мощность номинальная: 9.6 кВт Мощность максимальная: 10.4 кВт Напряжение: 230/400 В	-	2008	-	Удовлетворительное
105	Гибочно-офактуровочный станок "Ажур-универсал"(собств)	Минимальный радиус загиба спирали 12 мм. Частота вращения рабочих валов 8.5 об/мин Скорость проката 2,5 м/мин (0-4,5 м/мин)	-	2017	-	Хорошее
106	Глиномес СМК 126	Производительность т/ч, не менее 60 Диаметр окружности, описываемый лопастями, мм 900	-	2009	-	Удовлетворительное
107	Глинорыхлитель	Производительность - до 120тн/ч, мощность - 60кВт, частота вращения валов - 25об/мин, вместимость загрузочного бункера - 4куб.м	-	1999	-	Неудовлетворительное
108	Глинорыхлитель	Производительность - до 120тн/ч, мощность - 60кВт, частота вращения валов - 25об/мин, вместимость загрузочного бункера - 4куб.м	-	2000	-	Удовлетворительное
109	Глинорыхлитель СМК 497	Производительность - до 120тн/ч, мощность - 60кВт, частота вращения валов - 25об/мин, вместимость загрузочного бункера - 4куб.м	-	2007	-	Удовлетворительное
110	Глинорыхлитель СМК-497	Производительность - до 120тн/ч, мощность - 60кВт, частота вращения валов - 25об/мин, вместимость загрузочного бункера - 4куб.м	-	2009	-	Удовлетворительное
111	Грохот ГИЛ-42	Производительность, м3 в час 87 Площадь просеивающей поверхности (одного яруса), мм2 1500х4300	-	2009	-	Удовлетворительное
112	Грохот фракционный	Грохот фракционный	-	2016	-	Удовлетворительное
113	ГРПШ 10М (з-д 1)		-	2015	-	Удовлетворительное
114	ГРПШ с ГДГД(газораспределител.пункт с байпасом)	ГРПШ с ГДГД(газораспределител.пункт с байпасом)	-	2007	-	Удовлетворительное

№ п/п	Объект оценки	Технические характеристики	Гос.номер, зав.№	год выпуска / постройки	Предоставленный документ	Состояние объекта
115	Группа газовых горелок с редукционным обжигом, сводовое горение (цех2 пр 2)	Предназначены для сжигания горючих газов низкого и среднего давления в топках печей, работающих как под наддувом, так и под разрежением	-	2014	-	Хорошее
116	Группирование	Группирование кирпича	-	2006	-	Удовлетворительное
117	Дизельный автопогрузчик ТСМ №00001804 (ТСМ FD30T3)	Тип - автопогрузчик Мощность 42 л/с Зав.№ машины 2N902819	-	2007	ПСМ ТС 162263	Неудовлетворительное
118	Дизельный автопогрузчик ТСМ №00001805 (ТСМ FD30T3)	Тип - автопогрузчик Мощность 42 л/с Зав.№ машины 2N902819	-	2007	ПСМ ТС 162264	Неудовлетворительное
119	Дополнительное устройство для обрезчика	Дополнительное устройство для обрезчика	-	2006	-	Удовлетворительное
120	Дымомер Мета 01 МП 0,1	Диапазон измерения дымности в единицах коэффициента ослабления N % 0-100	-	2014	-	Хорошее
121	Железоотделитель	Железоотделитель электромагнитный	-	1999	-	Удовлетворительное
122	Железоотделитель	Железоотделитель электромагнитный	-	1999	-	Удовлетворительное
123	Загрузочная тележка вручную	Загрузочная тележка кирпича	-	2006	-	Удовлетворительное
124	Закрытая трансформ. подстанция	Материал металл	-	1999	-	Удовлетворительное
125	Защитные приспособления		-	2006	-	
126	Защитные приспособления		-	2006	-	
127	Здание РБУ	Мобильный РБУ	-	2009	-	Удовлетворительное
128	Комплекс для рустирования и ангобирования кирпича	Комплекс для рустирования и ангобирования кирпича	-	2016	-	Хорошее
129	Комплекс СГ-ТК-Д-25 для измерения кол.газа	Диапазон рабочих расходов, м3/ч 0.16/16/25 Максимальное рабочее давление, кПа 50	-	2021	-	Отличное
130	Комплект для разделки ремней 50AT20	Комплект для разделки ремней 50AT20	-	2012	-	Удовлетворительное
131	Компрессор Gordnar Denver (ESP 37)	Производительность 6,31 м3/мин Максимальное давление 13 бар	-	2007	-	Удовлетворительное
132	Компрессор винтовой EKO 37	Производительность 5,6 м3/мин Максимальное давление 10 бар	-	2011	-	Удовлетворительное
133	Компрессор винтовой CA37-10RA	Давление, бар 10 Производительность, л/мин 5600	-	2021	-	Отличное
134	Компрессор винтовой CA37-10RA	Давление, бар 10 Производительность, л/мин 5600	-	2022	-	Отличное
135	Компрессор СБ4/Ф-500LT100	Производ., л/мин 1400 Давление, бар 10 Мощность, кВт 7.5	-	2008	-	Хорошее
136	Компрессорная станция ASK-37	Давление 0,8 Мпа Производительность 5900 л/мин	122484	2019	-	Хорошее
137	Компьютер промышленный Симатик	промышленный ПК (RACK PC, 19", 4U), Core i5-6500 (4C/4T, 3.2(3.6) ГГц, кэш 6 МБ, iAMT)	-	2014	-	Удовлетворительное

№ п/п	Объект оценки	Технические характеристики	Гос.номер, зав.№	год выпуска / постройки	Предоставленный документ	Состояние объекта
138	Компьютер промышленный Симатик	промышленный ПК (RACK PC, 19", 4U), Core i5-6500 (4C/4T, 3.2(3.6) ГГц, кэш 6 МБ, iAMT)	-	2013	-	Удовлетворительное
139	Конвейера	Ленточный конвейер наклонный Протяженность 15 м.	-	1999	-	Удовлетворительное
140	Конвейера	Ленточный конвейер наклонный Протяженность 10 м.	-	1999	-	Удовлетворительное
141	Конвейера	Ленточный конвейер наклонный Протяженность 12 м.	-	1999	-	Удовлетворительное
142	Конвейера	Ленточный конвейер наклонный Протяженность 16 м.	-	1999	-	Удовлетворительное
143	Конвейера	Ленточный конвейер наклонный Протяженность 8 м.	-	1999	-	Удовлетворительное
144	Конвейера	Ленточный конвейер наклонный Протяженность 8 м.	-	1999	-	Удовлетворительное
145	Конвейера	Ленточный конвейер наклонный Протяженность 10 м.	-	1999	-	Удовлетворительное
146	Конденсаторная установка	Конденсаторная установка	-	2006	-	Хорошее
147	Котел "Житомир"	Мощность, кВт 16	-	2015	-	Удовлетворительное
148	Котел Vaillant VUM 242-3 турбо	мощность 24 кВт, отапливаемая площадь 240 м2	-	2008	-	Удовлетворительное
149	Котел Valliant Turbomax VUW 242-3 PRO TEC	мощность 24 кВт, отапливаемая площадь 240 м2	-	2008	-	Удовлетворительное
150	Котел газовый "медведь 50 klom" (з-д 1)	Мощность 49.00 кВТ КПД 92 % Отапливаемая площадь 490 м2	-	2015	-	Удовлетворительное
151	Котел Ишма КОВ45	Отапливаемая площадь, кв. м - 430-470 КПД 91%	-	2011	-	Удовлетворительное
152	Котел ПРОТЕРМ Гризли 100 KLO	Отапливаемая площадь, кв. м - 990 КПД 91%	-	2008	-	Удовлетворительное
153	Котел ПРОТЕРМ Гризли 100 KLO	Отапливаемая площадь, кв. м - 990 КПД 91%	-	2008	-	Удовлетворительное
154	Котел электродный паровой КЭП 250	Паропроизводительность, кг/час – 320 Установленная мощность, кВт – 250	-	2017		Хорошее
155	Кран мост. электр..10т.	Грузоподъемность 10 т. Ширина пролета 12 м. Опорный	-	2009	-	Удовлетворительное
156	Кран мост. электр..5т.	Грузоподъемность 5 т. Ширина пролета 16 м. Подвесной	-	2009	-	Удовлетворительное
157	Кран мост. электр..5т.	Грузоподъемность 5 т. Ширина пролета 16 м. Подвесной	-	2009	-	Удовлетворительное

№ п/п	Объект оценки	Технические характеристики	Гос.номер, зав.№	год выпуска / постройки	Предоставленный документ	Состояние объекта
158	Кран мост. электр..5т.	Грузоподъемность 5 т. Ширина пролета 8 м. Подвесной	-	2009	-	Удовлетворительное
159	Кран подвесной	Козловой кран	-	1980	-	Удовлетворительное
160	Кран-балка 1	Консольно-поворотный кран Грузоподъемность 1 т.	-	2002	-	Удовлетворительное
161	Кран-балка 2т	Грузоподъемность 5 т. Ширина пролета 16 м. Подвесной	-	2002	-	Удовлетворительное
162	Ленточный питатель	Ленточный питатель	-	2009	-	Удовлетворительное
163	Ленточный транспортер	Длина 50 м.	-	2006	-	Удовлетворительное
164	Линия формовки	Линия формовки	-	2006	-	Удовлетворительное
165	Маслостанция	Маслостанция	-	1999	-	Удовлетворительное
166	Машина кузнечно-прессовая модель "Ажур-4"(собств)	Скорость проката 2.5 мм Диаметр исходной трубы 10 - 159 мм	-	2017	-	Хорошее
167	Металл конструкция крана опорного г/п 10,0 т. 12,5м	Опорная конструкция	-	2009	-	Удовлетворительное
168	Мойка высокого давления	Самодельная мойка высокого давления	-	2019	-	Удовлетворительное
169	Мундштук в сборе	Самодельное устройство	-	2009	-	Удовлетворительное
170	Накопительный каркас	Каркас для элеватора	-	2006	-	Удовлетворительное
171	Накопительный каркас	Каркас для элеватора	-	2006	-	Удовлетворительное
172	Накопительный элеватор	Накопительный элеватор	-	2006	-	Удовлетворительное
173	Насос SEG 40.26.2.50B 400V №96075913	Максимальная рабочая температура, °C 40 Макс. рабочее давление, бар 6	-	2019	-	Отличное
174	Насос перекачивающий СНП-500	Насос перекачивающий СНП-500	-	2022		Хорошее
175	Насосная станция СНП 75/100	Эксплуатационный напор, м = 100 Геометрическая высота всасывания, м = 2,5	-	2010	-	Удовлетворительное
176	Ножницы кривошипные листовые с наклонным ножом	Наибольшая толщина разрезаемого листа 12,5 мм	-	2008	-	Удовлетворительное
177	Оборудование для кирпичного завода по производству 180000 тонн обоженных изделий в год кирпича POROT	Оборудование для кирпичного завода по производству 180000 тонн обоженных изделий в год кирпича POROT	-	2009		
178	Оборудование щеточное	Оборудование щеточное	-	2006	-	Удовлетворительное
179	Отделение пакетирования и выноса	Отделение пакетирования и выноса	-	2006	-	
180	Отделение ремонта вагонеток	Отделение ремонта вагонеток	-	2006	-	Удовлетворительное
181	П/авт инверторный ПДГИ-400 Мустанг (380В)	Напряжение сети, В380 Диаметр проволоки, мм0,8-1,6	-	2017	-	Удовлетворительное
182	ПГБ-50-СГ-ЭК (передвижная газовая установка)	ПГБ-50-СГ-ЭК (передвижная газовая установка)	-	2011	-	Хорошее
183	Передача носителей	Передача носителей	-	2006	-	Удовлетворительное
184	Печь туннельная	Печь тунельная для обжига	-	2006	-	Хорошее
185	Питатель пластинчатый	Питатель пластинчатый	-	1999	-	Удовлетворительное

№ п/п	Объект оценки	Технические характеристики	Гос.номер, зав.№	год выпуска / постройки	Предоставленный документ	Состояние объекта
186	Платформа перемещения в ручную транспортера	Платформа перемещения в ручную транспортера	-	2006	-	Удовлетворительное
187	Площадка под кирпич	Материал поверхности - бетон	-	2006	-	Хорошее
188	Поперечный транспортер	Поперечный транспортер	-	2006	-	Удовлетворительное
189	Преобразователь напряжения (Advanced V420)	Количество фаз: 3 Класс защиты IP20 Основная электрическая мощность 5,5/4 кВт	-	2006	-	Удовлетворительное
190	Пресс СМК-506	Производительность - 10000 шт/ч; мощность - 187 квт	-	1999	-	Удовлетворительное
191	Пресс Т-100(ножницы)	Пресс Т-100(ножницы)	-	1999	-	Неудовлетворительное
192	Пресс гидравлический	Пресс лабораторный	-	2002	-	Удовлетворительное
193	Пресс гидравлический 50т (10130140/300911/0032334, Тайвань)	Усилие 50 т	-	2011	-	Удовлетворительное
194	Пресс механический нагревательный для сплавления ремней	Пресс механический нагревательный для сплавления ремней	-	2018	-	Удовлетворительное
195	Пресс шнековый (СМК-506)	Производительность - 10000 шт/ч; мощность - 187 квт	-	2002	-	Неудовлетворительное
196	Прибор для проверки внешних световых приборов.ОПК-С .Линза Френеля	Угол наклона светотеневой границы, градус 0-140 Пределы допускаемой абсолютной погрешности при измерении угла наклона светотеневой границы, градус ±15	-	2014	-	Удовлетворительное
197	Принтер термотрансферный 203 (SATO CL408e)	Метод печати термотрансферная Разрешение печати 203 dpi Ширина печати 104 мм	-	2013	-	Хорошее
198	Продольный транспортер	Продольный транспортер	-	2006	-	Удовлетворительное
199	Пылеуловитель	Стационарный самоочищающийся модульный фильтр	-	1999	-	Удовлетворительное
200	Пылеуловитель	Стационарный самоочищающийся модульный фильтр	-	2014	-	Удовлетворительное
201	Радиал.вент.гор.возд.	Радиал.вент.гор.возд.	-	2006	-	Удовлетворительное
202	Разгрузочная машина	Разгрузочная машина	-	2006	-	Удовлетворительное
203	Разгрузочный грейфер	Разгрузочный грейфер	-	2006	-	Удовлетворительное
204	Распределительная установка	Распределительная установка	-	2006	-	Удовлетворительное
205	Резательное устройство	Резательное устройство	-	2006	-	Удовлетворительное
206	Резательное устройство с механизмом формирования фаски 3-сторонний	Резательное устройство с механизмом формирования фаски 3-сторонний	-	2007	-	Удовлетворительное
207	Сварочный трансформатор	Максимальный ток, А 350 Диапазон тока в режиме ММА, А 60-350	-	2001	-	Удовлетворительное
208	Сварочный аппарат (ПДГИ 4000)	Напряжение сети, В380 Диаметр проволоки, мм0,8-1,6	-	2001	-	Удовлетворительное
209	Сварочный аппарат (Ресанта 190 ПН)	Max мощность:5.5 кВт Min ток:20 А Max ток:190 А	-	2001	-	Удовлетворительное

№ п/п	Объект оценки	Технические характеристики	Гос.номер, зав.№	год выпуска / постройки	Предоставленный документ	Состояние объекта
210	Сварочный аппарат РИКОН	Напряжение: 3х380 В 50 Гц Сварочный ток : 50-400 А	-	2008	-	Удовлетворительное
211	Сварочный аппарат РИКОН	Напряжение: 3х380 В 50 Гц Сварочный ток : 50-400 А	-	2008	-	Удовлетворительное
212	Сварочный трансформатор (ВД 350 Ш)	Максимальный ток, А 350 Диапазон тока в режиме ММА, А 60-350	-	2001	-	Удовлетворительное
213	Сверл.станок на магнит.штативе ME7500,1800Вт фр.75	Максимальная глубина сверления 75 мм Мощность 1800 Вт	-	2008	-	Удовлетворительное
214	Сети бытовой канализации	Сети бытовой канализации	-	2006	-	Удовлетворительное
215	Система аспирации (очистка воздуха)	Система аспирации цеха	-	2019	-	Хорошее
216	Система вентиляции и кондиционирования воздуха здание ПСУ	Система вентиляции и кондиционирования воздуха здание ПСУ	-	2012	-	Удовлетворительное
217	Система вентиляции и кондиционирования воздуха здание ПСУ цех3	Система вентиляции и кондиционирования воздуха здание ПСУ цех3	-	2017	-	Удовлетворительное
218	Система вытяжной вентиляции (лаборатория 2)	Система вытяжной вентиляции (лаборатория 2)	-	2014	-	Удовлетворительное
219	Система вытяжной вентиляции (Столовая 1)	Система вытяжной вентиляции (Столовая 1)	-	2013	-	Удовлетворительное
220	Система приточной вентиляции (цех2 пр 2)	Система приточной вентиляции (цех2 пр 2)	-	2014	-	Удовлетворительное
221	Скрепер	Прицепное устройство к трактору	-	2002	-	Удовлетворительное
222	Скрепер Д 3-149	Прицепное устройство к трактору	-	1995	-	Удовлетворительное
223	Скрепер ДЗ-77А инв. №00-000076	Прицепное устройство к трактору	-	2023	-	Удовлетворительное
224	Скрепер ДЗ-77А инв. №00-000080	Прицепное устройство к трактору	-	2023	-	Удовлетворительное
225	Скрепер К-700	Прицепное устройство к трактору	-	2002	-	Удовлетворительное
226	Скреперное прицепное устройство	Прицепное устройство к трактору	-	2011	-	Удовлетворительное
227	Смеситель СМК	Производительность т/ч, не менее 60 Диаметр окружности, описываемый лопастями, мм 900	-	1999	-	Неудовлетворительное
228	Смеситель двухвальный СМК 125	Производительность т/ч, не менее 60 Диаметр окружности, описываемый лопастями, мм 900	-	2004	-	Удовлетворительное
229	Смеситель двухвальный СМК 126	Производительность т/ч, не менее 60 Диаметр окружности, описываемый лопастями, мм 900	-	2006	-	Удовлетворительное
230	Спецтранспорт	Спецтранспорт	-	2006	-	Удовлетворительное
231	Станок наждачный	Станок наждачный	-	1999	-	Удовлетворительное
232	Станок Вертикально -фрезерный	Частота вращения 31,5-1600 об/мин Рабочий стол 1600×400 мм	-	1998	-	Удовлетворительное
233	Станок вертикально-сверлильный (2Н150)	Максимальный диаметр сверления стали составляет 35 мм	-	2009	-	Удовлетворительное
234	Станок вертикально-фрезерный 6Т13	Размеры рабочей поверхности стола, мм 1600х400 Расстояние от оси горизонтального шпинделя до рабочей поверхности стола, мм 70-500	-	2021	-	Хорошее
235	Станок вертикально-фрезерный 6Т13	Размеры рабочей поверхности стола, мм 1600х400 Расстояние от оси горизонтального шпинделя до рабочей поверхности стола, мм 70-500	-	2021	-	Хорошее

№ п/п	Объект оценки	Технические характеристики	Гос.номер, зав.№	год выпуска / постройки	Предоставленный документ	Состояние объекта
236	Станок гор.обрезн. (консольно-фрезерный станок 6Р82)	Размеры рабочей поверхности стола (длина х ширина), мм 1250 х 320 Частота вращения шпинделя, об/мин 31,5 - 1600	-	2002	-	Удовлетворительное
237	Станок горизонтально-фрезерный	Частота вращения 31,5-1600 об/мин Рабочий стол 1600×400 мм	-	2004	-	Удовлетворительное
238	Станок горизонтально-фрезерный (6Т83-Г)	Частота вращения 31,5-1600 об/мин Рабочий стол 1600×400 мм	-	1985	-	Удовлетворительное
239	Станок деревообраб.	Станок деревообраб.	-	1999	-	Удовлетворительное
240	Станок деревообраб.	Станок деревообраб.	-	1999	-	Удовлетворительное
241	Станок зубофрезерный	Станок зубофрезерный	-	2002	-	Удовлетворительное
242	Станок лабораторный шлифовальный	Станок лабораторный шлифовальный	-	2015	-	Хорошее
243	Станок листа гибочный	Вальцы трехвалковые	-	2009	-	Удовлетворительное
244	Станок ЛШ	Станок ЛШ 52	-	2001	-	Удовлетворительное
245	Станок напольный сверлильный	Станок напольный сверлильный	-	2004	-	Удовлетворительное
246	Станок ножовочный отрезной модель 8725(б/у)	Наибольшие размеры сечения круглой заготовки (угол реза 90°), мм 250 Наибольшие размеры сечения круглой заготовки (угол реза 45°), мм 100	-	2011	-	Удовлетворительное
247	Станок поперечно-строгальный	Рабочий стол параметры, мм - 350*500 Производительность, уд/мин - 13 – 150	-	2009	-	Удовлетворительное
248	Станок РС Вертикаль.	Рамер поверхности плиты (ширина длина), мм - 1000 х 2530 Частота прямого вращения шпинделя, об/мин 20...2000	-	1999	-	Удовлетворительное
249	Станок сверлильный (2м112)	Станок сверлильный настольный	-	1999	-	Удовлетворительное
250	Станок сверлильный	Максимальный диаметр сверления стали составляет 35 мм	-	1999	-	Удовлетворительное
251	Станок сверлильный 2Н125	Максимальный диаметр сверления стали составляет 35 мм	-	2009	-	Удовлетворительное
252	Станок СР-4	Наибольшая перестановка ползуна, мм 310 Наибольшее допустимое усилие резания, Н 18000	-	1999	-	Удовлетворительное
253	Станок токарно-винторезный (1М63)	РМЦ 3000мм	-	1972	-	Удовлетворительное
254	Станок токарно-винторезный 16К25Б/1000	Максимальный диаметр обработки над станиной Ø500 мм Скорость вращения двигателя перемещения суппорта 1360 Об/мин	-	2021	-	Отличное
255	Станок токарно-винторезный 16К25Б/2000	Максимальный диаметр обработки над станиной Ø600 мм Скорость вращения двигателя перемещения суппорта 1360 Об/мин	-	2021	-	Отличное
256	Станок токарный (ДИП 500)	РМЦ 3000мм	-	1999	-	Удовлетворительное
257	Станок токарный (16К20)	Диаметр обработки над станиной, мм 400 Диаметр обработки над суппортом, мм 220	-	2002	-	Удовлетворительное
258	Станок токарный 1 (1М63)	РМЦ 3000мм	-	2002	-	Удовлетворительное

№ п/п	Объект оценки	Технические характеристики	Гос.номер, зав.№	год выпуска / постройки	Предоставленный документ	Состояние объекта
259	Сушильное отделение	Сушильное отделение кирпича	-	2006	-	Удовлетворительное
260	Тахограф цифровой DTCO 3283	Диапазон измерений скорости, км/ч 0...255 Рабочая температура,°С -25...+70	-	2016		Хорошее
261	Тахограф цифровой DTCO 3283	Диапазон измерений скорости, км/ч 0...255 Рабочая температура,°С -25...+70	-	2016		Хорошее
262	Тахограф цифровой DTCO 3283	Диапазон измерений скорости, км/ч 0...255 Рабочая температура,°С -25...+70	-	2016		Хорошее
263	Тахограф цифровой DTCO 3283	Диапазон измерений скорости, км/ч 0...255 Рабочая температура,°С -25...+70	-	2016		Хорошее
264	Тахограф цифровой DTCO 3283	Диапазон измерений скорости, км/ч 0...255 Рабочая температура,°С -25...+70	-	2016		Хорошее
265	Тахограф цифровой DTCO 3283	Диапазон измерений скорости, км/ч 0...255 Рабочая температура,°С -25...+70	-	2016		Хорошее
266	Тахограф цифровой DTCO 3283	Диапазон измерений скорости, км/ч 0...255 Рабочая температура,°С -25...+70	-	2016		Хорошее
267	Тахограф цифровой DTCO 3283	Диапазон измерений скорости, км/ч 0...255 Рабочая температура,°С -25...+70	-	2016		Хорошее
268	Тахограф цифровой DTCO 3283	Диапазон измерений скорости, км/ч 0...255 Рабочая температура,°С -25...+70	-	2016		Хорошее
269	Тахограф цифровой DTCO 3283	Диапазон измерений скорости, км/ч 0...255 Рабочая температура,°С -25...+70	-	2016		Хорошее
270	Тахограф цифровой в комплектации с блоком СКЗИ	Диапазон измерений скорости, км/ч 0...255 Рабочая температура,°С -25...+70	-	2017		Хорошее
271	Тахограф цифровой в комплектации с блоком СКЗИ	Диапазон измерений скорости, км/ч 0...255 Рабочая температура,°С -25...+70	-	2017		Хорошее
272	Тахограф цифровой в комплектации с блоком СКЗИ	Диапазон измерений скорости, км/ч 0...255 Рабочая температура,°С -25...+70	-	2017	-	Хорошее
273	Тахограф цифровой в комплектации с блоком СКЗИ	Диапазон измерений скорости, км/ч 0...255 Рабочая температура,°С -25...+70	-	2017	-	Хорошее
274	Тахограф цифровой в комплектации с блоком СКЗИ	Диапазон измерений скорости, км/ч 0...255 Рабочая температура,°С -25...+70	-	2017	-	Хорошее
275	Тахограф цифровой в комплектации с блоком СКЗИ	Диапазон измерений скорости, км/ч 0...255 Рабочая температура,°С -25...+70	-	2017	-	Хорошее
276	Тахограф цифровой в комплектации с блоком СКЗИ	Диапазон измерений скорости, км/ч 0...255 Рабочая температура,°С -25...+70	-	2017	-	Хорошее
277	Тахограф цифровой в комплектации с блоком СКЗИ	Диапазон измерений скорости, км/ч 0...255 Рабочая температура,°С -25...+70	-	2017	-	Хорошее
278	Тельфер электрический 2т	Тельфер электрический 2т	-	2020	-	Хорошее
279	Токарно-винтовой станок 16к-20	Диаметр обработки над станиной, мм 400 Диаметр обработки над суппортом, мм 220	-	2006	-	Удовлетворительное
280	Топливораздаточная колонка НАРА	Номинальный расход, л/мин 50 Минимальная доза выдачи, л 2	-	2009	-	Удовлетворительное

№ п/п	Объект оценки	Технические характеристики	Гос.номер, зав.№	год выпуска / постройки	Предоставленный документ	Состояние объекта
281	Трактор К700 с прицепом	Тип - трактор колесный Мощность 215 л/с	-	2000	-	Удовлетворительное
282	Транспортер М.С.	Транспортер М.С.	-	2006	-	Удовлетворительное
283	Трансформатор 250/04	Мощность 250 кВа	-	2002	-	Удовлетворительное
284	Трансформатор масляныйТМГ-1000/10-У1	Мощность 1000 кВа	-	2017	-	Хорошее
285	Трансформатор ТМГ 1000/10	Мощность 1000 кВа	-	2009	-	Хорошее
286	Трансформатор ТМГ 1000/10	Мощность 1000 кВа	-	2009	-	Хорошее
287	Трансформатор ТМГ 1000/10	Мощность 1000 кВа	-	2009	-	Хорошее
288	Трансформатор ТМГ-1000/10-У1	Мощность 1000 кВа	-	2015	-	Хорошее
289	Трубчатая горелка	Трубчатая горелка	-	2006	-	Удовлетворительное
290	Узел учета фекальных стоков КНС(пр1)	Узел учета фекальных стоков КНС(пр1)	-	2015	-	Удовлетворительное
291	Упаковочный инструмент SIGNODE	Сила натяжения (Н) до 2500 Скорость натяжения (мм/с) 220 Соединение ленты Спайка трением	-	2013	-	Хорошее
292	Установка для введения жидкого бария	Установка для введения жидкого бария	-	2019	-	Удовлетворительное
293	Установка для введения жидкого бария з-д 1	Установка для введения жидкого бария з-д 1	-	2020	-	Удовлетворительное
294	Установка по ангобированию кирпича	Установка по ангобированию кирпича	-	2017	-	Хорошее
295	Устройство для обработки поверхности бруса	Устройство для обработки поверхности бруса	-	2006	-	Удовлетворительное
296	УУГ Производство № 2	Узел учета газа	-	2021	-	Отличное
297	УУГ Теплогенераторная № 2	Узел учета газа	-	2021	-	Отличное
298	Фильтр умягчения 1865	Производительность, м3/ч 5.5 Максимальное рабочее давление, бар - 6	-	2019	-	Отличное
299	Фильтр умягчения 1865	Производительность, м3/ч 5.5 Максимальное рабочее давление, бар - 6	-	2019	-	Отличное
300	Флянцегибочный станок	Мощность привода центрального ролика, кВт 0,75	-	2009	-	Удовлетворительное
301	Цепной транспортер	Цепной транспортер	-	2006	-	Удовлетворительное
302	Шиномонтажный станок д колес груз. "Жиулиано S-557	Посадочный диаметр колеса - 13-27 дюймов Максимальная масса колеса, кг 1 500	-	2008	-	Удовлетворительное
303	Шкаф холод. среднетем.ШСУП1ТУ	Внутренний объем 1400 л	-	2012	-	Удовлетворительное
304	Шлифустройство	Шлифустройство	-	1999	-	Удовлетворительное
305	Шлифустройство	Шлифустройство	-	1999	-	Удовлетворительное
306	Щиты РБ	Щиты РБ	-	2006	-	Хорошее
307	ЭВМ для кам.сушилки	ЭВМ для кам.сушилки	-	2006	-	Удовлетворительное
308	Экскаватор HITACHI ZX 120 (завод №1)ТС144266 (23УХ0325)	Тип - экскаватор гусеничный Мощность 90 л/с Конструктивная масса 12055 кг. Зав.№ машины HCM1S100E00077177	3714ХМ23	2008	ПСМ ТС 144266	Удовлетворительное
309	Экскаватор М 251 (б/у) многоковшовый	Мощность электродвигателя 38,8 кВт Глубина копания 8,0 м	-	2018	-	Удовлетворительное
310	Экскаватор многоковшовый	Мощность электродвигателя 38,8 кВт Глубина копания 8,0 м	-	1999	-	Удовлетворительное

№ п/п	Объект оценки	Технические характеристики	Гос.номер, зав.№	год выпуска / постройки	Предоставленный документ	Состояние объекта
311	Эл. Ножницы (Makita)	Эл. Ножницы (Makita)	-	1999	-	Удовлетворительное
312	Эл. управление А.4 загрузки печных вагонеток	Эл. управление А.4 загрузки печных вагонеток	-	2006	-	Удовлетворительное
313	Эл.монтаж.оборуд. и КИП и А	Эл.монтаж.оборуд. и КИП и А	-	2006	-	Удовлетворительное
314	Эл.управление для системы возврата	Эл.управление для системы возврата	-	2006	-	Удовлетворительное
315	Эл.управление А 2,0	Эл.управление А 2,0	-	2006	-	Удовлетворительное
316	Эл.управление А 6,0.тр. системы сушил	Эл.управление А 6,0.тр. системы сушил	-	2006	-	Удовлетворительное
317	Эл.управление А.5.0.раз.печ.вагон.	Пульт управления А.5.0.раз.печ.вагон.	-	2006	-	Удовлетворительное
318	Элеватор	Элеватор	-	2006	-	Удовлетворительное
319	Элеватор М.С.	Элеватор	-	2006	-	Удовлетворительное
320	Электро управ. для мокрой стороны	Система электроуправления	-	2006	-	Удовлетворительное
321	Электромагнитн. железоотделитель ЭМЖ065(08)	Номинальный ток обмотки при 20°С, А - 17 Мощность при установившейся температуре, кВт - 2,4	-	2006	-	Удовлетворительное
322	Электромагнитный железоотделитель ЭМЖ 080/40	Номинальный ток обмотки при 20°С, А - 17 Мощность при установившейся температуре, кВт - 2,4	-	2011	-	Удовлетворительное
323	Электросиловые щиты	Электросиловые щиты	-	2006	-	Хорошее
324	Электротельфер 3,2 т/12м	Электротельфер 3,2 т Высота подъема 12м	-	2008	-	Удовлетворительное
325	Электрощитовая	Электрощитовая	-	2006	-	Хорошее
2	**Офисное оборудование**	-	-	-	-	-
326	Ноутбук Aser 15.6" Predator Helios 300	Модель процессора Intel Core i7 12700H Частота процессора 2.3 ГГц	-	2022	-	Отличное
327	Ноутбук Lenovo Legion 5 PRO 16ITH6H 16? IPS, Intel Core i7 11800H2.3	Модель процессора Intel Core i7 11800H Частота процессора 2.3 ГГц	-	2021	-	Хорошее
328	Сервер Dell R450	Сервер Dell R450	-	2022	-	Отличное
329	Сервер HP ProLiant DL360G8	Сервер для монтажа в стойку. Процессор: 1xE5-2630, Оперативная память: 16GB-R, Рейд-контроллер: P420i, Форм-фактор жестких дисков: SFF, Блок питания: 460W PS	-	2020	-	Хорошее
3	**Транспортные средства**	-	-	-	-	-
330	Автобус MERCEDEC-BENZ-223237 (Sprinter classic 411)	Тип - автобус Мощность 109 л/с VIN Z7C223237J0012158	Х951УА123	2018	ПТС 52 ОТ 620424	Удовлетворительное
331	Автобус Mercedes-Benz-223600 (Sprinter 516 CDI)	Тип - автобус Мощность 163 л/с VIN Z7C223600L0009337	К887ВВ193	2020	ПТС 52 РК 051663	Хорошее

№ п/п	Объект оценки	Технические характеристики	Гос.номер, зав.№	год выпуска / постройки	Предоставленный документ	Состояние объекта
332	Автобус ГАЗ-322133-1287 ЛУИДОР-225000 (гос№Т957ВР123)	Тип - автобус Мощность 107 л/с VIN Z7C225000B00000847	Т957ВР123	2011	ПТС 52 НЕ 568671	Удовлетворительное
333	Автобус ГАЗ-А62 NEXT	Тип - автобус Мощность 107 л/с VIN X96A62R33M0926198	-	2021	Выписка из электронного ПСМ 164301030655487	Хорошее
334	Автомобиль ISUZU ELF 260-мех рука	Тип - автомобиль спецназначения Мощность 130 л/с VIN NKR66E-7636338	О148РЕ93	1998	ПТС 23 ТУ 940715	Удовлетворительное
335	Автомобиль грузовой (самосвал) ГАЗ- САЗ-35071(з-д1)	Тип - самосвал Мощность 149 л/с VIN X3E350710J0015316	О745ХМ123	2018	ПТС 13 ОХ 090438	Удовлетворительное
336	Автомобиль грузовой ISUZU NQR71R-A	Тип - грузовой Мощность 120 л/с Грузоподъемность 4500 кг. VIN XTTN1R71R806A2590	В413УР93	2007	ПТС 73 МН 808296	Удовлетворительное
337	Автомобиль грузовой-бортовой Volkswagen7JO Transporter с фургоном	Тип - бортовой грузовик Мощность 140 л/с Грузоподъемность 1000 кг. VIN WV1ZZZ7JZKX012804	В494ХР123	2018	ПТС 78 УХ 606632	Хорошее
338	Автомобиль грузовой: бортовые ISUZU FORWARD	Тип - бортовой грузовик Мощность 210 л/с Грузоподъемность 3800 кг. VIN отсутствует	Р115ЕО123	1985	ПТС 25 МР 442063	Удовлетворительное
339	Автомобиль легковой Audi A6	Тип - легковой автомобиль, седан Мощность 245 л/с VIN WAUZZZF22NN001703	О333КЕ193	2021	Свидетельство о регистрации ТС 9956 763746	Отличное
340	Автомобиль легковой Audi Q5 (гос.№ А192АК 23)	Тип - легковой автомобиль Мощность 249 л/с VIN WAUZZZFY0H2047251	А192АК23	2017	ПТС 78 УХ 368207	Хорошее
341	Автомобиль легковой AUDI Q8	Тип - легковой автомобиль Мощность 340 л/с VIN XW8ZZZF1XKG000121	О022АМ193	2019	ПТС 40РЕ 083563	Хорошее
342	Автомобиль легковой Audi Q8 (А199АК 23)	Тип - легковой автомобиль Мощность 340 л/с VIN WAUZZZF19KD013632	А199АК23	2018	ПТС 78 УХ 588537	Хорошее
343	Автомобиль легковой BMW X3xDrive20i	Тип легковой автомобиль Мощность 184 л/с VIN WBATY150X0N073915	Х809АХ193	2020	Свидетельство о регистрации ТС 9925 139215	Хорошее
344	Автомобиль легковой Chevrolet Niva 212300-55	Тип легковой автомобиль Мощность 80 л/с VIN X9L212300K0682398	Н141ХВ123	2018	ПТС 63 РА 637950	Хорошее

№ п/п	Объект оценки	Технические характеристики	Гос.номер, зав.№	год выпуска / постройки	Предоставленный документ	Состояние объекта
345	Автомобиль легковой Hyundai Santa Fe (гос№ К003ОН 93)2018	Тип легковой автомобиль Мощность 200 л/с VIN XWES381CDK0000798	К003ОН93	2018	ПТС 39 ОХ 452551	Хорошее
346	Автомобиль легковой Hyundai Santa Fe (гос№ У216ЦН)	Тип легковой автомобиль Мощность 197 л/с VIN KMHSU81XDEU281007	У216УН123	2014	ПТС 78 УУ 110908	Удовлетворительное
347	Автомобиль легковой Kia K5	Тип легковой автомобиль Мощность 193 л/с VIN XWEG3417BM0005371	К954ВК193	2021	Свидетельство о регистрации ТС 9925 945749	Хорошее
348	Автомобиль легковой KIA K5	Тип легковой автомобиль Мощность 193 л/с VIN XWEG3417BM0004984	Х879АХ193	2021	Свидетельство о регистрации ТС 9925 139562	Хорошее
349	Автомобиль легковой KIA PICANTO	Тип легковой автомобиль, хэтчбек Мощность 84 л/с VIN XWEB3512BM0010483	К985ВВ193	2021	Свидетельство о регистрации ТС 9925 198414	Отличное
350	Автомобиль легковой KIA RIO (Т196ОС123)	Тип легковой автомобиль, седан Мощность 123 л/с, АКПП VIN Z94CB41BBFR270409	Т196ОС123	2014	ПТС 78 ОК 539494	Удовлетворительное
351	Автомобиль легковой Kia Rio (Р404АЕ193)	Тип легковой автомобиль, седан Мощность 123 л/с, АКПП VIN Z94C241BBLR173875	Р404АЕ193	2020	Свидетельство о регистрации ТС 9947 107196	Хорошее
352	Автомобиль легковой KIA SELTOS	Тип легковой автомобиль Мощность 148 л/с VIN XWEE381AEMC000445	К884ВВ193	2021	Свидетельство о регистрации ТС 9925 198411	Хорошее
353	Автомобиль легковой Kia Sorento	Тип легковой автомобиль Мощность 199 л/с VIN XWERH81BHM0003182	Р466АХ193	2021	Свидетельство о регистрации ТС 9925 111994	Отличное
354	Автомобиль легковой KIA YD (CERATO) (гос№Т111НС)	Тип легковой автомобиль, седан Мощность 130 л/с, АКПП VIN XWEFK411BHC000496	Т111НС93	2017	ПТС 39 ОС 956882	Хорошее
355	Автомобиль легковой LADA 21214 4*4 (Нива) гос. № В569ЕУ 193	Тип легковой автомобиль Мощность 83 л/с, МКПП VIN XTA212140P2451850	В569ЕУ193	2022	Выписка из электронного ПСМ 164301054468947	Отличное
356	Автомобиль легковой LADA 212140	Тип легковой автомобиль Мощность 83 л/с, МКПП VIN XTA21214C2090516	А310КВ123	2012	ПТС 63 НР 583202	Удовлетворительное
357	Автомобиль легковой LADA 212140 LADA 4*4	Тип легковой автомобиль Мощность 83 л/с, МКПП VIN XTA212140K2338151	М111УУ123	2018	ПТС 63 РА 681160	Хорошее
358	Автомобиль легковой LADA GRANTA 219040	Тип легковой автомобиль, седан Мощность 90 л/с, МКПП VIN XTA219040R0957252	-	2023	Выписка из электронного	Отличное

№ п/п	Объект оценки	Технические характеристики	Гос.номер, зав.№	год выпуска / постройки	Предоставленный документ	Состояние объекта
					ПСМ 164301069022431	
359	Автомобиль легковой Lada Vesta	Тип легковой автомобиль, седан Мощность 106 л/с, МКПП VIN XTAGFL110MY540378	М135ВВ193	2021	Выписка из электронного ПСМ 164301023847927	Отличное
360	Автомобиль легковой Mercedes-Benz GLC-Class	Тип легковой автомобиль, универсал Мощность 197 л/с VIN Z9M2539815L040803	У444ВН193	2021	Свидетельство о регистрации ТС 9927 361042	Отличное
361	Автомобиль легковой Skoda Kodiaq	Тип легковой автомобиль Мощность 150 л/с VIN XW8LJ6NS6NH401198	К115ЕВ193	2022	Выписка из электронного ПСМ 164301042042874	Отличное
362	Автомобиль легковой TOYOTA RAV4	Тип легковой автомобиль Мощность 150 л/с VIN XW7RBREV30S004731	У345УХ123	2019	ПТС 82 ОН 667808	Отличное
363	Автомобиль легковой Volkswagen Touareg (гос.№Х300ОЕ 123)	Тип легковой автомобиль Мощность 246 л/с VIN XW8ZZZ7PZEG001091	Х300ОЕ123	2013	ПТС 40 НТ 241297	Хорошее
364	Автопогрузчик TCM FD 30T3 M390	Тип - автопогрузчик Мощность 48 л/с Зав.№ машины 2N902819	-	2008	-	Удовлетворительное
365	Автопогрузчик TCM FD 30T3 Сер№2U901302	Тип - автопогрузчик Мощность 48 л/с Зав.№ машины ZU901302	-	2008	-	Удовлетворительное
366	Автопогрузчик вилочный TCM (LogiMitsubishisnext) FD30T3Z	Тип - автопогрузчик Мощность 48 л/с Зав.№ машины ZU937587(162-37587)	1333ОТ23	2021	ПСМ RU TK 259107	Хорошее
367	Автопогрузчик вилочный TCM (Mitsubishi Logisnext) FD30T3Z (2U937635)	Тип - автопогрузчик Мощность 48 л/с Зав.№ машины ZU937635(162-37635)	1420ОТ23	2021	ПСМ RU TK 259187	Хорошее
368	Автопогрузчик TCM, FD30T3Z(2U934663(162-34663)	Тип - автопогрузчик Мощность 48 л/с Зав.№ машины ZU934663(162-34663)	8530ХМ23	2017	ПСМ RU TK 082320	Удовлетворительное
369	Автопогрузчик TCM, FD30T3Z(2U934724(162-34724)	Тип - автопогрузчик Мощность 48 л/с Зав.№ машины ZU934724(162-34724)	8529ХМ23	2017	ПСМ RU TK 082537	Удовлетворительное
370	Бульдозер KOMATSU D65EX-16 (з№2)	Тип - бульдозер Мощность 186 л/с Конструктивная масса 20950 кг. Зав.№ машины 81636	5581ХВ23	2014	ПСМ ТТ 158586	Удовлетворительное
371	Бульдозер гусеничный Komatsu D65EX-16	Тип - бульдозер гусеничный Мощность 208 л/с	1332ОТ23	2021	ПСМ RU TK 3235663	Хорошее

№ п/п	Объект оценки	Технические характеристики	Гос.номер, зав.№	год выпуска / постройки	Предоставленный документ	Состояние объекта
		Конструктивная масса 21590 кг. Зав.№ машины 83717, KMT0D114CMA083717				
372	Бульдозер гусеничный ЧЕТРА Т-9.01Я1БР-1	Тип - бульдозер гусеничный Мощность 165 л/с Конструктивная масса 17265 кг. Зав.№ машины 001169	-	2023	Выписка из электронного ПСМ 364301001083987	Отличное
373	Бульдозер КОМАЦУ D65E-12	Тип - бульдозер гусеничный Мощность 184 л/с Конструктивная масса 19910 кг. Зав.№ машины 66360	9038XE23	2008	ПСМ ТС 106232	Удовлетворительное
374	Газ-3307 бензовоз Х 240 РС	Тип - цистерна Мощность 115 л/с VIN XTH330700N1405156	X240PC23	1980	ПТС 23КВ 972474	Удовлетворительное
375	ГАЗ-А65 NEXT (гос. №В724ЕУ193) (шасси ГАЗ А65R33)	Тип - автобус Мощность 104 л/с VIN X96A65R35P0959679	-	2023	Выписка из электронного ПСМ 164301056218376	Отличное
376	ГАЗ-САЗ-2507	Тип - самосвал Мощность 169 л/с VIN X3E250700M0003766	E614BM193	2021	Выписка из электронного ПСМ 164301029310385	Отличное
377	Грузовой тягач МАН 18.480 4*2(У189АВ193)	Тип - тягач седельный Мощность 480 л/с VIN WMAH05ZZ78W105552	У189АВ193	2007	ПТС 77 ТУ 063639	Удовлетворительное
378	Грузовой тягач МАН 18.480 4*2(Х403МР)	Тип - тягач седельный Мощность 480 л/с VIN WMAH05ZZ78W108441	X403MP93	2007	ПТС 77 ТУ 087246	Удовлетворительное
379	Грузовой тягач седельный МАН TGA 18,350 4x2 BLS(ПТС 300111)	Тип - тягач седельный Мощность 350 л/с VIN WMAH06ZZ67W087419	E239KC93	2007	ПТС 77ТР 300111	Удовлетворительное
380	Грузовой тягач седельный МАН TGA 18,350 4x2 BLS(ПТС 300112)	Тип - тягач седельный Мощность 350 л/с VIN WMAH06ZZ87W087440	E237KC93	2007	ПТС 77ТР 300112	Удовлетворительное
381	Грузовой тягач седельный МАН TGA 18,350 4x2 BLS(ПТС 318838)	Тип - тягач седельный Мощность 350 л/с VIN WMAH06ZZ37W089631	E238KC93	2007	ПТС 77ТР 318838	Удовлетворительное
382	Грузовой тягач седельный МАН TGA 18,480 4x2 BLS(№167)	Тип - тягач седельный Мощность 480 л/с VIN WMAH05ZZ58P003094	X167MX93	2008	ПТС 77 ТХ 418688	Удовлетворительное
383	Грузовой тягач седельный МАН TGA 18,480 4x2 BLS(№168)	Тип - тягач седельный Мощность 480 л/с VIN WMAH05ZZ38P003062	X168MX93	2008	ПТС 77 ТХ 418690	Удовлетворительное

№ п/п	Объект оценки	Технические характеристики	Гос.номер, зав.№	год выпуска / постройки	Предоставленный документ	Состояние объекта
384	Емкость ЗЖБ	Количество осей - 1 Объект 2 куб	-	1980	-	Удовлетворительное
385	Кран автомобильный КС-45717К-1 (базовое шасси КАМАЗ 53215-15)	Тип - кран автомобильный Мощность 224 л/с VIN XVN45717K60101717	Х412УА93	2006	ПТС 37 МВ 310814	Удовлетворительное
386	МАЗ 6303А5-350 (Автоцистерна)(Е 713 РР)	Тип - автоцистерна Мощность 327 л/с VIN X9056216B9A003032	Е713РР93	2009	ПТС 58МС 056552	Удовлетворительное
387	МАЗ 6303А8 бортовой с КМУ на шасси (А 065 ВВ 123)	Тип - бортовой с КМУ Мощность 397 л/с VIN X89795311B0BZ8011	А065ВВ123	2011	ПТС 69 НЕ 703091	Удовлетворительное
388	МАН TGA 40.480 6Х4 ВВ-WW (302)	Тип - грузовой самосвал Мощность 480 л/с Грузоподъемность 25000 кг. VIN WMAH33ZZ48M510338	К302РМ93	2008	ПТС 77 ТХ 320972	Удовлетворительное
389	МАН TGA 41,480 8х4 ВВ-WW (114)	Тип - грузовой самосвал Мощность 480 л/с Грузоподъемность 25000 кг. VIN WMAH46ZZ28O004889	С114ОН93	2008	ПТС 77 ТХ 403278	Удовлетворительное
390	МАН TGA 41,480 8х4 ВВ-WW (119)	Тип - грузовой самосвал Мощность 480 л/с Грузоподъемность 25000 кг. VIN WMAH46ZZ88P004900	С119ОН93	2008	ПТС 77 ТХ 403281	Удовлетворительное
391	МАН TGA 41,480 8х4 ВВ-WW (125)	Тип - грузовой самосвал Мощность 480 л/с Грузоподъемность 25000 кг. VIN WMAH46ZZ88P003259	С125ОН93	2008	ПТС 77 ТХ 516833	Удовлетворительное
392	Машина коммунальная МУП-351 ДТ	Тип - машина коммунальная Мощность 78 л/с Зав.№ машины (131)808169674	8862КУ23	2013	ПСМ ТТ 373086	Удовлетворительное
393	Моторная лодка "Аллюр-40"	Тип - лодка Материал дюраль ДхШхВ 4,5х1,69х0,76 Зав.№ 401413	03-93 РКМ	2014	Судовой билет Д 800241	Удовлетворительное
394	ПОГРУЗЧИК DIECI ZEUS 37.7 (собств)	Тип - телескопический погрузчик Мощность 101 л/с Конструктивная масса 7350 кг. Зав.№ машины LLC1701098	5979КХ23	2010	ПСМ ТС 344665	Удовлетворительное
395	Погрузчик Bobcat TL30.70	Тип - погрузчик телескопический Мощность 96,8 л/с Зав.№ машины B4AZ15278	0111УВ23	2022	ПСМ RU ТК 342901	Хорошее

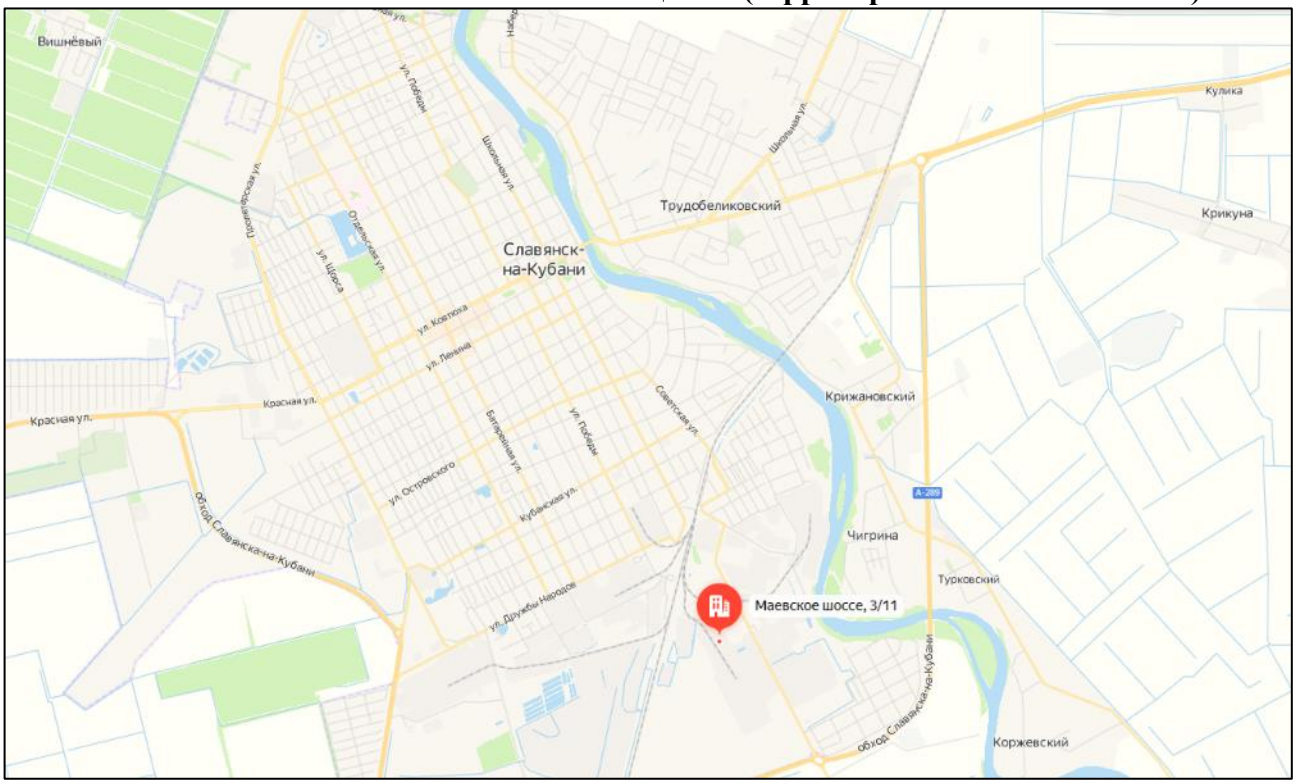
№ п/п	Объект оценки	Технические характеристики	Гос.номер, зав.№	год выпуска / постройки	Предоставленный документ	Состояние объекта
396	Погрузчик вилочный FD30T3Z(Стоун) М529	Тип - вилочный погрузчик Мощность 50 л/с Зав.№ машины 2U907311	4875КУ23	2011	ПСМ ТС 806503	Неудовлетворительное
397	Погрузчик фронтальный Doosan SD200 УЕ 9035	Мощность двигателя: 92/125 кВт/л.с. Эксплуатационный вес: 10400 кг.	9035УЕ23	2023	-	Отличное
398	ПОГРУЗЧИК фронтальный HITACHI LX70-7 (собств) ПСМ 128849	Тип - фронтальный погрузчик Мощность 88 л/с Конструктивная масса 7000 кг. Зав.№ машины RYU4F000T00009131	0762КО23	2008	ПСМ ТС 128849	Удовлетворительное
399	Полуприцеп 6011	Тип - полуприцеп самосвальный Количество осей - 3 Зав.№ машины SZ9N31SK06DGR1175	-	2006	-	Удовлетворительное
400	Полуприцеп WIELTON NS34FT VIN:SUDNS1ZTW92019389	Тип - полуприцеп фургон Грузоподъемность 27000 кг. VIN SUDNS1ZTW92019389	ЕН558623	2009	ПТС 23 УК 494363	Удовлетворительное
401	Полуприцеп МАЗ (РУП "МАЗ") 9758 73684	Тип - полуприцеп Грузоподъемность 27000 кг. VIN Y3M97580070009768	ЕЕ5202123	2007	ПТС 77 ТР 032509	Удовлетворительное
402	Полуприцеп МАЗ (РУП "МАЗ") 975800-041	Тип - полуприцеп Грузоподъемность 27000 кг. VIN Y3M97580070009726	ЕЕ5201123	2007	ПТС 77 ТР 032337	Удовлетворительное
403	Полуприцеп МАЗ 975800-2010(*11972)	Тип - полуприцеп Грузоподъемность 27000 кг.	-	2010	-	Удовлетворительное
404	Полуприцеп МАЗ 975800-2010(*11978)	Тип - полуприцеп Грузоподъемность 27000 кг. VIN Y3M975800A0011978	ЕО053123	2010	ПТС 77 УМ 249979	Удовлетворительное
405	Полуприцеп МАЗ 975800-2010(*11980)	Тип - полуприцеп Грузоподъемность 27000 кг. VIN Y3M975800A0011980	ЕО053323	2010	ПТС 77 УМ 249978	Удовлетворительное
406	Полуприцеп МАЗ-975800-044(№7121)	Тип - полуприцеп Грузоподъемность 27000 кг. VIN Y3M97580080010611	ЕК712123	2006	ПТС 77 ТХ 333950	Удовлетворительное
407	Полуприцеп МАЗ-975800-044(№7122)	Тип - полуприцеп Грузоподъемность 27000 кг. VIN Y3M97580080010611	-	2006	-	Удовлетворительное
408	Полуприцеп с бортовой платформой МАЗ-975800	Тип - полуприцеп Грузоподъемность 27000 кг. VIN Y3M97580080010623	ЕК712223	2008	ПТС 77 ТХ 524370	Удовлетворительное
409	Полуприцеп самосвальная платформа 9487 SR	Тип - полуприцеп платформа Грузоподъемность 30000 кг. VIN XUZ9487SR80000077	ЕК598723	2008	ПТС 77 МО 465259	Хорошее

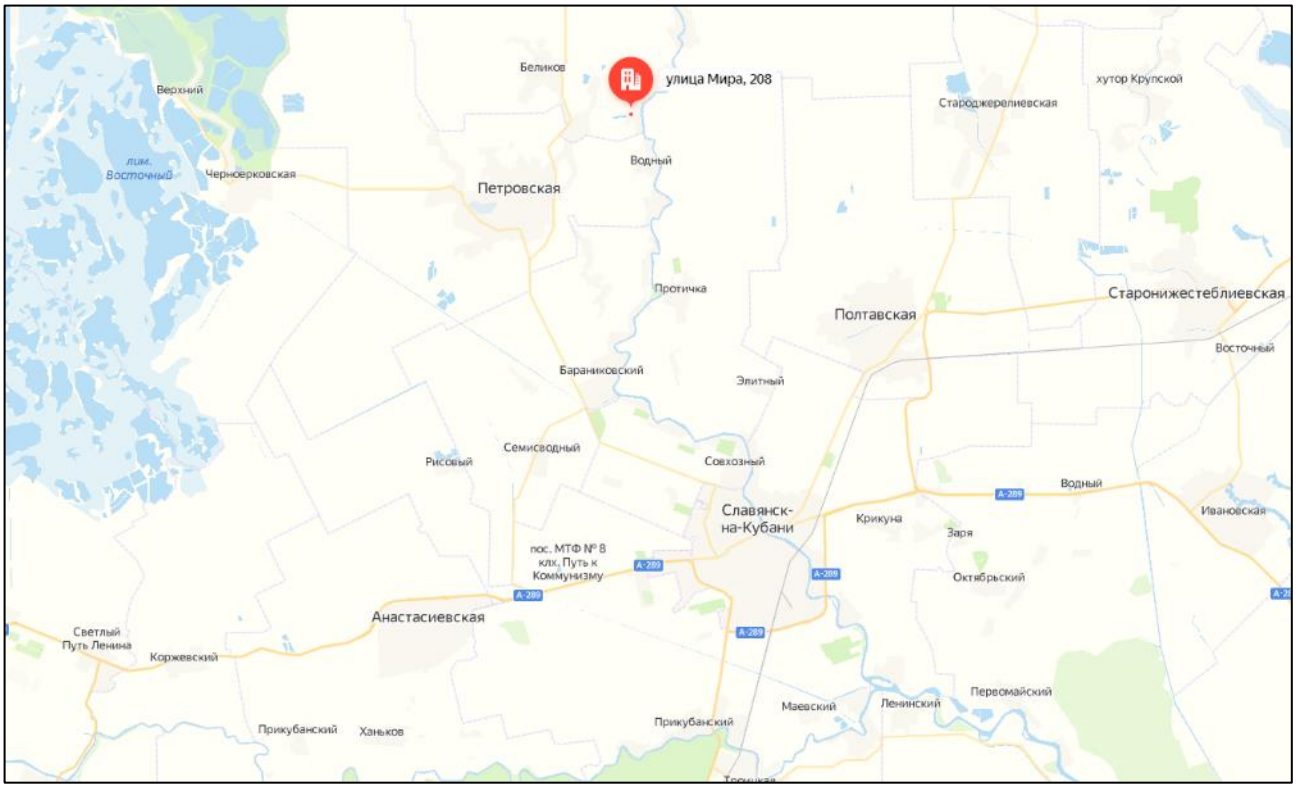
№ п/п	Объект оценки	Технические характеристики	Гос.номер, зав.№	год выпуска / постройки	Предоставленный документ	Состояние объекта
410	Полуприцеп самосвальная платформа 9487 SR(ЕК506823)	Тип - полуприцеп платформа Грузоподъемность 30000 кг. VIN XUZ9487SR80000078	ЕК598823	2007	ПТС 77 МО 465260	Хорошее
411	Прицеп 3 ТПС -12	Количество осей - 3	-	1995	-	Удовлетворительное
412	Прицеп для перевозки техники МЗСА 81771	Тип - прицеп для перевозки техники Грузоподъемность 550 кг. VIN X4381771DA0008844	ЕО095323	2010	ПТС 77 МР 653678	Удовлетворительное
413	Прицеп МАЗ-837810-042	Тип - прицеп Грузоподъемность 15000 кг. VIN Y3M837810B0013689	ЕР705123	2011	ПТС 77 УР 936954	Удовлетворительное
414	Самосвал БЦМ-59 на шасси MAN TGA 41.480 8X4 BB-WW (ПТС 50 МН 524198)	Тип - самосвал Мощность 480 л/с Грузоподъемность 25000 кг. VIN X3W65392A800000181	В074УЕ93	2008	ПТС 50 МН 524198	Удовлетворительное
415	Самосвал БЦМ-59 на шасси MAN TGA 41.480 8X4 BB-WW (ПТС 50 МО 199198)	Тип - самосвал Мощность 480 л/с Грузоподъемность 25000 кг. VIN X3W65392A800000242	В073УЕ93	2008	ПТС 50 МО 199198	Удовлетворительное
416	Самосвал БЦМ-59 на шасси MAN TGA 41.480 8X4 BB-WW (ПТС 50 МО 199226)	Тип - самосвал Мощность 480 л/с Грузоподъемность 25000 кг. VIN X3W65392A800000278	В078УЕ93	2008	ПТС 50 МО 199226	Удовлетворительное
417	Самосвал КАМАЗ 65222-010 Л11442	Тип - самосвал Мощность 347 л/с Грузоподъемность 20000 кг. VIN XTC652220B1208929	В291ВО123	2011	ПТС 16 НЕ 334160	Удовлетворительное
418	Самосвал-Камаз 65222-53 специализированный	Тип - самосвал Мощность 400 л/с VIN XTC652225M1461412	А892ЕА193	2021	Свидетельство о регистрации 9928 515351	Отличное
419	Скрепер ДЗ-10	Прицепное устройство к трактору	-	2012	-	Удовлетворительное
420	Скрепер прицепной	Прицепное устройство к трактору	-	2011	-	Удовлетворительное
421	Трактор "Кировец" К-744Р1	Тип - трактор колесный Мощность 300 л/с Эксплуатационная масса 18830 кг. Зав.№ машины 120407	2797КУ23	2012	ПСМ ВЕ 708293	Удовлетворительное
422	Трактор Беларус 82.1	Тип - трактор Мощность 81 л/с Зав.№ машины 80858558	9039ХЕ23	2007	ПСМ RU СВ 179158	Удовлетворительное
423	Трактор К-701 (л.с.215)	Тип - трактор колесный Мощность 215 л/с	-	1990	-	Удовлетворительное
424	Трактор Кировец К-742М Ст-1 (022С4217) УЕ 9037	Тип - трактор колесный Мощность 420 л/с	-	2023	Выписка из электронного	Отличное

№ п/п	Объект оценки	Технические характеристики	Гос.номер, зав.№	год выпуска / постройки	Предоставленный документ	Состояние объекта
		Эксплуатационная масса 16600 кг. Зав.№ машины 022С4217			ПСМ 364301000549937	
425	Трактор Кировец К-742М Ст-1 (023Т0354) УЕ 9036	Тип - трактор колесный Мощность 420 л/с Эксплуатационная масса 16600 кг. Зав.№ машины 023Т0354	-	2023	Выписка из электронного ПСМ 364301000549783	Отличное
426	Трактор Кировец К-742М Ст-1 (023Т0452) УЕ 9038	Тип - трактор колесный Мощность 420 л/с Эксплуатационная масса 16600 кг. Зав.№ машины 023Т0452	-	2023	Выписка из электронного ПСМ 364301000549849	Отличное
427	Трактор Кировец К-742М Ст-1 сельскохозяйственный	Тип - трактор колесный Мощность 420 л/с Зав.№ машины Р2788	9377ОТ23	2021	ПСМ RU СВ 691748	Хорошее
428	Трактор колесный сельскохозяйственный Кировец К-730М	Тип - трактор колесный Мощность 300 л/с Конструктивная масса 18830 кг. Зав.№ машины Р1091	2919ОТ23	2021	ПСМ RU СВ 655644	Хорошее
429	Трактор с бульдозерным и рыхлительным оборудованием Б10М,0101-ЕН	Тип - Трактор с бульдозерным и рыхлительным оборудованием Мощность 180 л/с Конструктивная масса 20027 кг. Зав.№ машины 46221(167036)	8494КУ23	2013	ПСМ СА 134244	Удовлетворительное
430	Трактор сельскохозяйственный колесный "Кировец" К-742М Ст1	Тип - трактор колесный Мощность 420 л/с Конструктивная масса 17240 кг. Зав.№ машины Р3183	0958ОТ23	2021	ПСМ RU СВ 699192	Хорошее
431	Фронт погрузчик HITACHI Марки LX70-7 (завод №2)собств (ТС026853)	Тип - фронтальный погрузчик Мощность 88 л/с Конструктивная масса 7000 кг. Зав.№ машины RYU4F000H00009108	9035ХЕ23	2007	ТС 026853	Удовлетворительное
432	Экскаватор "Комацу РС200-8" (ЭО4127) Инв № 548(ПТС ВЕ 796275)	Тип - экскаватор гусеничный Мощность 148 л/с Конструктивная масса 19500 кг. Зав.№ машины 26583312	3425КУ23	2011	ПСМ ВЕ 796275	Удовлетворительное
433	Экскаватор DEVELON DX260LC-7M УЕ 2746	Тип - экскаватор Мощность 150 л/с Эксплуатационная масса 26000 кг. VIN DXCCEBEREP0020122	2746УЕ23	2023	Выписка из электронного ПСМ 364302001850413	Отличное
434	Экскаватор Doosan DX140LC XH 0726	Тип - экскаватор гусеничный Мощность 95 л/с Эксплуатационная масса 14222 кг. Зав.№ машины DHKCEBAALN0007646	0725ХН23	2022	ПСМ RU ТК 399850	Отличное

№ п/п	Объект оценки	Технические характеристики	Гос.номер, зав.№	год выпуска / постройки	Предоставленный документ	Состояние объекта
435	Экскаватор Doosan DX260LCA XH 0728	Тип - экскаватор Мощность 194 л/с Эксплуатационная масса 25400 кг. VIN DHKCEBCEJP0001584	-	2023	Выписка из электронного ПСМ 364302000916920	Отличное
436	Экскаватор Doosan DX260LCA XH 0729	Тип - экскаватор Мощность 194 л/с Эксплуатационная масса 25400 кг. VIN DHKCEBCEPP0001596	-	2023	Выписка из электронного ПСМ 364302000743450	Отличное
437	Экскаватор HITACHI ZX 110 (23 УО1469)	Тип - экскаватор гусеничный Мощность 85 л/с Конструктивная масса 9700 кг. Зав.№ машины HCM1EY00C00011634	9037ХЕ23	2007	ПСМ ТВ 059462	Удовлетворительное
438	Экскаватор HITACHI ZX 120 (завод №2)собств(ПСМ ТС 128730) (23УС1525)	Тип - экскаватор гусеничный Мощность 90 л/с Конструктивная масса 12055 кг. Зав.№ машины HCM1S100E00076854	3713ХМ23	2008	ПСМ RU СВ 179435	Удовлетворительное
439	Экскаватор Hitachi ZX240-5G	Тип - экскаватор гусеничный Мощность 177 л/с Конструктивная масса 25200 кг. Зав.№ машины HCRDCEC0K00000211	0869ХН23	2020	ПСМ RU СВ 593024	Хорошее
4	**Производственный и хозяйственный инвентарь**					
440	Весы товарные (M-ER Cube)	Дискретность 1 гр Предел взвешивания- 20 гр. - 6 кг	-	2001	-	Удовлетворительное
441	Внутрихоз. сети быт. кан.	Внутрихоз. сети быт. кан.		2004		Удовлетворительное
442	Газонокосилка бензо ВИКИНГ самоходная	Тип режущей системы роторная Мощность (л.с.) 3 л.с.	-	2021	-	Отличное
443	Кондуктор для труб	Аппарат для стыковой сварки GF SSE-300T	-	2007	-	Удовлетворительное
444	Мотоблок1	Бензиновый мотоблок	-	2001	-	Удовлетворительное
445	Пожарный пост №1	Пожарный пост с пожарным оборудованием	-	2013	-	Удовлетворительное
446	Пожарный пост №2	Пожарный пост с пожарным оборудованием	-	2013	-	Удовлетворительное
447	Пурифайер AQUA STAR WFP-2200	Бак нагрева воды 4 Л., Бак охлаждения 11 Л.	-	2018	-	Отличное
448	Стелла (производство 1)	Металлическая стелла Информационный рекламный баннер	-	2015	-	Хорошее
449	Тиски станочные стальные поворотные 125-А-125	Ширина 125 мм Ход губки 125 мм	-	2005	-	Удовлетворительное
450	Тиски станочные стальные поворотные 160-А-200	Ширина 160 мм Ход губки 200 мм	-	2005	-	Удовлетворительное
451	Тиски станочные стальные поворотные 320-А-400	Ширина 320 мм Ход губки 400 мм	-	2005	-	Удовлетворительное
452	Холодильник "LG"	Холодильник двухкамерный Система No Frost	-	2010	-	Удовлетворительное

1.2 Местоположение объектов оценки (территориальное обозначение)





Данные публичной карты Яндекс

2. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

2.1. Обзор подходов и методов определения стоимости

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного Оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Подходы и методы оценки (ФСО №V)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 14.04.2022 №200, при определении стоимости

используются следующие подходы к оценке:

- *затратный подход* – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний *(п. 4 ФСО №V)*;

- *доходный подход* – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки *(п. 3 ФСО №V)*;

- *сравнительный подход* - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами *(п. 2 ФСО №V)*.

Каждый из этих подходов предполагает использование при оценке соответствующих методов, применение которых зависит от конкретных условий проведения оценки, характеристик и свойств объекта оценки.

2.2. Затратный подход

Затратный подход предполагает оценку объекта, на основе расчета затрат, необходимых при его воссоздании на конкретную дату (дату оценки). При этом необходимо учитывать износ (обесценение) оцениваемого имущества со временем эксплуатации под воздействием различных факторов.

В основу затратного подхода положен принцип «замещения», согласно которому благоразумный покупатель не станет платить за объект дороже по сравнению с затратами на возведение (воссоздание) аналогичного по своему назначению, качеству и полезности объекта в приемлемый период времени.

Рассматриваемый подход в оценке имущества обычно приводит к объективным результатам при условии достаточно точной оценки затрат на строительство (воссоздание) идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Алгоритм применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

1. Определение рыночной стоимости прав землепользования.

При оценке рыночной стоимости прав землепользования применяют те же классические подходы, что и при оценке других объектов недвижимости: затратный, сравнительный и доходный. В Методических рекомендациях по оценке рыночной стоимости земельных участков и права аренды на них, разработанных Министерством имущественных отношений Российской Федерации (Распоряжением Минимущества РФ от 06.03.2002 №568-р и №1102-р от 10.04.2003 г.), описано 6 методов оценки.

На сравнительном подходе основаны: метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны: метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка, методе выделения.

В настоящем отчете для оценки рыночной стоимости прав землепользования использован метод сравнения продаж, который в мировой практике принято считать самым надежным методом. Приемлемая точность его результатов обеспечивается при наличии достаточно большого массива достоверной и доступной информации о состоявшихся сделках купли-продажи в данном районе (а при их отсутствии о ценах предложения или спроса). Метод используется для оценки застроенных и предназначенных под застройку земельных участков.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами налогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;

- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия;
- расчет рыночной стоимости путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

2. Определение стоимости оцениваемого имущества как нового

2.1. Определение стоимости нового строительства на дату оценки

Стоимость нового строительства может рассчитываться на базе определения затрат на воспроизводство или замещение.

Затраты на воспроизводство (восстановительная стоимость) – затраты на строительство точной копии оцениваемого объекта недвижимости из тех же материалов, по тому же проекту, технологиям и стандартам, рассчитанные в ценах на дату оценки.

Затраты на замещения – затраты на строительство объекта, аналогичного по полезности оцениваемому объекту недвижимости, но построенного с применением современных материалов, оборудования, проектов, технологий и стандартов.

Для расчета стоимости строительства идентичного объекта необходим обширный объем исходной информации, поэтому в настоящем Отчете рассчитывается полная стоимость замещения, основанная на сборниках УПВС/Ко-Инвест. В расчетах используется метод сравнительной единицы, который в соответствии с предоставленной технической документации и технико-экономическими параметрами объекта является наиболее предпочтительным, обеспечивая погрешность в расчетах до 15%. Метод сравнительной единицы является разновидностью метода определения стоимости на основе объектов-аналогов. Метод предполагает использование данных о стоимости какого-либо параметра (единицы сравнения) объекта, например, 1 куб. м объема или 1 кв. м общей площади в зданиях определенного типа, получаемых по средней фактической стоимости строительства в условиях региона. А также метод индексации затрат (для объектов недвижимого имущества на которые утеряны документы и не предоставлены для оценки).

2.2. Определение стоимости движимого имущества как нового на дату оценки.

Существуют следующие методы:

- метод сравнения с идентичным и аналогичным объектом первичного рынка (расчет по цене однородного объекта);
- метод поагрегатного (поэлементного) расчета;
- метод расчета по удельным затратным показателям (метод удельных экономических показателей);
- метод расчета с помощью затратных корреляционных моделей;
- расчетно-индексный метод (метод анализа и индексации).

Расчет по цене однородного объекта. Суть метода заключается в том, что для оцениваемых машин и оборудования подбирают однородный объект, похожий по конструкции, используемым материалам и технологии изготовления, причем однородный объект может иметь совсем другое назначение и применяться в другой отрасли. Однородный объект пользуется определенным спросом на рынке, и цена на него известна. При этом предполагают, что себестоимость изготовления однородного объекта близка к себестоимости изготовления оцениваемого оборудования и формируется под влиянием общих для данных объектов производственных факторов. Цена на однородный объект складывается из полной себестоимости производства, чистой прибыли предприятия, налога на прибыль, торговой наценки и НДС.

Метод поэлементного (поагрегатного) расчета. Данный метод применим в тех случаях, когда оцениваемое оборудование может быть собрано из нескольких составных частей, которые можно приобрести и цены, на которые известны на рынке, при этом исходят из того, что сборка такого изделия несложна и может быть выполнена самим потребителем. Наиболее характерным примером такой оценки является оценка стоимости компьютеров по их составным частям. Другой пример - это оценка стоимости поточной технологической линии, собираемой из нескольких единиц универсального оборудования.

Метод расчета по укрупненным нормативам применяется, если имеется конструкторская документация на машины и оборудование и оценщик может получить информацию от предприятия-

производителя. Для укрупненных расчетов нужна информация из сферы производства оборудования, похожего на оцениваемый объект по технологии изготовления, организации производства и материальному составу, при этом не надо подбирать функциональные и конструктивные аналоги. Метод расчета стоимости оборудования по укрупненным нормативам широко применяется на практике в проектно-конструкторских и исследовательских организациях для технико-экономических обоснований создания новых изделий на ранних стадиях НИР и ОКР.

Расчетно-индексный метод - метод анализа и индексации затрат заключается в приведении старой стоимости (цены) машин или оборудования к современному уровню цен с помощью корректирующих индексов (индексов-дефляторов). Если известны ценовые индексы для той группы оборудования, к которой относится объект оценки, за временной интервал от момента действия старой цены до даты оценки, то осуществляют прямое индексирование цены оборудования. Этот метод реализуется, например, при переоценке основных фондов. Также данный метод может быть применен для расчета затрат узкоспециализированного оборудования, изготовленного под заказ. Особенность данного метода состоит в том, что индексированию подвергают не стоимость (цену) оборудования в целом, а затраты, из которых складывается его себестоимость. В этом случае за основу берут ценовые индексы тех ресурсов, которые расходуются при производстве объекта. Информация о ценовых индексах ресурсов обычно более доступна, чем о ценовых индексах готовых изделий, причем речь идет о базисных ценовых индексах, представляющих собой отношение цены на конец определенного периода (года, квартала, месяца) к цене на конец базисного периода.

Оценка затрат на замещение машин и оборудования затратным подходом будет производиться на основе сравнения с идентичным и аналогичным объектом первичного рынка (метод расчета по цене однородного объекта).

Затратный подход в оценке машин и оборудования основан на принципе замещения. Для определения затрат на замещение необходимо рассчитать затраты (издержки), связанные с созданием, приобретением и установкой оцениваемого объекта.

Под *стоимостью восстановления* оцениваемых машин и оборудования понимается либо стоимость воспроизводства их полной копии в текущих ценах на дату оценки, либо стоимость приобретения нового объекта, полностью идентичного данному по конструктивным, функциональным и другим характеристикам тоже в текущих ценах. Остаточная же стоимость определяется как восстановительная стоимость за вычетом накопленного износа.

Под *стоимостью замещения* оцениваемой машины или оборудования понимается минимальная стоимость приобретения аналогичного нового объекта, максимально близкого к оцениваемому по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, в текущих ценах. Остаточная стоимость замещения определяется как стоимость замещения за вычетом износа.

Таким образом, в первом случае речь идет об идентичных объектах, а во втором - об аналогичных.

3. Определение накопленного износа.

Накопленный износ отражает потерю стоимости, вызванную снижением потребительной стоимости объекта в процессе эксплуатации вследствие естественного старения и природных воздействий, а также изменения методов строительства и технологий производства.

3.1. Недвижимое имущество

Существуют следующие методы определения износа:

- метод разбиения;
- метод экономического возраста;
- метод рыночной выборки.

Оценка износа произведена на основе метода разбиения, который предполагает отдельное определение трех видов износа: физического, функционального и внешнего.

Износ физический отражает утрату первоначальных технических и конструктивных свойств объекта в процессе эксплуатации вследствие ухудшения технического состояния. Методы определения физического износа условно могут быть разделены на две группы:

- по техническому состоянию (метод натурного обследования);
- по срокам службы.

Метод натурного обследования предполагает определение физического износа на основе экспертного заключения, составленного по результатам физической инспекции.

Оценка физического износа методом натурного обследования производится по шкале определения физического износа «Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости», опубликованными Международным оценочным консорциумом (МОК) на Интернет-сайте: «Портал по оценочной деятельности»[14].

Таблица 122. Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа для объектов недвижимости

Состояние объекта	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Отличное	Практически новый объект	0 - 15
Хорошее	Полностью отремонтированный объект со средними сроками эксплуатации	15 - 35
Удовлетворительное	Требующий ремонта объект со средними сроками эксплуатации	35 - 60
Неудовлетворительное	Требующий ремонта объект с продолжительными сроками эксплуатации	60 - 80
Аварийное	Объект с продолжительными сроками эксплуатации. Проведение ремонта экономически нецелесообразно. Возможно вторичное использование материалов по утилизационной стоимости	80 - 100

Примечание: Источник: Оценка недвижимости: Учеб. Пособие / Под редакцией Заслуженного деятеля науки РФ, доктора экономических наук профессора А. Г. Грязновой, доктора экономических наук, профессора М. А. Федотовой, «Финансы и статистика», М., 2002

Кроме того, оценка состояния может быть произведена согласно ВСН-53-86р.

Метод срока жизни. Данный метод позволяет определить величину физического износа объекта недвижимости в зависимости от срока его эксплуатации.

Суть данного метода можно выразить следующей формулой:

ФИ = (ХВ / ФЖ) х 100%,

где: ФИ – износ в процентах;

ХВ – хронологический возраст объекта;

ФЖ – типичный срок жизни объекта.

При этом физический износ может рассчитываться как для отдельных конструктивных элементов с последующим суммированием рассчитанных обесценений, так и для объекта в целом.

Функциональное (моральное) устаревание тесно связано с отклонениями характеристик данного объекта от некоего объекта-эталона, несоответствием современным стандартам с точки зрения его полезности. Оно рассматривается как утрата некоторых первоначальных достоинств, влияющих на потребительную стоимость объекта.

Экономическое (внешнее) устаревание характеризуется негативным влиянием на объект внешней среды: политических, экономических и других аналогичных факторов.

Причинами могут быть отраслевой спад производства или спад в регионе экономической активности, негативные действия местной администрации, неблагоприятное территориальное расположение и т. д.

Согласно ФСО №8 п. 11.3 (б) оценщику следует выявить специализированные и неспециализированные активы организации, ведущей бизнес. Специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива. Оценщику необходимо проанализировать специализированные активы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания.

В результате анализа объектов основных средств специализированные активы не выявлены. Все объекты основных средств могут быть проданы на рынке отдельно от всего бизнеса.

[14] Источник информации: http://www.valnet.ru/m7-136.phtml

3.2. Движимое имущество

Износ ***физический*** отражает потерю стоимости объекта по причине естественного старения и ухудшения свойств материалов, физического изнашивания элементов конструкций и различных повреждений в процессе эксплуатации. В зависимости от возможности устранения физического износа в ходе капитального ремонта он подразделяется на устранимый и неустранимый. Кроме того, физический износ подразделяется на естественный, постепенно накапливаемый и аварийный износ, внезапно возникающий при авариях и поломках.

Для некоторых видов машин накоплена значительная статистика по износу и построены соответствующие зависимости, позволяющие оценить износ как функцию наработки. Однако для большинства видов оборудования статистика не накоплена или недоступна для оценщиков, и для определения величины физического износа используются методы (экспертные), классификация которых приведена ниже:

- метод экспертизы состояния;
- метод эффективного возраста;

Оценка физического износа методом экспертизы состояния производится по специальным экспертным шкалам, представленным ниже по тексту:

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа оборудования

Таблица 123.

Оценка состояния	Характеристика технического состояния	Остающийся срок службы, %	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	100 95	0 5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	90 85	10 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	80 75 70 65	20 25 30 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	60 55 50 45 40	40 45 50 55 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель или других ответственных узлов	35 30 25 20	65 70 75 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	15 10	85 90
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	2,5 0	97,5 100

Источник информации: Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств / Под редакцией А. П. Ковалева, А. А. Кушель, В. С. Хомякова, Ю. В. Адрианова, Б.Е. Лужанского, И. В. Королева, С. М. Чемеркина, М.: Интереклама, 2003

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа АМТС

Таблица 124.

Физические характеристики состояния транспортных средств	Оценка состояния	Износ, %
Новое, не зарегистрированное в органах ГИБДД, в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации.	Новое / отличное	0-10
Практически новое, на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей.	Очень хорошее	10-20
На послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. После капитального ремонта.	Хорошее	20-40
Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия.	Удовлетворительное	40-60
Бывшее в эксплуатации, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины).	Условно пригодное	60-75
Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски.	Неудовлетворительное	до 80
Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающим экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту.	Предельное	80 и более

Источник информации: Справочник оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» / Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г., указанной в нем шкалой экспертных оценок методических рекомендаций по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления РД 37.009.015-98 издание – М., ООО «Прайс-Н», 2010 г.

Расчет физического износа машин и оборудования, транспортных средств, самоходных машин и спецтехники *методом эффективного возраста* производится по формуле:

ФИ = (ЭВ / ФЖ) х 100% = (ЭВ / (ЭВ+ОСФЖ)) х 100%,

где: ФИ – износ в процентах;

ЭВ – эффективных возраст объекта;

ФЖ – типичный срок физической жизни объекта (устанавливается нормативно);

ОСФЖ – оставшийся срок физической жизни.

Если расчетная величина физического износа показывает значительное превышение значений удовлетворяющим критериям «нормальной» работоспособности, но при этом имущество находится в рабочем состоянии (регулярно проводятся плановые и капитальные ремонты), то полученные значения, превышающие «работоспособное состояние», пересчитываются по методу оставшегося срока жизни. Расчет физического износа с учетом предполагаемого остаточного срока жизни произведен по формуле:

$$ФИ = \frac{ХВ}{ХВ + ОСФЖ},$$

где: ХВ – хронологический возраст (фактический срок жизни);

ОСФЭ – оставшийся срок жизни.

Для объектов движимого имущества функциональное устаревание – уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичных машин или оборудования. Такое уменьшение привлекательности, в свою очередь, вызывает обесценение.

Технический прогресс и появление новых конструкций машин неизбежно приводит к функциональному устареванию существующего оборудования. Скорость этого вида устаревания сильно различается у оборудования различных товарных групп, в зависимости от прогресса в соответствующих отраслях промышленности, где используется это оборудование. Чем выше уровень автоматизации оборудования, чем сильнее в нем использованы электроника и

вычислительная техника, тем интенсивнее идет процесс функционального устаревания.

Функциональное устаревание вызывается появлением новых изделий или технологий. В отличие от физического износа, приводящего к разрушению лишь конкретной единицы техники, функциональное устаревание приводит к вытеснению из производства и с рынка продаж целых поколений машин и оборудования. В зависимости от причин, вызывающих функциональное устаревание, различают два его вида – моральное и технологическое.

Степень функционального устаревания может быть определена методом сравнения оцениваемого объекта с более совершенным аналогом, имеющим лучшее соотношение «цена-качество», либо методом, исходящим из среднегодовых темпов морального старения для групп (видов) машин и оборудования с учетом хронологического возраста объекта оценки.

Определение величины функционального износа производится на основе шкалы, представленной ниже:

Таблица 125. Экспертная шкала определения функционального износа оборудования

Шкала экспертных оценок для определения функционального износа

№ п/п	Характеристика состояния имущества	Величина износа функционального износа, %
1	Соответствует лучшим проектам. Вполне вписывается в современный производственный процесс	0
2	Вполне современно, однако имеются объекты, лучшие по конструктивным параметрам. Используется в составе имущественных комплексов	5-10
3	Отвечает требованиям времени, однако имеются объекты лучше по основным параметрам. Может эксплуатироваться, хотя не вполне отвечает требованиям времени	15-35
4	Не отвечает требованиям времени, значительно уступает лучшим объектам (почти в 2 раза). Используется в производственных процессах, значительно устаревших	40-70
5	Безнадежно уступает лучшим объектам по конструктивным и иным параметрам, по всем параметрам проигрывает аналогам. Не вписывается в современные реалии	75-100

Источник информации: Методология и руководство по проведению оценки бизнеса и активов ОАО РАО «ЕЭС России», / «Делойт и Туш»[15], март 2005 г.

Внешний (экономический) износ. *Внешний (экономический) износ* – это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к объекту оценки. Основными причинами экономического устаревания (ЭУ) могут быть:

а) сократившийся спрос на продукцию, которую изготавливают на оцениваемом оборудовании;

б) возросшая конкуренция с импортными изделиями – приводит к обесценению отечественного оборудования для производства продукции того же назначения;

в) затруднения в снабжении комплектующими изделиями производителей машин;

г) возросшие затраты на сырье и коммунальные услуги;

д) инфляция и высокие ставки процента;

е) рост налогов в сочетании с неблагоприятной конъюнктурой рынка – приводят к падению прибыли в ряде сфер производства, что обесценивает применяемое технологическое оборудование.

Наиболее острой для оценщиков является проблема оценки экономического устаревания в период кризиса. Становится очевидным, что на ЭУ наибольшим образом влияет экономическая ситуация, сложившаяся под влиянием внешних условий на конкретном предприятии. Именно эта ситуация приводит к значительному приросту коэффициента ЭУ, являющегося составной частью показателя совокупного обесценения.

Факторы, определяющие экономическое устаревание, можно разделить на два уровня:

- Макро-уровень:

- Изменения в законодательной и нормативной базе;
- Состояние отрасли;
- Анализ конкурентов и конкурентоспособности предприятия;

- Микро-уровень:

[15] https://cyberleninka.ru/article/n/funktsionalnyy-iznos-prichiny-vozniknoveniya-metody-rascheta/viewer

- Анализ причин падения в целом выручки предприятия;
- Анализ причин сокращения объемов производства конкретной продукции.

Определение коэффициента экономического устаревания[16]

Таблица 126.

п/п	Состояние	Характеристика экономической ситуации	Коэффициент экономического устаревания, %
1	Ликвидное	Активный спрос и предложение на первичном и вторичном рынках. Первичный и вторичный рынки развиты в достаточной степени. На рынках присутствует должное количество объектов-аналогов.	0
2	Среднеликвидное	Активный спрос на первичном рынке. На первичном рынке представлено должное количество объектов-аналогов и заводов-изготовителей оборудования. Незначительный спрос на вторичном рынке, вызванный узкой специализированностью оборудования. Незначительное количество объектов-аналогов на вторичном рынке.	10
3	Ликвидность ниже среднего	Развитый спрос на первичном рынке. На первичном рынке представлено незначительное количество заводов-изготовителей. Низкий спрос на вторичном рынке, вызванный узкой специализированностью оборудования и индивидуальными конструктивными и техническими характеристиками оборудования. На вторичном рынке представлено единичное количество объектов-аналогов.	30
4	Условно-ликвидное	Ограниченный спрос на первичном рынке, вызванный дороговизной и узкой специализированностью оборудования. На первичном рынке представлено один –два завода-изготовителя. Спрос на вторичном рынке отсутствует в связи с узкой специализированностью оборудования и индивидуальными конструктивными и техническими характеристиками оборудования. Информация о сделках на вторичном рынке является закрытой	50
5	Оборот продукции запрещен	Спрос и предложение на оборудование отсутствуют в связи с экономическими санкциями и нормативным запретом на производство продукции	100

Согласно ФСО №8 п. 11.3 (б) оценщику следует выявить специализированные и неспециализированные активы организации, ведущей бизнес. Специализированным активом признается актив, который не может быть продан на рынке отдельно от всего бизнеса, частью которого он является, в силу уникальности, обусловленной специализированным характером, назначением, конструкцией, конфигурацией, составом, размером, местоположением и другими свойствами актива. Оценщику необходимо проанализировать специализированные активы на предмет наличия у них признаков экономического устаревания.

Поскольку любой объект может подвергаться одновременно разным видам износа, то наряду с указанными частными его видами, учитывается также и совокупный износ (S) по формуле:

$$S = 1 - (1 - F) \times (1 - V) \times (1 - E),$$

где: F, V и E - выраженная в долях степень соответствующего частного износа или обесценения – физического, функционального и экономического.

Анализ объектов основных средств показал, что входящие в его состав объекты движимого имущества не подвержены влиянию функционального устаревания.

В результате анализа объектов основных средств специализированные активы не выявлены. Все объекты основных средств могут быть проданы на рынке отдельно от всего бизнеса. Таким образом, признаки внешнего устаревания объектов движимого имущества не выявлены.

Вывод*:* При использовании затратного подхода к оценке объектов основных средств используются следующие методы:

[16] https://science-education.ru/ru/article/view?id=9384

Для движимого имущества

- **при определении затрат на замещения машин и оборудования – метод расчета по цене однородного объекта и метод индексации балансовой стоимости для объектов, вторичный рынок которых не развит или сильно ограничен;**
- **при определении величины общего накопленного износа – метод разбиения. В рамках метода разбиения физический износ, функциональное устаревания рассчитано по экспертным шкалам.**

Для недвижимого имущества

- **при определении затрат на замещения части зданий и сооружений (рынок которых ограничен) использовался метод сравнительной единицы с использованием сборников Ко-Инвест, а также для специализированных сооружений метод сравнения с идентичными и аналогичными объектами первичного рынка (расчет по цене однородного объекта).**
- **при определении величины общего накопленного износа – метод срока жизни.**

2.3. Доходный подход

Доходный подход отражает мотивацию типичного покупателя имущества, приносящего доход: ожидаемые будущие доходы с требуемым характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость имущества определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом. Измерение текущей стоимости всех будущих доходов может быть осуществлено либо применением метода дисконтированных денежных потоков, либо с помощью метода прямой капитализации.

К основным методам, применяемым в рамках доходного подхода, относятся:

- метод прямой капитализации доходов;
- метод дисконтированных денежных потоков.

При использовании метода капитализации, репрезентативная величина доходов делится или умножается на коэффициент капитализации для перерасчета доходов от эксплуатации оцениваемого имущества в его стоимость. Когда не удается сделать предположение в отношении стабильности дохода и/или их постоянных и равномерных темпов роста, используется метод дисконтированных денежных потоков, который основан на оценке доходов в будущем для каждого из нескольких промежутков времени. Эти доходы затем пересчитываются в стоимость путем использования ставки дисконта и техники текущей стоимости.

Вывод:

1. Недвижимое имущество

Доходный подход при оценке недвижимого имущества не применялся, так как достоверно невозможно определить доходы и все издержки объекта оценки на дату определения стоимости. Оценка всего комплекса имущества через бизнес-потоки имеет общую методологию с оценкой всего бизнеса. В рамках настоящего Отчета об оценке Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода для оценки недвижимого имущества.

2. Движимое имущество

Реализация доходного подхода для каждого типа имущества не возможна, т.к. они представляют собой взаимосвязанные активы, функционирующие в рамках действующего предприятия. Оценка всего комплекса имущества через бизнес-потоки имеет общую методологию с оценкой всего бизнеса. В рамках настоящего Отчета об оценке Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода для оценки движимого имущества.

2.4. Сравнительный подход

Сравнительный подход, часто называемый рыночным, основан на определении «справедливой» или обоснованной рыночной цены объекта, аналогичного (идентичного) оцениваемому (в том состоянии, в котором он находится).

1. Недвижимое имущество

Сравнительный подход является наиболее широко применяемым и предпочтительным в

условиях развитого рынка, так как отражает реальные цены на текущую дату, являющиеся ориентиров при совершении сделок.

Сравнительный подход является наиболее широко применяемым и предпочтительным в условиях развитого рынка, так как отражает реальные цены на текущую дату, являющиеся ориентиром при совершении сделок.

В составе сравнительного подхода выделяются следующие методы:

- метод парных сравнений;
- метод качественного анализа цен сравнимых продаж (сравнительного анализа продаж);
- метод многофакторной регрессии;
- метод анализа иерархий.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы.

Применение метода сравнительного анализа продаж помогает уменьшить долю экспертных суждений, что зачастую требуется при реализации иных методов сравнительного.

2. Движимое имущество

Сравнительный подход, часто называемый рыночным, основан на определении «справедливой» или обоснованной рыночной цены объекта, аналогичного (идентичного) оцениваемому (в том состоянии, в котором он находится).

Сравнительный подход реализуется в следующих методах:

- ценовых индексов, или индексирования по фактору времени;
- прямого сравнения с идентичным объектом;
- прямого сравнения с аналогичным объектом;
- прямого сравнения с аналогичными объектами с внесением направленных качественных корректировок;
- расчета по удельным показателям и корреляционным моделям.

Метод ценовых индексов (индексирования по фактору времени) применим в том случае, когда для оцениваемого объекта известна его цена в прошлом и, следовательно, возникает задача пересчитать эту цену по состоянию на дату оценки. Метод нашел широкое применение при переоценке основных фондов.

Метод прямого сравнения с идентичным объектом. Идентичный объект – это объект той же модели (модификации), что и оцениваемый объект, у него нет никаких отличий от оцениваемого объекта по конструкции, оснащению, параметрам и применяемым материалам. Стоимость объекта равна цене идентичного объекта, приведенной к условиям нормальной продажи и условиям оценки с помощью так называемых «коммерческих» корректировок.

Коммерческие корректировки подразделяются на три группы:

1) корректировки, устраняющие нетипичные условия продажи (ускоренные сроки поставки, отклонения от нормального гарантийного срока обслуживания, наличие ценовой скидки, нестандартная комплектация, несовпадение изготовителя и др.);

2) корректировки на наличие НДС и других вмененных налогов;

3) корректировки по фактору времени (индексация);

«Коммерческие» корректировки чаще всего вносят с помощью соответствующих коэффициентов (индексов-дефляторов и др.). Последовательность их внесения практически не влияет на результат.

Метод прямого сравнения с аналогичным объектом. При сравнении с аналогом, имеющим параметрические и другие отличия, в цену аналога вносят кроме «коммерческих» корректировок еще корректировки на параметрические различия.

Параметрические корректировки по способу их внесения подразделяются на коэффициентные и поправочные. Коэффициентные корректировки наиболее распространены и применяются для учета различий по главным параметрам, изменение которых сопровождается

изменением многих других параметров. Предполагается, что связь между параметром и ценой носит нелинейный характер. Поправочные корректировки применяются обычно для размерных параметров, изменение которых не вызывает существенного изменения других параметров. Допускается, что связь между параметром и ценой носит линейный характер. Поправочная корректировка применяется также для учета наличия или отсутствия дополнительных устройств у оцениваемого объекта и аналога.

Метод направленных качественных корректировок применяется в случае, когда нужно внести много корректировок на различие параметров или характеристик, а «цены» их трудно или невозможно определить из-за недостатка информации. При этом определяется только направленность воздействия корректировки на стоимость, подразделяя все корректировки на два вида: повышающие и понижающие. Метод может быть применен, когда для оцениваемого объекта можно подобрать, как минимум, два аналога. Причем оцениваемый объект по техническим параметрам и характеристикам, а, следовательно, и по стоимости занимает промежуточное положение между двумя аналогами.

Метод расчета по корреляционным моделям и удельным показателям удобно применять тогда, когда нужно оценить большое множество однотипных объектов, различающихся значениями отдельных параметров. Каждый из этих объектов рассматривается как представитель некоторого семейства машин одного класса или вида. Допускается, что у машин данного класса существует закономерная связь между ценой (стоимостью), с одной стороны, и основными техническими и функциональными параметрами, с другой стороны.

В соответствии со п. 13 Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 01.06.2015 г. №328:

При наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. Недостаток рыночной информации, необходимой для сравнительного подхода, является основанием для отказа от его использования.

Вывод: Сравнительный подход использовался для объектов основных средств, как производственной базы, а также при расчете рыночной стоимости земельных участков.

При использовании сравнительного подхода к оценке объектов недвижимости используются следующие методы:

- **при определении стоимости объектов недвижимого имущества (в т. ч. прав землепользования) – метод сравнительного анализа продаж;**
- **при определении стоимости машин и оборудования – метод прямого сравнения с аналогичным объектом.** *(При этом, в виду того, что часть объектов оценки является специализированной техникой, оборудованием, архивные данные о ценах таких объектов отсутствуют и/или предлагались на даты, выходящие за срок экспозиции объектов, Оценщик производит расчет таких объектов в соответствии с п.12 ФСО №10: При оценке машин и оборудования с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации. При этом, учитывая, что с даты оценки до даты составления отчета и подбора таких объектов-аналогов прошло не значительное время и значительных колебаний цен на российском рынке за этот период не было, Оценщиком не вносятся корректирующие показатели на дату продажи).*

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования является основополагающей предпосылкой определения стоимости. Результаты данного анализа будут использоваться при использовании всех подходов оценки.

Для определения варианта наиболее эффективного использования проводится последовательный отбор возможных вариантов по четырем основным критериям:

- *Юридическая допустимость:* рассмотрение только тех способов использования объекта оценки, которые разрешены действующим законодательством Российской Федерации и строительными нормами, и правилами.
- *Физическая возможность:* из юридически допустимых рассмотрение только физически реальных для объекта оценки способов использования.
- *Финансовая осуществимость:* рассмотрение того, какое физически возможное использование обеспечивает приемлемый для собственника доход, превышающий эксплуатационные затраты и расходы на финансирование, а также обеспечивающий требуемую норму возврата капитала.
- *Максимальная продуктивность:* рассмотрение того, какое из финансово осуществимых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В ходе анализа наиболее эффективного использования недвижимого имущества рассматривается использование как застроенного участка с вариантами реконструкции существующих улучшений, так и свободного земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

Оценщиком не рассматривается вариант, альтернативный текущему использованию земельного участка в силу того, что в их распоряжение не предоставлены документы, подтверждающие возможность сноса существующих улучшений и строительства новых объектов (разрешение на снос, проектно-сметная документация, разрешение на строительство, ТУ на увеличение потребляемой мощности инженерных сетей и пр.).

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости в целом

Объектом оценки в настоящем отчете является 100% доля в уставном капитале действующего предприятия, предприятия специализирующегося на осуществлении производственной деятельности, а именно производство кирпича. Недвижимое имущество представлено зданиями производственного назначения. Объекты недвижимого имущества спроектированы и построены в качестве производственных зданий, использование данного объекта в другом назначении неэффективно и не рационально. Имеется возможность использовать объекты как универсальную производственную базу.

Анализ наиболее эффективного использования объектов движимого имущества

Учитывая функциональную специализацию движимого имущества (машины и оборудование для функционирования кирпичного завода), возможны следующие варианты использования:

1) использование по прямому функциональному назначению;

2) использование в качестве запасных частей для другого оборудования.

Второй вариант использования неприемлем – имеется возможность проведения ремонтных работ и использования имущества по прямому назначению (за исключением объектов, находящихся в непригодном для дальнейшей эксплуатации состоянии).

Вывод: **Согласно ФСО №8 п. 5(б) оценка имущественного комплекса или его части осуществляется исходя из предпосылки сохранения деятельности организации, при этом состав имущественного комплекса должен быть точно идентифицирован. Таким образом, текущее функциональное назначение объектов основных средств является наиболее эффективным вариантом.**

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Активы ПАО «Славянский кирпич» представлены следующими сегментами рынка:

- коммерческая недвижимость (универсальные производственные здания);
- земельные участки различного назначения.
- движимое имущество: машины и оборудование.

4.1. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Группа ОС «Здания».

На рынке принято выделять четыре основных вида коммерческой недвижимости:

- офисная недвижимость, в том числе помещения для предоставления услуг связи.
- торговая недвижимость
- производственно-складская недвижимость
- административно-бытовая недвижимость.

Торговая недвижимость

Основное предназначение торговой недвижимости - организация розничной и мелкооптовой продажи различных товаров и услуг. Этот сегмент включает в себя магазины, торговые центры, аутлеты, формат street-retail, палатки, павильоны, киоски и пр.

Единой классификации всех объектов торговой недвижимости не существует. Однако в отношении торговых центров в мировой практике применяется европейская классификация. Согласно ей выделяют:

- Микрорайонный торговый центр

В нем продаются товары повседневного спроса (продукты питания, лекарства, средства гигиены и пр.). Также в них реализуются бытовые услуги (химчистка, салон красоты, фотоуслуги и др.). Размер торговой площади обычно не превышает 3000 кв. метров. Якорный арендатор может отсутствовать или им становится супермаркет. Расположен такой торговый центр вдали от центральных магистралей. Основными его посетителями являются жители конкретного микрорайона.

Районный торговый центр

Его торговая площадь варьируется в пределах 3000-10000 кв. метров. Здесь также продаются товары первой необходимости и оказываются наиболее популярные бытовые услуги. Основное отличие от предыдущего формата - размер.

- Окружной торговый центр

Обычно располагается вблизи от центральных магистралей. Его площадь может достигать 20000 кв. метров. В таком торговом центре может быть сразу несколько якорных арендаторов, например, супермаркет, детский магазин, промышленный универмаг и пр. Здесь представлен более широкий ассортимент продукции в широком ценовом диапазоне.

- Региональный торговый центр

Площадь регионального торгового центра - 30000-45000 кв. метров. Зона его охвата покрывает сразу несколько районов. Аудитория может достигать более 150000 человек. Помимо товаров и услуг здесь созданы условия для развлечений и организации досуга.

- Суперрегиональный торговый центр

Типовая площадь суперрегионального ТЦ - 80000 кв. метров. В некоторых случаях она может достигать и 200000 кв. метров. Ассортимент предлагаемой продукции также очень широк.

Помимо этого, существуют специализированные торговые центры, которые невозможно отнести ни к одному из вышеперечисленных видов. Например, аутлет, street-retail, дискаунт-центр, фестивальный центр и пр.

Офисная недвижимость

К данному типу недвижимости относятся помещения, в которых организуются офисы для сотрудников различных компаний. Они могут быть созданы при торговых центрах, входить в состав отдельного офисного комплекса или располагаться в зданиях бывших НИИ, промышленных предприятий и пр.

На рынке существует определенная классификация, согласно которой все офисные здания подразделяются на категории A, B, C и D.

- Бизнес-центры А класса считаются самыми престижными. Преимущественно они расположены в самом центре Москвы, в непосредственной близости от метро. Такие здания отличаются хорошей транспортной доступностью. Как правило, речь идет о новых строениях, выполненных в рамках единой архитектурной концепции. При их проектировании применяются высококлассные инженерные коммуникации, в отделке используются современные дорогостоящие

материалы. Отличительным преимуществом бизнес-центра А класса является развитая внутренняя инфраструктура. Здесь могут быть расположены торговые павильоны, рестораны, фитнес-клубы, конференц-залы. А класс имеет подкатегории: А1, А2, А3. Они обладают незначительными отличиями в системе вентиляции, планировки этажей, системе охраны и управления зданием.

- К категории бизнес-центров класса В относятся как новые, так и реконструированные здания. В них сделана недорогая, но качественная отделка внутренних помещений. Спектр предоставляемых услуг здесь не так широк, как в случае с А классом. Основные арендаторы - банки, издательские дома, иностранные представительства небольших компаний, посольства.
- Бизнес-центры категории С несколько схожи со зданиями В класса. Однако они отличаются низкой транспортной доступностью. Парковка здесь небольшая, инфраструктура довольно скудная. Бизнес-центры С класса подразделяются на С1 и С2. В первом случае речь идет о реконструируемых зданиях, оснащенных сплит-системами или системой предварительного охлаждения приточного воздуха. Внутри помещений произведена качественная недорогая отделка по западным стандартам. В зданиях класса С2 установлена принудительная вентиляция, централизованное управление зданием практически отсутствует.

Производственно-складская недвижимость

К данной категории можно отнести помещения, предназначенные для хранения различных товаров. Основной доход владельцев производственно-складской недвижимости складывается не только от сдачи площадей в аренду, но и от услуг логистики, а также от повышения требований к условиям хранения продукции.

Как правило, целевая аудитория производственно-складских помещений - это крупные ритейлеры и логистические операторы. В основном они заинтересованы в больших площадях - от 10000 кв. метров.

Единой международной классификации производственно-складской недвижимости нет. Но игрокам рынка свойственно выделять следующие категории:

- Производственно-складские помещения класса А+

Представляют собой одноэтажное здание прямоугольной формы из сэндвич-панелей и металлоконструкций. Большое расстояние между пролетами, высокие потолки, регулируемый температурный режим, система вентиляции, система противопожарной безопасности, охрана и видеонаблюдение, автономная электроподстанция, профессиональная система управления. Такие склады обычно расположены вблизи центральных транспортных магистралей.

- Производственно-складские помещения класса А

Обладают тем же характеристиками, что и первая категория. Однако они меньше по площади.

- Производственно-складские помещения класса В+

Это может быть как новое, так и реконструируемое здание. Преимущественно одноэтажное, прямоугольной формы. Высота потолков от 8 м. Автоматические ворота докового типа, система пожарной сигнализации, регулируемый температурный режим, охрана, видеонаблюдение, близость к центральным магистралям.

- Производственно-складские помещения класса В

Это может быть как одно-, так и двухэтажное здание. Высота потолков от 6 метров, система отопления, охрана по периметру, пожарная сигнализация, система вентиляции.

- Производственно-складские помещения класса С

К данной категории можно отнести утепленный ангар или капитальное производственное помещение с высотой потолков от 4 метров. Ворота на нулевой отметке, пожарная сигнализация, система вентиляции и отопления.

- Производственно-складские помещения класса D

Под данную категорию подпадают подвальные помещения, неотапливаемые ангары и производственные помещения. Охрана осуществляется по периметру, имеется пожарная сигнализация, система вентиляции, офисные помещения при складе.

Сегмент производственно-складской недвижимости на рынке также отличается стабильностью. Арендные ставки здесь держатся на высоком уровне, доля свободных площадей не велика. В случае появления новых площадей они мгновенно разбираются различными компаниями.

Административно-бытовая недвижимость

К данной категории можно отнести помещения, предназначенные для размещения административно-конторских служб, мест отдыха и приема пищи, гардеробных, зала товарных образцов, душевых, санитарных узлов и др.

Вывод: объект оценки Группа ОС «Здания» можно отнести к следующему сегменту рынка недвижимого имущества – рынок нежилой недвижимости производственно-складского назначения (универсальные производственные комплексы).

Группа ОС «Земельные участки».

Рынок земли – это рынок несовершенной конкуренции, что обусловлено существенными особенностями: уникальностью каждого объекта, условиями финансирования, сложными юридическими правами, низкой ликвидностью, сложностью получения достоверной информации о ценах сделок купли-продажи, децентрализацией торгов.

Земельный рынок является одним из важнейших сегментом любого рынка недвижимости, поскольку земельные участки являются базовым элементом производственной подсистемы рынка, то есть строительства новых объектов недвижимости.

За последние годы рынок повысил свою активность с помощью действий компаний, специализирующихся на операциях с недвижимостью, оценщиков, юристов, финансовых организаций.

Рынок земельных участков разделен на сегменты в соответствии с категорией земельных участков:

- земли населенных пунктов,
- земли сельскохозяйственного назначения,
- земли промышленности;
- земли санаторно-курортного назначения;
- земли под добычу полезных ископаемых;
- прочие виды земель.

В свою очередь каждый сегмент имеет свои подразделения на отдельные подсегменты.

Рынок земель населенных пунктов подразделяется на рынок земельных участков:

- под индивидуальное жилищное строительство,
- под многоэтажное жилое строительство,
- под строительство промышленных объектов;
- под строительство коммерческих объектов: производственно-складского, офисного, торгового назначения и другое.

Вывод: таким образом, можно сделать вывод о том, что чать объектов оценки принадлежит к рынку земель населенных пунктов – для размещения производственной базы, для ведения личного подсобного хозяйства рынок земельных участков промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения – под карьеры, а также к рынку земель сельскохозяйственного назначения – для сельхоз.производства.

Группа ОС «Машины и оборудование (кроме офисного), Офисное оборудование, Транспортные средства, Производственный и хозяйственный инвентарь».

Вывод: к данному сегменты относятся все объекты движимого и недвижимого имущества необходимые для функционирования основных строений опредприятия

4.2 Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка объекта оценки

На основании анализа рынка предложений к продаже аналогичного типа имущества, на дату оценки были выявлены (минимальное, максимальное) значения диапазона. Результаты анализа земельных участков приведены в следующих таблицах:

Площадь объектов-аналогов, тип, назначение, коммуникации и т.д., определены исходя из анализа информации объявлений таких объектов, анализа публичных карт Росреестра, а также путем телефонных переговоров с продавцами имущества.

Таблица 127. Земельные участки под индустриальную застройку

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения					
		1	2	3	4	5	6
Источник информации	-	Архив Оценщика.рф (https://www.avito.ru/slavyansk-na-kubani/zemelnye_uchastki/uchastok_80_sot._promnaznacheniya_2831845845)	Архив Оценщика.рф (https://www.avito.ru/slavyansk-na-kubani/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._promnaznacheniya_2461544861)	Архив Оценщика.рф (https://www.avito.ru/slavyansk-na-kubani/zemelnye_uchastki/uchastok_20ga_promnaznacheniya_2510365701)	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/292017932/	https://onrealt.ru/slavyansk-na-kubani/kypit-uchastok/58025855	https://onrealt.ru/slavyansk-na-kubani/kypit-uchastok/2146971
Цена предложения	**руб.**	**12 000 000**	**3 000 000**	**250 000 000**	**3 200 000**	**2 850 000**	**5 000 000**
Площадь земельного участка, сот.	сот.	80,00	24,00	2 000,00	29,16	32,74	53,67
Стоимость за единицу	**руб./ сот.**	**150 000**	**125 000**	**125 000**	**109 739**	**87 049**	**93 162**
Местоположение	-	Краснодарский край, Славянский, г. Славянск-на-Кубани, ул. Дружбы Народов, в районе 15-а	Краснодарский край, Славянский р-н, Славянское городское поселение, Славянск-на-Кубани, ул. Западная	Краснодарский край, р-н. Славянский (к/н: 23:27:0000000:1664)	Краснодарский край, р-н. Славянский (к/н: 23:27:1306000:11278)	Краснодарский край, р-н Славянский, г. Славянск-на-Кубани, ул. Маевское шоссе, 7/11 (к/н: 23:48:0402043:1014)	Краснодарский край, г. Славянск-на-Кубани, ул. Промышленная, 3/5 (к/н: 23:48:0402041:1158)
Юридические ограничения	-	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата продажи/ предложения	-	28.03.2023	22.02.2023	26.10.2022	31.08.2023	10.02.2023	26.07.2023
Категория земель	-	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения					
		1	2	3	4	5	6
				иного специального назначения			
Разрешенное использование	-	под производственную базу	под бытовое обслуживание	Пищевая промышленность, Склады, складские площадки, Хранение и переработка сельскохозяйственной продукции	для сельскохозяйственного производства (Для размещения капитальных складских и иных сооружений)	под производственную базу	Под производственную базу
Наличие ж/д ветки	-	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Оформленное право на земельный участок	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Аренда	Собственность
Фактор размера собственности (масштаб объекта)	**сот.**	80,00	24,00	2 000,00	29,16	32,74	53,67
Наличие строений на участке	-	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Да
Возможность подключения коммуникаций	-	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Обоснование применения / неприменения объекта	-	Не применяется к расчету, так как менее соответствует по локальному расположению	***Применяется к расчету***	Не применяется так как имеются отличия по локальному местоположению	Не применяется так как имеются отличия по локальному местоположению	***Применяется к расчету***	***Применяется к расчету***

Таким образом, проанализировав рынок предложений по продаже земельных участков в районе расположения объекта оценки и сопоставимых районах на дату оценки, Оценщик пришел к выводу, что диапазон стоимости земельных участков под индустриальную застройку в данном районе находится в диапазоне **87 049 руб./сот. – 150 000 руб./сот.** (без учета скидки на торг и иных корректировок по ценообразующим факторам).

Таблица 128. Земельные участки земель промышленности с разрешенным использованием под карьер

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения					
		1	2	3	4	5	6
Источник информации	-	https://krasnodar.kupiprodai.ru/realty/krasnodar_zemlya_prodam_zemelnyy_uchastok_pod_karer_7857870	https://www.avito.ru/yurovka/gotoviy_biznes/uchastok_karer_po_dobyche_schebnya_2367777374	https://www.biztotal.ru/prodazha_biznesa/kar_yer_ploshchad_gornogo_otvoda_sostavlyayet_200_ga_28604.html	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/282138913/	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/286173193/	https://www.avito.ru/uglerodovskiy/gotoviy_biznes/karer_schebnya_2443666911
Цена предложения	**руб.**	**20 000 000**	**73 700 000**	**300 000 000**	**13 000 000**	**4 500 000**	**35 000 000**
Площадь земельного участка, сот.	га.	8,00	61,41	200,00	10,71	9,90	31,00
Стоимость за единицу	**руб./га.**	**2 500 000**	**1 200 101**	**1 500 000**	**1 213 819**	**454 545**	**1 129 032**
Местоположение	-	Краснодарский край, Крымский район	Краснодарский край, г. Анапа, ЗАО "Первомайское", секция 48, контур 11 (к/н: 23:37:0502000:300)	Краснодарский край, Курганинский район	Краснодарский край, Лабинский район	Краснодарский край, Крымский район, Троицкое с/пос, Могукоровский хутор	Ростовская область, Красносулинский р-н, пос. при станции Замчалово
Юридические ограничения	-	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата продажи/ предложения	-	Апрель 2023	Август 2023	Сентябрь 2023	Февраль 2023	Июль 2023	Актуально на сентябрь 2023 г.
Категория земель	-	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности	Земли населенных пунктов	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли промышленности
Разрешенное использование	-	Для сельскохозяйственного производства (под песчаный карьер)	Для сельскохозяйственного производства (недропользование - добыча щебня)	Под карьер	Недропользование	Организация прудового Хозяйства. Организация базы отдыха. Добыча песка.	Под карьер (добыча щебня)
Наличие ж/д ветки	-	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Оформленное право на земельный участок	-	Собственность	Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность	Долгосрочная аренда	Собственность
Фактор размера собственности (масштаб объекта)	**га.**	8,00	61,41	200,00	10,71	9,90	31,00
Наличие строений на участке	-	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения					
		1	2	3	4	5	6
Возможность подключения коммуникаций	-	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Обоснование применения / неприменения объекта	-	***Применяется к расчету***	Не применяется так как продается с дробильным комплексом	***Применяется к расчету***	Не применяется к расчету, так как участок имеет многопрофильное назначение	***Применяется к расчету***	Не применяется к расчету, не рыночные условия, быстрая продажа

Таким образом, проанализировав рынок предложений по продаже земельных участков с возможным использованием под карьер, сопоставимых по местоположению на дату оценки, Оценщик пришел к выводу, что диапазон земельных участков под карьер сильно разнится и составляет от **454 545 руб./га. – 2 500 000 руб./га.** (без учета скидки на торг и иных корректировок по ценообразующим факторам). Данное расхождение в стоимости связано с тем, что карьеры предлагаются к продаже с учетом техники и вспомогательного оборудования для добычи недр.

Таблица 129. Земельные участки под сельскохозяйственное использование

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения					
		1	2	3	4	5	6
Источник информации	-	Архив Оценщика.рф (https://www.avito.ru/petrovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_4ga_snt_dnp_2503595014)	Архив Оценщика.рф (https://www.avito.ru/petrovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_15ga_snt_dnp_2846515233)	Архив Оценщика.рф (https://www.avito.ru/chernoerkovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_78ga_snt_dnp_3289709374)	АрхивОценщика.рф (https://www.avito.ru/slavyansk-na-kubani/zemelnye_uchastki/uchastok_28ga_snt_dnp_2920203949)	Архив Оценщика.рф (https://www.avito.ru/petrovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_3ga_snt_dnp_2153422515)	Архив Оценщика.рф (https://www.avito.ru/grivenskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_1467ga_snt_dnp_396209411)
Цена предложения	**руб.**	**1 600 000**	**7 500 000**	**4 500 000**	**1 500 000**	**1 800 000**	**5 868 000**
Площадь земельного участка	га.	4,18	15,00	7,80	2,80	3,00	14,67
Стоимость за единицу	**руб./га.**	**382 775**	**500 000**	**576 923**	**535 714**	**600 000**	**400 000**
Скидка на торг	-	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение	-	край Краснодарский, р-н Славянский, в границах ЗАО АПФ "Кубань", узловая точка №1 (к/н:	Краснодарский край, Славянский р-н, Петровское сельское поселение, станица Петровская	край Краснодарский, р-н Славянский, с/пос. Черноерковское, в границах ЗАО "Черноерковское" (к/н: 23:27:0210000:957)	Краснодарский край, Славянский р-н, Славянское городское поселение, Славянск-на-Кубани	Краснодарский край, Славянский р-н, станица Петровская	Краснодарский край, Славянский р-н, сельское поселение Голубая Нива, пос. Голубая Нива

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объекты сравнения					
		1	2	3	4	5	6
		23:27:0801000:10788)					
Юридические ограничения	-	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата продажи/ предложения	-	06.09.2023	28.08.2023	25.07.2023	03.07.2023	14.06.2023	04.05.2023
Категория земель	-	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	-	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Форма земельного участка	-	Удобная	Удобная	Удобная	Удобная	Удобная	Удобная
Оформленное право на земельный участок	-	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Фактор размера собственности (масштаб объекта)	**га.**	4,18	15,00	7,80	2,80	3,00	14,67
Наличие строений на участке	-	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет
Возможность подключения коммуникаций	-	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Обоснование применения / неприменения объекта	-	Применяется к расчету	Применяется к расчету	Не применяется так как имеются отличия по локальному местоположению	Не применяется так как имеются отличия по локальному местоположению	Не применяется так как имеются отличия по локальному местоположению	Применяется к расчету

Таким образом, проанализировав рынок предложений по продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения в районе расположения объекта оценки и сопоставимых районах на дату оценки, Оценщик пришел к выводу, что диапазон стоимости земельных участков под сельскохозяйственное производство в данном районе находится в диапазоне **382 775 руб./га. – 600 000 руб./га.** (без учета скидки на торг и иных корректировок по ценообразующим факторам).

Таблица 130. Земельные участки населенных пунктов под ЛПХ

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объекты-аналоги					
		1	2	3	4	5	6
Источник информации		Архив Оценщика.рф (https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/281375266/)	Архив Оценщика.рф (https://www.avito.ru/chernoerkovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_98_sot._izhs_2330720675)	Архив Оценщика.рф (https://www.avito.ru/chernoerkovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_40_sot._izhs_2708890268)	Архив Оценщика.рф (https://www.avito.ru/chernoerkovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._izhs_3005655874)	Архив Оценщика.рф (https://www.avito.ru/chernoerkovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot._izhs_2741981975)	Архив Оценщика.рф (https://www.avito.ru/chernoerkovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_15sot._izhs_2913132882)
Цена предложения	**руб.**	**550 000**	**500 000**	**3 200 000**	**1 500 000**	**1 800 000**	**950 000**
Площадь земельного участка	сот.	7,40	9,80	40	27,0	30	15
Стоимость за единицу	**руб./ сот.**	**74 324**	**51 020**	**80 000**	**55 556**	**60 000**	**63 333**
Скидка на торг		Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение		Краснодарский край,Славянский район,Черноерковское с/пос,Верхний хутор,ул. Долгая,13	Краснодарский край, Славянский р-н, Черноерковское сельское поселение, хутор Прорвенский	Краснодарский край, Славянский р-н, Черноерковское сельское поселение, хутор Прорвенский	Краснодарский край, Славянский р-н, Черноерковское сельское поселение, хутор Чёрный Ерик, ул. Победы, 6	Краснодарский край, Славянский район, Черноерковское сельское поселение, станица Черноерковская, улица Горького, 67	Краснодарский край, Славянский р-н, Черноерковское сельское поселение, хутор Чёрный Ерик, ул. Победы, 8
Юридические ограничения	-	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата продажи/ предложения	-	16.08.2023	14.08.2023	18.06.2023	14.05.2023	14.01.2023	21.08.2023
Категория земель	-	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	-	ЛПХ	ЛПХ	ЛПХ	ИЖС	ЛПХ	ИЖС
Фактор размера собственности (масштаб объекта)	**сот.**	7,40	9,80	40,00	27,00	30,00	15,00
Оформленное право на земельный участок	--	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие строений	-	Нет	Нет	Нет	Нет	Нет	Да

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объекты-аналоги					
		1	2	3	4	5	6
Возможность подключения коммуникаций	-	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Обоснование применения / неприменения объекта	-	***Аналог принят к расчету***	Не применяется к расчету, т.к. не соответствует по местоположению	Не применяется к расчету, т.к. не соответствует по местоположению	***Аналог принят к расчету***	***Аналог принят к расчету***	Не принимается к расчету: на участке строения

Таким образом, проанализировав рынок предложений по продаже земельных участков жилого назначения в районе расположения объекта оценки и сопоставимых районах на дату оценки, Оценщик пришел к выводу, что диапазон стоимости земельных участков под ЛПХ (ИЖС) в данном районе находится в диапазоне **51 020 руб./сот. – 80 000 руб./сот.** (без учета скидки на торг и иных корректировок по ценообразующим факторам).

Таблица 131. Универсальные производственно-складские базы Краснодарского края (исключая г. Краснодар)

Элемент сравнения	Объекты сравнения								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Источник информации	https://www.avito.ru/afipskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_2362239321	https://www.avito.ru/eysk/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoy_kompleks_72749_kv.m_g._eysk_2250059296	https://www.avito.ru/chernomorskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvo_12000_m_3721693664	https://onrealt.ru/krymsk/kypit-sklad/55875710	https://www.avito.ru/krymsk/kommercheskaya_nedvizhimost/sklad_4_500_m2_s_zhd_vetkoy_3449139220	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_3162_m_2966561450	АрхивОценщика.рф (https://www.avito.ru/krymsk/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_mukomolnogo_zavoda_2165865552)	АрхивОценщика.рф (https://www.avito.ru/severskaya/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_25000_m_1824534475)	АрхивОценщика.рф (https://www.avito.ru/novorossiysk/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_territoriya_37ga_2033856977)
Цена предложения, с учетом НДС	**360 000 000**	**344 000 000**	**950 000 000**	**177 000 000**	**180 000 000**	**125 000 000**	**230 000 000**	**520 000 000**	**200 000 000**
Фактор продажа / предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение	Краснодарский край, Северский район, пос. Афипский, ул. Шоссейная, 45	Краснодарский край, Ейский район, г. Ейск, ул. Щорса, 53/4	Краснодарский край, Северский район, пгт Черноморский, ул. Дзержинского, 6а	Краснодарский край, Крымский район, г. Крымск, ул. Свердлова, 2/5	Краснодарский край, Крымский район, г. Крымск, а/д Крымск-Новороссийск	Краснодарский край, МО г. Краснодар, ст-ца Старокорсунская, Линейный пер., 91/7	Краснодарский край, Крымский р-н, Крымское городское поселение, Крымск, Курганная ул., 1К	Краснодарский край, Северский р-н, станица Северская, Вокзальная ул.	Краснодарский край, Новороссийск, ул. Железнодорожная Петля, 3/1
Описание	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты а ближайшей окрестности областного центра	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью

Элемент сравнения	Объекты сравнения								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Общая площадь помещений	14200	7 274,9	12 000	6 000	4 500	3 162	7 751,0	12 000	4 800,0
Площадь земельного участка	978,63	200,00	600,00	380	400	93	486	250	370
Оформленные права на земельный участок	Право собственности	Право пользования на условиях аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право пользования на условиях аренды	Право собственности
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Промназначения	Промназначения	Промназначения	Промназначения	Промназначения	Промназначения	Промназначения	Промназначения	Промназначения
Фактор размера собственности	978,63	200,00	600,00	380,00	400	93	486	250	370,00
Оформленные права на помещения	Право собственности	раво собственности	раво собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	раво собственности	Право собственности	Право собственности
Юридические ограничения	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата продажи/ предложения	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Август 2023	Сентябрь 2023	Сентябрь 2023	Июль 2023	Июнь 2023	Март 2023
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Хорошее	довлетворительное	еудовлетворительное	Хорошее	удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Функциональное назначение	Производственно-складские здания с офисными помещениями	Производственно-складские здания с офисными помещениями	Производственно-складские здания с офисными помещениями	Производственно-складские здания с офисными помещениями	Производственно-складские здания с офисными помещениями	Производственно-складские здания с офисными помещениями	Производственно-складские здания с офисными помещениями	Производственно-складские здания с офисными помещениями	Производственно-складские здания с офисными помещениями
Материал стен	Смешенный тип	Легкие конструкции	Смешанный тип	Смешанный тип	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Фактор размера собственности	14 200	7 275	12 000	6 000	4 500	3 162	7 751	12 000	4 800
Наличие грузоподьемных механизмов	Есть	Нет	Есть	Нет	Нет	Нет	Нет	Есть	Есть
Наличие ж/д ветки	Нет	Нет	Нет	Есть	Нет	Нет	Нет	Есть	Нет

Элемент сравнения	Объекты сравнения								
	1	2	3	4	5	6	7	8	9
Наличие отопления	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водопровод, канализация	Электроснабжение, водопровод, канализация	Электроснабжение, водопровод, канализация	Электроснабжение, водопровод, канализация	Электроснабжение, водопровод, канализация	Электроснабжение, водопровод, канализация	Электроснабжение, водопровод, канализация	Электроснабжение, водопровод, канализация	Электроснабжение, водопровод, канализация
Обоснование применения /	***Применяется к расчету***	Не применяется к расчету, так как не соответствует по местоположению	Не применяется к расчету, так как продается вместе с оборудованием	***Применяется к расчету***	Не применяется, находится в неудовлетворительном состоянии	***Применяется к расчету***	Не применяется, узкоспециализированная направленность базы	Не применяется к расчету, так как не соответствует по состоянию	Не применяется к расчету, не соответствует по локальному местоположению

Таким образом, проанализировав рынок предложений по продаже универсальных производственно-складских объектов в Краснодарском крае (исключая г. Краснодар) на дату оценки, Оценщик пришел к выводу, что диапазон стоимости производственно-складской недвижимости с земельным участком в данном районе находится в диапазоне **25 352 руб./кв.м. – 79 167 руб./кв.м.** (без учета скидки на торг и иных корректировок по ценообразующим факторам, а также с учетом стоимости земельного участка, на котором расположено здание).

Рынок аренды подобных производственно-складских помещений не развит, на дату оценки, схожих по размеру, назначению и местоположению предложений к аренде не выявлено.

4.3. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости

Согласно данным анализа рынка и консультаций с продавцами недвижимости аналогичного типа недвижимости объекта оценки, установлены следующие диапазоны корректировок в зависимости от различных факторов:

Сегментация рынка. Характеристики рынка, в частности скидки на торг, территориальные корректирующие коэффициенты и некоторые прочие корректировки. На основании изданий Справочников оценщика недвижимости автор Лейфер Л.А., рынки недвижимости условно подразделены на активные и неактивные рынки.

- под **активным** понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствуем на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участков зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

- под **неактивным** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

По итогам анализа рынка определено, что объекты оценки:

- земельные участки под индустриальную застройку относятся **к активному рынку;**

- земельные участки под карьеры, ЛПХ, сельскохозяйственное производство относятся **к неактивному рынку;**

- объект оценки в целом - кирпичный завод (универсальные производственно-складские помещения) относятся **к неактивному рынку.**

Все корректировки были внесены на основании аналитического анализа влияния каждого фактора на стоимость с учетом того насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Такой метод внесения поправок называется экспертным.

Для земельного участка

1. Скидка на торг. Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки. Согласно Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки», 2022 г., автор Лейфер Л.А. показатели составляют:

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

Таблица 123 . Значения скидки на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

2. Местоположение. Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его стоимость. Коммерчески выгодное местоположение объекта недвижимости обуславливает получение более высокого дохода его пользователем. Поэтому спрос на объекты, расположенные в центральной части города, а также близко к улицам с высокой транспортной доступностью выше, чем на аналогичные объекты, расположенные в менее оживленных местах. Это позволяет собственнику требовать справедливого увеличения стоимости за объекты, расположенные в коммерчески привлекательных местах. Корректировка на местоположение не является фиксированной и может принимать различные значения, в зависимости от расположения объектов оценки и объектов-аналогов.

В настоящем Отчете применяется корректировка на местоположение с учетом статуса населенного пункта. Согласно Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки», 2022 г., автор Лейфер Л.А. показатели составляют:

Таблица 12. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53

3. Юридические ограничения. Корректировка предполагает изменение цены на земельный участок в том случае, если на него наложены какие-либо юридические ограничения.

4. Условия продажи. Корректировка предполагает изменение цены на земельный участок в зависимости от условий продажи: рыночные, не рыночные.

5. Дата продажи/предложения. Как правило, объекты-аналоги подбираются в период до даты оценки, равный сроку экспозиции объекта оценки. Срок экспозиции определен по данным портала Statrielt[17] составляет:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земельные участки населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	10	6	5	6	7
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	8
3	**Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения**, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	2	23	11	9	10	12
4	**Земельные участки сельскохозяйственного назначения** (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	20	12	10	11	13

7. Категория земель / Разрешенное использование. Корректировка предполагает изменение цены на земельный участок в зависимости от категории земельных участков и разрешенного использования.

[17] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3277-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2023-goda-1

Таблица 82. Матрица. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от функционального назначения земельного участка. Значения коэффициентов, усредненные по городам России.

цены объектов разного функционального назначения		Объект-аналог: Земельные участки сельскохозяйственного назначения	Объект-аналог: Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации к удельной цене аналогичных участков сельскохозяйственного назначения	Объект-аналог: Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков сельскохозяйственного назначения (под сельхозпроизводство)
Объект оценки	Земельные участки сельскохозяйственного назначения	1,00	0,61	0,55
	Отношение удельной цены земельных участков под объекты рекреации к удельной цене аналогичных участков сельскохозяйственного назначения	1,64	1,00	0,90
	Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку к удельной цене аналогичных участков сельскохозяйственного назначения (под сельхозпроизводство)	1,81	1,11	1,00

При этом, в крупных городах и/или в региональной столице земельные участки под ИЖС в коммерчески активных местах стоят столько же, сколько коммерческие участки, оформленные под торгово-офисную застройку. Стоимость перевода из одного разрешенного использования участка в другой в пересчете на стоимость участка составляет менее 1%, таким образом данный показатель может не учитываться, как ценообразующий фактор. Также в небольших населенных пунктах разницы в стоимости между земельными участками ИЖС и ЛПХ не выявлено.

8. Наличие ж/д ветки на участке (для земельных участков под индустриальную застройку). Вводится корректировка на отличие стоимостей объектов в зависимости от железнодорожных путей, проложенных к земельному участку. Согласно Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки», 2022 г., автор Лейфер Л.А. показатели составляют:

Таблица 116. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,14	1,13	1,15

9. Оформленное право на земельный участок. Данная корректировка учитывает разницу в стоимости земельных участков в зависимости от вида их права (собственность/аренда). Для земельных участков под индустриальную застройку, согласно Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки», 2022 г., автор Лейфер Л.А. показатели составляют:

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77

- земельные участки под жилую застройку, согласно Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки», 2022 г., автор Лейфер Л.А. показатели составляют:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
- Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,80

- земельные участки под сельскохозяйственное использование, согласно Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», 2023 г., автор Лейфер Л.А. показатели составляют:

Таблица 7

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,82	0,85
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,70	0,68	0,73
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,66	0,61	0,71

10. Фактор размера собственности. Как правило, объекты с меньшей площадью более ликвидны, а, следовательно, являются более дорогостоящими из расчета на 1 сот./га общей площади, чем объекты с большей площадью.

Зависимость удельной цены от площади рассчитывается по формуле

$$Кмасшт = (Soo/Soa)^к ,$$

где:

Soo – площадь объекта оценки, сот./га;

Soa – площадь объекта аналога, сот./га;

к – коэффициент торможения

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости, 2022, под ред. Л.А. Лейфера «Земельные участки» показатель коэффициента торможения составляет:

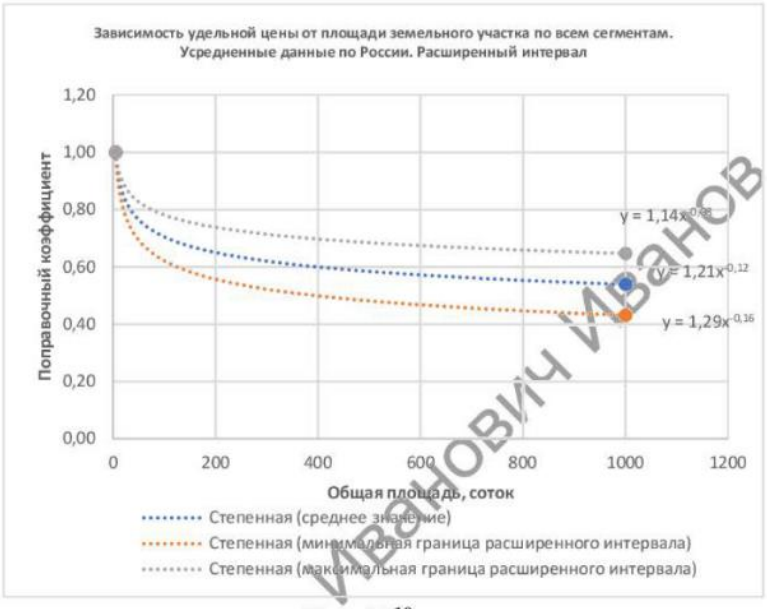


Рис. 16[10]

Для земельных участков сельскохозяйственного использования по данным Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», 2023 г., автор Лейфер Л.А. показатель коэффициента торможения составляет:

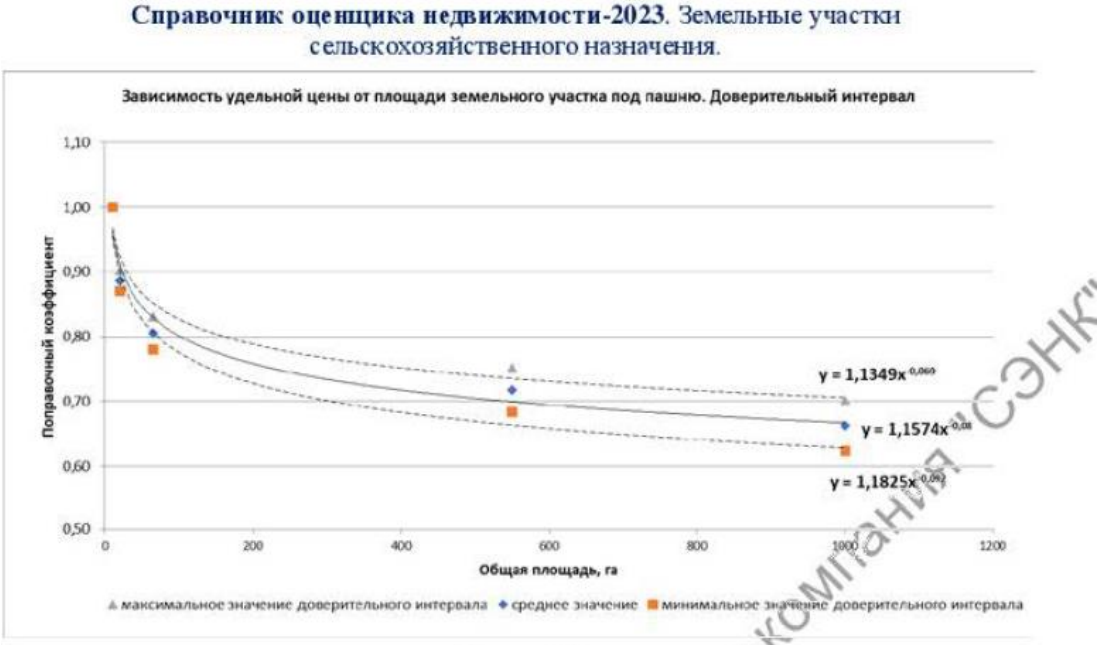


Рис. 17

11. Наличие строений на участке. Вводится корректировка на отличие стоимостей объектов в зависимости от наличия строений на участке. Согласно проведенного исследования Ассоциации СтатРиелт[18] показатели по данному параметру составляют:

[18] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3289-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2023-goda

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с **ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу** (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,71	0,87	0,80

12. Возможность подключения коммуникаций.

Вводится корректировка на отличие стоимостей объектов в зависимости от наличия подведенных коммуникаций. По данным Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки», 2022 г., автор Лейфер Л.А. показатели составляют:

Таблица 59

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,90	0,88	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,95	0,91	0,99
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,79	0,77	0,82
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку, необеспеченных канализацией, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных канализацией	0,74	0,71	0,76
Земельные участки под жилую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных электроснабжением	0,85	0,81	0,89
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных газоснабжением	0,87	0,84	0,91
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением	0,95	0,91	1,00
Отношение удельной цены земельных участков под жилую застройку, необеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	0,85	0,80	0,89

Иванович Иванов
Иванович Иванов

13. Форма земельного участка (для земельных участков сельскохозяйственного назначения). Вводится корректировка на отличие стоимостей объектов в зависимости от контурности полей, размера и конфигурации.

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», 2023 г., автор Лейфер Л.А. корректирующий коэффициент на конфигурацию составит:

Таблица 42

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков сложной конфигурации, механизированная обработка которых затруднена, к удельной цене участков, удобных для механизированной обработки	0,75	0,71	0,80

Для производственных зданий

Все корректировки были внесены на основании аналитического анализа влияния каждого фактора на стоимость с учетом того насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Такой метод внесения поправок называется экспертным.

1. Скидка на торг. Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки на основании проведенного исследования Ассоциации СтатРиелт[19] составляет:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
2	**Офисных и других общественных** помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,94	0,88	0,90	0,89	0,85
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,73	0,91	0,83	0,86	0,84	0,79
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,91	0,83	0,85	0,84	0,78
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,96	0,89	0,91	0,90	0,86

2. Местоположение. Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его стоимость. Коммерчески выгодное местоположение объекта недвижимости обуславливает получение более высокого дохода его пользователем. Поэтому спрос на объекты, расположенные в центральной части города, а также близко к улицам с высокой транспортной доступностью выше, чем на аналогичные объекты, расположенные в менее оживленных местах. Это позволяет собственнику требовать справедливого увеличения стоимости за объекты, расположенные в коммерчески привлекательных местах.

Корректировки на основании издания Справочника оценщика недвижимости-2021 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2021 г., автор Лейфер Л.А. варьируется в следующих диапазонах:

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,76
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,61	0,65
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,54

[19] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3259-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2023-goda

3. Оформленное право на помещения. Данная корректировка учитывает разницу в стоимости объектов в зависимости от вида их права (собственность/доли, право требования и т.д.). По данным портала Statrielt[20] показатели на определенные оценки физического состояния составляют:

№	Характеристика права	нижняя граница	верхняя граница	Среднее значение
1	Полная собственность отдельного лица на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости			1,00
2	Все доли в праве на объект или комплекс объектов коммерческой недвижимости при их совместной продаже по согласию всех сособственников			1,00
3	Доля в праве на объект (или комплекс объектов) коммерческой недвижимости *	0,76	0,89	0,81

* Примечания:

4. Юридические ограничения. Корректировка на наличие определенных юридических ограничений, влияющий на условия сделки и стоимость объекта недвижимости. Данная корректировка определяются индивидуально в зависимости от имеющихся юридических ограничений у объекта оценки или объекта-аналога

5. Условия продажи. Данный ценообразующий фактор предполагает изменение цены и/или удельной арендной ставки на объект в зависимости от условий продажи: рыночные, не рыночные. Корректировка рассчитывается в индивидуальном порядке.

6. Дата продажи/предложения. Как правило, объекты-аналоги подбираются в период до даты оценки, равный сроку экспозиции объекта оценки. Срок экспозиции определен по данным портала Statrielt[21] и варьируется в диапазоне:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по [1][2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
	Объекты производственного назначения						
1	**Производственные** здания и помещения	5	18	11	8	10	16
2	**Складские** здания и помещения отапливаемые	2	13	7	5	6	10
3	Складские здания и помещения неотапливаемые	5	14	9	7	8	13
4	**Гаражи** и гаражные комплексы (на несколько грузовых и/или легковых автомобилей)	4	16	8	6	7	11
5	**Быстровозводимые** здания и помещения универсального назначения	2	13	6	5	5	9
6	**Холодильники** - здания и помещения с теплоизоляцией и с холодильным оборудованием	2	9	5	4	5	7
7	**Автозаправочные** станции и комплексы (АЗС)	8	16	11	10	11	16
8	**Нефтебазы**	14	32	21	18	21	30
9	**Сельскохозяйственные** здания и сооружения, используемые для производства, хранения и первичной переработки сельскохозяйственной продукции: для содержания сельскохоз. животных, овоще-, фрукто- и зернохранилища, теплицы, склады, КПП и прочие, расположенные на земельных участках сельскохозяйственного назначения	4	20	10	9	10	14
10	**Складские комплексы** (здания и сооружения складского, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	6	15	10	9	9	14
11	**Производственные комплексы** (здания и сооружения производственного, административного и вспомогательного назначения, расположенные на земельном участке, объединенные общими инженерными коммуникациями, продаваемые совместно)	8	22	13	11	12	19
12	**Сельскохозяйственные комплексы** (земельные угодья, здания и сооружения сельскохозяйственного, административного и вспомогательного назначения, продаваемые совместно)	11	26	18	16	16	26

01.10.2023

[20] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3253-na-dolevuyu-sobstvennost-ob-ekta-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2023-goda

[21] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3254-sroki-likvidnosti-ob-ektov-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2023-goda

7. Физическое состояние. Корректировка предполагает изменение цены за объект в зависимости от физического состояния здания, в котором расположен объект. По данным портала Statrielt[22] показатели на определенные оценки физического состояния составляют:

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	1,00	**0,95**
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,62	0,89	**0,72**
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,42	0,60	**0,50**

8. Функциональное назначение. Размер корректировки принят на основании рекомендуемых значений, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости. «Объекты капитального строительства. Производственно-складская недвижимость» автор Лейфер Л.А., 2023 г.

Таблица 167. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,61	1,59	1,64
Отношение удельной цены бытовых помещений производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса	1,28	1,26	1,31

9. Материал стен. Корректировка предполагает изменение цены и/или удельной арендной ставки за объект в зависимости от материала стен: кирпичные, сэндвич панели и т.д. Размер корректировки принят на основании рекомендуемых значений, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости. «Объекты капитального строительства. Производственно-складская недвижимость» автор Лейфер Л.А., 2023 г.

Универсальные производственно-складские объекты

Таблица 82. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,72	0,71	0,73
Отношение удельной цены производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,47	0,47	0,48

[22] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3266-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2023-goda

10. Фактор размера собственности. Как правило, объекты с меньшей площадью более ликвидны, а, следовательно, являются более дорогостоящими из расчета на 1 кв. м. общей площади, чем объекты с большей площадью.

Зависимость удельной цены от площади рассчитывается по формуле

Кмасшт = (Soo/Soa)^к ,

где:

Soo – площадь объекта оценки, км.

Soa – площадь объекта аналога, км.

к – коэффициент торможения

Согласно Справочника оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость», 2021 г., автор Лейфер Л.А. показатель коэффициента торможения составляет:



Рис. 48[20]

11. Наличие ГМП. Корректировка предполагает изменение цены за объект в зависимости от наличия грузоподъемных механизмов. Корректировки на основании издания Справочника оценщика недвижимости «Объекты капитального строительства. Производственно-складская недвижимость» автор Лейфер Л.А., 2023 г. варьируется в следующих диапазонах:

Универсальные производственно-складские объекты

Таблица 112. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,88	0,87	0,89

12. Наличие ж/д ветки. Корректировка предполагает изменение цены за объект в зависимости от наличия ж/д ветки на производственной базе. Корректировки на основании издания Справочника оценщика недвижимости «Объекты капитального строительства. Производственно-складская недвижимость» автор Лейфер Л.А., 2023 г. варьируется в следующих диапазонах:

Универсальные производственно-складские объекты

Таблица 2. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,20	1,19	1,21

13. Наличие отопления. Размер корректировки принят на основании рекомендуемых значений, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости. «Объекты капитального строительства. Производственно-складская недвижимость» автор Лейфер Л.А., 2023 г.

Универсальные производственно-складские объекты

Таблица 72. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены нестапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,69	0,68	0,70

14. Инженерные коммуникации. Корректировка предполагает изменение цены и/или удельной арендной ставки за объект в зависимости от наличия коммуникаций. По данным портала Statrielt[23] показатели составляют:

№	Виды коммуникаций (отсутствие/наличие)	нижняя граница	верхняя граница	среднее значение
1	Неотапливаемые * / отапливаемые здания и помещения	0,57	0,81	**0,68**
2	Водоснабжение и канализация зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,87	0,93	**0,90**
3	Электроснабжение зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,89	0,96	**0,92**
4	Системы автоматического пожаротушения зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,95	0,99	**0,97**
5	Системы комплексного видеонаблюдения и охраны зданий и помещений (отсутствие/наличие)	0,96	0,99	**0,98**

Приведенные выше ценообразующие факторы не являются исчерпывающими, а их показатели могут отличаться в зависимости от регионального или территориального местоположения объектов, фактического состояния и т.д.

4.4. Основные выводы относительно рынка продаж недвижимости

Анализ рынка коммерческой недвижимости и земельных участков категории земли населенных пунктов под коммерческое использование показал:

- спрос на приобретение коммерческой недвижимости умеренный;

По итогам анализа рынка определено, что объекты оценки:

- земельные участки под индустриальную застройку относятся **к активному рынку;**

[23] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-07-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3193-na-inzhenernye-kommunikatsii-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-07-2023-goda

- земельные участки под карьеры, ЛПХ, сельскохозяйственное производство относятся **к неактивному рынку;**

- объект оценки в целом - кирпичный завод (универсальные производственно-складские помещения) относятся **к неактивному рынку.**

- диапазон стоимости коммерческой недвижимости и земельных участков в районе расположения объекта оценки на дату оценки составит (без учета скидки на торг и иных корректировок по ценообразующим факторам):

- для земельных участков под индустриальную застройку в данном районе находится в диапазоне **87 049 руб./сот. – 150 000 руб./сот.** (без учета скидки на торг и иных корректировок по ценообразующим факторам).

- для земельных участков с возможным использованием под карьер, сопоставимых по местоположению на дату оценки, Оценщик пришел к выводу, что диапазон земельных участков под карьер сильно разнится и составляет от **454 545 руб./га. – 2 500 000 руб./га.** (без учета скидки на торг и иных корректировок по ценообразующим факторам). Данное расхождение в стоимости связано с тем, что карьеры предлагаются к продаже с учетом техники и вспомогательного оборудования для добычи недр.

- для земельных участков сельскохозяйственного назначения в районе расположения объекта оценки и сопоставимых районах на дату оценки, Оценщик пришел к выводу, что диапазон стоимости земельных участков под сельскохозяйственное производство в данном районе находится в диапазоне **382 775 руб./га. – 600 000 руб./га.** (без учета скидки на торг и иных корректировок по ценообразующим факторам).

- для земельных участков жилого назначения в районе расположения объекта оценки и сопоставимых районах на дату оценки, Оценщик пришел к выводу, что диапазон стоимости земельных участков под ЛПХ (ИЖС) в данном районе находится в диапазоне **51 020 руб./сот. – 80 000 руб./сот.** (без учета скидки на торг и иных корректировок по ценообразующим факторам).

- проанализировав рынок предложений по продаже универсальных производственно-складских объектов в Краснодарском крае (исключая г. Краснодар) на дату оценки, Оценщик пришел к выводу, что диапазон стоимости производственно-складской недвижимости с земельным участком в данном районе находится в диапазоне **25 352 руб./кв.м. – 79 167 руб./кв.м.** (без учета скидки на торг и иных корректировок по ценообразующим факторам, а также с учетом стоимости земельного участка, на котором расположено здание).

- Рынок аренды подобных производственно-складских комплексов не развит, на дату оценки, схожих по размеру, назначению и местоположению предложений к аренде не выявлено.

При анализе использовались данные, полученные из следующих общедоступных источников:

http://www.gks.ru/ - официальный сайт Федеральной службы государственной статистики;

- http://www.appraiser.ru/ - информационный сайт оценщиков.

- http://cian.ru/ - сайт по недвижимости. в том числе сайт архивных объявлений архивоценщика.рф.

- http://avito.ru/ - сайт по недвижимости, в том числе сайт архивных объявлений ruads.net.

- https://xn--80aafmncowhr9cp5b.xn--p1ai/?ysclid=lptlzbp5r8486458244 – Архив Оценщика

- https://promo.cian.ru/geoanalytics - сайт по недвижимости;

- https://onrealt.ru/ - сайт по недвижимости;

- https://kupiprodai.ru/ - доска объявлений «купи-продай»

- https://www.biztotal.ru/ - сайт продажи бизнеса

- Сайты, телефонные консультации риэлторских организаций региона расположения объектов.

4.4. Общая характеристика рынка движимого имущества[24]

ТАБЛИЦА 1. ПОКАЗАТЕЛИ ПРОМЫШЛЕННОГО ПРОИЗВОДСТВА, В % К АППГ[1]

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–июль.23	июль.23	июнь.23	май.23	апр.23	март.23	фев.23	янв.23	2022	2021
Промышленное производство	**2,6**	**4,9**	**5,8**	**6,7**	**4,9**	**0,9**	**-1,7**	**-2,9**	**0,6**	**6,3**
Добыча полезных ископаемых	**-1,3**	**-1,5**	**-2,0**	**1,7**	**2,8**	**-3,5**	**-3,0**	**-3,5**	**1,3**	**4,2**
добыча угля	1,9	4,4	3,2	6,5	9,1	0,3	-4,7	-4,7	-1,5	8,0
добыча сырой нефти и природного газа	…*	…*	…*	…*	…*	…*	-1,8	-3,3	0,9	2,6
добыча металлических руд	-2,1	-1,9	0,9	-2,8	0,0	-4,4	-3,5	-3,1	-3,3	1,2
добыча прочих полезных ископаемых	-3,3	7,9	-13,1	2,5	-12,3	4,1	-19,6	13,4	6,5	15,2
предоставление услуг в области добычи полезных ископаемых	-1,4	3,1	2,6	1,0	2,6	-5,1	-5,7	-10,1	5,1	9,0
Обрабатывающие производства	**6,1**	**9,5**	**11,8**	**11,9**	**7,6**	**5,4**	**-1,5**	**-3,0**	**0,3**	**7,4**
Экспортно ориентированные отрасли	*3,7*	*3,8*	*6,5*	*7,8*	*8,4*	*6,5*	*-0,7*	*-4,8*	*-2,6*	*3,1*
Гражданские отрасли, ориентированные на внутренний спрос	*3,8*	*11,0*	*11,0*	*13,4*	*6,8*	*2,4*	*-5,4*	*-4,9*	*-2,3*	*5,0*
Отрасли ОПК	*20,7*	*24,8*	*31,4*	*28,9*	*17,5*	*19,4*	*20,8*	*8,6*	*10,3*	*15,4*
пищевая промышленность	**5,5**	**8,5**	**5,4**	**7,4**	**4,7**	**5,1**	**3,4**	**4,0**	**1,6**	**4,6**
в т.ч.										
пищевые продукты	6,2	11,3	5,3	6,8	5,1	5,6	4,7	4,2	1,1	4,2
напитки	1,8	-5,0	0,2	8,0	2,4	2,1	-1,2	8,7	6,7	7,6
табачные изделия	3,0	-1,8	26,1	16,7	4,6	5,2	-8,6	-15,7	-7,1	2,3
лёгкая промышленность	**3,7**	**6,7**	**6,6**	**8,3**	**2,4**	**3,3**	**0,7**	**-1,9**	**3,9**	**11,6**
в т.ч.										
текстильные изделия	-3,0	2,4	-2,3	-3,1	-3,6	-1,8	1,5	-13,6	-4,0	15,1
одежда	6,0	6,4	8,7	13,3	3,8	6,0	-0,8	4,5	8,7	7,4
кожа и изделия из неё	10,2	15,9	17,6	16,0	9,9	5,5	3,2	2,4	5,6	16,7
деревообрабатывающий комплекс	**-4,5**	**4,3**	**0,0**	**0,5**	**-4,2**	**-5,5**	**-11,5**	**-13,4**	**-2,0**	**10,5**
в т.ч.										
обработка древесины и производство изделий из неё	-7,1	12,1	4,1	-1,4	-8,5	-11,4	-17,5	-23,5	-10,1	11,9
бумага и бумажные изделия	-2,4	-2,9	-0,8	4,0	2,4	-1,4	-8,1	-9,6	0,0	10,2
деятельность полиграфическая и копирование носителей информации	-4,6	7,9	-8,4	-6,4	-14,8	-3,2	-6,4	1,4	13,0	7,7
производство кокса и нефтепродуктов	**4,9**	**1,3**	**3,0**	**6,6**	**16,0**	**9,6**	**-0,8**	**-0,1**	**-0,4**	**3,6**

в % к соотв. периоду предыдущего года	янв.–июль.23	июль.23	июнь.23	май.23	апр.23	март.23	фев.23	янв.23	2022	2021
химический комплекс	**2,4**	**9,7**	**9,7**	**8,6**	**5,0**	**-1,4**	**-7,7**	**-5,2**	**-0,3**	**8,7**
в т.ч.										
химические вещества и химические продукты	2,8	8,6	9,0	7,8	7,6	0,3	-6,5	-5,3	-2,4	7,1
лекарственные средства и медицинские материалы	-6,0	4,3	6,1	2,0	-8,6	-10,7	-20,7	-7,7	9,3	14,3
резиновые и пластмассовые изделия	7,6	18,3	15,3	17,2	5,9	-0,2	-1,6	-3,0	0,3	10,5
производство прочей неметаллической минеральной продукции	**1,1**	**4,7**	**4,7**	**7,4**	**0,8**	**0,1**	**-6,6**	**-10,2**	**3,6**	**9,3**
металлургический комплекс	**9,6**	**4,5**	**17,4**	**15,6**	**11,9**	**12,0**	**9,5**	**-2,3**	**3,1**	**4,1**
в т.ч.										
металлургия	4,5	2,6	8,7	10,4	5,0	7,2	1,4	-3,9	-0,8	1,7
готовые металлические изделия	25,4	10,3	44,3	31,6	33,0	26,9	34,3	2,6	15,3	11,6
машиностроительный комплекс	**19,1**	**45,5**	**39,0**	**44,8**	**15,7**	**11,4**	**-0,4**	**1,4**	**-5,7**	**11,8**
в т.ч.										
компьютеры, электроника, оптика	31,5	42,6	65,2	30,4	21,7	24,3	18,7	9,8	9,3	9,9
электрооборудование	22,7	29,5	32,7	48,1	27,3	19,1	-0,5	3,5	1,1	7,7
машины и оборудование, не вкл. в другие группировки	3,6	17,3	13,7	12,0	-7,3	0,9	-1,6	-12,7	0,5	17,1
автотранспортные, прицепы и полуприцепы	-4,6	46,2	52,7	86,4	27,6	-6,0	-50,0	-53,6	-44,2	14,6
прочие транспортные средства и оборудование	28,9	66,7	27,1	49,1	12,9	13,5	11,9	30,4	-2,0	10,5
прочие производства	**2,4**	**14,3**	**11,4**	**9,8**	**-2,5**	**-3,8**	**-4,9**	**-5,1**	**-1,2**	**4,3**
в т.ч.										
мебель	8,3	34,2	26,7	29,5	7,2	0,6	-12,4	-14,3	4,9	17,7
прочие готовые изделия	3,6	23,4	13,3	12,3	0,1	-2,7	-13,7	-3,7	1,7	6,8
ремонт и монтаж машин и оборудования	0,9	8,5	7,7	5,0	-5,1	-5,0	-1,8	-3,3	-3,0	1,0
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	**0,2**	**2,7**	**2,2**	**-0,6**	**-0,7**	**-4,0**	**3,0**	**0,2**	**0,5**	**7,1**
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	**-3,7**	**8,0**	**3,1**	**-6,4**	**-1,3**	**-12,7**	**-8,4**	**-6,2**	**-3,3**	**12,6**

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России
**С марта 2023 г. предоставление и распространение информации по показателю приостановлено (постановление Правительства РФ от 26.04.2023 № 1074-р).*

4.5. Анализ сегмента рынка, к которому относится движимое имущество

Рынок легковых автомобилей в первом полугодии 2023 г.[25]

По итогам июня 2023 года в нашей стране было реализовано 82 407 новых легковых машин, что в 2,5 раза больше, чем в том же месяце прошлого года. Об этом сообщают эксперты

[24] https://www.economy.gov.ru/material/directions/makroec/ekonomicheskie_obzory/o_dinamike_promyshlennogo_proizvodstva_iyul_2023_goda.html

[25] https://www.autostat.ru/press-releases/55045/

агентства «АВТОСТАТ» со ссылкой на данные АО «ППК»* и с учетом собственной сегментации рынка. Порядка 30% проданных автомобилей пришлось на отечественную марку LADA, что составляет 23 777 экземпляров. Следом за лидером расположились сразу пять китайских брендов – Chery (10 081 шт.), Haval (8 278 шт.), Geely (6 903 шт.), Changan (3 490 шт.) и OMODA (3 354 шт.). Результаты остальных марок из десятки лидеров российского рынка в июне представлены в таблице 1. Рост среди них демонстрируют все, кроме корейских Kia и Hyundai (-27,5% и -29,4% соответственно). У остальных брендов отмечен существенный рост продаж, вызванный во многом низкой сравнительной базой. Менее других тут увеличились объемы реализации у японской Toyota (в 2,3 раза), а сильнее всего – у китайского Changan (почти в 22 раза). Если рассматривать итоги 1 полугодия нынешнего года, то российский рынок уже вышел «в плюс». Так, за этот период в нашей стране было продано 401 566 новых легковых автомобилей – на 14% больше, чем за 6 месяцев 2022 года. И тут положительную динамику имеют отечественная LADA и все производители из КНР. А вот падение показывают корейские Kia, Hyundai и японская Toyota – в интервале от 50% до 60%.

В модельном рейтинге лидерство все так же принадлежит отечественному семейству LADA Granta – эти автомобили в первый летний месяц были реализованы в количестве 15 876 единиц. И это в 4,7 раза больше, чем в июне 2022-го. Рыночная доля «Гранты» составляет около 20%, а у ближайших «преследователей» она не дотягивает и до 6%. Так, китайский кроссовер Haval Jolion, сохранивший звание лучшей иномарки в нашей стране, в июне разошелся тиражом в 4 734 машины. Далее следуют еще три «китайца» – Chery Tiggo 7 PRO Max (4 518 шт.), Geely Coolray (3 284 шт.) и OMODA C5 (3 066 шт.). Все модели в ТОП-10 демонстрируют положительную динамику. При этом сильнее всего объемы продаж в начале лета выросли у внедорожника LADA Niva Legend (в 8,7 раза), а менее других – у LADA Vesta (+5,7%), которая спустя несколько месяцев вернулась в число лидеров рынка.

Рынок грузовых автомобилей по итогам первого полугодия 2023 г.[26]

За июнь 2023 года в России было реализовано 12 823 новых грузовых автомобиля, что в 2,2 раза больше, чем за тот же месяц прошлого года. Об этом сообщают эксперты агентства «АВТОСТАТ» со ссылкой на данные АО «ППК»* и с учетом собственной сегментации. Лидером рынка грузовиков остается отечественная марка KAMAZ, доля которой в первый месяц лета снизилась до 22,4% (год назад она составляла 40,1%). По итогам июня в России было реализовано 2 873 новых «камаза». Далее следуют пять китайских брендов – SITRAK (2 175 шт.), Shacman (1 993 шт.), FAW (1 363 шт.), Foton (703 шт.) и Howo (607 шт.). Из них только у Shacman и Howo доля уменьшилась, а у остальных – увеличилась. Результаты 10 марок-лидеров рынка в июне представлены в таблице 1. Все они показывают рост объемов продаж, которые сильнее всего выросли у FAW (в 7,2 раза – на низкой базе прошлого периода).

В модельном рейтинге первую позицию сохраняет SITRAK C7H, которому в июне принадлежит шестая часть рынка. В начале лета продажи этого грузовика составили 2 175 экземпляров. Следующие четыре строчки в рейтинге занимают его «соотечественники», а именно: FAW CA3310 (886 шт.), Shacman SX3318 (733 шт.), Foton BJ4189 (647 шт.) и Shacman SX3258 (639 шт.). Отечественные модели (три «камаза» и GAZ Gazon NEXT) оказываются за пределами ТОП-5. Замыкает десятку лидеров еще один «китаец» – Howo T5G. Среди моделей-лидеров только одна в июне показывает падение – KAMAZ 65115 (-20,2%). Все остальные оказываются «в плюсе», а сильнее всего продажи выросли у FAW CA3310 (почти в 6 раз).

Если рассматривать итоги 6 месяцев 2023 года, то за этот период объем реализации новых грузовых автомобилей в России составил 62 721 единицу – на 66,5% больше, чем в январе – июне прошлого года.

Рынок спецтехники в России в 2023 году[27]

Рынок дорожно-строительной и спецтехники (ДСТ) по итогам 2023 года вырастет на 75%, до 87 тыс. единиц, сообщает «Коммерсантъ» со ссылкой на исследование «Газпромбанк Лизинг».

[26] https://www.autostat.ru/press-releases/55071/

[27]https://logirus.ru/news/transport/bolee_poloviny_parka_spetstekhniki_v_rossii_uzhe_iznosheny.html

При этом по итогам полугодия продажи составили 34,9 тыс. единиц, из которых 70% приходилось на спецтехнику из КНР

Рост продаж ДСТ вызван тем, что более 50% парка требует обновления из-за износа плюс активного строительство инфраструктуры, особенно дорожной.

По словам гендиректора «Газпромбанк Лизинга» Максима Калинкина, «если в 2022 году было реконструировано 1,6 тыс. км федеральных трасс и дорог федерального значения, то в этом году — уже более 2 тыс. км». Прогноз в 87 тыс. машин сделан на основе данных за 2022 год о том, что для строительства и реконструкции 1 км федеральных трасс требовалось две единицы специализированной техники. Китайские марки XCMG, Sany, LGCE, LiuGong, Zoomlion, Lonking, Shantui заменили европейских и японских производителей. Отечественные заводы продали 2,6 тыс. единиц техники. Отечественные заводы вкладывают средства в создание и расширение производств, разрабатывают новые виды техники, но нужны дополнительная господдержка в виде грантов на развитие компонентов. Гендиректор ассоциации «Спецавтопром» Денис Кудрявцев называет прогноз рынка в 87 тыс. штук соответствующим ситуации. Второе полугодие традиционно выше по объемам продаж, особенно IV-й квартал, когда активизируются сделки как у госзаказчиков (в том числе идет основная масса закупок регионов), так и у коммерческих заказчиков (в том числе из-за ожидания удорожания техники с 1 января). Напомним, потребность российского рынка автоперевозок в новой грузовой технике в 2025 году вырастет до 27 175 единиц. Сейчас этот показатель эксперты оценивают в 24 393 единиц, а прогнозы косвенно подтверждает динамика продаж новых седельных тягачей в РФ. По сравнению с январем-маем 2022 года объемы реализации выросли на 91%, подсчитали эксперты Национального агентства промышленной информации.

Выводы по анализу рынка движимого имущества.

Проведенный анализ объектов оценки показал, что, для части объектов оценки, объектов-аналогов, идентичных оцениваемым объектам, на вторичном рынке продаж не выявлено. Это обусловлено тем, что оцениваемое оборудование является востребованным, не выработало свой полезный ресурс. Рынок продаж такого оборудования очень узок, так как сегмент потребителей ограничен.

Цена на объекты устанавливается производителем таких объектов и их стоимость не сильно варьируется, но зависит от предоставляемых скидок дилеров, дистрибьюторов таких объектов имущества.

Для части объектов оценки, таких как транспортные средства, тракторы, экскаваторы. погрузчики, прицепы, вторичный рынок хоть и развит, однако количество предложений идентичных объектов ограничено. На рынке присутствуют объявления о продаже объектов аналогичных по своим функциям, различного возраста.

Для решения вышеперечисленных задач при проведении анализа рынка движимого имущества различного назначения в основном использовались следующие источники информации:

- сайт Интернет - https://avito.ru/ – продажа новой и подержанной техники, оборудования;
- сайт Интернет - https://drom.ru/ – продажа новой и подержанной техники, оборудования;
- сайт Интернет - https://farpost.ru/ – продажа новой и подержанной техники, оборудования;
- сайт Интернет - https://auto.ru/ – продажа новой и подержанной техники, оборудования;
- сайт Интернет - https://exkavator.ru/ – продажа новой и подержанной техники, оборудования;
- сайт Интернет - https://ehkskavator.ru/ – продажа новой и подержанной техники, оборудования;
- сайт Интернет - https:// agroserver.ru/ – продажа новой и подержанной техники, оборудования;
- сайт Интернет - https://подбор-станков.рф – продажа новой и подержанной техники, оборудования;
- сайт Интернет - https://www.prostanki.com – продажа подержанной техники, оборудования;
- сайт Интернет - https://secondtool.ru – продажа подержанной техники, оборудования;
- сайт Интернет - https://xn----7sbe0ajr0aip.xn--p1ai/– продажа подержанной техники, оборудования;

- сайт Интернет - http://www.btstanki.ru продажа подержанной техники, оборудования;

- сайт Интернет - http://www.stankomashtorg.ru продажа подержанной техники, оборудования;

- сайты производителей или продавцов, дистрибьюторов движимого имущества

5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

5.1. Определение рыночной стоимости прав землепользования сравнительным подходом

Общие положения

Целью рыночной оценки является определение рыночной стоимости единичного земельного участка на дату оценки независимыми оценщиком в соответствии с принятыми стандартами и методами оценки.

Рыночная стоимость земельного участка основывается на семи принципах:

1. Принцип полезности
2. Принцип спроса и предложения
3. Принцип замещения
4. Принцип ожидания
5. Принцип внешнего влияния
6. Принцип изменения
7. Принцип наиболее эффективного использования

Учитывая состав оцениваемых прав, в настоящем отчете определяется рыночная стоимость права собственности для части земельных участков, а также права пользования на условиях аренды в пользу ПАО «Славянский кирпич».

Оценка в настоящем отчете основана на методических рекомендациях, утвержденных Распоряжением Минимущества РФ №568-р от 06.03.2002 г., в соответствии с которыми Оценщик обязан использовать (или обосновать отказ от использования) три подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

В настоящем отчете, для определения рыночной стоимости земельного участка, затратный подход в чистом виде не применим. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости строительства улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения. В настоящем отчете данные методы не применяются в связи с тем, что они не отражают реальной стоимости земли и требуют дополнительных корректировок на различия в правах для здания и земельного участка. Доходный подход также не используется, т.к. спрогнозировать реальный доход от сдачи в аренду земельного участка не представляется возможным из-за отсутствия рыночных данных об аналогичных сделках. Учитывая, что наиболее объективный результат при развитом рынке аналогичных объектов дает сравнительный подход, для целей настоящей оценки принято решение рассчитать стоимость прав на оцениваемый земельный участок сравнительным подходом.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Сравнительный подход к оценке земельного участка основан на определении его рыночной стоимости путем сравнения объекта оценки с аналогичными земельными участками, имущественными правами на земельные участки и (или) едиными объектами недвижимости, по которым известны их цены с учетом поправок, устраняющих влияние на цены аналогов отличий от объекта оценки. На сравнительном подходе основаны методы сравнительного анализа продаж, выделения и распределения.

Для целей настоящей оценки используется метод сравнительного анализа продаж.

Данный метод широко используется в странах с развитым земельным рынком. Метод основывается на систематизации и сопоставлении информации о ценах продажи аналогичных земельных участков, т.е. на принципе замещения. Метод сравнения продаж предполагает, что рациональный покупатель за выставленный на продажу земельный участок заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по площади и местоположению участок

земли. Поэтому цены, недавно уплаченные за сопоставимые объекты, отражают рыночную стоимость оцениваемого участка земли. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков.

Для целей настоящей оценки метод сравнения продаж включает следующую последовательность действий:

1. Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения).

2. Определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.

3. Определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка.

4. Корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка.

5. Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;
- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками относят:

1) Условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств).

2) Условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаиморасчеты, бартер и т.п.).

3) Обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.).

4) Изменение цен на земельные участки за период с момента заключения сделки с аналогом до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, сотка, квадратный метр и др.), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении. В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно сравниваемых объектов.

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности были выделены для сравнительного анализа ряд объектов, которые максимально соответствуют по основным параметрам объекту оценки.

Учитывая, что объекты оценки принадлежат к одному сегменту рынка, при этом имеют различные площади, Оценщик производит расчет объектов следующим образом:

- из представленных предложений на продажу отбираем ряд объектов, которые в наибольшей степени приближаются по элементам сравнения к оцениваемому объекту;
- определяем стоимость единицы сравнения всех объектов-аналогов 1 га. (1 сот.);
- производим дальнейшие необходимые корректировки;
- получаем скорректированные стоимости объектов-аналогов;
- рассчитываем в принятых единицах сравнения (руб./га.; руб./сот.) среднеарифметическую стоимость объекта оценки;
- впоследствии удельная стоимость 1 га. (1 сот.) корректируется по каждому из объектов оценки с внесением корректирующих коэффициентов по таким показателям, как: площадь;
- полученные значения удельной стоимости 1 га. (1 сот.) по каждому из объектов с учетом корректировок перемножается на площадь объекта.

Расчет стоимости участков осуществляется исходя из 1 га. (1 сот.). Исходные данные для расчета рыночной стоимости объекта оценки, представлены в нижеследующей таблице:

5.1.1. Определение рыночной стоимости прав землепользования сравнительным подходом для земель под индустриальную застройку в г. Славянск-на-Кубани

Описание и характеристики объектов сравнения и оцениваемого земельного участка

Таблица 132.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Источник информации	-	-	Архив Оценщика.рф (https://www.avito.ru/slavyansk-na-kubani/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._promnaznacheniya_2461544861)	https://onrealt.ru/slavyansk-na-kubani/kypit-uchastok/58025855	https://onrealt.ru/slavyansk-na-kubani/kypit-uchastok/2146971
Цена предложения	**руб.**	Определяется	**3 000 000**	**2 850 000**	**5 000 000**
Площадь земельного участка, сот.	сот.	36,20	24,00	32,74	53,67
Стоимость за единицу	**руб./сот.**	**Определяется**	**125 000**	**87 049**	**93 162**
Скидка на торг	-	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение	-	Краснодарский край, г. Славянск-на-Кубани, ул. Маевское шоссе, 3/11	Краснодарский край, Славянский р-н, Славянское городское поселение, Славянск-на-Кубани, ул. Западная	Краснодарский край, р-н Славянский, г. Славянск-на-Кубани, ул. Маевское шоссе, 7/11 (к/н: 23:48:0402043:1014)	Краснодарский край, г. Славянск-на-Кубани, ул. Промышленная, 3/5 (к/н: 23:48:0402041:1158)
Юридические ограничения	-	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата продажи/ предложения	-	30.09.2023	22.02.2023	10.02.2023	26.07.2023
Категория земель	-	Земли населённых пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	-	под зданием материально-технического склада	под бытовое обслуживание	под производственную базу	Под производственную базу
Наличие ж/д ветки	-	Есть (в непосредственной близости)	Нет	Нет	Нет
Оформленное право на земельный участок	-	Собственность	Собственность	Аренда	Собственность/Аренда
Фактор размера собственности (масштаб объекта)	**сот.**	36,20	24,00	32,74	53,67
Наличие строений на участке	-	Условно свободный	Нет	Нет	Да
Возможность подключения коммуникаций	-	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения

Пояснение: общая площадь объектов-аналогов, коммуникации объектов, тип, назначение определены исходя из анализа информации, содержащейся в объявлениях таких объектов, а также путем анализа информации публичной кадастровой карты, консультаций с продавцами таких объектов по телефонам, указанным в объявлении.

Так как выбранные объекты сравнения имеют отличия от объекта оценки, то для расчета рыночной стоимости земельного участка необходимо произвести корректировки цен предложений объектов сравнения.

При сравнении оцениваемого и сопоставимых объектов вводились корректировки только на различия между оцениваемым объектом и объектами сравнения.

Первая корректировка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная корректировка, умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта последовательность продолжается до тех пор, пока не будут внесены все корректировки.

Обоснование корректировок

Все корректировки были внесены на основании аналитического анализа влияния каждого фактора на стоимость с учетом того насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Такой метод внесения поправок называется экспертным.

Скидка на торг. Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки. Согласно Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки», 2022 г., автор Лейфер Л.А. показатели составляют:

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

© Игорь Иванович Иванов

Учитывая тип, назначение объектов, а также местоположение объектов, на основании вышеприведённой таблицы поправка на фактор предложения/продажа принята как среднее значение интервала в размере **11,7%**.

Местоположение. Вводится корректировка на отличие величины цен, сложившихся на аналогичные объекты в месте расположения объекта оценки и местах расположения объектов-аналогов. Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его стоимость. Коммерчески выгодное местоположение объекта недвижимости обуславливает получение более высокого дохода его пользователем. Поэтому спрос на объекты, расположенные в центральной части города, а также близко к улицам с высокой транспортной доступностью выше, чем на аналогичные объекты, расположенные в менее оживленных местах. Это позволяет собственнику требовать справедливого увеличения стоимости за объекты, расположенные в коммерчески привлекательных местах.

Объект оценки и объекты-аналоги имеют сопоставимое местоположение, корректировка не применяется (расположены в г. Славянск-на-Кубани).

Юридические ограничения. Корректировка предполагает изменение цены на земельный участок в том случае, если на него наложены какие-либо юридические ограничения. Оцениваемый объект, так же, как и объекты-аналоги не обременены какими-либо юридическими ограничениями, поэтому корректировка не применялась.

Условия продажи. Оцениваемый объект и объекты сравнения имеют одинаковые (рыночные) условия продажи, в связи с чем корректировка не применялась.

Дата продажи/предложения. Как правило, объекты-аналоги подбираются в период до даты оценки, равный сроку экспозиции объекта оценки. Срок экспозиции определен по данным портала Statrielt[28] составляет:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земельные участки населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	10	6	5	6	7
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	8
3	**Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения**, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	2	23	11	9	10	12
4	**Земельные участки сельскохозяйственного назначения** (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	20	12	10	11	13

Объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, предлагаются к продаже до 30 сентября 2023 года в пределах указанного срока экспозиции для соответствующего типа имущества. Так как все объекты продаются в одном временном периоде – корректировка отсутствует.

Категория земель. Оцениваемые объекты относятся к землям населенных пунктов. Объекты-аналоги №1-№3 относятся к землям населенных пунктов, корректировка не применяется.

Разрешенное использование. У оцениваемого объекта нет различий по данному показателю с объектами-аналогами, корректировка не применяется.

Наличие ж/д ветки. Вводится корректировка на отличие стоимостей объектов в зависимости от железнодорожных путей, проложенных к земельному участку. К земельным участкам объектов оценки проложены железнодорожные пути, объекты-аналоги № 1-3 не имеют доступа железнодорожной ветки. Согласно Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки», 2022 г., автор Лейфер Л.А. показатели составляют:

Таблица 116. Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку с ж/д веткой к удельной цене аналогичных участков без ж/д ветки	1,14	1,13	1,15

Корректировка для объектов-аналогов №1-3 составит:

Таблица 133.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие ж/д ветки	Есть (в непосредственной близости)	Нет	Нет	Нет
Показатель	1,14	1,00	1,00	1,00
Корректировки	-	[(1,14/1)-1*100%] **14%**	[(1,14/1)-1*100%] **14%**	[(1,14/1)-1*100%] **14%**

Оформленное право на земельный участок. Объект оценки – земельные участки находится на праве собственности, также как и объект-аналог №1, корректировка не применялась. Объект-

[28] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3277-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2023-goda-1

аналог №2 находится на праве долгосрочной аренды, объект №3 находится частично в собственности – 36,34 кв.м и в долгосрочной аренде – 17,33 кв.м. Необходимо внести корректировки для объектов-аналогов №2,3.

Для земельных участков под индустриальную застройку корректировки вводится согласно Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки», 2022 г., автор Лейфер Л.А. показатели составляют:

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77

Таблица 134.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Оформленное право на земельный участок	Собственность	Собственность	Аренда	Собственность
Показатель	1,00	1,00	0,86	(1*0,68+0,86*0,32) 0,95
Корректировки	-	0%	[(1,00/0,86)-1*100%] **16%**	[(1,00/0,95)-1*100%] **5%**

Площадь объекта. Как правило, объекты с меньшей площадью более ликвидны, а, следовательно, являются более дорогостоящими из расчета на 1 сот./га общей площади, чем объекты с большей площадью.

Зависимость удельной цены от площади рассчитывается по формуле

Кмасшт = (Soo/Soa)^к ,

где:

Soo – площадь объекта оценки, сот./га;

Soa – площадь объекта аналога, сот./га;

к – коэффициент торможения

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости, 2022, под ред. Л.А. Лейфера «Земельные участки» показатель коэффициента торможения составляет:

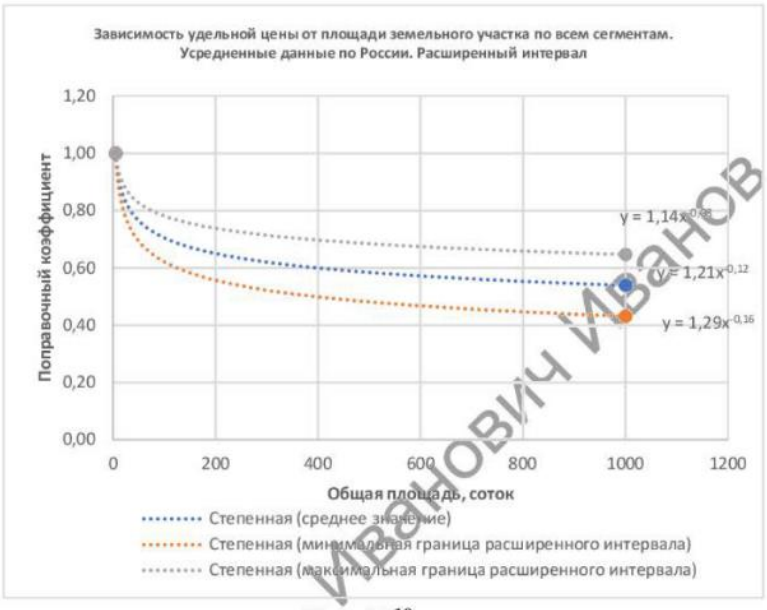


Рис. 16[10]

Для расчета принимается среднее значение интервала, в размере -0,12.

Таблица 135.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Фактор размера собственности (масштаб объекта)	36,20	24,00	32,74	53,67
Расчет корректировки	-	[((36,0/24,0)^-0,12-1)*100%]	[((36,0/32,74)^-0,12-1)*100%]	[((36,0/53,67)^-0,12-1)*100%]
Поправка на масштаб	-	**-5%**	**-1%**	**5%**

Наличие строений. Данная корректировка учитывает разницу в стоимостях земельных участков при наличии на них дополнительных улучшений, которые могут, как увеличивать, так и уменьшать стоимость земельного участка. Объекты оценки оцениваются как условно свободными – без строений. Объекты-аналоги №1,2 также предлагаются к продаже без строений – корректировка отсутствует. Объект-аналог №3 предлагается к продаже с аварийными строениями, а также недостроенным фундаментом, предполагаемые под снос.

Согласно проведенного исследования Ассоциации СтатРиелт[29] показатели по данному параметру составляют:

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с **ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу** (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,71	0,87	0,80

Корректировка для объектов-аналогов составит:

Таблица 136.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие строений на участке	Условно свободный	Нет	Нет	Да
Показатель	1,00	1,00	1,00	0,80
Корректировки	-	0%	0%	[(1,00/0,80)-1*100%] **25%**

[29] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3289-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2023-goda

Возможность подключения коммуникаций. Вводится корректировка на отличие стоимостей объектов в зависимости от наличия подведенных коммуникаций. В данном случае у всех объектов-аналогов, так же, как и у объекта оценки, имеются в наличии все коммуникации или существует возможность их подведения. Корректировка отсутствует.

Расчет рыночной стоимости права собственности оцениваемого «базового» земельного участка сравнительным подходом представлен ниже в таблице:

Таблица 137.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Источник информации	-	-	АрхивОценщика.рф (https://www.avito.ru/slavyansk-na-kubani/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._promnaznacheniya_2461544861)	https://onrealt.ru/slavyansk-na-kubani/kypit-uchastok/58025855	https://onrealt.ru/slavyansk-na-kubani/kypit-uchastok/2146971
Цена предложения	**руб.**	Определяется	**3 000 000**	**2 850 000**	**5 000 000**
Площадь земельного участка, сот.	сот.	36,20	24,00	32,74	53,67
Стоимость за единицу	**руб./сот.**	**Определяется**	**125 000**	**87 049**	**93 162**
Скидка на торг	-	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировки	-	-	-11,7%	-11,7%	-11,7%
Скорректированная стоимость	руб.	Определяется	**2 649 000**	**2 516 550**	**4 415 000**
Стоимость за единицу	**руб./сот.**	**Определяется**	**110 375**	**76 865**	**82 262**
Внесение корректировок к единице сравнения					
Местоположение	-	Краснодарский край, г. Славянск-на-Кубани, ул. Маевское шоссе, 3/11	Краснодарский край, Славянский р-н, Славянское городское поселение, Славянск-на-Кубани, ул. Западная	Краснодарский край, р-н Славянский, г. Славянск-на-Кубани, ул. Маевское шоссе, 7/11 (к/н: 23:48:0402043:1014)	Краснодарский край, г. Славянск-на-Кубани, ул. Промышленная, 3/5 (к/н: 23:48:0402041:1158)
Корректировки	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**110 375**	**76 865**	**82 262**
Юридические ограничения	-	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Корректировки	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**110 375**	**76 865**	**82 262**
Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировки	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**110 375**	**76 865**	**82 262**
Дата продажи/ предложения	-	30.09.2023	22.02.2023	10.02.2023	26.07.2023
Корректировки	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**110 375**	**76 865**	**82 262**
Категория земель	-	Земли населённых пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировки	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**110 375**	**76 865**	**82 262**
Разрешенное использование	-	под зданием материально-технического склада	под бытовое обслуживание	под производственную базу	Под производственную базу

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Корректировки	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**110 375**	**76 865**	**82 262**
Наличие ж/д ветки	-	Есть (в непосредственной близости)	Нет	Нет	Нет
Показатель	-	1,14	1,00	1,00	1,00
Корректировки	%	-	14%	14%	14%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**125 828**	**87 626**	**93 779**
Оформленное право на земельный участок	-	Собственность	Собственность	Аренда	Собственность
Показатель	-	1,00	1,00	0,86	0,95
Корректировки	%	-	0%	16%	5%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**125 828**	**101 646**	**98 468**
Фактор размера собственности (масштаб объекта)	**сот.**	36,20	24,00	32,74	53,67
Поправка на масштаб	%	-	-5%	-1%	5%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**119 537**	**100 630**	**103 391**
Наличие строений на участке	-	Условно свободный	Нет	Нет	Да
Корректировки	%	-	0%	0%	25%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**119 537**	**100 630**	**129 239**
Возможность подключения коммуникаций	-	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Корректировки	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**119 537**	**100 630**	**129 239**
Среднеарифметическая стоимость	**руб./сот.**	**116 469**	-	-	-
Рыночная стоимость земельного участка	**руб.**	**4 216 000**	-	-	-

Итоговое значение стоимости объектов оценки, определено с учетом указанного алгоритма расчета: полученное значения удельной стоимости 1 сот. по каждому из объектов с учетом корректировок перемножается на площадь объекта.

Расчет стоимости каждого из объектов оценки с учетом корректирующих коэффициентов представлен в таблице ниже:

Таблица 138.

№ согл.списка	Объект оценки	Площадь, сот.	Категория земель	Назначение земельного участка	Кадастровый номер	Стоимость 1 сот., руб.	Площадь участка, сот.	Корректировка на масштаб участка[1)]	Рыночная стоимость с учетом корректировки на площадь, руб./сот.	Рыночная стоимость всего участка, руб.
2	Земельный уч-к под произв-ной базой,пл.328726 кв.м	3 287,26	Земли населённых пунктов	для размещения кирпичного завода	23:27:1306000:49	116 469	3 287,26	-42%	67 552	**222 061 000**
6	Земельный участок 11097 кв.м (часть бывш. 31017кв.м)	110,97	Земли населённых пунктов	под производственную базу	23:48:0000000:632	116 469	110,97	-13%	101 328	**11 244 000**
12	Земельный участок 2400 кв.м (часть бывш. 31017кв.м)	24,00	Земли населённых пунктов	под производственную базу	23:48:0402043:1640	116 469	24,00	5%	122 292	**2 935 000**
13	Земельный участок площадь 1881 кв.м (мельница)	18,81	Земли населённых пунктов	под производственное здание (мельница)	23:27:1306000:6	116 469	18,81	8%	125 787	**2 366 000**
14	Земельный участок Славянск н/Кубани Маевское шоссе 109008 кв м	1 090,08	Земли населённых пунктов	Под производственной базой	23:27:1306000:91	116 469	1 090,08	-34%	76 870	**83 794 000**

1) Зависимость удельной цены от площади рассчитывается по формуле

$$Кмасшт = (Soo/Soa)^к ,$$

где:

Soo – площадь объекта оценки, сот./га;

Soa – площадь объекта аналога, сот./га;

к – коэффициент торможения

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости, 2022, под ред. Л.А. Лейфера «Земельные участки» показатель коэффициента торможения составляет**: -012** (диаграмма справочника приведена выше по расчету «базового» земельного участка)

5.1.2. Определение рыночной стоимости прав землепользования сравнительным подходом для земель под индустриальную застройку в х. Галицын

Описание и характеристики объектов сравнения и оцениваемого земельного участка

Таблица 139.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Источник информации	-	-	Архив Оценщика.рф (https://www.avito.ru/slavyansk-na-kubani/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._promnaznacheniya_2461544861)	https://onrealt.ru/slavyansk-na-kubani/kypit-uchastok/58025855	https://onrealt.ru/slavyansk-na-kubani/kypit-uchastok/2146971
Цена предложения	**руб.**	Определяется	**3 000 000**	**2 850 000**	**5 000 000**
Площадь земельного участка, сот.	сот.	58,02	24,00	32,74	53,67
Стоимость за единицу	**руб./сот.**	**Определяется**	**125 000**	**87 049**	**93 162**
Скидка на торг	-	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение	-	Краснодарский край, р-н Славянский, с/п Кировское, х. Галицын, ул. Мира, 208/1	Краснодарский край, Славянский р-н, Славянское городское поселение, Славянск-на-Кубани, ул. Западная	Краснодарский край, р-н Славянский, г. Славянск-на-Кубани, ул. Маевское шоссе, 7/11 (к/н: 23:48:0402043:1014)	Краснодарский край, г. Славянск-на-Кубани, ул. Промышленная, 3/5 (к/н: 23:48:0402041:1158)
Зональное обозначение местоположения	-	Прочие населенные пункты	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Юридические ограничения	-	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата продажи/ предложения	-	30.09.2023	22.02.2023	10.02.2023	26.07.2023
Категория земель	-	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	-	под зданием материально-технического склада	под бытовое обслуживание	под производственную базу	Под производственную базу
Наличие ж/д ветки	-	Нет	Нет	Нет	Нет
Оформленное право на земельный участок	-	Собственность	Собственность	Аренда	Собственность

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Фактор размера собственности (масштаб объекта)	**сот.**	58,02	24,00	32,74	53,67
Наличие строений на участке	-	Условно свободный	Нет	Нет	Да
Возможность подключения коммуникаций	-	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения

Пояснение: общая площадь объектов-аналогов, коммуникации объектов, тип, назначение определены исходя из анализа информации, содержащейся в объявлениях таких объектов, а также путем анализа информации публичной кадастровой карты, консультаций с продавцами таких объектов по телефонам, указанным в объявлении.

Так как выбранные объекты сравнения имеют отличия от объекта оценки, то для расчета рыночной стоимости земельного участка необходимо произвести корректировки цен предложений объектов сравнения.

При сравнении оцениваемого и сопоставимых объектов вводились корректировки только на различия между оцениваемым объектом и объектами сравнения.

Первая корректировка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная корректировка, умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта последовательность продолжается до тех пор, пока не будут внесены все корректировки.

Обоснование корректировок

Все корректировки были внесены на основании аналитического анализа влияния каждого фактора на стоимость с учетом того насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Такой метод внесения поправок называется экспертным.

Скидка на торг. Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки. Согласно Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки», 2022 г., автор Лейфер Л.А. показатели составляют:

Таблица 105. Значения скидки на торг на активном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	11,7%	10,9%	12,5%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	10,1%	9,3%	10,8%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	14,4%	13,0%	15,9%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	9,8%	8,6%	11,0%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	8,8%	7,8%	9,7%
Земельные участки под объекты рекреации	12,9%	11,8%	14,0%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	11,6%	10,7%	12,5%

© Игорь Иванович Иванов

Учитывая тип, назначение объектов, а также местоположение объектов, на основании вышеприведённой таблицы поправка на фактор предложения/продажа принята как среднее значение интервала в размере **11,7%**.

Местоположение. Вводится корректировка на отличие величины цен, сложившихся на аналогичные объекты в месте расположения объекта оценки и местах расположения объектов-аналогов. Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его стоимость. Коммерчески выгодное местоположение объекта недвижимости обуславливает получение более высокого дохода его пользователем. Поэтому спрос на объекты, расположенные в центральной части города, а также близко к улицам с высокой транспортной доступностью выше, чем на аналогичные объекты, расположенные в менее оживленных местах. Это позволяет собственнику требовать справедливого увеличения стоимости за объекты, расположенные в коммерчески привлекательных местах.

Объекты оценки расположены в х. Галицын, схожих земельных участков с объектом оценки в сопоставимом местоположении Оценщиком не выявлено, поэтому Оценщик использует объекты-аналоги, представленные в г. Славянск-на-Кубани с введением корректировки на местоположение.

В настоящем Отчете применяется корректировка на местоположение с учетом статуса населенного пункта. Согласно Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки», 2022 г., автор Лейфер Л.А. показатели составляют:

Таблица 12. Отношение цен земельных участков под индустриальную застройку по районам области. Значения коэффициентов, усредненные по городам России, Доверительный интервал

Отношение цен земельных участков по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Под индустриальную застройку			
Областной центр	1,00		
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,81	0,79	0,83
Райцентры с развитой промышленностью	0,72	0,69	0,75
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,61	0,58	0,64
Прочие населенные пункты	0,50	0,47	0,53

Корректировки для объектов-аналогов составят:

Таблица 140.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Краснодарский край, р-н Славянский, с/п Кировское, х. Галицын, ул. Мира, 208/1	Краснодарский край, Славянский р-н, Славянское городское поселение, Славянск-на-Кубани, ул. Западная	Краснодарский край, р-н Славянский, г. Славянск-на-Кубани, ул. Маевское шоссе, 7/11 (к/н: 23:48:0402043:1014)	Краснодарский край, г. Славянск-на-Кубани, ул. Промышленная, 3/5 (к/н: 23:48:0402041:1158)
Зональное обозначение местоположения	Прочие населенные пункты	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Показатель	0,50	0,72	0,72	0,72
Корректировки	-	[(0,50/0,72-1)*100%] **-31%**	[(0,50/0,72-1)*100%] **-31%**	[(0,50/0,72-1)*100%] **-31%**

Юридические ограничения. Корректировка предполагает изменение цены на земельный участок в том случае, если на него наложены какие-либо юридические ограничения. Оцениваемый объект, так же, как и объекты-аналоги не обременены какими-либо юридическими ограничениями, поэтому корректировка не применялась.

Условия продажи. Оцениваемый объект и объекты сравнения имеют одинаковые (рыночные) условия продажи, в связи с чем корректировка не применялась.

Дата продажи/предложения. Как правило, объекты-аналоги подбираются в период до даты оценки, равный сроку экспозиции объекта оценки. Срок экспозиции определен по данным портала Statrielt[30] составляет:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земельные участки населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	10	6	5	6	7
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	8
3	**Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения**, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	2	23	11	9	10	12
4	**Земельные участки сельскохозяйственного назначения** (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	20	12	10	11	13

Объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, предлагаются к продаже до 30 сентября 2023 года в пределах указанного срока экспозиции для соответствующего типа имущества. Так как все

[30] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3277-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2023-goda-1

объекты продаются в одном временном периоде – корректировка отсутствует.

Категория земель. Оцениваемые объекты относятся к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения". Объекты-аналоги №1-№3 относятся к землям населенных пунктов. В настоящем Отчете корректировка на категорию земель не применялась, данное расхождение связано с различным местоположением участков, в х. Галицын участки расположены за пределами населенного пункта на землях промышленности, в г. Славянск-на-Кубани внутри города на землях населенного пункта, корректировка на местоположение введена выше, корректировка на категорию не вводилась.

Разрешенное использование. У оцениваемого объекта нет различий по данному показателю с объектами-аналогами, корректировка не применяется.

Наличие ж/д ветки. Вводится корректировка на отличие стоимостей объектов в зависимости от железнодорожных путей, проложенных к земельному участку. Объект оценки, также, как и объекты-аналоги №1-3 не имеют в непосредственной близости железнодорожной ветки, корректировка не применялась.

Оформленное право на земельный участок. Объект оценки – земельные участки находится на праве собственности, также как и объект-аналог №1, корректировка не применялась. Объект-аналог №2 находится на праве долгосрочной аренды, объект №3 находится частично в собственности – 36,34 кв.м и в долгосрочной аренде – 17,33 кв.м. Необходимо внести корректировки для объектов-аналогов №2,3.

Для земельных участков под индустриальную застройку корректировки вводится согласно Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки», 2022 г., автор Лейфер Л.А. показатели составляют:

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77

Таблица 141.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Оформленное право на земельный участок	Собственность	Собственность	Аренда	Собственность
Показатель	1,00	1,00	0,86	(1*0,68+0,86*0,32) 0,95
Корректировки	-	0%	[(1,00/0,86)-1*100%] **16%**	[(1,00/0,95)-1*100%] **5%**

Площадь объекта. Как правило, объекты с меньшей площадью более ликвидны, а, следовательно, являются более дорогостоящими из расчета на 1 сот./га общей площади, чем объекты с большей площадью.

Зависимость удельной цены от площади рассчитывается по формуле

$$Кмасшт = (Soo/Soa)^к ,$$

где:

Soo – площадь объекта оценки, сот./га;

Soa – площадь объекта аналога, сот./га;

к – коэффициент торможения

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости, 2022, под ред. Л.А. Лейфера «Земельные участки» показатель коэффициента торможения составляет:

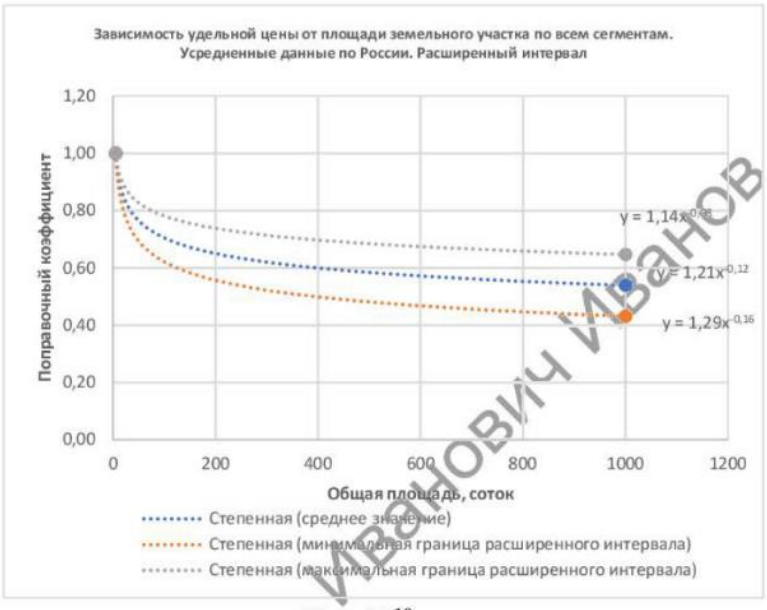


Рис. 16[10]

Для расчета принимается среднее значение интервала, в размере -0,12.

Таблица 142.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Фактор размера собственности (масштаб объекта)	58,02	24,00	32,74	53,67
Расчет корректировки	-	[((58,02/24,0)^-0,12-1)*100%]	[((58,02/32,74)^-0,12-1)*100%]	[((58,02/53,67)^-0,12-1)*100%]
Поправка на масштаб	-	**-10%**	**-7%**	**-1%**

Наличие строений. Данная корректировка учитывает разницу в стоимостях земельных участков при наличии на них дополнительных улучшений, которые могут, как увеличивать, так и уменьшать стоимость земельного участка. Объекты оценки оцениваются как условно свободными – без строений. Объекты-аналоги №1,2 также предлагаются к продаже без строений – корректировка отсутствует. Объект-аналог №3 предлагается к продаже с аварийными строениями, а также недостроенным фундаментом, предполагаемые под снос.

Согласно проведенного исследования Ассоциации СтатРиелт[31] показатели по данному параметру составляют:

№	Земельный участок для строительства	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Свободный (незастроенный)			1,00
2	Земельный участок с **ветхими зданиями, строениями или сооружениями, подлежащими сносу** (в зависимости от материала (бетон, дерево, кирпич или природный камень), степени застроенности и возможности вторичного использования материалов), без учета расселения зарегистрированных лиц	0,71	0,87	0,80

Корректировка для объектов-аналогов составит:

Таблица 143.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие строений на участке	Условно свободный	Нет	Нет	Да
Показатель	1,00	1,00	1,00	0,80

[31] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3289-na-snos-vetkhikh-zdanij-stroenij-i-sooruzhenij-korrektirovki-na-01-10-2023-goda

Корректировки	-	0%	0%	[(1,00/0,80)-1*100%] **25%**

Возможность подключения коммуникаций. Вводится корректировка на отличие стоимостей объектов в зависимости от наличия подведенных коммуникаций. В данном случае у всех объектов-аналогов, так же, как и у объекта оценки, имеются в наличии все коммуникации или существует возможность их подведения. Корректировка отсутствует.

Расчет рыночной стоимости права собственности оцениваемого «базового» земельного участка в х. Галицын сравнительным подходом представлен ниже в таблице:

Таблица 144.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Источник информации	-	-	Архив Оценщика.рф (https://www.avito.ru/slavyansk-na-kubani/zemelnye_uchastki/uchastok_24_sot._promnaznacheniya_2461544861)	https://onrealt.ru/slavyansk-na-kubani/kypit-uchastok/58025855	https://onrealt.ru/slavyansk-na-kubani/kypit-uchastok/2146971
Цена предложения	**руб.**	Определяется	**3 000 000**	**2 850 000**	**5 000 000**
Площадь земельного участка, сот.	сот.	58,02	24,00	32,74	53,67
Стоимость за единицу	**руб./сот.**	**Определяется**	**125 000**	**87 049**	**93 162**
Скидка на торг	-	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировки	-	-	-11,7%	-11,7%	-11,7%
Скорректированная стоимость	руб.	Определяется	**2 649 000**	**2 516 550**	**4 415 000**
Стоимость за единицу	**руб./сот.**	**Определяется**	**110 375**	**76 865**	**82 262**
Внесение корректировок к единице сравнения					
Местоположение	-	Краснодарский край, р-н Славянский, с/п Кировское, х. Галицын, ул. Мира, 208/1	Краснодарский край, Славянский р-н, Славянское городское поселение, Славянск-на-Кубани, ул. Западная	Краснодарский край, р-н Славянский, г. Славянск-на-Кубани, ул. Маевское шоссе, 7/11 (к/н: 23:48:0402043:1014)	Краснодарский край, г. Славянск-на-Кубани, ул. Промышленная, 3/5 (к/н: 23:48:0402041:1158)
Зональное обозначение местоположения	-	Прочие населенные пункты	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры с развитой промышленностью
Показатель	-	0,50	0,72	0,72	0,72
Корректировки	%	-	-31%	-31%	-31%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**76 649**	**53 378**	**57 126**
Юридические ограничения	-	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Корректировки	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**76 649**	**53 378**	**57 126**
Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировки	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**76 649**	**53 378**	**57 126**
Дата продажи/ предложения	-	30.09.2023	22.02.2023	10.02.2023	26.07.2023
Корректировки	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**76 649**	**53 378**	**57 126**
Категория земель	-	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения,	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
		информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения			
Корректировки	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**76 649**	**53 378**	**57 126**
Разрешенное использование	-	под зданием материально-технического склада	под бытовое обслуживание	под производственную базу	Под производственную базу
Корректировки	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**76 649**	**53 378**	**57 126**
Наличие ж/д ветки	-	Нет	Нет	Нет	Нет
Показатель	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировки	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**76 649**	**53 378**	**57 126**
Оформленное право на земельный участок	-	Собственность	Собственность	Аренда	Собственность
Показатель	-	1	1	0,86	0,95
Корректировки	%	-	0%	16%	5%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**76 649**	**61 918**	**59 982**
Фактор размера собственности (масштаб объекта)	**сот.**	58,02	24,00	32,74	53,67
Поправка на масштаб	%	-	-10%	-7%	-1%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**68 984**	**57 584**	**59 382**
Наличие строений на участке	-	Условно свободный	Нет	Нет	Да
Корректировки	%	-	0%	0%	25%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**68 984**	**57 584**	**74 228**
Возможность подключения коммуникаций	-	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Корректировки	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**68 984**	**57 584**	**74 228**
Среднеарифметическая стоимость	**руб./сот.**	**66 932**	-	-	-
Рыночная стоимость земельного участка	**руб.**	**3 883 000**	-	-	-

Итоговое значение стоимости объектов оценки, определено с учетом указанного алгоритма расчета: полученное значения удельной стоимости 1 сот. по каждому из объектов с учетом корректировок перемножается на площадь объекта.

Расчет стоимости каждого из объектов оценки с учетом корректирующих коэффициентов представлен в таблице ниже:

Таблица 145.

№ согл. списка	Объект оценки	Площадь, сот.	Категория земель	Назначение земельного участка	Кадастровый номер	Стоимость 1 сот., руб.	Площадь участка, сот.	Корректировка на масштаб участка[1)]	Рыночная стоимость с учетом корректировки на площадь, руб./сот.	Рыночная стоимость всего участка, руб.
2	Земля под промышленным предприятием 66536 кв.м.	665,36	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	под здание конторы	23:27:0601003:4	66 932	665,36	-25%	50 199	**33 400 000**
6	Земля под цехом по производству трот.плит.3362кв.м	33,62	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Под промышленным предприятием	23:27:0601003:3	66 932	33,62	7%	71 617	**2 408 000**

1) Зависимость удельной цены от площади рассчитывается по формуле

$$Кмасшт = (Soo/Soa)^к ,$$

где:

Soo – площадь объекта оценки, сот./га;

Soa – площадь объекта аналога, сот./га;

к – коэффициент торможения

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости, 2022, под ред. Л.А. Лейфера «Земельные участки» показатель коэффициента торможения составляет**: -012** (диаграмма справочника приведена выше по расчету «базового» земельного участка)

5.1.2. Определение рыночной стоимости прав землепользования сравнительным подходом для земельных участков под карьеры в х. Галицын

Описание и характеристики объектов сравнения и оцениваемого земельного участка

Таблица 146.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Источник информации	-	-	https://www.avito.ru/yurovka/gotoviy_biznes/uchastok_karer_po_dobyche_schebnya_2367777374	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/282138913/	https://www.avito.ru/uglerodovskiy/gotoviy_biznes/karer_schebnya_2443666911
Цена предложения	**руб.**	Определяется	**73 700 000**	**13 000 000**	**35 000 000**
Площадь земельного участка, сот.	га.	47,00	61,41	10,71	31,00
Стоимость за единицу	**руб./га.**	**Определяется**	**1 200 101**	**1 213 819**	**1 129 032**
Скидка на торг	-	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение	-	Краснодарский край, р-н Славянский, с/п Кировское, х. Галицын, ул. Мира, 208/1	Краснодарский край, г. Анапа, ЗАО "Первомайское", секция 48, контур 11 (к/н: 23:37:0502000:300)	Краснодарский край, Лабинский район	Ростовская область, Красносулинский р-н, пос. при станции Замчалово
Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата продажи/ предложения	-	30.09.2023	Август 2023	Февраль 2023	Актуально на сентябрь 2023 г.
Категория земель	-	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности
Разрешенное использование	-	Под карьер	Для сельскохозяйственного производства (недропользование - добыча щебня)	Недропользование	Под карьер (добыча щебня)
Наличие ж/д ветки	-	Нет	Нет	Нет	Нет
Оформленное право на земельный участок	-	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Фактор размера собственности (масштаб объекта)	**сот.**	47,00	61,41	10,71	31,00
Наличие строений на участке	-	Условно свободный	Нет	Нет	Нет

Пояснение: общая площадь объектов-аналогов, тип, назначение определены исходя из анализа информации, содержащейся в объявлениях таких объектов, а также путем анализа информации публичной кадастровой карты, консультаций с продавцами таких объектов по телефонам, указанным в объявлении.

Так как выбранные объекты сравнения имеют отличия от объекта оценки, то для расчета рыночной стоимости земельного участка необходимо произвести корректировки цен предложений объектов сравнения.

При сравнении оцениваемого и сопоставимых объектов вводились корректировки только на различия между оцениваемым объектом и объектами сравнения.

Первая корректировка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная корректировка, умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта последовательность продолжается до тех пор, пока не будут внесены все корректировки.

Обоснование корректировок

Все корректировки были внесены на основании аналитического анализа влияния каждого фактора на стоимость с учетом того насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Такой метод внесения поправок называется экспертным.

Скидка на торг. Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки. Согласно Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки», 2022 г., автор Лейфер Л.А. показатели составляют:

Таблица 123 . Значения скидки на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

Учитывая тип, специализированное назначение объектов, учитывая, что земельные участки под карьеры являются неактивным рынком, на основании вышеприведённой таблицы поправка на фактор предложения/продажа принята как крайнее значение интервала для земельных участков индустриального назначения в размере **19,9%**.

Местоположение. Вводится корректировка на отличие величины цен, сложившихся на аналогичные объекты в месте расположения объекта оценки и местах расположения объектов-аналогов. Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его стоимость. Коммерчески выгодное местоположение объекта недвижимости обуславливает получение более высокого дохода его пользователем. Поэтому спрос на объекты, расположенные в центральной части города, а также близко к улицам с высокой транспортной доступностью выше, чем на аналогичные объекты, расположенные в менее оживленных местах. Это позволяет собственнику требовать справедливого увеличения стоимости за объекты, расположенные в коммерчески привлекательных местах.

Учитывая крайне ограниченный рынок карьеров, Оценщик рассматривает весь Краснодарский край, а также регионы ЮФО. Местоположение участков под недра не влияют на стоимость, выбрать удобное местоположение подобных участков не предоставляется возможным, там, где есть залежь полезных ископаемых, там и вынуждены организации расположить производства, поэтому корректировка на местоположение в данном случае не применяется.

Юридические ограничения. Корректировка предполагает изменение цены на земельный участок в том случае, если на него наложены какие-либо юридические ограничения. Оцениваемый объект, так же, как и объекты-аналоги не обременены какими-либо юридическими ограничениями влияющими на стоимость объекта, поэтому корректировка не применялась.

Условия продажи. Оцениваемый объект и объекты сравнения имеют одинаковые (рыночные) условия продажи, в связи с чем корректировка не применялась.

Дата продажи/предложения. Как правило, объекты-аналоги подбираются в период до даты оценки, равный сроку экспозиции объекта оценки. Срок экспозиции определен по данным портала Statrielt[32] составляет:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земельные участки населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	10	6	5	6	7
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	8
3	**Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения**, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	2	23	11	9	10	12
4	**Земельные участки сельскохозяйственного назначения** (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	20	12	10	11	13

Объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, предлагаются к продаже до 30 сентября 2023 года в пределах указанного срока экспозиции для соответствующего типа имущества. Так как все объекты продаются в одном временном периоде – корректировка отсутствует.

Категория земель. Оцениваемые объекты относятся к землям промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Объекты-аналоги №1- земли сельскохозяйственного назначения; объект-аналог №2 – земли населенных пунктов; объект-аналог №3 – земли промышленности энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения. Учитывая особенное назначение всех участков, под разработку и добычу полезных ископаемых, категория земель для данных участков не имеет значения и стоимость от категории не зависит, корректировка не применялась.

Разрешенное использование. У оцениваемого объекта нет различий по данному показателю с объектами-аналогами, корректировка не применяется.

Наличие ж/д ветки. Вводится корректировка на отличие стоимостей объектов в зависимости от железнодорожных путей, проложенных к земельному участку. Объект оценки, также, как и объекты-аналоги №1-3 не имеют в непосредственной близости железнодорожной ветки, корректировка не применялась.

Оформленное право на земельный участок. Объект оценки – земельные участки находится на праве долгосрочной аренды, Объекты-аналоги №1-3 на праве собственности – необходимо внести корректировки.

Для земельных участков под индустриальную застройку корректировки вводится согласно Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки», 2022 г., автор Лейфер Л.А. показатели составляют:

[32] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3277-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2023-goda-1

Таблица 10. Отношение удельной цены земельных участков в зависимости от передаваемых прав, среднее значение и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под индустриальную застройку			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,86	0,84	0,87
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,75	0,73	0,77

Таблица 147.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Оформленное право на земельный участок	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Показатель	0,86	1	1	1
Корректировки	-	[(0,86/1,00)-1*100%] **-14%**	[(0,86/1,00)-1*100%] **-14%**	[(0,86/1,00)-1*100%] **-14%**

Площадь объекта. Как правило, объекты с меньшей площадью более ликвидны, а, следовательно, являются более дорогостоящими из расчета на 1 сот./га общей площади, чем объекты с большей площадью.

Зависимость удельной цены от площади рассчитывается по формуле

Кмасшт = (Soo/Soa)^к ,

где:

Soo – площадь объекта оценки, сот./га;

Soa – площадь объекта аналога, сот./га;

к – коэффициент торможения

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости, 2022, под ред. Л.А. Лейфера «Земельные участки» показатель коэффициента торможения составляет:

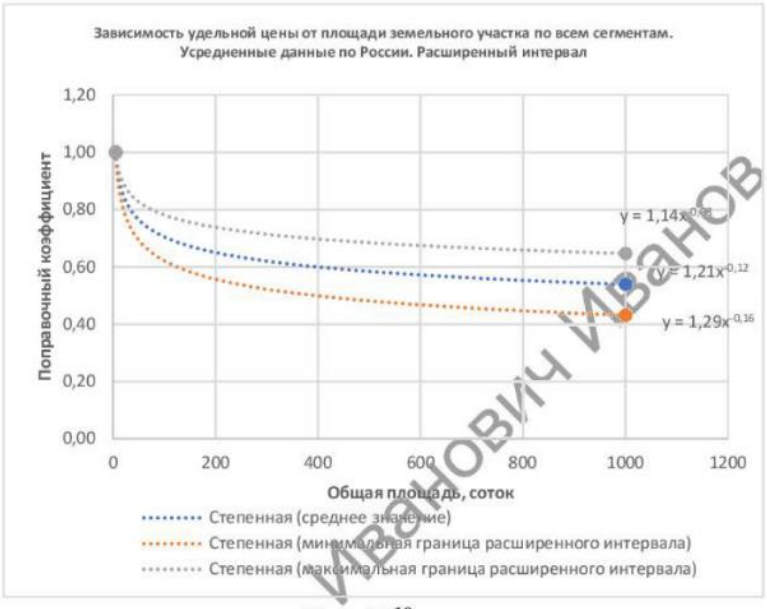


Рис. 16[10]

Для расчета принимается среднее значение интервала, в размере -0,12.

Ольга Ивановна Иванов

Таблица 148.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Фактор размера собственности (масштаб объекта),га	47,00	61,41	10,71	31,00
Расчет корректировки	-	[((47,0/61,41)^-0,12-1)*100%]	[((47,0/10,71)^-0,12-1)*100%]	[((47,0/31,0)^-0,12-1)*100%]
Поправка на масштаб	-	**-3%**	**-16%**	**-5%**

Наличие строений. Данная корректировка учитывает разницу в стоимостях земельных участков при наличии на них дополнительных улучшений, которые могут, как увеличивать, так и уменьшать стоимость земельного участка. Объекты оценки оцениваются как условно свободными – без строений. Объекты-аналоги №1-3 также предлагаются к продаже без строений – корректировка отсутствует.

Расчет рыночной стоимости права собственности оцениваемого «базового» земельного участка под карьер в х. Галицын сравнительным подходом представлен ниже в таблице:

Таблица 149.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Источник информации	-	-	https://www.avito.ru/yurovka/gotoviy_biznes/uchastok_karer_po_dobyche_schebnya_2367777374	https://krasnodar.cian.ru/sale/commercial/282138913/	https://www.avito.ru/uglerodovskiy/gotoviy_biznes/karer_schebnya_2443666911
Цена предложения	**руб.**	Определяется	**73 700 000**	**13 000 000**	**35 000 000**
Площадь земельного участка, сот.	га.	47,00	61,41	10,71	31,00
Стоимость за единицу	**руб./га.**	**Определяется**	**1 200 101**	**1 213 819**	**1 129 032**
Скидка на торг	-	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировки	-	-	-19,3%	-19,3%	-19,3%
Скорректированная стоимость	руб.	Определяется	**59 475 900**	**10 491 000**	**28 245 000**
Стоимость за единицу	**руб./га.**	**Определяется**	**968 481**	**979 552**	**911 129**
Внесение корректировок к единице сравнения					
Местоположение	-	Краснодарский край, р-н Славянский, с/п Кировское, х. Галицын, ул. Мира, 208/1	Краснодарский край, г. Анапа, ЗАО "Первомайское", секция 48, контур 11 (к/н: 23:37:0502000:300)	Краснодарский край, Лабинский район	Ростовская область, Красносулинский р-н, пос. при станции Замчалово
Корректировки	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./га.**	Определяется	**968 481**	**979 552**	**911 129**
Юридические ограничения	-	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Корректировки	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./га.**	Определяется	**968 481**	**979 552**	**911 129**
Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировки	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./га.**	Определяется	**968 481**	**979 552**	**911 129**
Дата продажи/ предложения	-	30.09.2023	Август 2023	Февраль 2023	Актуально на сентябрь 2023 г.
Корректировки	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./га.**	Определяется	**968 481**	**979 552**	**911 129**
Категория земель	-	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения,	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
		информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения			
Корректировки	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./га.**	Определяется	**968 481**	**979 552**	**911 129**
Разрешенное использование	-	Под карьер	Для сельскохозяйственного производства (недропользование - добыча щебня)	Недропользование	Под карьер (добыча щебня)
Корректировки	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./га.**	Определяется	**968 481**	**979 552**	**911 129**
Наличие ж/д ветки	-	Нет	Нет	Нет	Нет
Показатель	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировки	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./га.**	Определяется	**968 481**	**979 552**	**911 129**
Оформленное право на земельный участок	-	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Показатель	-	0,86	1	1	1
Корректировки	%	-	-14%	-14%	-14%
Скорректированная стоимость	**руб./га.**	Определяется	**832 894**	**842 415**	**783 571**
Фактор размера собственности (масштаб объекта)	**сот.**	47,00	61,41	10,71	31,00
Поправка на масштаб	%	-	-3%	-16%	-5%
Скорректированная стоимость	**руб./га.**	Определяется	**807 907**	**707 629**	**744 392**
Наличие строений на участке	-	Условно свободный	Нет	Нет	Нет
Корректировки	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./га.**	Определяется	**807 907**	**707 629**	**744 392**
Возможность подключения коммуникаций	-	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Корректировки	%	-	0%	0%	0%

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная стоимость	**руб./га.**	Определяется	**807 907**	**707 629**	**744 392**
Среднеарифметическая стоимость	**руб./га.**	**753 309**	-	-	-
Рыночная стоимость земельного участка	**руб.**	**35 406 000**	-	-	-

Итоговое значение стоимости объектов оценки, определено с учетом указанного алгоритма расчета: полученное значения удельной стоимости 1 сот. по каждому из объектов с учетом корректировок перемножается на площадь объекта.

Расчет стоимости каждого из объектов оценки с учетом корректирующих коэффициентов представлен в таблице ниже:

Таблица 150.

№ согласно списка	Объект оценки	Площадь, га	Категория земель	Назначение земельного участка	Кадастровый номер	Стоимость 1 га., руб.	Площадь участка, га.	Корректировка на масштаб участка	Рыночная стоимость с учетом корректировки на площадь, руб./га[1)]	Рыночная стоимость права аренды участком, руб.
2	_ППА аренда земли договор №3578	74,04	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для добычи полезных ископаемых	23:27:0601003:17	753 309	74,04	-5%	715 644	**52 984 000**
6	_ППА аренда земли договор №3822	3,93	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для добычи полезных ископаемых	23:27:06010003:13	753 309	3,93	35%	1 016 967	**4 000 000**

1) Зависимость удельной цены от площади рассчитывается по формуле

Кмасшт = (Soo/Soa)^к ,

где:

Soo – площадь объекта оценки, сот./га;

Soa – площадь объекта аналога, сот./га;

к – коэффициент торможения

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости, 2022, под ред. Л.А. Лейфера «Земельные участки» показатель коэффициента торможения составляет**: -012** (диаграмма справочника приведена выше по расчету «базового» земельного участка)

5.1.4. Определение рыночной стоимости прав землепользования сравнительным подходом для земель под сельскохозяйственное назначение х. Галицын

Описание и характеристики объектов сравнения и оцениваемого земельного участка

Таблица 151.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Источник информации	-	-	АрхивОценщика.рф (https://www.avito.ru/petrovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_4ga_snt_dnp_2503595014)	АрхивОценщика.рф (https://www.avito.ru/petrovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_15ga_snt_dnp_2846515233)	АрхивОценщика.рф (https://www.avito.ru/grivenskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_1467ga_snt_dnp_396209411)
Цена предложения	**руб.**	Определяется	**1 600 000**	**7 500 000**	**5 868 000**
Площадь земельного участка	га.	9,83	4,18	15,00	14,67
Стоимость за единицу	**руб./га.**	**Определяется**	**382 775**	**500 000**	**400 000**
Скидка на торг	-	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение	-	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Славянский, ЗАО "Новопетровское", участок №1	Краснодарский край, р-н Славянский, в границах ЗАО АПФ "Кубань", узловая точка №1 (к/н: 23:27:0801000:10788)	Краснодарский край, Славянский р-н, Петровское сельское поселение, станица Петровская	Краснодарский край, Славянский р-н, сельское поселение Голубая Нива, пос. Голубая Нива
Юридические ограничения	-	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата продажи/ предложения	-	30.09.2023	06.09.2023	28.08.2023	04.05.2023
Категория земель	-	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Разрешенное использование	-	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Форма земельного участка	-	Удобная	Удобная	Удобная	Удобная
Оформленное право на земельный участок	-	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Фактор размера собственности (масштаб объекта)	**га.**	9,83	4,18	15,00	14,67
Наличие строений на участке	-	Нет	Нет	Нет	Нет

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Возможность подключения коммуникаций	-	Отсутствуют, имеется возможность подключения электроэнергии, водоснабжения (скважина)	Отсутствуют, имеется возможность подключения электроэнергии, водоснабжения (скважина)	Отсутствуют, имеется возможность подключения электроэнергии, водоснабжения (скважина)	Отсутствуют, имеется возможность подключения электроэнергии, водоснабжения (скважина)

Пояснение: общая площадь объектов-аналогов, коммуникации объектов, тип, назначение определены исходя из анализа информации, содержащейся в объявлениях таких объектов, а также путем анализа информации публичной кадастровой карты, консультаций с продавцами таких объектов по телефонам, указанным в объявлении.

Так как выбранные объекты сравнения имеют отличия от объекта оценки, то для расчета рыночной стоимости земельного участка необходимо произвести корректировки цен предложений объектов сравнения.

При сравнении оцениваемого и сопоставимых объектов вводились корректировки только на различия между оцениваемым объектом и объектами сравнения.

Первая корректировка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная корректировка, умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта последовательность продолжается до тех пор, пока не будут внесены все корректировки.

Обоснование корректировок

Все корректировки были внесены на основании аналитического анализа влияния каждого фактора на стоимость с учетом того насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Такой метод внесения поправок называется экспертным.

Скидка на торг. Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки. Согласно Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки», 2022 г., автор Лейфер Л.А. показатели составляют:

Таблица 123 . Значения скидки на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

Учитывая тип, назначение объектов, а также местоположение объектов, на основании вышеприведённой таблицы поправка на фактор предложения/продажа принята как среднее значение интервала для земельных участков сельскохозяйственного назначения, в размере **20,3%**.

Местоположение. Вводится корректировка на отличие величины цен, сложившихся на аналогичные объекты в месте расположения объекта оценки и местах расположения объектов-аналогов. Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его стоимость. Коммерчески выгодное местоположение объекта недвижимости обуславливает получение более высокого дохода его пользователем. Поэтому спрос на объекты, расположенные в центральной части города, а также близко к улицам с высокой транспортной доступностью выше, чем на аналогичные объекты, расположенные в менее оживленных местах. Это позволяет собственнику требовать справедливого увеличения стоимости за объекты, расположенные в коммерчески привлекательных местах.

Объект оценки земельные участки сельскохозяйственного назначения, расположенные вблизи х. Глицын Славянского района, все объекты-аналоги расположены в Славянском районе вблизи населенных пунктов, местоположение объекта оценки и объектов-аналогов сопоставимо, корректировка не вводилась.

Юридические ограничения. Корректировка предполагает изменение цены на земельный участок в том случае, если на него наложены какие-либо юридические ограничения. Оцениваемый

объект, так же, как и объекты-аналоги не обременены какими-либо юридическими ограничениями, поэтому корректировка не применялась.

Условия продажи. Оцениваемый объект и объекты сравнения имеют одинаковые (рыночные) условия продажи, в связи с чем корректировка не применялась.

Дата продажи/предложения. Как правило, объекты-аналоги подбираются в период до даты оценки, равный сроку экспозиции объекта оценки. Срок экспозиции определен по данным портала Statrielt[33] составляет:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земельные участки населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	10	6	5	6	7
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	8
3	**Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения**, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	2	23	11	9	10	12
4	**Земельные участки сельскохозяйственного назначения** (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	20	12	10	11	13

Объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, предлагаются к продаже до 30 сентября 2023 года в пределах указанного срока экспозиции для соответствующего типа имущества. Так как все объекты продаются в одном временном периоде – корректировка отсутствует.

Категория земель. Оцениваемые объекты относятся к землям сельскохозяйственного назначения. Объекты-аналоги №1-№3 относятся к землям сельхоз назначения, корректировка не применяется.

Разрешенное использование. У оцениваемого объекта нет различий по данному показателю с объектами-аналогами, корректировка не применяется.

Форма земельного участка. Вводится корректировка на отличие стоимостей объектов в зависимости от контурности полей, размера и конфигурации. Объект оценки и объекты-аналоги стандартной формы, корректировка не применялась.

Оформленное право на земельный участок. Объект оценки – земельные участки находятся на праве долгосрочной аренды. Объекты-аналоги №1-3 находятся на праве собственности, необходимо внести корректировку к объектам-аналогам.

Для земельных участков под сельскохозяйственное назначение корректировки вводится согласно Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», 2023 г., автор Лейфер Л.А. показатели составляют:

Таблица 7

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Земельные участки под пашни			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,84	0,82	0,85
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде (менее 10 лет) к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,70	0,68	0,73
Отношение удельной цены земельных участков на праве общей долевой собственности, не выделенных в натуре, к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,66	0,61	0,71

[33] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3277-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2023-goda-1

Таблица 152.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Оформленное право на земельный участок	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Показатель	0,84	1	1	1
Корректировки	-	[(0,84/1,00)-1*100%] **-16%**	[(0,84/1,00)-1*100%] **-16%**	[(0,84/1,00)-1*100%] **-16%**

Площадь объекта. Как правило, объекты с меньшей площадью более ликвидны, а, следовательно, являются более дорогостоящими из расчета на 1 сот./га общей площади, чем объекты с большей площадью.

Зависимость удельной цены от площади рассчитывается по формуле

Кмасшт = (Soo/Soa)^к ,

где:

Soo – площадь объекта оценки, сот./га;

Soa – площадь объекта аналога, сот./га;

к – коэффициент торможения

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», 2023 г., автор Лейфер Л.А. показатель коэффициента торможения составляет:

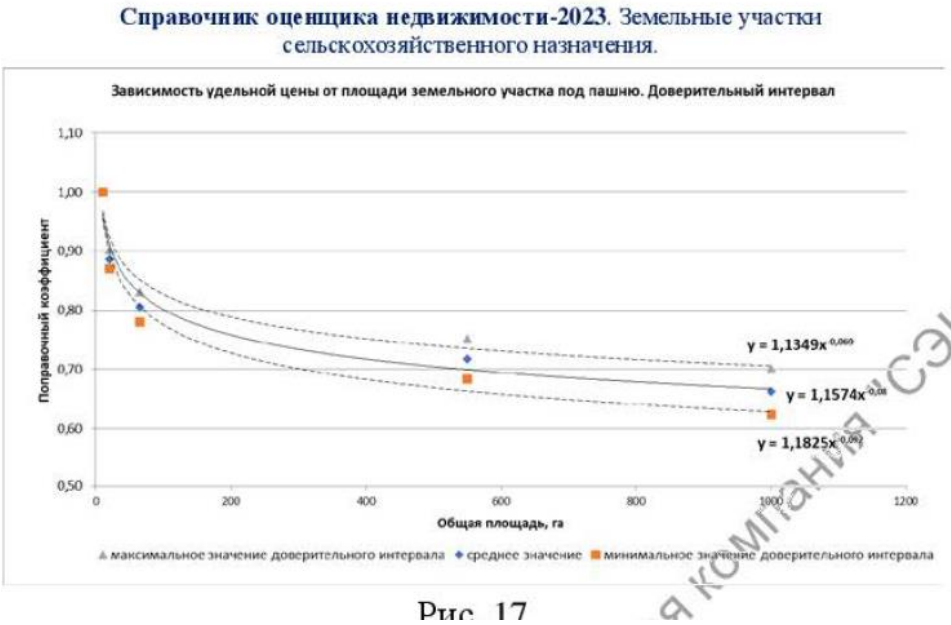


Рис. 17

Для расчета принимается среднее значение интервала, в размере -0,08.

Таблица 153.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Фактор размера собственности (масштаб объекта), га	9,83	4,18	15,00	14,67
Расчет корректировки	-	[((9,83/4,18)^-0,08-1)*100%]	[((9,83/415,0)^-0,08-1)*100%]	[((9,83/14,67)^-0,08-1)*100%]
Поправка на масштаб	-	**-7%**	**3%**	**3%**

Наличие строений. Данная корректировка учитывает разницу в стоимостях земельных участков при наличии на них дополнительных улучшений, которые могут, как увеличивать, так и уменьшать стоимость земельного участка. Объекты оценки также как и объекты-аналоги не имеют строений на участке, корректировка не вводилась.

Возможность подключения коммуникаций. Вводится корректировка на отличие стоимостей объектов в зависимости от наличия подведенных коммуникаций типичных для земельных участков сельскохозяйственного назначения. В данном случае у всех объектов-аналогов, так же, как и у объектов оценки нет коммуникаций на участке – корректировка не вводилась.

Расчет рыночной стоимости права собственности оцениваемого «базового» земельного участка сравнительным подходом представлен ниже в таблице:

Таблица 154.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Источник информации	-	-	АрхивОценщика.рф (https://www.avito.ru/petrovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_4ga_snt_dnp_2503595014)	АрхивОценщика.рф (https://www.avito.ru/petrovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_15ga_snt_dnp_2846515233)	АрхивОценщика.рф (https://www.avito.ru/grivenskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_1467ga_snt_dnp_396209411)
Цена предложения	**руб.**	Определяется	**1 600 000**	**7 500 000**	**5 868 000**
Площадь земельного участка	га.	9,83	4,18	15,00	14,67
Стоимость за единицу	**руб./га.**	**Определяется**	**382 775**	**500 000**	**400 000**
Скидка на торг	-	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировки	-	-	-20,3%	-20,3%	-20,3%
Скорректированная стоимость	руб.	Определяется	**1 275 200**	**5 977 500**	**4 676 796**
Стоимость за единицу	**руб./га.**	**Определяется**	**305 072**	**398 500**	**318 800**
Внесение корректировок к единице сравнения					
Местоположение	-	Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Краснодарский край, р-н Славянский, ЗАО"Новопетровское", участок №1	край Краснодарский, р-н Славянский, в границах ЗАО АПФ "Кубань", узловая точка №1 (к/н: 23:27:0801000:10788)	Краснодарский край, Славянский р-н, Петровское сельское поселение, станица Петровская	Краснодарский край, Славянский р-н, сельское поселение Голубая Нива, пос. Голубая Нива
Корректировки	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./га.**	Определяется	**305 072**	**398 500**	**318 800**
Юридические ограничения	-	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Корректировки	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./га.**	Определяется	**305 072**	**398 500**	**318 800**
Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировки	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./га.**	Определяется	**305 072**	**398 500**	**318 800**
Дата продажи/ предложения	-	30.09.2023	06.09.2023	28.08.2023	04.05.2023
Корректировки	%	-	0%	0%	0%

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Скорректированная стоимость	**руб./га.**	Определяется	**305 072**	**398 500**	**318 800**
Категория земель	-	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения
Корректировки	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./га.**	Определяется	**305 072**	**398 500**	**318 800**
Разрешенное использование	-	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства	Для сельскохозяйственного производства
Корректировки	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./га.**	Определяется	**305 072**	**398 500**	**318 800**
Форма земельного участка	-	Удобная	Удобная	Удобная	Удобная
Показатель	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировки	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./га.**	Определяется	**305 072**	**398 500**	**318 800**
Оформленное право на земельный участок	-	Долгосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Показатель	-	0,84	1	1	1
Корректировки	%	-	-16%	-16%	-16%
Скорректированная стоимость	**руб./га.**	Определяется	**256 260**	**334 740**	**267 792**
Фактор размера собственности (масштаб объекта)	**га.**	9,83	4,18	15,00	14,67
Поправка на масштаб	%	-	-7%	3%	3%
Скорректированная стоимость	**руб./га.**	Определяется	**238 322**	**344 782**	**275 826**
Наличие строений на участке	-	Условно свободный	Нет	Нет	Нет
Корректировки	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./га.**	Определяется	**238 322**	**344 782**	**275 826**
Возможность подключения коммуникаций	-	Отсутствуют, имеется возможность подключения электроэнергии,	Отсутствуют, имеется возможность подключения электроэнергии, водоснабжения (скважина)	Отсутствуют, имеется возможность подключения электроэнергии, водоснабжения (скважина)	Отсутствуют, имеется возможность подключения электроэнергии, водоснабжения (скважина)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
		водоснабжения (скважина)			
Корректировки	%	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./га.**	Определяется	**238 322**	**344 782**	**275 826**
Среднеарифметическая стоимость	**руб./га.**	**286 310**	-	-	-
Рыночная стоимость земельного участка	**руб.**	**2 813 000**	-	-	-

Итоговое значение стоимости объектов оценки, определено с учетом указанного алгоритма расчета: полученное значения удельной стоимости 1 га. по каждому из объектов с учетом корректировок перемножается на площадь объекта.

Расчет стоимости каждого из объектов оценки с учетом корректирующих коэффициентов представлен в таблице ниже:

Таблица 155.

Объект оценки	Категория земель	Назначение земельного участка	Кадастровый номер	Стоимость 1 га., руб.	Площадь участка, сот.	Корректировка на масштаб участка[1)]	Рыночная стоимость с учетом корректировки на площадь, руб./га	Рыночная стоимость всего участка, руб.
земельный участок кадастровый № 23:27:0601002:1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли сельскохозяйственного назначения	23:27:0601002:1	286 310	40,30	-11%	254 816	**10 269 000**
земельный участок кадастровый № 23:27:0705001:190	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Для выращивания сельскохозяйственных культур	23:27:0705001:190	286 310	14,69	-3%	277 721	**4 079 000**
_ППА аренда земли договор №3578	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	23:27:0601003:18	286 310	4,29	7%	306 352	**1 314 000**
	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	23:27:0601003:19	286 310	9,35	0%	286 310	**2 678 000**

Объект оценки	Категория земель	Назначение земельного участка	Кадастровый номер	Стоимость 1 га., руб.	Площадь участка, сот.	Корректировка на масштаб участка[1)]	Рыночная стоимость с учетом корректировки на площадь, руб./га	Рыночная стоимость всего участка, руб.
	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	23:27:0601003:20	286 310	0,96	20%	343 572	**331 000**
	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	23:27:0601003:49	286 310	4,97	6%	303 489	**1 508 000**
земельный участок кадастровый № 23:27:06010003:14; земельный участок кадастровый № 23:27:06010003:13	Земли сельскохозяйственного назначения	Для сельскохозяйственного производства	23:27:06010003:14	286 310	10,4693	-1%	283 447	**2 967 000**
земельный участок кадастровый № 23:27:0000000:2537	Земли сельскохозяйственного назначения	для сельскохозяйственного производства	23:27:0000000:2537	286 310	115,74	-18%	234 774	**27 173 000**

1) Зависимость удельной цены от площади рассчитывается по формуле

Кмасшт = (Soo/Soa)^к ,

где:

Soo – площадь объекта оценки, сот./га;

Soa – площадь объекта аналога, сот./га;

к – коэффициент торможения

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости, 2023, под ред. Л.А. Лейфера «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», 2023 г показатель коэффициента торможения составляет**: -0,08** (диаграмма справочника приведена выше по расчету «базового» земельного участка)

5.1.5. Определение рыночной стоимости прав землепользования сравнительным подходом для земель населенных пунктов под ЛПХ

Описание и характеристики объектов сравнения и оцениваемого земельного участка

Таблица 156.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Источник информации	-	-	АрхивОценщика.рф (https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/281375266/)	АрхивОценщика.рф (https://www.avito.ru/chernoerkovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._izhs_3005655874)	АрхивОценщика.рф (https://www.avito.ru/chernoerkovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot._izhs_2741981975)

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Цена предложения	**руб.**	**-**	**550 000**	**1 500 000**	**1 800 000**
Площадь земельного участка	сот.	10,00	7,40	27,0	30
Стоимость за единицу	**руб./сот.**	**Определяется**	**74 324**	**55 556**	**60 000**
Скидка на торг	-	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение	-	Краснодарский край, р-н Славянский, на северной окраине хутора Верхнего, в районе улицы Красноармейской, участок №2.	Краснодарский край, Славянский район, Черноерковское с/пос,Верхний хутор,ул. Долгая,13	Краснодарский край, Славянский р-н, Черноерковское сельское поселение, хутор Чёрный Ерик, ул. Победы, 6	Краснодарский край, Славянский район, Черноерковское сельское поселение, станица Черноерковская, улица Горького, 67
Юридические ограничения	-	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата продажи/ предложения	-	30.09.2023	16.08.2023	14.05.2023	14.01.2023
Категория земель	-	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	-	Для ведения личного подсобного хозяйства	ЛПХ	ИЖС	ЛПХ
Фактор размера собственности (масштаб объекта)	**сот.**	10,00	7,40	27,00	30,00
Оформленное право на земельный участок	-	Краткосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие строений	-	Нет	Нет	Нет	Нет
Возможность подключения коммуникаций	-	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения

Пояснение: общая площадь объектов-аналогов, коммуникации объектов, тип, назначение определены исходя из анализа информации, содержащейся в объявлениях таких объектов, а также путем анализа информации публичной кадастровой карты, консультаций с продавцами таких объектов по телефонам, указанным в объявлении.

Так как выбранные объекты сравнения имеют отличия от объекта оценки, то для расчета рыночной стоимости земельного участка необходимо произвести корректировки цен предложений объектов сравнения.

При сравнении оцениваемого и сопоставимых объектов вводились корректировки только на различия между оцениваемым объектом и объектами сравнения.

Первая корректировка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная корректировка, умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта последовательность продолжается до тех пор, пока не будут внесены все корректировки.

Обоснование корректировок

Все корректировки были внесены на основании аналитического анализа влияния каждого фактора на стоимость с учетом того насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Такой метод внесения поправок называется экспертным.

Скидка на торг. Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки. Согласно Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки», 2022 г., автор Лейфер Л.А. показатели составляют:

Таблица 123 . Значения скидки на торг на неактивном рынке. Значения коэффициентов, усредненные по городам России. Коллективное мнение оценщиков, Доверительный интервал

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
Земельные участки под индустриальную застройку	17,9%	16,4%	19,3%
Земельные участки под коммерческую застройку (офисно-торговую)	15,7%	14,3%	17,0%
Земельные участки сельскохозяйственного назначения	20,3%	18,4%	22,3%
Земельные участки под жилую застройку (МЖС)	15,9%	14,1%	17,7%
Земельные участки под жилую застройку (ИЖС)	13,7%	12,3%	15,0%
Земельные участки под объекты рекреации	18,3%	17,0%	19,6%
Земельные участки под коммерческую застройку (объекты придорожного сервиса)	17,2%	15,6%	18,9%

Учитывая тип, назначение объектов, и на основании данной таблицы поправка на фактор предложения/продажа принята как среднее значение интервала в размере **13,7%**.

Местоположение. Вводится корректировка на отличие величины цен, сложившихся на аналогичные объекты в месте расположения объекта оценки и местах расположения объектов-аналогов. Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его стоимость. Коммерчески выгодное местоположение объекта недвижимости обуславливает получение более высокого дохода его пользователем. Поэтому спрос на объекты, расположенные в центральной части города, а также близко к улицам с высокой транспортной доступностью выше, чем на аналогичные объекты, расположенные в менее оживленных местах. Это позволяет собственнику требовать справедливого увеличения стоимости за объекты, расположенные в коммерчески привлекательных местах.

Объекты оценки, также, как и объекты-аналоги расположены в сопоставимых по местоположению населенных пунктов Славянского района.

Юридические ограничения. Корректировка предполагает изменение цены на земельный участок в том случае, если на него наложены какие-либо юридические ограничения. Оцениваемый объект, так же, как и объекты-аналоги не обременены какими-либо юридическими ограничениями, поэтому корректировка не применялась.

Условия продажи. Оцениваемый объект и объекты сравнения имеют одинаковые (рыночные) условия продажи, в связи с чем корректировка не применялась.

Дата продажи/предложения. Как правило, объекты-аналоги подбираются в период до даты оценки, равный сроку экспозиции объекта оценки. Срок экспозиции определен по данным портала Statrielt[34] составляет:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ[2]	По регионам [3]		
					А группа	Б группа	В группа
1	**Земельные участки населённых пунктов** (для размещения и строительства жилых и общественных зданий, строений)	2	10	6	5	6	7
2	Земельные участки населённых пунктов для сельскохозяйственного использования, а также участки земель сельскохозяйственного назначения для дачного строительства, для садоводства	3	12	7	6	7	8
3	**Земельные участки категории промышленности, транспорта, связи и иного специального назначения**, а также участки земель населенных пунктов, предназначенные для размещения производственных объектов и объектов инженерной и коммунальной инфраструктуры	2	23	11	9	10	12
4	**Земельные участки сельскохозяйственного назначения** (в зависимости от разрешенного использования, общей площади, местоположения и возможности подключения коммуникаций), исключая земли для дачного строительства и для садоводства	7	20	12	10	11	13

Объекты-аналоги, как и оцениваемый объект, предлагаются к продаже до 30 сентября 2023 года в пределах указанного срока экспозиции для соответствующего типа имущества. Так как все объекты продаются в одном временном периоде – корректировка отсутствует.

Категория земель. Оцениваемый объект относятся к землям населенных пунктов. Объекты-аналоги №1-№3 относятся к землям населенных пунктов, корректировка не применяется.

Разрешенное использование. Корректировка предполагает изменение цены на земельный участок в зависимости от разрешенного использования. Исходя из анализа рынка, учитывая местоположение участков, зависимость земельных участков под жилое назначение с разрешенным использованием ИЖС и ЛПХ не выявлено, корректировка не применялась.

Площадь объекта. Как правило, объекты с меньшей площадью более ликвидны, а, следовательно, являются более дорогостоящими из расчета на 1 сот./га общей площади, чем объекты с большей площадью.

Зависимость удельной цены от площади рассчитывается по формуле

$$Кмасшт = (Soo/Soa)^к ,$$

где:

Soo – площадь объекта оценки, сот./га;

Soa – площадь объекта аналога, сот./га;

к – коэффициент торможения

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости, 2022, под ред. Л.А. Лейфера «Земельные участки» показатель коэффициента торможения составляет:

[34] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-stoimosti-zemli/3277-sroki-likvidnosti-sroki-prodazhi-ekspozitsii-tipichnye-dlya-rynka-zemelnykh-uchastkov-i-massivov-na-01-10-2023-goda-1

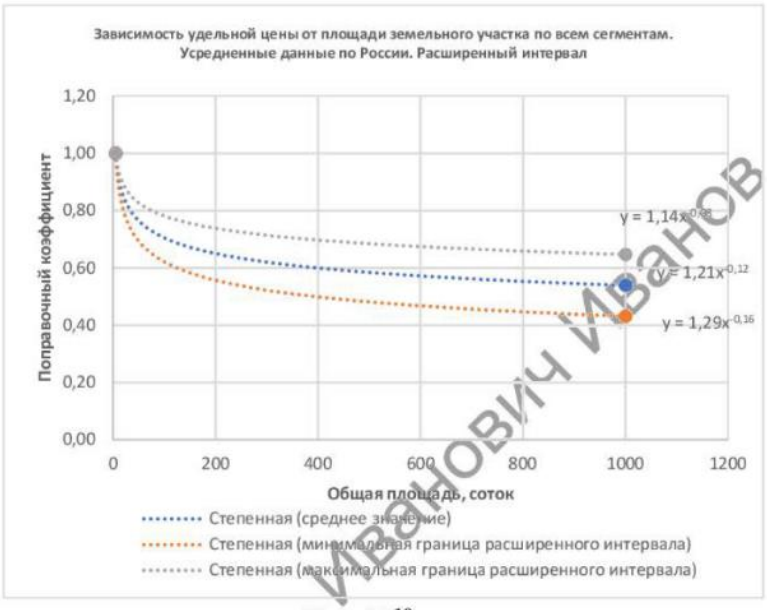


Рис. 16[10]

Для расчета принимается среднее значение интервала, в размере -0,12.

Таблица 157.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Фактор размера собственности (масштаб объекта), га	10,00	7,40	27,00	30,00
Расчет корректировки	-	[((10,0/7,40)^-0,12-1)*100%]	[((10,0/27,0)^-0,12-1)*100%]	[((10,0/30,0)^-0,12-1)*100%]
Поправка на масштаб	-	**-4%**	**13%**	**14%**

Оформленное право на земельный участок. Объект оценки – земельные участки находится на праве краткосрочной аренды, объекты-аналоги №1-3 на праве собственности, необходимо внести корректировку для объектов-аналогов.

Для земельных участков под жилую застройку корректировки вводится согласно Справочника оценщика недвижимости «Земельные участки», 2022 г., автор Лейфер Л.А. показатели составляют:

- Земельные участки под ИЖС			
Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,87	0,86	0,89
Отношение удельной цены земельных участков в краткосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности	0,77	0,75	0,80

Таблица 158.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Оформленное право на земельный участок	Краткосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
Показатель	0,77	1,0	1,0	1,0
Корректировки	-	[(0,77/1,00)-1*100%] **-23%**	[(0,77/1,00)-1*100%] **-23%**	[(0,77/1,00)-1*100%] **-23%**

Наличие строений. Данная корректировка учитывает разницу в стоимостях земельных участков при наличии на них дополнительных улучшений, которые могут, как увеличивать, так и уменьшать стоимость земельного участка. Сравниваемые объекты свободны от строений корректировка не вносится.

Наличие коммуникаций. Вводится корректировка на отличие стоимостей объектов в зависимости от наличия подведенных коммуникаций. В данном случае у всех объектов-аналогов, так же, как и у объекта оценки, имеются в наличии все коммуникации или существует возможность их подведения. Корректировка отсутствует.

Расчет рыночной стоимости права собственности оцениваемого земельного участка сравнительным подходом представлен ниже в таблице:

Описание и характеристики объектов сравнения и оцениваемого земельного участка

Таблица 159.

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Источник информации			АрхивОценщика.рф (https://krasnodar.cian.ru/sale/suburban/281375266/)	АрхивОценщика.рф (https://www.avito.ru/chernoerkovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_27_sot._izhs_3005655874)	АрхивОценщика.рф (https://www.avito.ru/chernoerkovskaya/zemelnye_uchastki/uchastok_30sot._izhs_2741981975)
Цена предложения	**руб.**	-	**550 000**	**1 500 000**	**1 800 000**
Площадь земельного участка	сот.	10,00	7,40	27,0	30
Стоимость за единицу	**руб./сот.**	**Определяется**	**74 324**	**55 556**	**60 000**
Скидка на торг		Продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировки		-	-13,7%	-13,7%	-13,7%
Скорректированная стоимость	руб.	Определяется	**474 650**	**1 294 500**	**1 553 400**
Стоимость за единицу	**руб./сот.**	**Определяется**	**64 142**	**47 944**	**51 780**
Внесение корректировок к единице сравнения					
Местоположение		Краснодарский край, р-н Славянский, на северной окраине хутора Верхнего, в районе улицы Красноармейской, участок №2.	Краснодарский край,Славянский район,Черноерковское с/пос,Верхний хутор,ул. Долгая,13	Краснодарский край, Славянский р-н, Черноерковское сельское поселение, хутор Чёрный Ерик, ул. Победы, 6	Краснодарский край, Славянский район, Черноерковское сельское поселение, станица Черноерковская, улица Горького, 67
Корректировки		-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**64 142**	**47 944**	**51 780**
Юридические ограничения	-	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Корректировки	-	-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./м2**	Определяется	**64 142**	**47 944**	**51 780**
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировки		-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**64 142**	**47 944**	**51 780**
Дата продажи/ предложения		30.09.2023	16.08.2023	14.05.2023	14.01.2023
Корректировки		-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**64 142**	**47 944**	**51 780**
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировки		-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**64 142**	**47 944**	**51 780**

Элемент сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объекты-аналоги		
			1	2	3
Разрешенное использование		Для ведения личного подсобного хозяйства	ЛПХ	ИЖС	ЛПХ
Корректировки		-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**64 142**	**47 944**	**51 780**
Фактор размера собственности (масштаб объекта)	**сот.**	10,00	7,40	27,00	30,00
Поправка на масштаб		-	-4%	13%	14%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**61 576**	**54 177**	**59 029**
Оформленное право на земельный участок		Краткосрочная аренда	Собственность	Собственность	Собственность
		0,77	1,0	1,0	1,0
Корректировки		-	-23%	-23%	-23%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**47 414**	**41 716**	**45 452**
Наличие строений		Нет	Нет	Нет	Нет
Корректировки		-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**47 414**	**41 716**	**45 452**
Возможность подключения коммуникаций		Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения	Имеется возможность подключения
Корректировки		-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**47 414**	**41 716**	**45 452**
Среднеарифметическая стоимость	**руб./сот.**	**44 861**			
Итоговое значение рыночной стоимости права землепользования	**руб.**	**449 000**			

Итоговое значение стоимости объектов оценки, определено с учетом указанного алгоритма расчета: полученное значения удельной стоимости 1 га. по каждому из объектов с учетом корректировок перемножается на площадь объекта.

Расчет стоимости каждого из объектов оценки с учетом корректирующих коэффициентов представлен в таблице ниже:

Таблица 160.

Наименование объекта	Кадастровый номер	Рыночная стоимость 1 сотки земельного участка сравниваемого объекта (типового з/у), руб./сот.	Площадь объекта оценки, сот.	Площадь сравниваемого объекта, сот.	Корректирующий коэффициент	Рыночная стоимость с учетом корректировки на площадь, руб./сот	Итоговое значение стоимости, руб.
Земельный участок, п. Таежный, ул. Свердлова, 19-1	23:27:0204000:10002	44 861	15,00	10,00	-5%	42 731	641 000

1) Зависимость удельной цены от площади рассчитывается по формуле

$$Кмасшт = (Soo/Soa)^к ,$$

где:

Soo – площадь объекта оценки, сот./га;

Soa – площадь объекта аналога, сот./га;

к – коэффициент торможения

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости, 2023, под ред. Л.А. Лейфера «Земельные участки сельскохозяйственного назначения», 2023 г показатель коэффициента торможения составляет**: -0,08** (диаграмма справочника приведена выше по расчету «базового» земельного участка)

Таким образом, итоговая рыночная стоимость объектов оценки основных средств (группа «Земельные участи», «другие виды основных средств»), рассчитанная по сравнительному подходу, с учетом НДС, на дату оценки составляет округленно:

512 919 000
(Пятьсот двенадцать миллионов девятьсот девятнадцать тысяч) рублей,

итоговая рыночная стоимость объектов оценки основных средств (группа «Земельные участи», «другие виды основных средств»), рассчитанная по сравнительному подходу, с учетом НДС, на дату оценки составляет округленно:

488 484 000
(Четыреста восемьдесят восемь миллионов четыреста восемьдесят четыре тысячи) рублей,

в том числе:

Наименование	Кадастровый номер	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Земельные участки	**-**	**2 314 961,81**	**2 314 961,81**	**366 307 000,00**	**366 307 000,00**
Земельн.уч-к под здан.мат.-техн.склада пл.3620кв.м	23:27:1306000:84	23 287,00	23 287,00	4 216 000,00	4 216 000,00
Земельный уч-к под произв-ной базой,пл.328726 кв.м	23:27:1306000:49	460 000,00	460 000,00	222 061 000,00	222 061 000,00
Земельный участок 11097 кв.м (часть бывш. 31017кв.м)	23:48:0000000:632	106 509,00	106 509,00	11 244 000,00	11 244 000,00
Земельный участок 2400 кв.м (часть бывш. 31017кв.м)	23:48:0402043:1640	23 737,00	23 737,00	2 935 000,00	2 935 000,00
Земельный участок площадь 1881 кв.м (мельница)	23:27:1306000:6	267 805,35	267 805,35	2 366 000,00	2 366 000,00
Земельный участок Славянск н/Кубани Маевское шоссе 109008 кв м	23:27:1306000:91	700 847,46	700 847,46	83 794 000,00	83 794 000,00
Земля под зданием конторы 5802 кв.м.	23:27:0601003:5	56 163,36	56 163,36	3 883 000,00	3 883 000,00
Земля под промышленным предприятием 66536 кв.м.	23:27:0601003:4	644 068,48	644 068,48	33 400 000,00	33 400 000,00
Земля под цехом по производству трот.плит.3362кв.м	23:27:0601003:3	32 544,16	32 544,16	2 408 000,00	2 408 000,00
Другие виды основных средств	**-**	**20 937 002,23**	**18 625 026,98**	**146 612 000**	**122 177 000**
_ППА аренда земли договор №0003	земельный участок кадастровый № 23:27:0601002:1	2 736 741,92	2 677 247,51	10 269 000	8 558 000
_ППА аренда земли договор №0006	земельный участок кадастровый № 23:27:0705001:190	295 947,84	289 514,19	4 079 000	3 399 000

Наименование	Кадастровый номер	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	Остаточная балансовая стоимость, руб.	Рыночная стоимость, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
_ППА аренда земли договор №1794	земельный участок кадастровый № 23:27:06010003:10	3 180 676,94	3 096 234,17	35 406 000	29 505 000
_ППА аренда земли договор №2 Рубикор	земельный участок кадастровый № 23:27:0204000:10001; земельный участок кадастровый № 23:27:0204000:10002	5 351 534,55	3 344 709,07	1 090 000	908 000
_ППА аренда земли договор №3578	***земельный участок кадастровый № 23:27:06010003:16; земельный участок кадастровый № 23:27:06010003:17; земельный участок кадастровый № 23:27:06010003:18; земельный участок кадастровый № 23:27:06010003:19; земельный участок кадастровый № 23:27:06010003:20; земельный участок кадастровый № 23:27:06010003:49***	***6 814 187,24***	***6 665 333,63***	***61 628 000***	***51 357 000***
-	23:27:0601003:16	-	-	2 813 000	2 344 000
-	23:27:0601003:17	-	-	52 984 000	44 153 000
-	23:27:0601003:18	-	-	1 314 000	1 095 000
-	23:27:0601003:19	-	-	2 678 000	2 232 000
-	23:27:0601003:20	-	-	331 000	276 000
-	23:27:0601003:49	-	-	1 508 000	1 257 000
_ППА аренда земли договор №3822	***земельный участок кадастровый № 23:27:06010003:14; земельный участок кадастровый № 23:27:06010003:13***	***275 199,27***	***269 273,94***	***34 140 000***	***28 450 000***
-	23:27:06010003:13	-	-	4 000 000	3 333 000
-	23:27:06010003:14	-	-	2 967 000	2 473 000
_ППА аренда земли договор №9104	земельный участок кадастровый № 23:27:0000000:2537	2 282 714,47	2 282 714,47	27 173 000	22 644 000
ИТОГО:				**512 919 000**	**488 484 000**

Примечание: Операции по реализации земельных участков (долей в них) не облагаются налогом на добавленную стоимость. Обоснование: Налоговый Кодекс Российской Федерации (часть вторая) от 05.08.2000 г. №117-ФЗ (в ред.), глава 21 (Налог на добавленную стоимость), ст. 146, п. 2, п.п. 6.

5.2. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества сравнительным подходом (производственно-складской базы)

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на

продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

В рамках сравнительного подхода в данном отчете выбран метод прямого сравнительного анализа продаж.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам, сходных с оцениваемой недвижимостью. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга.

После корректировки цен их используют для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности. При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах сопоставимых объектов, метод сравнения продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Для данного отчета сравнительный подход имеет следующий алгоритм:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже аналогичных объектов недвижимости.

2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.

3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.

4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.

5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться:

- права собственности на недвижимость;
- условия финансирования;
- условия продажи;
- состояние рынка;
- местоположение;
-физические характеристики;
- экономические характеристики;
- использование;
- компоненты собственности, не связанные с недвижимостью.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы. В ряду вышеприведенных методик наиболее широкое распространение получил сравнительный анализ. Под этим термином подразумевается либо анализ парного набора данных, либо относительный сравнительный анализ.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ АНАЛИЗА СРАВНИТЕЛЬНЫХ ПРОДАЖ

Аналогом объекта оценки является сходный по экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях. Однако, проведя подробное исследование рынка недвижимости, оценщик пришел к следующим выводам: рынок недвижимости носит двойственный характер, существуют цены предложений по объектам недвижимости, но оформление сделок в подавляющем большинстве случаев происходит по значительно заниженной стоимости - либо по инвентаризационной стоимости, указанной в справке БТИ, либо по кадастровой стоимости, либо по какой-нибудь условной стоимости. Подтвержденная информация о фактических ценах сделок отсутствует. Цены предложений и цены, указываемые в договорах купли-продажи, отличаются в несколько раз и даже десятков раз. В то же время фактически уплачиваемые суммы за объекты

близки к ценам предложений. Информация о ценах сделок закрыта: Учреждение юстиции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним отказывает в предоставлении цен свершившихся сделок, так как данная информация считается конфиденциальной, по тем же причинам невозможно получить интересующие сведения о свершившихся сделках в риэлторских агентствах города и у нотариусов, доступны только цены предложения. Поэтому, во избежание неоднозначного толкования или ввода в заблуждение настоящим отчетом, в соответствии со ст.ст.11, 14 Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135 – ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» для определения рыночной стоимости в рамках сравнительного подхода используются объекты – аналоги, наиболее подходящие для сравнения и по которым известны цены предложения.

Вследствие того, что ни один из выбранных объектов не может быть абсолютно идентичен оцениваемому, Оценщик пришел к выводу, что сравнению должны подлежать какие-то общие удельные стоимостные показатели, называемые единицами сравнения. Для аналогичных по функциональному назначению объектов недвижимости наиболее подходящей единицей сравнения является стоимость 1 м^2 общей площади всех помещений.

После определения элементов сравнения по ним применяются корректировки для нахождения рыночной стоимости оцениваемого объекта. Для измерения корректировок применяют количественные и качественные методики. К количественным методикам относятся: анализ парного набора данных, статистический анализ, графический анализ и др. К качественным методикам относятся: относительный сравнительный анализ, распределительный анализ, индивидуальные опросы. В ряду вышеприведенных методик наиболее широкое распространение получил сравнительный анализ. Под этим термином подразумевается либо анализ парного набора данных, либо относительный сравнительный анализ. Корректировки по объектам вносились экспертным путем, в основе которых мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога, что основано на анализе рыночных данных по объектам недвижимости.

Алгоритм расчета сравнительным подходом в настоящем отчете построен следующим образом:

- из представленных предложений на продажу отбирается ряд объектов, которые в наибольшей степени приближаются по элементам сравнения к оцениваемому объекту;
- определяется стоимость единицы сравнения всех объектов-аналогов (руб./1 кв.м.);
- производятся дальнейшие необходимые корректировки;
- выводятся скорректированные стоимости объектов-аналогов;
- рассчитываем в принятых единицах сравнения (руб./кв.м.) среднеарифметическую стоимость 1 кв.м. объекта оценки.

Исходя из приведенного списка основных средств зданий и сооружений, все что относится к универсальным производственным объектам Оценщик считает сравнительным подходом исходя из общей площади базы в г. Славянск-на-Кубани, объекты специального назначения, такие как: Емкость башни Рожновского; Навес для хранения зап. частей Лит. З S=566; Пирс, рассчитано отдельно с помощью затратного подхода.

Итоговая площадь производственно-складской базы в г. Славянск-на-Кубани составит:

Основное средство	Модель, марка, кадастровый номер	Площадь	Физическое состояние	Адрес
Административное здание	23:27:1306000:10482	827,7	Отличное	Славянск-на Кубани
Бытовой корпус (бытовка, столовая)	23:27:1306000:10484	468,6	Отличное	Славянск-на Кубани
Здание арочного склада,лит.Б 1632,7 м2	23:27:1306000:10589	1632,7	Хорошее	Славянск-на Кубани
Здание гаражей, Лит.К	23:48:0402043:1188	942,8	Удовлетворительное	Славянск-на Кубани
Здание ГРП (7,9)[1)]	23:27:1306000:10488	-	Отличное	Славянск-на Кубани
Здание материально-технического склада ,лит.В 1026	23:27:1306000:10587	1026,8	Удовлетворительное	Славянск-на Кубани
Здание материального склада ,лит.А 417,4 м2	23:27:1306000:10588	417,4	Хорошее	Славянск-на Кубани

Основное средство	Модель, марка, кадастровый номер	Площадь	Физическое состояние	Адрес
Здание склада Лит. Д S=198,5	23:48:0402043:1177	198,5	удовлетворительное	Славянск-на Кубани
Здание склада Лит. Е S=309,1	23:48:0402043:1187	309,1	хорошее	Славянск-на Кубани
Здание Трансформаторная подстанция[2)]	23:27:1306000:10489	73,9	хорошее	Славянск-на Кубани
Канализационная насосная станция	б/н	0		Славянск-на Кубани
Отделение массопереработки	б/н	3888	отличное	Славянск-на Кубани
Отделение опилок	б/н	864	хорошее	Славянск-на Кубани
Парогенераторная цеха №2	б/н	69	хорошее	Славянск-на Кубани
Производственный корпус	23:27:1306000:10492	16855,3	хорошее	Славянск-на Кубани
Проходная №1	23:27:1306000:10491	13,9	Хорошее	Славянск-на Кубани
Проходная №2	23:27:1306000:10481	13,9	Хорошее	Славянск-на Кубани
Пункт весового контроля	23:27:1306000:10126	12,8	хорошее	Славянск-на Кубани
Ремонтно-механические мастерские	23:27:1306000:10463	544,2	Хорошее	Славянск-на Кубани
Сварочный пост	б/н	120	Удовлетворительное	Славянск-на Кубани
Склад готовой продукции	б/н	2000	Удовлетворительное	Славянск-на Кубани
Склад сырьевых компонентов	23:27:1306000:10120	1266,6	Хорошее	Славянск-на Кубани
Автодорога к весовой	б/н	-	Удовлетворительное	Славянск-на Кубани
Беседка(К столовой №2)	б/н	-	Отличное	Славянск-на Кубани
Водозабор из артезианской скважины	23:27:1306000:10599	-	Хорошее	Славянск-на Кубани
Водозаборные сооружения	б/н	-	Хорошее	Славянск-на Кубани
Водоснабжение	б/н	-	Хорошее	Славянск-на Кубани
Воздуховод	б/н	-	Хорошее	Славянск-на Кубани
Грунтовая дорога	б/н	-	Удовлетворительное	Славянск-на Кубани
Дорога от весовой к площадке складирования беложгущейся глины (685М2)	б/н	-	Удовлетворительное	Славянск-на Кубани
Дымовая труба туннельной печи	б/н	-	Удовлетворительное	Славянск-на Кубани
Емкость башни Рожновского	б/н	-	Удовлетворительное	Славянск-на Кубани
Железнодорожный путь не общего пользования №55,56	23:48:0402043:1200	-	Удовлетворительное	Славянск-на Кубани
Заборы	б/н	-	Удовлетворительное	Славянск-на Кубани
Навес для хранения зап. частей Лит. З S=566	23:48:0402043:1180	566	Хорошее	Славянск-на Кубани
Ограждения	б/н	-	Отличное	Славянск-на Кубани
Отделение по замачиванию и упаковке готовой продукции на производстве 2	б/н	134	Хорошее	Славянск-на Кубани
Отопление	б/н	-	Хорошее	Славянск-на Кубани
Печь туннельная	б/н	-	Хорошее	Славянск-на Кубани
Пирс	23:27:1306000:10146	-	Хорошее	Славянск-на Кубани
Площадка для разгрузки и складирования белой глины	б/н	-	удовлетворительное	Славянск-на Кубани
Площадка для складирования глины	23:27:1306000:10145	-	удовлетворительное	Славянск-на Кубани
Площадка для складирования готовой продукции	23:27:1306000:10486	-	удовлетворительное	Славянск-на Кубани
Площадка для складирования песка	23:27:1306000:10487	-	удовлетворительное	Славянск-на Кубани
Площадка под кирпич	б/н	-	удовлетворительное	Славянск-на Кубани
Площадка разгрузки белой глины (6300кв.м)	23:27:1306000:10407	-	удовлетворительное	Славянск-на Кубани
Площадка складирования готовой продукции №2 (4037,4 кв.м)	23:27:1306000:10403	-	Хорошее	Славянск-на Кубани

Основное средство	Модель, марка, кадастровый номер	Площадь	Физическое состояние	Адрес
Площадка складирования готовой продукции №3 (14150 кв.м)	23:27:1306000:10402	-	Хорошее	Славянск-на Кубани
Площадка складирования готовой продукции №5	б/н	-	Хорошее	Славянск-на Кубани
Площадка складирования готовой продукции №6	б/н	-	Хорошее	Славянск-на Кубани
Площадка складирования красной глины №2 (515,3кв.м)	б/н	-	удовлетворительное	Славянск-на Кубани
Подготовительная камера	б/н	-	Хорошее	Славянск-на Кубани
Подъездные пути	б/н	-	удовлетворительное	Славянск-на Кубани
Сети бытовой канализации и водопровода №2	б/н	-	Хорошее	Славянск-на Кубани
Сети газоснабжения пр-во 2	б/н	-	Хорошее	Славянск-на Кубани
Сети канализации	б/н	-	Хорошее	Славянск-на Кубани
Сети электроснабжения	б/н	-	Хорошее	Славянск-на Кубани
Склад реек	б/н	144	Удовлетворительное	Славянск-на Кубани
Стоянка для грузового автотранспорта №3	23:27:1306000:10483	-	Хорошее	Славянск-на Кубани
Стоянка для грузового транспорта на производстве №1	б/н	-	Хорошее	Славянск-на Кубани
Стоянка для легкового автотранспорта №1	23:27:1306000:10144	-	Хорошее	Славянск-на Кубани
Стоянка для легкового автотранспорта №2 (гостевая)	23:27:1306000:10485	-	Хорошее	Славянск-на Кубани
Сушильно-печное отделение	б/н	4271	Отличное	Славянск-на Кубани
Труба дымовая	б/н	-	удовлетворительное	Славянск-на Кубани
Узел учета расхода газа	б/н	-	Хорошее	Славянск-на Кубани
Установка для полива	б/н	-	Хорошее	Славянск-на Кубани
Внутрихоз. сети быт. кан.	б/н	-	Удовлетворительное	Славянск-на Кубани
ИТОГО				

1)Здание ГРП является площадкой под вагончик

2) Площадь здания трансформаторной подстанции не учитывается в общей площади производственно-складской базы, так как трансформаторная подстанция является вспомогательным зданием и также есть у объектов-аналогов.

Исходные данные для расчета рыночной стоимости производственных зданий сравнительным подходом

Таблица 161.

Элемент сравнения	ЕИ	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Источник информации	-		https://www.avito.ru/afipskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_2362239321	https://onrealt.ru/krymsk/kypit-sklad/55875710	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_3162_m_2966561450
Цена предложения, с учетом НДС	**руб.**	**Определяется**	**360 000 000**	**177 000 000**	**125 000 000**
Фактор продажа / предложение	-	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение	-	Краснодарский край, Славянский район, г. Славянск-на-Кубани, ул. Маевское шоссе, дом №3-б	Краснодарский край, Северский район, пос. Афипский, ул. Шоссейная, 45	Краснодарский край, Крымский район, г. Крымск, ул. Свердлова, 2/5	Краснодарский край, МО г. Краснодар, ст-ца Старокорсунская, Линейный пер., 91/7
Описание	-	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты а ближайшей окрестности областного центра
Общая площадь помещений	кв.м.	36 020,30	14200	6 000	3 162
Площадь земельного участка	сот.	4 567,32	978,63	380	93
Оформленные права на земельный участок	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	-	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	-		Промназначения	Промназначения	Промназначения
Фактор размера собственности	сот.	4 567,32	978,63	380,00	93
Оформленные права на помещения	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Юридические ограничения	-	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Условия продажи	-	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата продажи/ предложения	-	30 сентября 2023	Сентябрь 2023	Август 2023	Сентябрь 2023
Физическое состояние	-	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
Функциональное назначение	-	Производственно складские здания с офисныммми помещениями	Производственно-складские здания с офисными помещениями	Производственно-складские здания с офисными помещениями	Производственно-складские здания с офисными помещениями
Материал стен	-	Смешанный тип	Смешенный тип	Смешанный тип	Капитальные
Фактор размера собственности	кв.м.	36 020,3	14 200	6 000	3 162
Наличие грузоподъёмных механизмов	-	Условно свободный (учитывается при расчете движимого имущества)	Есть	Нет	Нет
Наличие ж/д ветки	-	Да	Нет	Есть	Нет

Элемент сравнения	ЕИ	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Наличие отопления	-	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие коммуникаций	-	Электроснабжение, водопровод, канализация	Электроснабжение, водопровод, канализация	Электроснабжение, водопровод, канализация	Электроснабжение, водопровод, канализация

Пояснение: общая площадь объектов-аналогов, площадь помещений, приходящаяся на каждый из этажей, коммуникации объектов, тип, назначение определены исходя из анализа информации, содержащейся в объявлениях таких объектов, а также путем анализа информации публичной кадастровой карты, консультаций с продавцами, арендаторами таких объектов по телефонам, указанным в объявлении.

Т.к. выбранные объекты сравнения имеют отличия от объекта оценки, то для расчета рыночной стоимости имущества необходимо произвести корректировки цен предложений объектов сравнения.

При сравнении оцениваемого и сопоставимых объектов вводились корректировки только на различия между оцениваемым объектом и объектами аналогами.

Первая корректировка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная корректировка, умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта последовательность продолжается до тех пор, пока не будут внесены все корректировки.

Обоснование корректировок

Все корректировки были внесены на основании аналитического анализа влияния каждого фактора на стоимость с учетом того насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Такой метод внесения поправок называется экспертным.

1) Скидка на торг. При продаже всех аналогов, предполагалась типичная скидка, что уменьшает их стоимость по сравнению с оцениваемым объектом. Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки на основании проведенного исследования Ассоциации СтатРиелт[35] составляет:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
2	**Офисных и других общественных** помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,94	0,88	0,90	0,89	0,85
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,73	0,91	0,83	0,86	0,84	0,79
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,91	0,83	0,85	0,84	0,78
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,96	0,89	0,91	0,90	0,86

На основании данной таблицы поправка на фактор предложения/продажа принята в размере **11%** [(0,89-1)*100%] со знаком «минус».

2) Местоположение. Вводится корректировка на отличие величины цен, сложившихся на аналогичные объекты в месте расположения объекта оценки и местах расположения объектов-аналогов. Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его стоимость. Коммерчески выгодное местоположение объекта недвижимости обуславливает получение более высокого дохода его пользователем. Поэтому спрос на объекты, расположенные в центральной части города, а также близко к улицам с высокой транспортной доступностью выше, чем на аналогичные объекты, расположенные в менее оживленных местах. Это позволяет собственнику требовать справедливого увеличения стоимости за объекты, расположенные в коммерчески привлекательных местах.

Объект оценки и объекты-аналоги №1,2 расположены в райцентрах и поселках городского типа с развитой промышленностью, вследствие чего имеют коммерчески сопоставимое местоположение, корректировка не применялась.

Объект-аналог №3 расположен в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра. Корректировка на местоположение принята на основании издания Справочника оценщика недвижимости-2021 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2021 г., автор Лейфер Л.А. и варьируется в следующих диапазонах:

[35] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3259-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2023-goda

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,76
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,61	0,65
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,54

Корректировка для объектов-аналогов составит:

Таблица 162.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Краснодарский край, Славянский район, г. Славянск-на-Кубани, ул. Маевское шоссе, дом №3-б	Краснодарский край, Северский район, пос. Афипский, ул. Шоссейная, 45	Краснодарский край, Крымский район, г. Крымск, ул. Свердлова, 2/5	Краснодарский край, МО г. Краснодар, ст-ца Старокорсунская, Линейный пер., 91/7
Описание	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты а ближайшей окрестности областного центра
Коэффициент	0,74	0,74	0,74	0,83
Корректировки	-	**0%**	**0%**	[(0,74/0,83-1)*100%] **-11%**

3) Корректировка на стоимость земельного участка в общей стоимости объекта

Учитывая, что стоимость земельных участков рассчитана отдельно, необходимо и у объектов-аналогов вычесть стоимость. За базовый расчет участка принята средняя стоимость земельных участков, расположенных под производственной базой в г. Славянск-на-Кубани. Рыночная стоимость всех участков в г. Славянск-на-Кубани составляет 326 616 000 руб., площадь участков под базой 4 567,32, итого средняя стоимость за 1 сотку земельного участка под производственной базой составит **71 512 руб**. (326 616 000/4 567,32). Рыночная стоимость участков рассчитана выше по Отчету.

Для земельных участков объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки.

Оформленное право на земельный участок

Объект оценки – земельный участок находится на праве собственности. Объекты-аналоги также находятся в собственности, корректировка не применяется.

Категория земель

Оцениваемый объект относятся к земельным участкам населенных пунктов под производственные цели. Объекты-аналоги №1-№3 относятся также относят к земельным участкам населенных пунктов под производственными базами –корректировка не вводилась.

Разрешенное использование

Корректировка предполагает изменение цены на земельный участок в зависимости от категории земельных участков и разрешенного использования. Объект оценки имеет разрешенное использование – для производственных целей. Объекты-аналоги № 1-3 имеют схожее разрешенное использование: под производственные объекты – корректировка не применялась.

Фактор размера собственности

Как правило, объекты с меньшей площадью более ликвидны, а, следовательно, являются более дорогостоящими из расчета на 1 сот. общей площади, чем объекты с большей площадью.

Зависимость удельной цены от площади рассчитывается по формуле

Кмасшт = (Soo/Soa)^к ,

где:

Soo – площадь объекта оценки, сот.

Soa – площадь объекта аналога, сот.

к – коэффициент торможения

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости, 2022, под ред. Л.А. Лейфера «Земельные участки» показатель коэффициента торможения составляет:

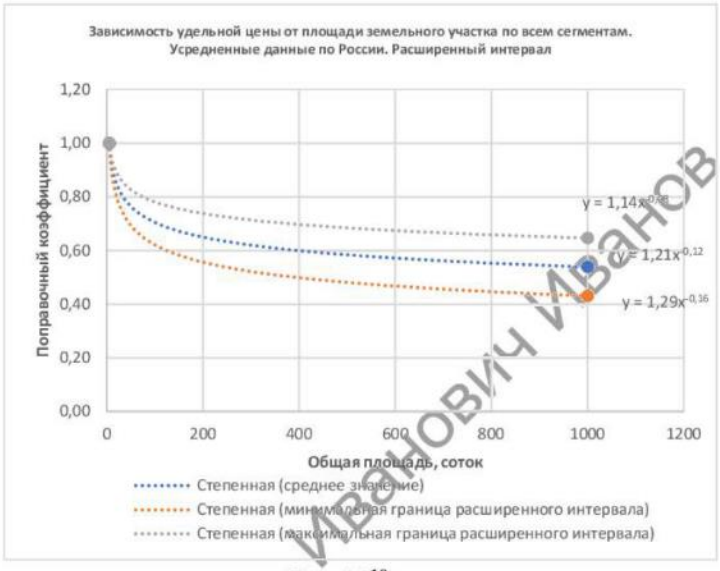


Рис. 16[10]

Применяется среднее значение коэффициента торможения с приведенного интервала, в размере **-0,12**.

Корректировки на площадь составят:

Таблица 163.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Фактор размера собственности (масштаб объекта), сот	4 567,32	978,63	380,00	93
Поправка на масштаб	-	(4 567,32/978,63)^-0,12 **20%**	(4 567,32/380)^-0,12 **35%**	(4 567,32/93)^-0,12 **60%**

Скорректированная стоимость производственных помещений без учета земельных участков, составит:

Таблица 164.

Наименование	ЕИ	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Скорректированная стоимость объекта	руб./сот.	-	**320 400 000**	**157 530 000**	**99 012 500**
Общая площадь помещений	кв.м.	36 020,30	14200	6 000	3 162
Площадь земельного участка	сот.	4 567,32	978,63	380	93
Стоимость земельного участка	руб./сот.	71 512	71 512	71 512	71 512
Оформленные права на земельный участок		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Показатель	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировки	-	-	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость земельного участка	руб./сот.	-	**71 512**	**71 512**	**71 512**
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировки			0%	0%	0%
Стоимость земельного участка	руб./сот.		**71 512**	**71 512**	**71 512**

Наименование	ЕИ	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Разрешенное использование		Промназначения	Промназначения	Промназначения	Промназначения
Корректировки		-	0%	0%	0%
Стоимость земельного участка	руб./сот.	-	**71 512**	**71 512**	**71 512**
Фактор размера собственности	сот.	4 567,32	978,63	380,00	93
Корректировки			20%	35%	60%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**85 814**	**96 541**	**114 419**
Стоимость земли (всего участка)	**руб.**	-	**83 980 155**	**36 685 580**	**10 640 967**
Стоимость здания без учета стоимости земельного участка, с учетом НДС	руб.	-	**236 419 845**	**120 844 420**	**88 371 533**
Стоимость за единицу здания, в т.ч. НДС	**руб./кв.м.**	Определяется	**16 649**	**20 141**	**27 948**

4) Оформленные права на оцениваемые помещения. Данная корректировка учитывает разницу в стоимости сложившуюся на объекты, в зависимости от оформленных прав на нежилые помещения. Оцениваемый объект, также, как и объекты-аналоги, находится на праве собственности, поэтому корректировка не применялась.

5) Юридические ограничения. Не выявлено юридических ограничений, ограничивающих характер использования оцениваемого объекта и объектов-аналогов - законодательных, правительственных, городских, муниципальных актов и требований нормативов. Отсутствует информация о предполагаемых изменениях нормативных актов в соответствующей части, которые существенно повлияли бы на характер использования. Учитывая вышеизложенное, корректировка отсутствует.

6) Условия совершения сделки. Объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковые условия совершения сделки – рыночные, корректировка отсутствует.

7) Дата продажи/предложения. Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с изменением экономической, политической и социальной конъюнктуры с течением времени. Объекты-аналоги №1-3 предлагается к продаже в один временной промежуток с датой оценки. Корректировка не применяется.

8) Физическое состояние. Корректировка предполагает изменение цены за объект в зависимости от физического состояния здания, в котором расположен объект. Объект оценки в среднем находится в хорошем состоянии:

Таблица 165.

Состояние	Отличное	Хорошее	Удовлетворительное
Площадь, кв.м.	9455,3	22132,9	4432,1
Доля от общей площади	0,262499202	0,614456293	0,123044505
Корректировка	1	0,95	0,72
Суммарная корректировка	**0,934824724**		

По данным портала Statrielt[36] показатели на определенные оценки физического состояния составляют:

[36] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3266-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2023-goda

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	1,00	**0,95**
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,62	0,89	**0,72**
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,42	0,60	**0,50**

Объект-аналог №1 находится в хорошем состоянии, но требует текущего ремонта, корректирующий показатель - 0,91. Объект-аналог №2 находится в удовлетворительном состоянии, корректирующий показатель - 0,72, объект-аналог №3 находится в хорошем состоянии, корректирующий показатель – 0,95.

Корректировки составят:

Таблица 166.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
Корректирующий коэффициент	0,93	0,91	0,72	0,95
Корректировки	-	[(0,93/0,91-1)*100%] **3%**	[(0,93/0,72-1)*100%] **30%**	[(0,93/0,95-1)*100%] **-2%**

9) Функциональное назначение. Корректировка отражает отличие в стоимости объектов недвижимого имущества на функциональное назначение разных частей базы. Объект оценки также как объекты-аналоги является производственно-складской базой с офисными помещениями – корректировка не вводилась.

10) Материал стен Корректировка предполагает изменение цены за объект в зависимости от материала стен: кирпичные, сэндвич панели и т.д.

Размер корректировки принят на основании рекомендуемых значений, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости. «Объекты капитального строительства. Производственно-складская недвижимость» автор Лейфер Л.А., 2023 г.

Универсальные производственно-складские объекты

Таблица 82. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,72	0,71	0,73
Отношение удельной цены производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,47	0,47	0,48

Расчет соотношения капитальных и строений из сэндвич-панелей для объекта, расположенного в г. Славянск-на-Кубани:

Материал стен	Капитальное	Легкие конструкции	Металл	Итого
Площадь, кв.м.	15553,8	20466,5	0	36020,3
Доля от общей площади	0,431806509	0,568193491	0	1
Корректировка	1	0,72	0,47	

Материал стен	Капитальное	Легкие конструкции	Металл	Итого
Суммарная корректировка	0,84			

Корректировки на материал стен составят:

Таблица 167.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Материал стен	Смешанный тип	Смешенный тип	Смешанный тип	Капитальные
Корректировки относительно металлических зданий	0,84	(1*0,14+0,72*0,86) **0,759**	(1*0,09+0,72*0,91) **0,747**	**1,000**
Корректировки		[(0,84/0,759-1)*100%] **11%**	[(0,84/0,747-1)*100%] **13%**	[(0,84/1,00-1)*100%] **-16%**

11) Фактор размера собственности. Как правило, объекты с меньшей площадью более ликвидны, а, следовательно, являются более дорогостоящими из расчета на 1 кв. м. общей площади, чем объекты с большей площадью. Зависимость удельной цены от площади рассчитывается по формуле

Кмасшт = (Soo/Soa)^к ,

где:

Soo – площадь объекта оценки, км.

Soa – площадь объекта аналога, км.

к – коэффициент торможения

Согласно Справочника оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость», 2021 г., автор Лейфер Л.А. показатель коэффициента торможения составляет:



Рис. 48[20]

Учитывая значительную площадь объекта, коэффициент торможения принимается по среднему значению интервала, в размере -0,132.

Таким образом, получены следующие корректировки:

Таблица 168.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м.	36 020,3	14 200	6 000	3 162
Расчет показателя	-	$(36\,020{,}3/14\,200)^{-0{,}132}$	$(36\,020{,}3/6\,000)^{-0{,}132}$	$(36\,020{,}3/3\,162)^{-0{,}132}$
Корректировка	-	-12%	-21%	-27%

12) Наличие ГПМ. Данная корректировка учитывает разницу в цене, сложившуюся на аналогичные объекты в зависимости от наличия грузоподъемных механизмов. Объект оценки

оценивается как условно свободный от оборудования, объекты-аналоги №2,3 не имеют грузоподъёмных механизмов – корректировка отсутствует. Объект-аналог №1 имеет грузоподъемные краны, необходимо внести корректировку.

Корректировки на основании портала Statrielt[37] показатели и составляет:

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Производственные** здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,04	1,16	**1,08**

Учитывая, что объект-аналог имеет только грузоподъемные механизмы, без мебели, применеятся минимальный корректирующий коэффициент, в размере 1,04.

Таблица 169.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие грузоподъёмных механизмов	Условно свободный (учитывается при расчете движимого имущества)	Есть	Нет	Нет
Показатель	1,00	1,04	1,00	1,00
Корректировки	-	**-4%**	**0%**	**0%**

13) Наличие ж/д ветки. Данная корректировка учитывает разницу в цене, сложившуюся на аналогичные объекты в зависимости от наличия ж/д ветки. Объект оценки имеет ж/д ветки на производственной базе, объекты-аналоги №1,3 не имеют на земельном участке ж/д ветки, необходимо внести корректировку.

Корректировки на основании издания Справочника оценщика недвижимости «Объекты капитального строительства. Производственно-складская недвижимость» автор Лейфер Л.А., 2023 г. варьируется в следующих диапазонах:

Универсальные производственно-складские объекты

Таблица 2. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,20	1,19	1,21

Применяем среднее значение интервала ко всем объектам-аналогам.

Таким образом, получены следующие корректировки:

Таблица 170.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие ж/д ветки	Есть	**Нет**	**Да**	**Нет**
Показатель	1,20	1,00	1,20	1,00
Корректировки		20%	0%	20%

14)Наличие отопления. Данная корректировка учитывает разницу в наличии или отсутствии отопления в производственных зданиях. Объекты оценки и объекты-аналоги имеют отопления в производственных помещениях – корректировка не применялась.

16) Наличие инженерных коммуникаций. Корректировка на отличие цен, сложившихся на объекты в зависимости от наличия инженерных коммуникаций. У объекта оценки и объектов-аналогов имеется сопоставимый набор инженерных коммуникаций. Корректировка не применяется.

Корректировка цен предложений объектов сравнения представлена ниже в табличной форме:

[37] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3272-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-10-2023-goda

Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Таблица 171.

Элемент сравнения	ЕИ	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Источник информации			https://www.avito.ru/afipskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_2362239321	https://onrealt.ru/krymsk/kypit-sklad/55875710	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_3162_m_2966561450
Цена предложения, с учетом НДС	**руб.**	**Определяется**	**360 000 000**	**177 000 000**	**125 000 000**
Фактор продажа / предложение		Продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировки			-11%	-11%	-11%
Скорректированная стоимость объекта	**руб.**		**320 400 000**	**157 530 000**	**111 250 000**
Местоположение		Краснодарский край, Славянский район, г. Славянск-на-Кубани, ул. Маевское шоссе, дом №3-б	Краснодарский край, Северский район, пос. Афипский, ул. Шоссейная, 45	Краснодарский край, Крымский район, г. Крымск, ул. Свердлова, 2/5	Краснодарский край, МО г. Краснодар, ст-ца Старокорсунская, Линейный пер., 91/7
Описание		Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты а ближайшей окрестности областного центра
Коэффициент		0,74	0,74	0,74	0,83
Корректировки		--	0%	0%	-11%
Скорректированная стоимость объекта	руб./сот.		**320 400 000**	**157 530 000**	**99 012 500**
Общая площадь помещений	кв.м.	36 020,30	14200	6 000	3 162
Площадь земельного участка	сот.	4 567,32	978,63	380	93
Стоимость земельного участка	руб./сот.	71 512	71 512	71 512	71 512
Оформленные права на земельный участок		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Показатель	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировки	-	-	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость земельного участка	руб./сот.	-	**71 512**	**71 512**	**71 512**
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировки		-	0%	0%	0%
Стоимость земельного участка	руб./сот.	-	**71 512**	**71 512**	**71 512**
Разрешенное использование		-	Промназначения	Промназначения	Промназначения
Корректировки		-	0%	0%	0%
Стоимость земельного участка	руб./сот.	-	**71 512**	**71 512**	**71 512**
Фактор размера собственности	сот.	4 567,32	978,63	380,00	93
Корректировки			20%	35%	60%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**85 814**	**96 541**	**114 419**
Стоимость земли (всего участка)	**руб.**	-	**83 980 155**	**36 685 580**	**10 640 967**
Стоимость здания без учета стоимости земельного участка, с учетом НДС	руб.	-	**236 419 845**	**120 844 420**	**88 371 533**
Единица сравнения					
Стоимость за единицу здания, в т.ч. НДС	**руб./кв.м.**	Определяется	**16 649**	**20 141**	**27 948**
Корректировки					

Элемент сравнения	ЕИ	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Оформленные права на помещения		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировки			0%	0%	0%
Стоимость земельного участка	руб./сот.		**16 649**	**20 141**	**27 948**
Юридические ограничения		Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Корректировки			0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./кв.м.**	Определяется	**16 649**	**20 141**	**27 948**
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировки			0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./кв.м.**	Определяется	**16 649**	**20 141**	**27 948**
Дата продажи/ предложения		30 сентября 2023	Сентябрь 2023	Август 2023	Сентябрь 2023
Корректировки			0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./кв.м.**	Определяется	**16 649**	**20 141**	**27 948**
Физическое состояние		Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
Показатель		0,93	0,91	0,72	0,95
Корректировки			3%	30%	-2%
Скорректированная стоимость	**руб./кв.м.**	Определяется	**17 148**	**26 183**	**27 389**
Функциональное назначение		Производственно складские здания с офисными помещениями	Производственно-складские здания с офисными помещениями	Производственно-складские здания с офисными помещениями	Производственно-складские здания с офисными помещениями
Показатель		1	1	1	1
Корректировки			0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./кв.м.**	Определяется	**17 148**	**26 183**	**27 389**
Материал стен		Смешанный тип	Смешенный тип	Смешанный тип	Капитальные
Показатель		0,840	0,759	0,747	1,000
Корректировки			11%	13%	-16%
Скорректированная стоимость	**руб./кв.м.**	Определяется	**18 967**	**29 462**	**23 007**
Фактор размера собственности	кв.м.	36 020,3	14 200	6 000	3 162
Корректировки		-	-12%	-21%	-27%
Скорректированная стоимость	**руб./кв.м.**	Определяется	**16 691**	**23 275**	**16 795**
Наличие грузоподъёмных механизмов	-	Условно свободный (учитывается при расчете движимого имущества)	Есть	Нет	Нет
Показатель	-	1,00	1,04	1,00	1,00
Корректировки	-		-4%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./кв.м.**	Определяется	**16 057**	**23 275**	**16 795**
Наличие ж/д ветки	-	Да	Нет	Есть	Нет
Показатель	-	1,20	1,00	1,20	1,00
Корректировки	-		20%	0%	20%
Скорректированная стоимость	**руб./кв.м.**		**19 268**	**23 275**	**20 154**
Наличие отопления		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Показатель		1,00	1	1,00	1,000
Корректировки			0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./кв.м.**	Определяется	**19 268**	**23 275**	**20 154**

Элемент сравнения	ЕИ	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Наличие коммуникаций		Электроснабжение, водопровод, канализация	Электроснабжение, водопровод, канализация	Электроснабжение, водопровод, канализация	Электроснабжение, водопровод, канализация
Корректировки			0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./кв.м.**	Определяется	**19 268**	**23 275**	**20 154**
Среднеарифметическая рыночная стоимость	**руб./кв.м.**	**20 899**			
Стоимость помещений с НДС	**руб.**	**752 788 000**			

**В стоимость единого объекта также входят объекты сооружений, такие как дорожки, благоустройство, ЛЭП, трансформаторные будки и прочее. В нашем случае в общую стоимость производственной базы включены следующие объекты: Автодорога к весовой; Беседка(К столовой №2); Водозабор из артезианской скважины; Водозаборные сооружения; Водоснабжение; Воздуховод; Грунтовая дорога; Дорога от весовой к площадке складирования беложгущейся глины (685М2); Дымовая труба туннельной печи; Железнодорожный путь не общего пользования №55,56 ; Заборы; Ограждения; Отопление; Печь туннельная; Площадка для разгрузки и складирования белой глины; Площадка для складирования глины; Площадка для складирования готовой продукции; Площадка для складирования песка; Площадка под кирпич; Площадка разгрузки белой глины (6300кв.м); Площадка складирования готовой продукции №2 (4037,4 кв.м) ; Площадка складирования готовой продукции №3 (14150 кв.м) ; Площадка складирования готовой продукции №5; Площадка складирования готовой продукции №6; Площадка складирования красной глины №2 (515,3кв.м); Подготовительная камера; Подъездные пути; Сети бытовой канализации и водопровода №2; Сети газоснабжения пр-во 2; Сети канализации; Сети электроснабжения; Стоянка для грузового автотранспорта №3; Стоянка для грузового транспорта на производстве №1; Стоянка для легкового автотранспорта №1 ; Стоянка для легкового автотранспорта №2 (гостевая); Труба дымовая; Узел учета расхода газа; Установка для полива; Внутрихоз. сети быт. кан.*

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного в г. Славянск-на-Кубани, без учета стоимости права на земельный участок рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на дату проведения оценки с учетом НДС, составляет:

752 788 000 (Семьсот пятьдесят два миллиона семьсот восемьдесят восемь тысяч) рублей,

в том числе:

Основное средство	Первоначальная стоимость	Доля от первоначальной стоимости	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
Административное здание	45 251 800,00	0,0541	40 693 000,00
Бытовой корпус (бытовка, столовая)	13 120 035,00	0,0157	11 798 000,00
Здание арочного склада,лит.Б 1632,7 м2	146 438,77	0,0002	132 000,00
Здание гаражей, Лит.К	2 736,00	0,0000	2 000,00
Здание ГРП (7,9)	2 465 119,00	0,0029	2 217 000,00
Здание материально-технического склада ,лит.В 1026	65 671,62	0,0001	59 000,00
Здание материального склада ,лит.А 417,4 м2	135 071,68	0,0002	121 000,00
Здание склада Лит. Д S=198,5	4 836,89	0,0000	4 000,00
Здание склада Лит. Е S=309,1	3 320,00	0,0000	3 000,00
Здание Трансформаторная подстанция	8 351 226,00	0,0100	7 510 000,00
Канализационная насосная станция	1 101,00	0,0000	1 000,00
Отделение массопереработки	12 763 213,00	0,0152	11 477 000,00
Отделение опилок	739 159,00	0,0009	665 000,00
Парогенераторная цеха №2	2 582 674,55	0,0031	2 322 000,00
Производственный корпус	487 396 578,00	0,5822	438 293 000,00
Проходная №1	1 134 740,00	0,0014	1 020 000,00
Проходная №2	1 854 558,00	0,0022	1 668 000,00
Пункт весового контроля	1 847 339,10	0,0022	1 661 000,00
Ремонтно-механические мастерские	6 030 116,22	0,0072	5 423 000,00
Сварочный пост	5 639,00	0,0000	5 000,00
Склад готовой продукции	538 273,00	0,0006	484 000,00
Склад сырьевых компонентов	5 678 071,12	0,0068	5 106 000,00
Автодорога к весовой	405 231,00	0,0005	364 000,00
Беседка(К столовой №2)	160 460,00	0,0002	144 000,00
Водозабор из артезианской скважины	3 184 683,00	0,0038	2 864 000,00
Водозаборные сооружения	86 535,00	0,0001	78 000,00
Водоснабжение	152 095,00	0,0002	137 000,00
Воздуховод	5 142 026,00	0,0061	4 624 000,00
Грунтовая дорога	368 291,00	0,0004	331 000,00
Дорога от весовой к площадке складирования беложгущейся глины (685М2)	650 313,00	0,0008	585 000,00
Дымовая труба туннельной печи	402 326,12	0,0005	362 000,00
Железнодорожный путь не общего пользования №55,56	88 516,76	0,0001	80 000,00
Заборы	226 242,00	0,0003	203 000,00
Ограждения	11 959 493,00	0,0143	10 755 000,00
Отделение по замачиванию и упаковке готовой продукции на производстве 2	1 166 350,24	0,0014	1 049 000,00
Отопление	1 168 353,00	0,0014	1 051 000,00
Печь туннельная	2 596 296,00	0,0031	2 335 000,00
Площадка для разгрузки и складирования белой глины	6 256 222,54	0,0075	5 626 000,00
Площадка для складирования глины	10 424 604,40	0,0125	9 374 000,00
Площадка для складирования готовой продукции	64 332 006,00	0,0768	57 851 000,00
Площадка для складирования песка	548 333,00	0,0007	493 000,00
Площадка под кирпич	218 139,09	0,0003	196 000,00
Площадка разгрузки белой глины (6300кв.м)	7 829 631,94	0,0094	7 041 000,00
Площадка складирования готовой продукции №2 (4037,4 кв.м)	15 133 293,24	0,0181	13 609 000,00

Основное средство	Первоначальная стоимость	Доля от первоначальной стоимости	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.
Площадка складирования готовой продукции №3 (14150 кв.м)	19 995 714,74	0,0239	17 981 000,00
Площадка складирования готовой продукции №5	7 934 696,73	0,0095	7 135 000,00
Площадка складирования готовой продукции №6	6 760 558,02	0,0081	6 079 000,00
Площадка складирования красной глины №2 (515,3кв.м)	3 846 415,85	0,0046	3 459 000,00
Подготовительная камера	1 643 971,00	0,0020	1 478 000,00
Подъездные пути	25 200,00	0,0000	23 000,00
Сети бытовой канализации и водопровода №2	3 700 957,00	0,0044	3 328 000,00
Сети газоснабжения пр-во 2	2 236 177,00	0,0027	2 011 000,00
Сети канализации	126 509,00	0,0002	114 000,00
Сети электроснабжения	5 355 077,00	0,0064	4 816 000,00
Склад реек	316 634,00	0,0004	285 000,00
Стоянка для грузового автотранспорта №3	30 828 704,00	0,0368	27 724 000,00
Стоянка для грузового транспорта на производстве №1	2 974 796,83	0,0036	2 675 000,00
Стоянка для легкового автотранспорта №1	7 551 080,00	0,0090	6 790 000,00
Стоянка для легкового автотранспорта №2 (гостевая)	3 012 726,00	0,0036	2 709 000,00
Сушильно-печное отделение	15 858 927,00	0,0189	14 262 000,00
Труба дымовая	852 065,00	0,0010	766 000,00
Узел учета расхода газа	635 593,22	0,0008	572 000,00
Установка для полива	822 441,00	0,0010	740 000,00
Внутрихоз. сети быт. кан.	30 871,93	0,0000	28 000,00
ИТОГО:		**1,0000**	**752 788 000**

**Разбивка пообъектно произведена согласно первоначальной балансовой стоимости объектов.*

Исходя из приведенного списка основных средств зданий и сооружений, все что относится к универсальным производственным объектам Оценщик считает сравнительным подходом исходя из общей площади базы в х. Галицын, объекты специального назначения, такие как: Насосная станция №2 (Галицын карьер)/сооружение/, Пожарные резервуар, Растворобетонный узел литер Р = 26.6 м.кв, Цистерна, в количестве 3х штук, рассчитано отдельно с помощью затратного подхода.

Итоговая площадь производственно-складской базы в х. Галицын составит:

Основное средство	Модель, марка, кадастровый номер	Площадь	Физическое состояние	Адрес
Бытовой блок литер С = 86.2 м.кв.	23:27:0601003:39	86,2	Хорошее	Галицын
Здание №1 (95,8 кв.м)	23:27:0601003:48	75,8	Хорошее	Галицын
Здание №3 (57,7 кв.м)	23:27:0601003:46	57,7	Отличное	Галицын
Здание бытового корпуса,литер У.(S=156 м2)	23:27:0601003:37	156	Отличное	Галицын
Здание гаража лит. З ,S=43,7 м.кв.	23:27:0601003:33	43,7	Хорошее	Галицын
Здание гаража,котельн.лит. Е,S=303.8 м.кв.	23:27:0601003:35	303,8	Хорошее	Галицын
Здание конторы лит.А,S=619.8 м.кв.	23:27:0601003:43	638,5	Хорошее	Галицын
Здание котельн.холод.,склада лит.М,S=127.7 м.кв.	23:27:0601003:32	127,7	Хорошее	Галицын
Здание мастерской, лит.К S=98,3 кв.м.	23:27:0601003:31	98,3	Хорошее	Галицын
Здание пилорамы	б/н	185	Неудовлетворительное	Галицын
Здание производственного корпуса лит Т (4170,5)	23:27:0601003:40	4170,5	Хорошее	Галицын
Здание склада лит.Д S=187.7м.кв.(стол.цех)	23:27:0601003:34	187,7	Удовлетворительное	Галицын
Здание склада,лит. В S=236,7 м.кв.	23:27:0601003:42	236,7	Удовлетворительное	Галицын
Здание склада,лит.Ж,S=133,5 м.кв.	23:27:0601003:36	130,5	Хорошее	Галицын

Основное средство	Модель, марка, кадастровый номер	Площадь	Физическое состояние	Адрес
Здание цеха по про-ству трот.плитки, лит.Н,S=494,4	23:27:0601003:44	494,4	Отличное	Галицын
Лаборатория	б/н	93,2	Хорошее	Галицын
Магазин	б/н	120	Хорощее	Галицын
Овощехранилище[1)]	б/н	110	Удовлетворительное	Галицын
Площадка закрытая (для карьерной техники) (1126,5 кв.м)	23:27:0601003:29	1126,5	Хорошее	Галицын
Проходная	б/н	22	Хорошее	Галицын
Проходная литер Ч 24,3 м2	23:27:0601003:30	24,3	Хорошее	Галицын
Склад строительных материалов литер П = 109.1 м.кв	23:27:0601003:41	109,1	Хорошее	Галицын
Сооружение №2 (3197 кв.м)	23:27:0601003:47	3197	Хорошее	Галицын
Внутрипло. сети ХПВ	б/н	-	Удовлетворительное	Галицын
Внутриплощадочные сети (газ)	б/н	-	Удовлетворительное	Галицын
Насосная станция №2 (Галицын карьер)/сооружение/	б/н	25	Хорошее	Галицын
Обходная система	б/н	-	Хорошее	Галицын
Отделение по замачиванию и упаковке готовой продукции на производстве 1	б/н	160	Удовлетворительное	Галицын
Площадка для складирования готовой продукции №4	б/н	-	удовлетворительное	Галицын
Площадки , дорожки	б/н	-	удовлетворительное	Галицын
Пожарные резервуар	б/н	-	удовлетворительное	Галицын
Растворобетонный узел литер Р = 26.6 м.кв	23:27:0601003:38	26,6	Хорошее	Галицын
Склад ГСМ[2)]	б/н	6	-	Галицын
Цистерна	б/н	-	Удовлетворительное	Галицын
Цистерна	б/н	-	Удовлетворительное	Галицын
Цистерна	б/н	-	Удовлетворительное	Галицын
ИТОГО:		**11 954,60**	**-**	**-**

1)Документы Заказчиком на данный объект не предоставлены, на текущий момент здание не используется по назначению, использует под склад. У Оценщика в свободном доступе только площадь объекта, поэтому площадь овощехранилища включена в общую площадь базы.

2) При расчете объект оценки площадь здания склада ГСМ не учитывается, так как согласно проведенного осмотра, склад ГСМ это загороженная территория сеткой рабица

Исходные данные для расчета рыночной стоимости производственных зданий сравнительным подходом

Таблица 172.

Элемент сравнения	ЕИ	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Источник информации	-	-	https://www.avito.ru/afipskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_2362239321	https://onrealt.ru/krymsk/kypit-sklad/55875710	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_3162_m_2966561450
Цена предложения, с учетом НДС	**руб.**	**Определяется**	**360 000 000**	**177 000 000**	**125 000 000**
Фактор продажа / предложение	-	Продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Местоположение	-	Краснодарский край, Славянский район, г. Славянск-на-Кубани, ул. Маевское шоссе, дом №3-б	Краснодарский край, Северский район, пос. Афипский, ул. Шоссейная, 45	Краснодарский край, Крымский район, г. Крымск, ул. Свердлова, 2/5	Краснодарский край, МО г. Краснодар, ст-ца Старокорсунская, Линейный пер., 91/7
Описание	-	Прочие населенные пункты	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты а ближайшей окрестности областного центра
Общая площадь помещений	кв.м.	11 954,60	14200	6 000	3 162
Площадь земельного участка	сот.	757,00	978,63	380	93
Оформленные права на земельный участок		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Категория земель	-	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	-		Промназначения	Промназначения	Промназначения
Фактор размера собственности	сот.	757,00	978,63	380,00	93
Корректировки	-		3%	-8%	-22%
Оформленные права на помещения		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Юридические ограничения		Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Дата продажи/ предложения		30 сентября 2023	Сентябрь 2023	Август 2023	Сентябрь 2023
Физическое состояние		Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
Функциональное назначение		Производственно складские здания с офисными помещениями	Производственно-складские здания с офисными помещениями	Производственно-складские здания с офисными помещениями	Производственно-складские здания с офисными помещениями
Материал стен		Смешанный тип	Смешенный тип	Смешанный тип	Капитальные
Фактор размера собственности	кв.м.	11 954,6	14 200	6 000	3 162
Наличие грузоподъёмных механизмов	-	Условно свободный (учитывается при	Есть	Нет	Нет

Элемент сравнения	ЕИ	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
		расчете движимого имущества)			
Наличие ж/д ветки	-	Нет	Нет	Есть	Нет
Наличие отопления		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Наличие коммуникаций		Электроснабжение, водопровод, канализация	Электроснабжение, водопровод, канализация	Электроснабжение, водопровод, канализация	Электроснабжение, водопровод, канализация

Пояснение: общая площадь объектов-аналогов, площадь помещений, приходящаяся на каждый из этажей, коммуникации объектов, тип, назначение определены исходя из анализа информации, содержащейся в объявлениях таких объектов, а также путем анализа информации публичной кадастровой карты, консультаций с продавцами, арендаторами таких объектов по телефонам, указанным в объявлении.

Т.к. выбранные объекты сравнения имеют отличия от объекта оценки, то для расчета рыночной стоимости имущества необходимо произвести корректировки цен предложений объектов сравнения.

При сравнении оцениваемого и сопоставимых объектов вводились корректировки только на различия между оцениваемым объектом и объектами аналогами.

Первая корректировка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная корректировка, умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную цену. Эта последовательность продолжается до тех пор, пока не будут внесены все корректировки.

Обоснование корректировок

Все корректировки были внесены на основании аналитического анализа влияния каждого фактора на стоимость с учетом того насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Такой метод внесения поправок называется экспертным.

1) Скидка на торг. При продаже всех аналогов, предполагалась типичная скидка, что уменьшает их стоимость по сравнению с оцениваемым объектом. Корректировка на перевод цены предложения в наиболее вероятное значение цены сделки на основании проведенного исследования Ассоциации СтатРиелт[38] составляет:

№	Объекты недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение по РФ [1]	По регионам [2]		
					А группа	Б группа	В группа
	А. При продаже объектов						
1	**Торговых** помещений и зданий с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
2	**Офисных и других общественных** помещений и зданий, в том числе автотехобслуживания и ремонта (СТО), с земельным участком	0,94	0,96	0,95	0,96	0,95	0,94
3	**Складских** помещений и зданий с земельным участком	0,91	0,96	0,94	0,95	0,94	0,92
4	**Производственных** помещений и зданий с земельным участком	0,81	0,94	0,88	0,90	0,89	0,85
5	**Сельскохозяйственных** зданий и строений на землях сельскохозяйственного назначения - в зависимости от приближенности к крупному центру сбыта с/х продукции, транспортной и инженерной инфраструктур	0,73	0,91	0,83	0,86	0,84	0,79
6	**Сооружений** с земельным участком - в зависимости от плотности застройки и возможности коммерческого использования объекта	0,71	0,91	0,83	0,85	0,84	0,78
7	**Комплексов (складских, производственных)** зданий, строений и сооружений на земельном участке	0,80	0,96	0,89	0,91	0,90	0,86

На основании данной таблицы поправка на фактор предложения/продажа принята в размере **11%** [(0,89-1)*100%] со знаком «минус».

2) Местоположение. Вводится корректировка на отличие величины цен, сложившихся на аналогичные объекты в месте расположения объекта оценки и местах расположения объектов-аналогов. Местоположение объекта недвижимости оказывает значительное влияние на его стоимость. Коммерчески выгодное местоположение объекта недвижимости обуславливает получение более высокого дохода его пользователем. Поэтому спрос на объекты, расположенные в центральной части города, а также близко к улицам с высокой транспортной доступностью выше, чем на аналогичные объекты, расположенные в менее оживленных местах. Это позволяет собственнику требовать справедливого увеличения стоимости за объекты, расположенные в коммерчески привлекательных местах.

Объект оценки расположен в прочих населенных пунктах (возле х. Галицын). Объекты-аналоги №1,2 расположены в райцентрах и поселках городского типа с развитой промышленностью, объект-аналог №3 расположен в населенных пунктах в ближайшей окрестности областного центра. Корректировка на местоположение принята на основании издания Справочника оценщика недвижимости-2021 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», 2021 г., автор Лейфер Л.А. и варьируется в следующих диапазонах:

[38] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3259-skidki-na-torg-utorgovanie-pri-prodazhe-i-arende-kommercheskoj-nedvizhimosti-na-01-10-2023-goda

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,82	0,84
Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	0,74	0,73	0,76
Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	0,63	0,61	0,65
Прочие населенные пункты	0,52	0,49	0,54

Корректировка для объектов-аналогов составит:

Таблица 173.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Местоположение	Краснодарский край, Славянский район, г. Славянск-на-Кубани, ул. Маевское шоссе, дом №3-б	Краснодарский край, Северский район, пос. Афипский, ул. Шоссейная, 45	Краснодарский край, Крымский район, г. Крымск, ул. Свердлова, 2/5	Краснодарский край, МО г. Краснодар, ст-ца Старокорсунская, Линейный пер., 91/7
Описание	Прочие населенные пункты	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты а ближайшей окрестности областного центра
Коэффициент	0,52	0,74	0,74	0,83
Корректировки	-	[(0,52/0,74-1)*100%] **-30%**	[(0,52/0,74-1)*100%] **-30%**	[(0,52/0,83-1)*100%] **-37%**

3) Корректировка на стоимость земельного участка в общей стоимости объекта

Учитывая, что стоимость земельных участков рассчитана отдельно, необходимо и у объектов-аналогов вычесть стоимость. За базовый расчет участка принята средняя стоимость земельных участков, расположенных под производственной базой в х. Галицын. Рыночная стоимость всех участков в х. Галицын составляет 39 691 000 руб., площадь участков под базой 757 соток, итого средняя стоимость за 1 сотку земельного участка под производственной базой составит **52 432 руб**. (39 691 000/757). Рыночная стоимость участков рассчитана выше по Отчету.

Для земельных участков объектов-аналогов необходимо внести следующие корректировки.

Оформленное право на земельный участок

Объект оценки – земельный участок находится на праве собственности. Объекты-аналоги также находятся в собственности, корректировка не применяется.

Категория земель

Оцениваемый объект относятся к земельным участкам населенных пунктов под производственные цели. Объекты-аналоги №1-№3 относятся также относят к земельным участкам населенных пунктов под производственными базами –корректировка не вводилась.

Разрешенное использование

Корректировка предполагает изменение цены на земельный участок в зависимости от категории земельных участков и разрешенного использования. Объект оценки имеет разрешенное использование – для производственных целей. Объекты-аналоги № 1-3 имеют схожее разрешенное использование: под производственные объекты – корректировка не применялась.

Фактор размера собственности

Как правило, объекты с меньшей площадью более ликвидны, а, следовательно, являются более дорогостоящими из расчета на 1 сот. общей площади, чем объекты с большей площадью.

Зависимость удельной цены от площади рассчитывается по формуле

$$Кмасшт = (Soo/Soa)^к ,$$

где:

Soo – площадь объекта оценки, сот.

Soa – площадь объекта аналога, сот.

к – коэффициент торможения

Согласно данным Справочника оценщика недвижимости, 2022, под ред. Л.А. Лейфера «Земельные участки» показатель коэффициента торможения составляет:

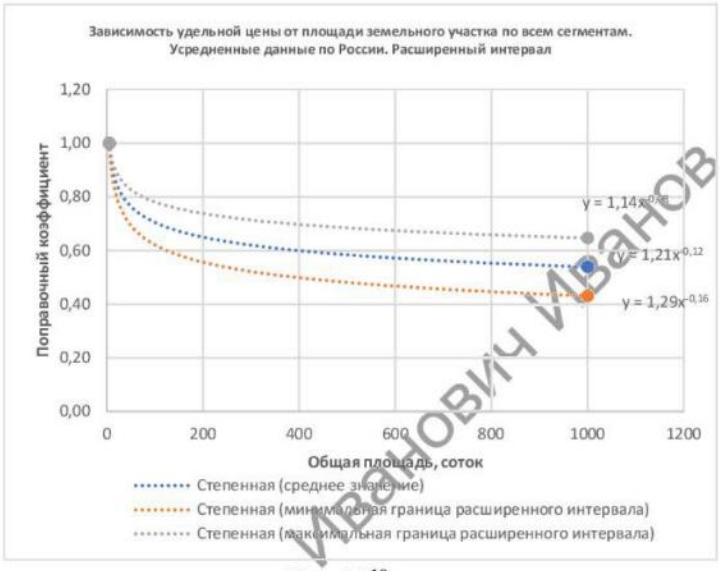


Рис. 16[10]

Применяется среднее значение коэффициента торможения с приведенного интервала, в размере **-0,12**.

Корректировки на площадь составят:

Таблица 174.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Фактор размера собственности (масштаб объекта), сот	757,00	978,63	380,00	93
Поправка на масштаб	-	(757/978,63)^-0,12 **3%**	(757/380)^-0,12 **-8%**	(757/93)^-0,12 **-22%**

Скорректированная стоимость производственных помещений без учета земельных участков, составит:

Элемент сравнения	ЕИ	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Площадь земельного участка	сот.	757,00	978,63	380	93
Стоимость земельного участка	руб./сот.	52 432	52 432	52 432	52 432
Оформленные права на земельный участок	-	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Показатель	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировки	-	-	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость земельного участка	руб./сот.		**52 432**	**52 432**	**52 432**
Категория земель	-	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировки		-	0%	0%	0%
Стоимость земельного участка	руб./сот.	-	**52 432**	**52 432**	**52 432**
Разрешенное использование	-	-	Промназначения	Промназначения	Промназначения
Корректировки	-	-	0%	0%	0%
Стоимость земельного участка	руб./сот.	-	**52 432**	**52 432**	**52 432**
Фактор размера собственности	сот.	757,00	978,63	380,00	93
Корректировки	-	-	3%	-8%	-22%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**54 005**	**48 237**	**40 897**

ЮЛЬ ИВАНОВИЧ ИВАНОВ

Элемент сравнения	ЕИ	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Стоимость земли (всего участка)	**руб.**	-	**52 850 913**	**18 330 060**	**3 803 421**
Стоимость здания без учета стоимости земельного участка, с учетом НДС	руб.	-	**171 429 087**	**91 940 940**	**66 284 079**
Стоимость за единицу здания, в т.ч. НДС	**руб./кв.м.**	Определяется	**12 072**	**15 323**	**20 963**

4) Оформленные права на оцениваемые помещения. Данная корректировка учитывает разницу в стоимости сложившуюся на объекты, в зависимости от оформленных прав на нежилые помещения. Оцениваемый объект, также, как и объекты-аналоги, находится на праве собственности, поэтому корректировка не применялась.

5) Юридические ограничения. Не выявлено юридических ограничений, ограничивающих характер использования оцениваемого объекта и объектов-аналогов - законодательных, правительственных, городских, муниципальных актов и требований нормативов. Отсутствует информация о предполагаемых изменениях нормативных актов в соответствующей части, которые существенно повлияли бы на характер использования. Учитывая вышеизложенное, корректировка отсутствует.

6) Условия совершения сделки. Объект оценки и объекты-аналоги имеют одинаковые условия совершения сделки – рыночные, корректировка отсутствует.

7) Дата продажи/предложения. Данная поправка отражает тот факт, что цены на недвижимость изменяются с изменением экономической, политической и социальной конъюнктуры с течением времени. Объекты-аналоги №1-3 предлагается к продаже в один временной промежуток с датой оценки. Корректировка не применяется.

8) Физическое состояние. Корректировка предполагает изменение цены за объект в зависимости от физического состояния здания, в котором расположен объект. Объект оценки в среднем находится в хорошем состоянии:

Состояние	Отличное	Хорошее	Удовлетворительное	Неудовлетворительное	Итого
Площадь, кв.м.	708,1000	10367,1	694,4	185	11954,6
Доля от общей площади	0,059232429	0,867205929	0,058086427	0,015475215	1
Корректировка	1	0,95	0,72	0,5	-
Суммарная корректировка	0,932637897				

По данным портала Statrielt[39] показатели на определенные оценки физического состояния составляют:

№	Общая оценка состояния	Характеристика технического и функционального состояния конструкций и элементов здания	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Отличное современное востребованное рынком	Новое или почти новое функционально современное здание (помещение), без внешних признаков износа несущих и ограждающих конструкций, инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки			1,00
2	Хорошее современное востребованное рынком	Функционально современное здание (помещение) в хорошем техническом состоянии, без изменений несущих и ограждающих конструкций с незначительным износом инженерных систем и элементов внешней и внутренней отделки	0,91	1,00	**0,95**
3	Удовлетворительное несовременное эксплуатируемое	Эксплуатируемое здание (помещение) в удовлетворительном техническом состоянии, без изменений несущих конструкций, с незначительным износом ограждающих конструкций (мелкие локальные трещины), с видимым износом кровли, оконных и дверных блоков, элементов внешней и внутренней отделки, с устаревшими инженерными системами и оборудованием	0,82	0,89	**0,72**
4	Условно-удовлетворительное	Малопригодное или неэксплуатируемое здание (помещение) с незначительными изменениями несущих конструкций, существенным износом ограждающих конструкций, кровли, оконных и дверных блоков, инженерных систем, внешней и внутренней отделки. Необходима реконструкция всего здания	0,42	0,60	**0,50**

[39] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3266-na-iznos-kommercheskoj-nedvizhimosti-korrektirovki-na-01-10-2023-goda

Объект-аналог №1 находится в хорошем состоянии, но требует текущего ремонта, корректирующий показатель - 0,91. Объект-аналог №2 находится в удовлетворительном состоянии, корректирующий показатель - 0,72, объект-аналог №3 находится в хорошем состоянии, корректирующий показатель – 0,95.

Корректировки составят:

Таблица 175.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Физическое состояние	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
Корректирующий коэффициент	0,93	0,91	0,72	0,95
Корректировки	-	[(0,93/0,91-1)*100%] **3%**	[(0,93/0,72-1)*100%] **30%**	[(0,93/0,95-1)*100%] **-2%**

9) Функциональное назначение. Корректировка отражает отличие в стоимости объектов недвижимого имущества на функциональное назначение разных частей базы. Объект оценки также как объекты-аналоги является производственно-складской базой с офисными помещениями – корректировка не вводилась.

10) Материал стен Корректировка предполагает изменение цены за объект в зависимости от материала стен: кирпичные, сэндвич панели и т.д.

Размер корректировки принят на основании рекомендуемых значений, опубликованных в Справочнике оценщика недвижимости. «Объекты капитального строительства. Производственно-складская недвижимость» автор Лейфер Л.А., 2023 г.

Универсальные производственно-складские объекты

Таблица 82. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены производственно-складского объекта из сэндвич-панелей к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,72	0,71	0,73
Отношение удельной цены производственно-складского объекта с металлическими стенами к удельной цене такого же кирпичного/бетонного (капитального) объекта	0,47	0,47	0,48

Ассоциация экспертов Черноземья

Расчет соотношения капитальных и строений из сэндвич-панелей для объекта, расположенного в х. Галицын:

Материал стен	Капитальное	Легкие конструкции	Металл	Итого
Площадь, кв.м.	4005,4	7949,2	0	11954,6
Доля от общей площади	0,335050943	0,664949057	0	1
Корректировка	1	0,72	0,47	
Суммарная корректировка	0,81			

Корректировки на материал стен составят:

Таблица 176.

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Материал стен	Смешанный тип	Смешенный тип	Смешанный тип	Капитальные
Корректировки относительно металлических зданий	0,81	(1*0,14+0,72*0,86) **0,759**	(1*0,09+0,72*0,91) **0,747**	**1,000**
Корректировки		[(0,81/0,759-1)*100%] **7%**	[(0,81/0,747-1)*100%] **9%**	[(0,81/1,00-1)*100%] **-19%**

11) Фактор размера собственности. Как правило, объекты с меньшей площадью более ликвидны, а, следовательно, являются более дорогостоящими из расчета на 1 кв. м. общей площади, чем объекты с большей площадью. Зависимость удельной цены от площади рассчитывается по формуле

$$Кмасшт = (Soo/Soa)^к ,$$

где:

Soo – площадь объекта оценки, км.

Soa – площадь объекта аналога, км.

к – коэффициент торможения

Согласно Справочника оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость», 2021 г., автор Лейфер Л.А. показатель коэффициента торможения составляет:



Рис. 48[20]

Учитывая значительную площадь объекта, коэффициент торможения принимается по среднему значению интервала, в размере -0,132.

Таким образом, получены следующие корректировки:

Таблица 177.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Общая площадь, кв.м.	11 954,6	14 200	6 000	3 162
Расчет показателя	-	$(11\,954{,}60/14\,200)^{-0{,}132}$	$(11\,954{,}60/6\,000)^{-0{,}132}$	$(11\,954{,}60/3\,162)^{-0{,}132}$
Корректировка	-	2%	-9%	-16%

12) Наличие ГПМ. Данная корректировка учитывает разницу в цене, сложившуюся на аналогичные объекты в зависимости от наличия грузоподъемных механизмов. Объект оценки оценивается как условно свободный от оборудования, объекты-аналоги №2,3 не имеют грузоподъёмных механизмов – корректировка отсутствует. Объект-аналог №1 имеет грузоподъемные краны, необходимо внести корректировку.

Корректировки на основании портала Statrielt[40] показатели и составляет:

Итоги расчетов СтатРиелт на основе актуальных рыночных данных за истекший квартал

№	Объекты коммерческой недвижимости (наличие оборудования, мебели и техники в работоспособном состоянии и вполне современного) / отсутствие оборудования, мебели и техники)	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	**Производственные** здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,04	1,16	**1,08**

Учитывая, что объект-аналог имеет только грузоподъемные механизмы, без мебели, применяется минимальный корректирующий коэффициент, в размере 1,04.

[40] https://statrielt.ru/statistika-rynka/statistika-na-01-10-2023g/korrektirovki-kommercheskoj-nedvizhimosti/3272-na-oborudovanie-mebel-i-tekhniku-nalichie-otsutstvie-korrektirovki-popravki-na-01-10-2023-goda

Таблица 178.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие грузоподъёмных механизмов	Условно свободный (учитывается при расчете движимого имущества)	Есть	Нет	Нет
Показатель	1,00	1,04	1,00	1,00
Корректировки	-	**-4%**	**0%**	**0%**

13) Наличие ж/д ветки. Данная корректировка учитывает разницу в цене, сложившуюся на аналогичные объекты в зависимости от наличия ж/д ветки. Объект оценки не имеют ж/д ветки на производственной базе, также как объекты-аналоги №1,3, что сопоставимо с объектом оценки, корректировка не вводится. Объект-аналог №2 имеет ж/д пути на участке, необходимо внести корректировку.

Корректировки на основании издания Справочника оценщика недвижимости «Объекты капитального строительства. Производственно-складская недвижимость» автор Лейфер Л.А., 2023 г. варьируется в следующих диапазонах:

Универсальные производственно-складские объекты

Таблица 2. Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России по удельной цене, и доверительный интервал

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,20	1,19	1,21

Применяем среднее значение интервала ко всем объектам-аналогам.

Таким образом, получены следующие корректировки:

Таблица 179.

Элемент сравнения	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наличие ж/д ветки	Нет	**Нет**	**Да**	**Нет**
Показатель	1,00	1,00	1,20	1,00
Корректировки		**0%**	[(1,00/1,20-1)*100%] **-17%**	**0%**

14)Наличие отопления. Данная корректировка учитывает разницу в наличии или отсутствии отопления в производственных зданиях. Объекты оценки и объекты-аналоги имеют отопления в производственных помещениях – корректировка не применялась.

16) Наличие инженерных коммуникаций. Корректировка на отличие цен, сложившихся на объекты в зависимости от наличия инженерных коммуникаций. У объекта оценки и объектов-аналогов имеется сопоставимый набор инженерных коммуникаций. Корректировка не применяется.

Корректировка цен предложений объектов сравнения представлена ниже в табличной форме:

Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Таблица 180.

Элемент сравнения	ЕИ	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Источник информации		-	https://www.avito.ru/afipskiy/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennaya_baza_2362239321	https://onrealt.ru/krymsk/kypit-sklad/55875710	https://www.avito.ru/krasnodar/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvenno-skladskaya_baza_3162_m_2966561450
Цена предложения, с учетом НДС	**руб.**	**Определяется**	**360 000 000**	**177 000 000**	**125 000 000**
Фактор продажа / предложение		Продажа	Предложение	Предложение	Предложение
Корректировки		-	-11%	-11%	-11%
Скорректированная стоимость объекта	**руб.**	-	**320 400 000**	**157 530 000**	**111 250 000**
Местоположение		Краснодарский край, Славянский район, г. Славянск-на-Кубани, ул. Маевское шоссе, дом №3-б	Краснодарский край, Северский район, пос. Афипский, ул. Шоссейная, 45	Краснодарский край, Крымский район, г. Крымск, ул. Свердлова, 2/5	Краснодарский край, МО г. Краснодар, ст-ца Старокорсунская, Линейный пер., 91/7
Описание		Прочие населенные пункты	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	Населенные пункты а ближайшей окрестности областного центра
Коэффициент		0,52	0,74	0,74	0,83
Корректировки		-	-30%	-30%	-37%
Скорректированная стоимость объекта	руб./сот.	-	**224 280 000**	**110 271 000**	**70 087 500**
Общая площадь помещений	кв.м.	11 954,60	14200	6 000	3 162
Площадь земельного участка	сот.	757,00	978,63	380	93
Стоимость земельного участка	руб./сот.	52 432	52 432	52 432	52 432
Оформленные права на земельный участок		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Показатель	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Корректировки	-	-	0,0%	0,0%	0,0%
Стоимость земельного участка	руб./сот.	-	**52 432**	**52 432**	**52 432**
Категория земель		Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировки		-	0%	0%	0%
Стоимость земельного участка	руб./сот.	-	**52 432**	**52 432**	**52 432**
Разрешенное использование		-	Промназначения	Промназначения	Промназначения
Корректировки		-	0%	0%	0%
Стоимость земельного участка	руб./сот.	-	**52 432**	**52 432**	**52 432**
Фактор размера собственности	сот.	757,00	978,63	380,00	93
Корректировки		-	3%	-8%	-22%
Скорректированная стоимость	**руб./сот.**	Определяется	**54 005**	**48 237**	**40 897**
Стоимость земли (всего участка)	**руб.**	-	**52 850 913**	**18 330 060**	**3 803 421**

Элемент сравнения	ЕИ	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Стоимость здания без учета стоимости земельного участка, с учетом НДС	руб.	-	**171 429 087**	**91 940 940**	**66 284 079**
Единица сравнения		-			
Стоимость за единицу здания, в т.ч. НДС	**руб./кв.м.**	Определяется	**12 072**	**15 323**	**20 963**
Корректировки					
Оформленные права на помещения		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировки		-	0%	0%	0%
Стоимость земельного участка	руб./сот.	-	**12 072**	**15 323**	**20 963**
Юридические ограничения		Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано	Не зарегистрировано
Корректировки			0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./кв.м.**	Определяется	**12 072**	**15 323**	**20 963**
Условия продажи		Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировки		-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./кв.м.**	Определяется	**12 072**	**15 323**	**20 963**
Дата продажи/ предложения		30 сентября 2023	Сентябрь 2023	Август 2023	Сентябрь 2023
Корректировки		-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./кв.м.**	Определяется	**12 072**	**15 323**	**20 963**
Физическое состояние		Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее
Показатель		0,93	0,91	0,72	0,95
Корректировки		-	3%	30%	-2%
Скорректированная стоимость	**руб./кв.м.**	Определяется	**12 434**	**19 920**	**20 544**
Функциональное назначение		Производственно складские здания с офиснымми помещениями	Производственно-складские здания с офисными помещениями	Производственно-складские здания с офисными помещениями	Производственно-складские здания с офисными помещениями
Показатель		1	1	1	1
Корректировки		-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./кв.м.**	Определяется	**12 434**	**19 920**	**20 544**
Материал стен		Смешанный тип	Смешенный тип	Смешанный тип	Капитальные
Показатель		0,810	0,759	0,747	1,000
Корректировки			7%	9%	-19%
Скорректированная стоимость	**руб./кв.м.**	Определяется	**13 262**	**21 614**	**16 641**
Фактор размера собственности	кв.м.	11 954,6	14 200	6 000	3 162
Корректировки		-	2%	-9%	-16%
Скорректированная стоимость	**руб./кв.м.**	Определяется	**13 527**	**19 669**	**13 978**
Наличие грузоподьемных механизмов	-	Условно свободный (учитывается при расчете движимого имущества)	Есть	Нет	Нет
Показатель	-	1,00	1,04	1,00	1,00

Элемент сравнения	ЕИ	Объект оценки	Объекты сравнения		
			1	2	3
Корректировки	-	-	-4%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./кв.м.**	Определяется	**13 013**	**19 669**	**13 978**
Наличие ж/д ветки	-	Нет	Нет	Есть	Нет
Показатель	-	1,00	1,00	1,20	1,00
Корректировки	-	-	0%	-17%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./кв.м.**	-	**13 013**	**16 325**	**13 978**
Наличие отопления		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Показатель		1,00	1	1,00	1,000
Корректировки		-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./кв.м.**	Определяется	**13 013**	**16 325**	**13 978**
Наличие коммуникаций		Электроснабжение, водопровод, канализация	Электроснабжение, водопровод, канализация	Электроснабжение, водопровод, канализация	Электроснабжение, водопровод, канализация
Корректировки		-	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость	**руб./кв.м.**	Определяется	**13 013**	**16 325**	**13 978**
Среднеарифметическая рыночная стоимость	**руб./кв.м.**	**14 439**			
Стоимость помещений с НДС	**руб.**	**172 612 000**			

**В стоимость единого объекта также входят объекты сооружений, такие как дорожки, благоустройство, ЛЭП, трансформаторные будки и прочее. В нашем случае в общую стоимость производственной базы включены следующие объекты: Внутрипло. сети ХП; Внутриплощадочные сети (газ); Обходная система; Отделение по замачиванию и упаковке готовой продукции на производстве 1; Площадка для складирования готовой продукции №4; Площадки , дорожки; Склад ГСМ*

Таким образом, рыночная стоимость недвижимого имущества, расположенного в х. Галицын, без учета стоимости права на земельный участок рассчитанная сравнительным подходом по состоянию на дату проведения оценки с учетом НДС, составляет:

172 612 000 (Сто семьдесят два миллиона шестьсот двенадцать тысяч) рублей,

в том числе:

Первоначальная стоимость	Остаточная стоимость	Доля от первоначальной стоимости	Рыночная стоимость
Бытовой блок литер С = 86.2 м.кв.	149 058,88	0,0022	371 000,00
Здание №1 (95,8 кв.м)	721 705,20	0,0104	1 798 000,00
Здание №3 (57,7 кв.м)	416 478,58	0,0060	1 038 000,00
Здание бытового корпуса,литер У.(S=156 м2)	1 911 436,59	0,0276	4 762 000,00
Здание гаража лит. З ,S=43,7 м.кв.	4 590,40	0,0001	11 000,00
Здание гаража,котельн.лит. Е,S=303.8 м.кв.	31 912,22	0,0005	80 000,00
Здание конторы лит.А,S=619.8 м.кв.	310 747,00	0,0045	774 000,00
Здание котельн.холод.,склада лит.М,S=127.7 м.кв.	15 366,00	0,0002	38 000,00
Здание мастерской, лит.К S=98,3 кв.м.	11 812,00	0,0002	29 000,00
Здание пилорамы	110 778,00	0,0016	276 000,00
Здание производственного корпуса лит Т (4170,5)	31 796 269,86	0,4589	79 218 000,00
Здание склада лит.Д S=187.7м.кв.(стол.цех)	51 474,00	0,0007	128 000,00
Здание склада,лит. В S=236,7 м.кв.	59 676,00	0,0009	149 000,00
Здание склада,лит.Ж,S=133,5 м.кв.	129 497,00	0,0019	323 000,00
Здание цеха по про-ству трот.плитки, лит.Н,S=494,4	1 456 075,99	0,0210	3 628 000,00
Лаборатория	9 679 983,00	0,1397	24 117 000,00
Магазин	8 248,00	0,0001	21 000,00
Овощехранилище	188 491,00	0,0027	470 000,00
Площадка закрытая (для карьерной техники) (1126,5 кв.м)	7 144 421,18	0,1031	17 800 000,00
Проходная	19 189,00	0,0003	48 000,00
Проходная литер Ч 24,3 м2	341 013,19	0,0049	850 000,00
Склад строительных материалов литер П = 109.1 м.кв	68 170,00	0,0010	170 000,00
Сооружение №2 (3197 кв.м)	6 242 890,41	0,0901	15 554 000,00
Внутрипло. сети ХПВ	36 466,00	0,0005	91 000,00
Внутриплощадочные сети (газ)	127 164,00	0,0018	317 000,00
Обходная система	110 960,00	0,0016	276 000,00
Отделение по замачиванию и упаковке готовой продукции на производстве 1	1 113 811,71	0,0161	2 775 000,00
Площадка для складирования готовой продукции №4	4 887 348,42	0,0705	12 176 000,00
Площадки , дорожки	2 036 788,91	0,0294	5 075 000,00
Склад ГСМ	100 422,00	0,0014	250 000,00
ИТОГО:		**1,00**	**172 612 000**

**Разбивка пообъектно произведена согласно первоначальной балансовой стоимости объектов.*

5.3. Определение рыночной стоимости недвижимого имущества затратным подходом

1) Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. метр, 1 куб. метр) аналогичного здания или сооружения. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.). Для расчета стоимости строительства оцениваемого объекта скорректированная стоимость единицы сравнения умножается на количество единиц сравнения (площадь, объем, длина). Для определения величины затрат обычно применяются различные справочные и нормативные материалы (УПСС – Укрупненные показатели стоимости строительства, УПВС – Укрупненные показатели восстановительной стоимости, сборники Ко-Инвест и т.д.).

Расчет затрат на строительство объекта недвижимости, может быть произведен по следующей формуле:

Со = (Сед х S (V) х Кн х Кинф + ПП) х НДС, где:

Со– затраты на строительство оцениваемого объекта;

S (V) – площадь (объем);

Сед– стоимость единицы сравнения;

Кн– коэффициент, учитывающий имеющееся отличия между оцениваемым объектом и выбранным типичным сооружением (для идентичного объекта Кн-1);

Кинф – коэффициент времени, учитывающий изменение стоимости строительно-монтажных работ (СМР) в период между базовой датой и датой на момент оценки;

ПП – прибыль предпринимателя - представляет собой доход, отражающий вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта;

НДС – налог на добавленную стоимость.

Важным этапом при использовании этого метода является выбор типичного объекта (аналога). При отборе аналога необходимо учитывать единое функциональное назначение, близость физических характеристик (класс конструктивных систем), сопоставимый хронологический возраст сравниваемых объектов и другие характеристики. Поскольку в большинстве случаев базой для сравнения является стоимость сравнительной единицы не идентичного объекта, а близкого аналога, то рассчитанная по методу сравнительной единицы стоимость объекта будет считаться стоимостью затрат на возведение аналогичного объекта.

Важным этапом при использовании этого метода является выбор типичного объекта (аналога). При отборе аналога необходимо учитывать единое функциональное назначение, близость физических характеристик (класс конструктивных систем), сопоставимый хронологический возраст сравниваемых объектов и другие характеристики. Поскольку в большинстве случаев базой для сравнения является стоимость сравнительной единицы не идентичного объекта, а близкого аналога, то рассчитанная по методу сравнительной единицы стоимость объекта будет считаться стоимостью затрат на возведение аналогичного объекта.

Оценщик для расчета стоимости нового строительства в данном отчете выбирает метод сравнительной единицы на основе сборников Ко-Инвест.

При определении затрат на строительство какого-либо здания или сооружения оценочная стоимость единицы укрупненного измерителя, принятая по справочнику или сборнику для данного территориального пояса, умножается на общее количество единиц измерения оцениваемого объекта.

Площадь/объем объектов оценки и другие технические характеристики объектов принимались на основании данных техпаспорта, свидетельств о регистрации права и по данным Заказчика.

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого здания или сооружения.

При условии совпадения технических характеристик стоимость 1 куб.м оцениваемого имущества принимается равной стоимости 1 куб.м полотна по справочнику для данного территориального пояса, с учетом капитальности и климатического района. При расхождении технических характеристик вводятся поправки к восстановительной стоимости, указанной в справочниках.

Расчет рыночной стоимости объектов основных средств на основе справочника Ко-Инвест

Корректировка на сейсмичность. Объекты оценки расположены в Славянском районе Краснодарского края с уровнем сейсмичности 8 баллов.

Наименование субъектов РФ и населенных пунктов	Карты ОСР-2015			Наименование субъектов РФ и населенных пунктов	Карты ОСР-2015			Наименование субъектов РФ и населенных пунктов	Карты ОСР-2015		
	A	B	C		A	B	C		A	B	C
Краснодарский край											
Абинск	8	8	9	Кабардинка	8	9	9	Новороссийск	8	9	9
Абрау-Дюрсо	8	9	9	Кавказская	6	7	7	Октябрьская	6	6	7
Анапа	8	9	9	Калинино	7	8	8	Отрадная	7	8	8
Апшеронск	8	8	9	Каневская	6	6	7	Павловская	6	6	7
Армавир	7	7	8	Коноково	7	7	8	Пашковский	7	8	9
Архипо-Осиповка	8	9	9	Кореновск	7	7	8	Полтавская	7	8	8
Афипский	8	8	9	Красная Поляна	8	9	10	Приморско-Ахтарск	7	7	8
Ахтырский	8	8	9	Краснодар	7	8	9	Псебай	8	8	9
Ачуево	7	7	8	Красносельский	6	7	7	Северская	8	8	9
Белая Глина	6	6	7	Кропоткин	6	7	7	Славянск-на-Кубани	8	8	9

Корректировка на сейсмичность принимается в соответствии с рекомендациями по использованию справочников оценщика Ко-Инвест раздел 1. Коэффициент сейсмичности принимается равным **1,05.**

Таблица 181.

На разницу в объеме	
Сейсмичность в баллах	**Коэффициент**
6	**1**
7	1,04
8	1,05
9	1,08
10	1,09

Разница в конструктивных элементах (Кконстр) Поправка рассчитывается в случае отличия состава конструктивных элементов между объектом оценки и объектом сравнения.

Объект оценки и объект-аналог имеют сопоставимые конструктивные решения, корректировка не применяется.

Региональный коэффициент. Данный коэффициент не используется т.к., учтен в расчете коэффициент на изменение цен после издания справочника, рассчитанном ниже**.**

Коэффициент рыночного удорожания (Кинф) Для пересчета с базовой цены января 2020 г. и января 2021 г. (Сборники КО-ИНВЕСТ за 2020 г. и 2021 г.) в цены, действующие на момент оценки, применяется индекс рыночного удорожания, который представляет собой отношение стоимости продукции, работ и ресурсов в текущем уровне цен к их же стоимости в базисном уровне.

Коэффициент рыночного удорожания при использовании Справочника оценщика Ко-Инвест 2020 года определялся по формуле:

$$К_{инф} = К_{01.2020} * К_{01.2020\text{-}09.2023}$$

$К_{01.2020}$– региональный коэффициент на 01.01.2020. Данный коэффициент принимается по данным Сборник Ко-Инвест 2020 г."Складские здания и сооружения" «Магистральные сети и транспорт»

Коэффициент рыночного удорожания при использовании Справочника оценщика Ко-Инвест 2021 года определялся по формуле:

$$К_{инф} = К_{01.2021} * К_{01.2021\text{-}09.2023}$$

$К_{01.2021}$– региональный коэффициент на 01.01.2021. Данный коэффициент принимается по данным Сборник Ко-Инвест 2020 г."Промышленные здания-2021"

-данные сборников 2020 г.:

Экономические районы, края, области	СООРУЖЕНИЯ с преимущественным применением								Классы КС для сложных комплексных работ		
	нерудных материалов и бетона	полиэтилена, поливинилхлорида и прочих пластмасс	монолитного железобетона	сборного железобетона	конструкционной стали	стальных труб	древесины	кабелей и проводов	благоустройство прилегающей территории (озеленение)	плодоводство и лесоводство (закладка и уход)	культурно-технические работы и рекультивация
	Класс конструктивных систем										
	КС-8	КС-8А	КС-9	КС-10	КС-11	КС-12	КС-13	КС-14	КС-15	КС-16	КС-17
Северо-Кавказский район											
Республика Адыгея	0,681	0,698	0,833	0,715	0,847	0,724	0,887	0,718	0,604	0,499	0,492
Республика Дагестан	0,635	0,585	0,739	0,622	0,767	0,632	0,791	0,600	0,488	0,371	0,358
Республика Ингушетия	0,495	0,469	0,659	0,533	0,695	0,542	0,662	0,482	0,341	0,230	0,230
Кабардино-Балкарская Республика	0,585	0,578	0,626	0,604	0,778	0,618	0,684	0,607	0,507	0,405	0,393
Карачаево-Черкесская Республика	0,523	0,538	0,651	0,592	0,747	0,656	0,637	0,598	0,417	0,327	0,317
Республика Северная Осетия - Алания	0,469	0,439	0,612	0,509	0,710	0,530	0,602	0,482	0,330	0,231	0,223
Краснодарский край	0,842	0,840	0,873	0,813	0,921	0,827	0,873	0,832	0,819	0,672	0,652
Ставропольский край	0,671	0,670	0,736	0,734	0,836	0,750	0,783	0,721	0,587	0,541	0,540
Ростовская область	0,770	0,753	0,830	0,754	0,865	0,761	0,818	0,724	0,641	0,572	0,560

-данные сборников 2021 г.:

Федеральные округа, края, области	ЗДАНИЯ с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячеистых и слоистых блоков	кирпича, мелких стеновых блоков	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, светопрозрачного материала	панелей «сэндвич»	древесины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железобетона, стали, кирпича	железобетона и стали	древесины	железобетона		стали	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	железобетона, стали (кроме ЛСТК)	легкие стальные тонкостенные конструкции (ЛСТК)	древесины и др. конструктивных материалов
				в бескаркасных системах	в каркасных системах					
	Класс конструктивных систем									
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Российская Федерация	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
Южный федеральный округ										
Астраханская область	0,881	0,903	0,864	0,928	0,898	0,939	0,912	0,916	0,921	0,908
Волгоградская область	0,955	0,937	1,023	0,940	0,969	0,961	0,977	0,969	0,986	0,988
Кабардино-Балкарская Республика	0,696	0,716	0,701	0,625	0,729	0,758	0,750	0,789	0,783	0,761
Карачаево-Черкесская Республика	0,674	0,783	0,595	0,875	0,676	0,735	0,702	0,742	0,722	0,709
Краснодарский край *	0,963	0,958	1,013	0,959	0,986	0,981	0,987	0,992	0,950	0,969
Краснодарский край, КЛАСТЕР 1	0,963	0,958	1,013	0,959	0,986	0,981	0,987	0,992	0,950	0,969
Краснодарский край, КЛАСТЕР 2	1,069	1,064	1,125	1,064	1,094	1,089	1,095	1,101	1,055	1,076

$К_{01.2020/01.2021\text{-}09.2023}$ – коэффициент пересчета с января 2020 г./января 2021 г. на сентябрь 2023 г. Данный коэффициент, определяется как отношение индексов цен на строительно-монтажные работы в соответствующие периоды. Для целей расчета были использованы данные Межрегионального информационно-аналитического бюллетеня «Индексы цен в строительстве», выпуск 120, раздел 2.6.

ЭКСТРАПОЛЯЦИЯ ТЕНДЕНЦИЙ ИЗМЕНЕНИЯ ИНДЕКСОВ ЦЕН
на строительно-монтажные работы и технологическое оборудование
в среднем по Российской Федерации на 2023-2025 гг. (с учетом НДС)

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 15	106,419	0,486	77,699	6,621
Июнь 15	107,369	0,893	78,025	0,420
Сентябрь 15	106,131	-1,154	82,317	5,501
Декабрь 15	106,207	0,072	87,496	6,291
Март 16	106,277	0,066	90,613	3,562
Июнь 16	107,243	0,908	89,269	-1,483
Сентябрь 16	109,648	2,243	88,551	-0,803
Декабрь 16	110,395	0,681	85,584	-3,352
Март 17	111,327	0,844	85,949	0,427
Июнь 17	112,008	0,612	85,722	-0,264
Сентябрь 17	114,175	1,934	85,800	0,090
Декабрь 17	115,656	1,297	86,546	0,870
Март 18	116,043	0,334	86,095	-0,521
Июнь 18	116,723	0,586	90,400	5,000
Сентябрь 18	117,395	0,576	94,146	4,143
Декабрь 18	119,573	1,855	94,249	0,110
Март 19	120,518	0,791	96,665	1,503
Июнь 19	121,161	0,533	97,445	1,861
Сентябрь 19	123,747	1,284	100,644	2,480
Декабрь 19	125,330	2,130	100,977	0,430
Март 20	125,999	0,534	108,908	7,854
Июнь 20	127,826	1,450	106,367	-2,333
Сентябрь 20	128,933	0,414	110,368	4,319
Декабрь 20	128,803	0,349	110,321	-0,576

месяц, год	Строительно-монтажные работы		Технологическое оборудование	
	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал	Фактические индексы к 01.01.91г. с учетом НДС	Прирост цен, % в квартал
Март 21	129,668	0,672	111,484	1,054
Июнь 21	133,502	2,957	111,921	0,393
Сентябрь 21	138,351	3,632	113,751	1,635
Декабрь 21	142,718	3,157	115,361	1,415
Март 22	152,163	6,618	135,961	17,857
Июнь 22	154,986	1,855	141,587	4,138
Сентябрь 22	157,010	1,306	143,619	1,435
Декабрь 22	158,983	1,257	144,510	0,621
Март 23	150,642	-5,247	132,982	-7,977
Июнь 23	152,537	1,258	135,330	1,765
Сентябрь 23	154,456	1,258	137,719	1,765
Декабрь 23	156,399	1,258	140,150	1,765
Март 24	158,366	1,258	142,625	1,765
Июнь 24	160,358	1,258	145,143	1,765
Сентябрь 24	162,375	1,258	147,705	1,765
Декабрь 24	164,417	1,258	150,313	1,765
Март 25	166,485	1,258	152,966	1,765
Июнь 25	168,579	1,258	155,667	1,765
Сентябрь 25	170,700	1,258	158,415	1,765
Декабрь 25	172,847	1,258	161,211	1,765

Таблица 182.

Наименование источника	Период	КС-11	КС-1	КС-10	КС-2
Справочник КО-Инвест, соответствующий аналогу	-	0,921	0,963	0,813	1,013
Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" Выпуск № 122, раздел 2.6	на 01.01.2021	-	128,803	-	128,803
Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" Выпуск № 122, раздел 2.6	на 01.01.2020	125,330	-	125,330	-
Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень "Индексы цен в строительстве" Выпуск № 122, раздел 2.6	сен.23	154,456	154,456	154,456	154,456
Итого	-	**1,135**	**1,155**	**1,002**	**1,215**

Прибыль предпринимателя. Прибыль предпринимателя - представляет собой доход, отражающий вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. Величина прибыли предпринимателя определена по данным Справочника оценщика недвижимости «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов-2021», под ред. Лейфера Л.А.

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 16

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	13,9%	13,1%	14,7%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	16,6%	15,7%	17,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,6%	13,7%	15,5%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,7%	10,8%	12,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,5%	14,5%	16,4%

На основании данной таблицы прибыль предпринимателя принята по среднему значению для универсальных производственно-складских объектов в размере **13,9%**.

Результаты расчетов рыночной стоимости строительства объекта оценки приведены в таблице ниже.

Таблица 183.

Наименование	КС	Обоснование / Справочник	ЕИ	Кол-во	Справочный показатель по объекту аналогу, руб	На различие в объеме/ площади	На сейсмичность	На разницу в конструктивных элементах	Кор-ка на разницу в высоте этажа	Скорректированный показатель стоимости по объекту аналогу	На изменение цен после издания справочника*	Скорректированный показатель стоимости по объекту аналогу	Прибыль предпринимателя, %	НДС	Стоимость строительства на дату оценки (затраты на замещение), руб.
Навес для хранения зап. частей Лит. 3 S=566	КС-11	Сборник Ко-Инвест "Складские здания и сооружения-2020". Аналог ruC4.03.000.0135	10 м2	566,3	16 149,00	1,1	1,05	1	1	18 653,10	1,135	21 171,93	1,139	1,20	1 639 000
Насосная станция №2 (Галицын карьер)/сооружение/	КС-1	Сборник Ко-Инвест "Промышленные здания-2021". Аналог ruruП3.13.000.0262	1 м3	75	8506	1	1,05	1	1	8 932,30	1,155	10 314,98	1,139	1,20	1 057 000
Пирс	КС-10	Сборник Ко-Инвест "Магистральные сети и транспорт-2020". Аналог ruruМ3.07.012.0011	1 м2	46,2	485 124,00	1	1,05	1	1	509 381,20	1,002	510 367,72	1,139	1,20	32 228 000
Растворобетонный узел литер Р = 26.6 м.кв	КС-2	Сборник Ко-Инвест "Промышленные здания-2021". Аналог ruruП3.13.000.0106	1 м3	193	10 587,00	1	1,05	1	1	11 117,35	1,215	13 504,84	1,139	1,20	3 562 000
ИТОГО:															**38 486 000**

Объекты-аналоги приведены в Томе 2 к настоящему Отчету.

Расчет рыночной стоимости объектов основных средств на основе рыночных данных

Основные средства недвижимого имущества представлены также резервуарами и цистернами, учитывая небольшой объем данных цистерн, Оценщик принял решение использовать в качестве аналогов данные с открытого рынка продаж.

Результаты расчетов рыночной стоимости объектов оценки, без учета износа, приведены в таблице ниже.

Таблица 184.

Наименование	Дата выпуска (постройки)	Технические характеристики	Аналог на открытом рынке	Рыночная стоимость объекта-аналога	Источник	Корректировка на конструктивные элементы	Рыночная стоимость объекта оценки в новом состоянии, руб.
Емкость башни Рожновского	2002	-	Башня водонапорная БР 50У-18	942 000,00	https://yugo-zap.ru/ceny/?ysclid=lpgvcroq83701267630	1	942 000,00
Пожарные резервуар	1999	Объем 30 м3	Пожарный резервуар,30 м3	485 000,00	https://krasnodar.polyfacture.ru/catalog/pozharnye-rezervuary/139032/?ysclid=lpgvvtvcfg615413262	1	485 000,00
Цистерна	1998	Объем 6м3, материал - металл	Цистерна 5м3	57 840,00	https://www.polexgroup.ru/fileadmin/user_upload/Emkosti/AZS_SNAB/Prais-list_na_rezervuary_RGS_2010.pdf?ysclid=lpi6h9x9fv544149798	1	69 408,00
Цистерна	1998	Объем 27,2м3, материал - металл	Цистерна 30 м3	178 800,00	https://www.polexgroup.ru/fileadmin/user_upload/Emkosti/AZS_SNAB/Prais-list_na_rezervuary_RGS_2010.pdf?ysclid=lpi6h9x9fv544149798	1	162 112,00
Цистерна	1998	Объем 60м3, материал - металл	Цистерна 60 м3	322 200,00	https://www.polexgroup.ru/fileadmin/user_upload/Emkosti/AZS_SNAB/Prais-list_na_rezervuary_RGS_2010.pdf?ysclid=lpi6h9x9fv544149798	1	322 200,00
ИТОГО:							**1 980 720,00**

Объекты-аналоги приведены в Томе 2 к настоящему Отчету.

5.3.1. Определение совокупного износа

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении со временем стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов.

Для объектов оценки износ определен методом срока жизни.

Данный метод позволяет определить величину физического износа объекта недвижимости в зависимости от срока его эксплуатации.

Суть данного метода можно выразить следующей формулой:

ФИ = (ХВ / ФЖ) х 100%,

где: ФИ – износ в процентах;

ХВ – хронологический возраст объекта;

ФЖ – типичный срок жизни объекта.

Таблица 185.

Наименование	Год строительства	Срок полезного использования[1)]	Расчет физического износа	Физический износ, %
Навес для хранения зап. частей Лит. 3 S=566	2007	50	(2023-2007)/50*100%	32
Насосная станция №2 (Галицын карьер)/сооружение/	2013	100	(2023-2013)/100*100%	10
Пирс	2009	50	(2023-2009)/50*100%	28
Растворобетонный узел литер Р = 26.6 м.кв	2005	100	(2023-2005)/100*100%	18

Наименование	Год строительства	Срок полезного использования[1)]	Расчет физического износа	Физический износ, %
Емкость башни Рожновского	2002	40	(2023-2002)/40*100%	53
Пожарные резервуар	1999	40	(2023-1999)/40*100%	60
Цистерна	1998	40	(2023-1998)/40*100%	63
Цистерна	1998	40	(2023-1998)/40*100%	63
Цистерна	1998	40	(2023-1998)/40*100%	63

1) Срок службы навеса из профнастила 50 лет (https://metallvarim.ru/naves-2.html)

Срок службы емкости и резервуаров 40 лет (Срок службы емкостного и резервуарного оборудования - Новости завода ПЗЭМ (pzem.ru))

B. Производственные и складские здания				
Класс	Характеристика несущих и ограждающих конструкций	Срок службы зданий (не менее*), лет	Вид ремонта	Периодичность ремонта, лет
1	Каркасные и бескаркасные производственные и складские здания Фундаменты: монолитные, свайные, столбчатые или ленточные железобетонные. Колонны, фермы, балки и ригели: сборные или монолитные железобетонные или стальные Стены: кирпичные или крупнопанельные. Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: железобетонные. Дверные и оконные проемы: блоки с металлическими переплетами	100	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	30
2	Бескаркасные производственные и складские здания Фундаменты: сборные ленточные или монолитные столбчатые. Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: железобетонные. Дверные и оконные проемы: блоки с металлическими переплетами. Каркасные производственные и складские здания Колонны, фермы, балки и ригели: стальные. Стены: трехслойные («сэндвич») панели.	50	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	24
3	Бескаркасные производственные и складские здания (включая неотапливаемые) Фундаменты: сборные или монолитные столбчатые. Перекрытия и покрытия: стальные облегченные. Лестничные марши и площадки: деревянные или стальные. Дверные и оконные проемы: блоки с металлическими или деревянными переплетами	20	ТР	2
			ВКР	6
			ККР	12
4	Прочие производственные и складские здания	до 20	ТР	2
			ВКР	6

Согласно данным с сайта: https://statrielt.ru/index.php/component/content/article?id=275:srok-sluzhby-zdaniya-i-&ysclid=lptk2pr77673376819

Функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается недостаточностью или чрезмерностью размеров здания, компоновки или устареванием механического оборудования. О функциональном устаревании говорят, когда конструкция объекта не соответствует современным рыночным требованиям. Для решения задач оценки функциональный износ определяется Оценщиками как «потеря в стоимости объекта вследствие недостатков проектирования, а также качественными недостатками использованных материалов».

У оцениваемых объектов функциональный износ не выявлен.

Внешний (экономический) износ обусловлен местоположением объекта и сопровождается снижением ренты в случае коммерческого использования. Следствием является снижение продажной цены (потеря стоимости) объекта из-за изменений в рыночном окружении. Настолько же изменяется и привлекательность объекта в глазах потенциального покупателя.

Для решения задач настоящей оценки износ внешнего воздействия определяется как «обесценивание объектов недвижимости вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости, землевладельца или арендатора. Износ внешнего воздействия может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), месторасположение объекта в районе (квартале), области или регионе, или состоянием рынка». В связи с месторасположением объекта оценки, Оценщик пришел к выводу, что для объектов оценки внешний износ отсутствует.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода представлен далее.

Таблица 186. Результаты расчета затрат на замещение объектов оценки методом сравнительной единицы на основе сборников Ко-Инвест

Наименование	Физический износ, %	Функциональный износ, %.	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, руб. с НДС	Рыночная стоимость на дату оценки, руб. без НДС
Навес для хранения зап. частей Лит. 3 S=566	32	0	0	32	524 480	1 115 000	929 000
Насосная станция №2 (Галицын карьер)/сооружение/	10	0	0	10	105 700	951 000	793 000
Пирс	28	0	40	57	18 369 960	13 858 000	11 548 000
Растворобетонный узел литер Р = 26.6 м.кв	18	0	0	18	641 160	2 921 000	2 434 000
Емкость башни Рожновского	53	0	0	53	499 260	443 000	369 000
Пожарные резервуар	60	0	0	60	291 000	194 000	162 000
Цистерна	63	0	0	63	43 727	26 000	22 000
Цистерна	63	0	0	63	102 131	60 000	50 000
Цистерна	63	0	0	63	202 986	119 000	99 000
ИТОГО						**19 687 000**	**16 406 000**

Таким образом, рыночная стоимость специализированного недвижимого имущества рассчитанного с помощью затратного подхода по состоянию на дату, с учетом НДС, составляет:

19 687 000 (Девятнадцать миллионов шестьсот восемьдесят семь тысяч) рублей,
в том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость на дату оценки, руб. с НДС	Рыночная стоимость на дату оценки, руб. без НДС
1	Навес для хранения зап. частей Лит. 3 S=566	1 115 000	929 000
2	Насосная станция №2 (Галицын карьер)/сооружение/	951 000	793 000
3	Пирс	13 858 000	11 548 000
4	Растворобетонный узел литер Р = 26.6 м.кв	2 921 000	2 434 000
5	Емкость башни Рожновского	443 000	369 000
6	Пожарные резервуар	194 000	162 000
7	Цистерна	26 000	22 000
8	Цистерна	60 000	50 000
9	Цистерна	119 000	99 000
	ИТОГО	**19 687 000**	**16 406 000**

5.6. Согласование рыночной стоимости недвижимого имущества

В связи с тем, что в настоящем Отчете при расчете рыночной стоимости объектов для разных частей основных средств был применен только сравнительный подход или только затратный подход, согласование по подходам не требуется.

Таким образом, итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки с НДС для улучшений, по состоянию на дату оценки, составляет:

1 458 525 763 (Один миллиард четыреста пятьдесят восемь миллионов пятьсот двадцать пять тысяч семьсот шестьдесят три) рубля,

в том числе:

Таблица 187.

Основное средство	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
Здания	664 095 840,45	469 037 912,05	682 317 000,00	568 598 000,00
Сооружения	260 915 075,60	110 853 347,46	262 774 000,00	218 981 000,00
Многолетние насаждения*	577 109,33	429 802,91	515 763,00	429 803,00
Земельные участки	2 314 961,81	2 314 961,81	366 307 000,00	366 307 000,00
Другие виды основных средств	20 937 002,23	18 625 026,98	146 612 000,00	122 177 000,00
Итого:	**948 839 989,42**	**601 261 051,21**	**1 458 525 763,00**	**1 276 492 803,00**

** Рыночная стоимость многолетних насаждений принята равной балансовой, так как информации и перечень объектов многолетних насаждения у Оценщика отсутствует.*

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

6.1. Затратный подход к оценке объектов оценки

Затратный подход в оценке оборудования основан на принципе замещения. Для определения стоимости восстановления или затрат на замещение, являющихся базой расчетов в затратном подходе, необходимо рассчитать затраты (издержки), связанные с созданием, приобретением и установкой оцениваемого объекта.

Под стоимостью восстановления оцениваемого оборудования понимается либо стоимость воспроизводства их полной копии в текущих ценах на дату оценки, либо стоимость приобретения нового объекта, полностью идентичного данному по конструктивным, функциональным и другим характеристикам тоже в текущих ценах. Остаточная же стоимость определяется как восстановительная стоимость за вычетом совокупного износа.

Под стоимостью замещения оцениваемой машины или оборудования понимается минимальная стоимость приобретения аналогичного нового объекта, максимально близкого к оцениваемому по всем функциональным, конструктивным и эксплуатационным характеристикам, в текущих ценах. Остаточная стоимость замещения определяется как стоимость замещения за вычетом износа. В соответствии с Федеральным стандартом оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 01.06.2015 г. №328.

Таким образом, в первом случае речь идет об идентичных объектах, а во втором – об аналогичных.

Алгоритм применения затратного подхода включает в себя следующие этапы:

1. Оценка затрат на замещение объекта оценки.
2. Определение совокупного износа.
3. Оценка затрат на замещение объекта оценки с учетом накопленного износа.

Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

Затраты на замещение объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что осведомленный инвестор никогда не заплатит за объект больше, чем стоимость воспроизводства аналогичного объекта одинаковой полезности.

Расчет рыночной стоимости движимого имущества затратным подходом $C_{затр.}$ в зависимости от его характеризующих параметров в период от даты производства до вывода из эксплуатации производится по формуле[41]:

$$С_{затр.}= Ц_р \times (100\% – (1-И_{физ})х(1-И_{функ})х(1-И_{вн}))/100$$

где: **$Ц_р$** — *розничная цена нового аналогичного объекта, на дату оценки, руб.;*
$И_{тр}$ – *физический износ на момент предъявления, %;*
$И_{функ}$ – *функциональный износ, %;*
$И_{вн}$ – *внешний износ, %;*

В рамках затратного подхода могут применяться методы:

- метод прямого сравнения с новыми идентичными объектами (точными копиями объекта оценки);
- метод прямого сравнения с новыми объектами, имеющими аналогичные полезные свойства;
- метод расчета по удельным затратным показателям;
- метод корреляционно-регрессионного моделирования затрат;
- метод индексации балансовой (первоначальной или восстановительной) стоимости.

При применении ***метода прямого сравнения с новыми идентичными объектами*** по данным первичного рынка собираются сведения о новых машинах или единицах оборудования, которые по своим характеристикам могут быть признаны точными копиями объекта оценки, и для которых известны цены. Цены могут быть подвергнуты коммерческим корректировкам при необходимости.

При применении ***метода прямого сравнения с новыми объектами, имеющими аналогичные полезные свойства***, по данным первичного рынка собираются сведения о новых машинах или единицах оборудования, которые по функциональному назначению, принципу действия и конструктивной схеме обладают сходством с объектом оценки, и для которых известны цены. Цены могут быть подвергнуты коммерческим, параметрическим корректировкам при необходимости.

Метод расчета по удельным затратным показателям базируется на предположении о наличии прямой пропорциональной связи между полной стоимостью и затратным показателем у рассматриваемого вида машин и оборудования. К затратным могут относится такие показатели, как масса конструкции, различные объемы, занимаемая объектом площадь, суммарная мощность электродвигателей и др. Полная стоимость объекта оценки определяется умножением удельного затратного показателя (например, стоимости на 1 кг массы) на величину данного показателя (например, на массу конструкции) у объекта оценки.

Метод индексации балансовой (первоначальной или восстановительной) стоимости предполагает пересчет с помощью индексов-дефляторов известной балансовой стоимости объекта оценки по состоянию на дату приобретения или постановки на учет (для первоначальной стоимости) или на дату последней переоценки (для восстановительной стоимости) в стоимость на дату оценки. Если в период индексации в объект оценки были внесены какие-либо конструктивные изменения (например, элементы модернизации), то необходимо внести соответствующие корректировки. Если объект оценки был приобретен в поношенном техническом состоянии, то при индексации необходимо учесть данный фактор.

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих на ценность рассматриваемых объектов оценки. Для расчета рыночной стоимости оборудования рассчитаем затраты на замещение затратным подходом.

[41] Оценка стоимости машин и оборудования. В.П. Антонов –М.: Издательский Дом «Русская оценка», 2005.-254с.

В данном отчёте для объектов оценки для определения стоимости оцениваемого имущества в рамках затратного подхода применялся:

1) метод индексации балансовой (первоначальной или восстановительной) стоимости для объектов оценки №2, №3, №5-№13, №21, №22, №86, №87, №93, №94, №112, №115, №116, №119, №123, №125, №126, №128, №130, №146, №154, №162, №164, №167-№172, №174, №177, №179, №180, №183, №184, №186-№188, №194, №198, №201-№206, №214-№220, №230, №259, №289, №290, №292-№297, №301, №306, №307, №312-№320, №323, №325, №337, №441, №448, так как данное оборудование производно под заказ.

Расчет затрат на замещение расчетно-индексным методом. Согласно этому методу первоначальную стоимость объекта умножают на индексирующий коэффициент, который представляет собой отношение ценовых индексов на дату оценки и действия первоначальной стоимости.

В основе метода лежит пересчет известной балансовой, закупочной стоимости объекта в полную восстановительную стоимость на дату оценки. Балансовая стоимость принимается либо как первоначальная, если объект не переоценивался, либо как полная восстановительная стоимость по результатам последней переоценки.

Данным методом получают полную стоимость воспроизводства, так как применяемые индексы в большинстве своем характеризуют динамику цен, происходящую в первую очередь под влиянием затрат на используемые ресурсы.

В методе индексации значение стоимости затрат на воспроизводство (восстановление) на дату оценки получают путем умножения балансовой (первоначальной или восстановительной) на корректирующий индекс:

$$Сз = \left(Бс * \frac{И_к}{\mathbf{100}} \ / \ \frac{И_н}{\mathbf{100}}\right)$$

где:

Сз – стоимость замещения;

Бс – балансовая стоимость, в данном случае известная стоимость приобретения согласно договора купли-продажи/поставки;

Ик – индекс на конец периода;

Ик – индекс на начало периода

В качестве базовой стоимости оцениваемого оборудования Оценщик использовал стоимость оборудования согласно предоставленным документам.

Индекс приведения на дату оценки для объектов оценки, первоначальная стоимость определяется следующим образом:

1) Определяется индекс на конец известного периода (август 2023 г.) согласно официальных статистических данных

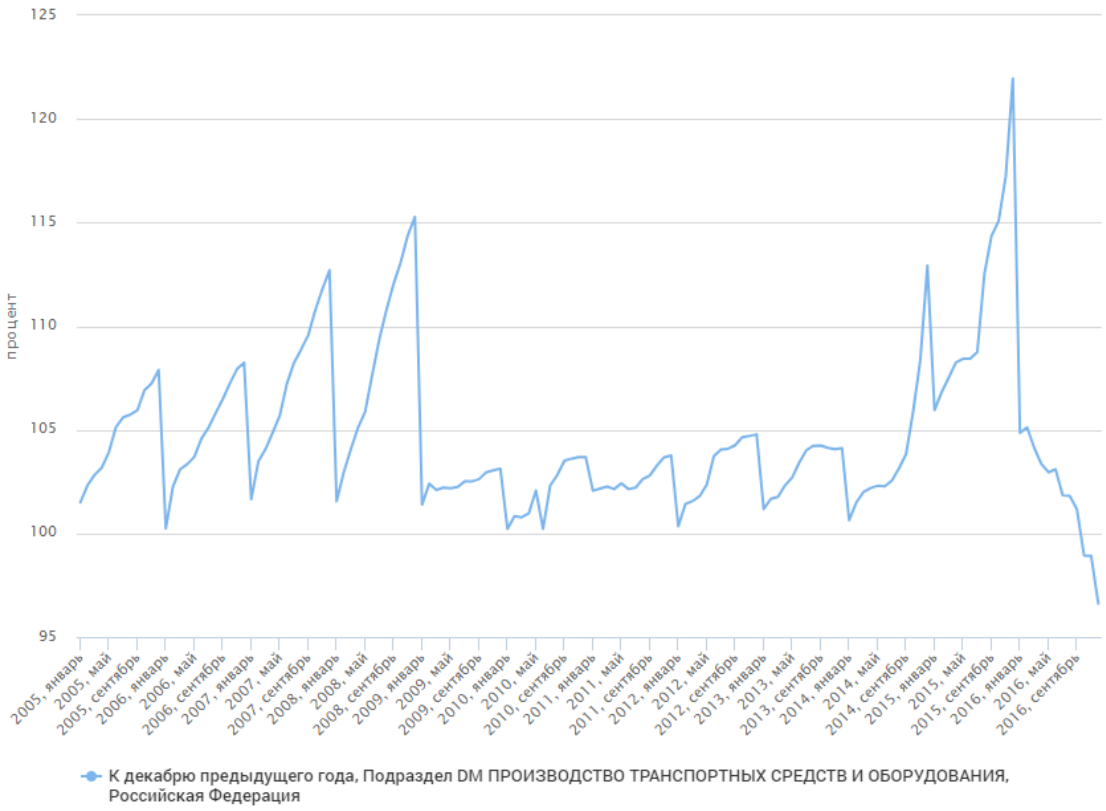
2) Определяется индекс на начало известного периода (дата постановки на учет) согласно официальных статистических данных[42].

Для объектов оценки применяется индекс роста цен по приобретению машин и оборудования инвестиционного назначения и определяется умножением годовых индексов (отношение декабря текущего года к декабрю предыдущего года, по неполным годам – отношение начального/конечного месяца к декабрю предыдущего года).

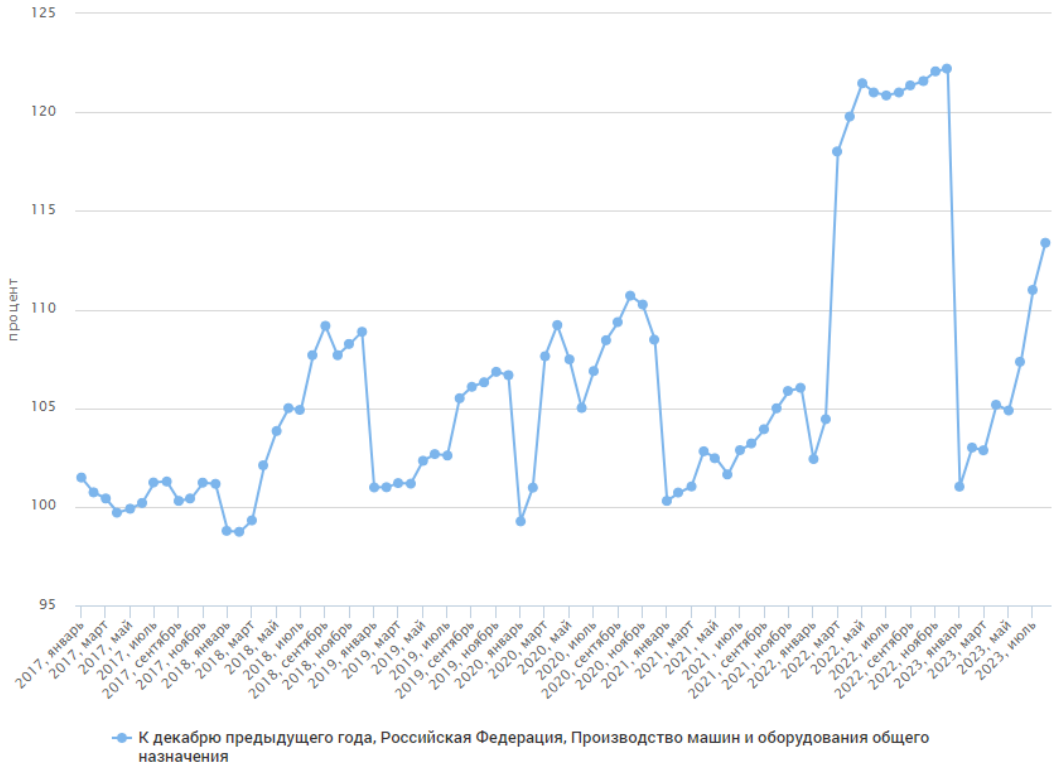
Данный индекс определяется перемножением вышеперечисленных показателей с дальнейшим делением на показатель периода даты постановки на учет

[42] После 2017 года https://www.fedstat.ru/indicator/57797
До 2017 года https://www.fedstat.ru/indicator/57797

Индексы цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения по 2016 г. (процент, К декабрю предыдущего года)



Индексы цен приобретения машин и оборудования инвестиционного назначения с 2017 г. (процент, К декабрю предыдущего года)



Пояснение к графику: Индекс перехода, например, для первого объекта определяется следующим образом:

По непродовольственным потребительским товарам индексы цен на конец года составляют: - декабрь 2004 – 101,5; - декабрь 2005 – 107,89; - декабрь 2006 – 108,24; - декабрь 2007 – 112,7; - декабрь 2008 – 115,27; - декабрь 2009 – 103,13; - декабрь 2010 – 103,68; - декабрь 2011 –

103,76; - декабрь 2012 – 104,78; - декабрь 2013 – 104,11; - декабрь 2014 – 112,93; - декабрь 2015 – 121,95; - декабрь 2016 – 96,62; - декабрь 2017 – 101,16; - декабрь 2018 – 108,87; - декабрь 2019 – 106,67; - декабрь 2020 – 108,47; - декабрь 2021 – 106,03; - декабрь 2022 – 122,21;

По непродовольственным потребительским товарам индекс цен на конец периода составляет:

- август 2023 – 113,38

Далее индекс определяется перемножением вышеперечисленных показателей с дальнейшим делением на показатель месяца в году даты принятия на баланс объекта 2022 года, так, например, для объекта оценки №2 составляет 3,764 (1,127 / 1,0406 х индексы декабря каждого последующего года и на индекс августа 2023 года,) и т.д. для всех остальных объектов.

Приведенная по состоянию на дату оценки стоимость объектов оценки приведена в ниже в таблице:

Таблица 1

№ п/п согл. списка	Объект оценки	Первоначальная стоимость, без НДС, руб.	Дата принятия к учету	Индекс перехода	Итого, без НДС	Итого, с НДС
2	Автомат для укладки сырца	1 437 891,78	31.03.2007	3,764	5 412 225,00	6 494 670
3	Автомат-садчик	4 570 517,67	31.03.2007	3,764	17 203 429,00	20 644 115
5	Автоматическая пожарная сигнализация и приборы оповещения о пожаре (Здание арочного склада)	653 492,45	28.08.2023	1,134	741 060,00	889 272
6	Автоматическая пожарная сигнализация и приборы оповещения о пожаре (здание быт. корпуса-столовая)	195 342,29	08.09.2023	1,134	221 518,00	265 822
7	Автоматическая пожарная сигнализация и приборы оповещения о пожаре (материальный склад)	454 666,81	04.08.2023	1,134	515 592,00	618 710
8	Автоматическая пожарная сигнализация и приборы оповещения о пожаре (РММ)	467 131,55	04.08.2023	1,134	529 727,00	635 672
9	Автоматическая пожарная сигнализация и приборы оповещения о пожаре (Цех №1, №2)	999 452,05	04.08.2023	1,134	1 133 379,00	1 360 055
10	Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещение людей о пожаре	1 160 323,96	01.11.2011	1,354	1 571 079,00	1 885 295
11	Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения людей о пожаре в складе сырьевых компонент	140 600,55	02.05.2012	2,669	375 263,00	450 316
12	Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения людей о пожаре котельная,гараж	80 734,34	30.06.2012	2,62	211 524,00	253 829
13	Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения людей о пожаре склад	26 607,28	30.06.2012	2,62	69 711,00	83 653
21	АПС и сист. оповещ-я людей о пожаре площадка закрытая (лаборатория, склад, проходная)	107 581,77	30.06.2012	2,62	281 864,00	338 237
22	АПС и сист. оповещ-я людей о пожаре проходная (АБК, эл.цех, ОГМ, бытов. №1, быт. комплекс)	34 072,32	30.06.2012	2,62	89 269,00	107 123
86	Вал в сборе с билами, корпусами и подшипниками СМК-496.02.000.00.01	135 416,67	07.03.2012	2,679	362 781,00	435 337
87	Вал в сборе с билами, корпусами и подшипниками СМК-496.02.000.00.01	135 416,66	07.03.2012	2,679	362 781,00	435 337

№ п/п согл. списка	Объект оценки	Первоначальная стоимость, без НДС, руб.	Дата принятия к учету	Индекс перехода	Итого, без НДС	Итого, с НДС
93	Вентелирование	265 149,00	30.09.2009	2,941	779 803,00	935 764
94	Вентилятор поворотный	4 656 878,10	31.03.2007	3,764	17 528 489,00	21 034 187
112	Грохот фракционный	250 000,00	28.09.2016	1,777	444 250,00	533 100
115	Группа газовых горелок с редукционным обжигом, сводовое горение (цех2 пр 2)	3 792 064,47	02.12.2014	2,492	9 449 825,00	11 339 790
116	Группирование	2 985 008,49	31.03.2007	3,764	11 235 572,00	13 482 686
119	Дополнительное устройство для обрезчика	888 117,83	31.03.2007	3,764	3 342 876,00	4 011 451
123	Загрузочная тележка вручную	2 663 332,09	31.03.2007	3,764	10 024 782,00	12 029 738
125	Защитные приспособления	178 047,85	31.03.2007	3,764	670 172,00	804 206
126	Защитные приспособления	223 297,04	31.03.2007	3,764	840 490,00	1 008 588
128	Комплекс для рустирования и ангобирования кирпича	3 822 681,12	31.12.2022	1,135	4 338 743,00	5 206 492
130	Комплект для разделки ремней 50АТ20	197 821,00	10.09.2012	2,611	516 511,00	619 813
146	Конденсаторная установка	189 399,23	31.03.2007	3,764	712 899,00	855 479
154	Котел электродный паровой КЭП 250	2 588 378,19	03.07.2018	1,763	4 563 311,00	5 475 973
162	Ленточный питатель	668 846,44	30.09.2009	2,941	1 967 077,00	2 360 492
164	Линия формовки	3 310 565,06	31.03.2007	3,764	12 460 967,00	14 953 160
167	Металл конструкция крана опорного г/п 10,0 т. 12,5м	357 203,39	05.05.2009	2,95	1 053 750,00	1 264 500
168	Мойка высокого давления	188 325,00	02.07.2019	1,656	311 866,00	374 239
169	Мундштук в сборе	320 862,43	01.11.2009	2,929	939 806,00	1 127 767
170	Накопительный каркас	1 878 011,97	31.03.2007	3,764	7 068 837,00	8 482 604
171	Накопительный каркас	1 856 242,20	31.03.2007	3,764	6 986 896,00	8 384 275
172	Накопительный элеватор	2 070 564,92	31.03.2007	3,764	7 793 606,00	9 352 327
174	Насос перекачивающий СНП-500	300 000,00	31.01.2023	1,122	336 600,00	403 920
177	Оборудование для кирпичного завода по производству 180000 тонн обоженных изделий в год кирпича POROT	70 882,30	25.10.2016	1,788	126 738,00	152 086
179	Отделение пакетирования и выноса	1 812 064,39	31.03.2007	3,764	6 820 610,00	8 184 732
180	Отделение ремонта вагонеток	114 425,76	31.03.2007	3,764	430 699,00	516 839
183	Передача носителей	337 086,36	31.03.2007	3,764	1 268 793,00	1 522 552
184	Печь туннельная	23 173 649,74	31.03.2007	3,764	87 225 618,00	104 670 742
186	Платформа перемещения в ручную транспортера	2 816 013,26	31.03.2007	3,764	10 599 474,00	12 719 369
187	Площадка под кирпич	5 179 302,38	31.03.2007	3,764	19 494 894,00	23 393 873
188	Поперечный транспортер	608 409,19	31.03.2007	3,764	2 290 052,00	2 748 062
194	Пресс механический нагревательный для сплавления ремней	238 916,65	01.11.2018	1,719	410 698,00	492 838
198	Продольный транспортер	360 753,03	31.03.2007	3,764	1 357 874,00	1 629 449
201	Радиал.вент.гор.возд.	676 113,14	31.03.2007	3,764	2 544 890,00	3 053 868
202	Разгрузочная машина	3 676 285,93	31.03.2007	3,764	13 837 540,00	16 605 048
203	Разгрузочный грейфер	3 036 554,48	31.03.2007	3,764	11 429 591,00	13 715 509
204	Распределительная установка	1 374 304,19	31.03.2007	3,764	5 172 881,00	6 207 457
205	Резательное устройство	2 493 309,04	31.03.2007	3,764	9 384 815,00	11 261 778
206	Резательное устройство с механизмом формирования фаски 3-сторонний	2 960 212,76	18.10.2016	1,788	5 292 860,00	6 351 432
214	Сети бытовой канализации	162 748,51	31.03.2007	3,764	612 585,00	735 102
215	Система аспирации (очистка воздуха)	210 800,00	04.03.2019	1,611	339 599,00	407 519
216	Система вентиляции и кондиционирования воздуха здание ПСУ	1 254 213,16	17.05.2012	2,669	3 347 495,00	4 016 994
217	Система вентиляции и кондиционирования воздуха здание ПСУ цех3	950 900,00	06.06.2017	1,874	1 781 987,00	2 138 384

№ п/п согл. списка	Объект оценки	Первоначальная стоимость, без НДС, руб.	Дата принятия к учету	Индекс перехода	Итого, без НДС	Итого, с НДС
218	Система вытяжной вентиляции (лаборатория 2)	68 580,00	01.12.2014	2,492	170 901,00	205 081
219	Система вытяжной вентиляции (Столовая 1)	128 900,00	30.06.2013	2,525	325 473,00	390 568
220	Система приточной вентиляции (цех2 пр 2)	115 670,00	01.12.2014	2,492	288 250,00	345 900
230	Спецтранспорт	9 497 519,87	31.03.2007	3,764	35 748 665,00	42 898 398
259	Сушильное отделение	16 908 523,25	31.03.2007	3,764	63 643 682,00	76 372 418
289	Трубчатая горелка	761 714,45	31.03.2007	3,764	2 867 093,00	3 440 512
290	Узел учета фекальных стоков КНС(пр1)	99 565,00	09.02.2015	2,082	207 294,00	248 753
292	Установка для введения жидкого бария	713 590,58	01.11.2019	1,599	1 141 031,00	1 369 237
293	Установка для введения жидкого бария з-д 1	212 903,23	09.01.2020	1,594	339 368,00	407 242
294	Установка по ангобированию кирпича	419 710,36	01.03.2017	1,859	780 242,00	936 290
295	Устройство для обработки поверхности бруса	1 666 162,80	31.03.2007	3,764	6 271 437,00	7 525 724
296	УУГ Производство № 2	1 191 002,73	02.08.2021	1,428	1 700 752,00	2 040 902
297	УУГ Теплогенераторная № 2	115 000,34	02.08.2021	1,428	164 220,00	197 064
301	Цепной транспортер	3 072 239,53	31.03.2007	3,764	11 563 910,00	13 876 692
306	Щиты РБ	825 583,96	31.03.2007	3,764	3 107 498,00	3 728 998
307	ЭВМ для кам.сушилки	4 078 439,16	31.03.2007	3,764	15 351 245,00	18 421 494
312	Эл. управление А.4 загрузки печных вагонеток	3 499 825,59	31.03.2007	3,764	13 173 344,00	15 808 013
313	Эл.монтаж.оборуд. и КИП и А	2 395 764,07	31.03.2007	3,764	9 017 656,00	10 821 187
314	Эл.управление для системы возврата	551 223,49	31.03.2007	3,764	2 074 805,00	2 489 766
315	Эл.управление А 2,0	1 006 569,27	31.03.2007	3,764	3 788 727,00	4 546 472
316	Эл.управление А 6,0.тр. системы сушил	599 843,92	31.03.2007	3,764	2 257 813,00	2 709 376
317	Эл.управление А.5.0.раз.печ.вагон.	790 248,15	31.03.2007	3,764	2 974 494,00	3 569 393
318	Элеватор	987 712,35	31.03.2007	3,764	3 717 749,00	4 461 299
319	Элеватор М.С.	1 038 357,42	31.03.2007	3,764	3 908 377,00	4 690 052
320	Электро управ. для мокрой стороны	2 260 054,13	31.03.2007	3,764	8 506 844,00	10 208 213
323	Электросиловые щиты	224 246,35	31.03.2007	3,764	844 063,00	1 012 876
325	Электрощитовая	3 012 761,32	31.03.2007	3,764	11 340 034,00	13 608 041
337	Автомобиль грузовой-бортовой Volkswagen7JO Transporter с фургоном	2 246 944,48	30.06.2023	1,434	3 222 118,00	3 866 542
441	Внутрихоз. сети быт. кан.	30 871,93	31.10.2004	4,506	139 109,00	166 931
448	Стелла (производство 1)	193 966,00	20.08.2015	2,028	393 363,00	472 036
-	**Итого**	**154 470 481,97**	-	-	**525 247 580,00**	**630 297 097,00**

2) Для остальных объектов оценки применятся метод подбора аналогов.

В качестве стоимости нового аналогичного оборудования для объектов оценки принята стоимость, полученная от предприятий-изготовителей или их дилеров, поскольку она наиболее точно отражает уровень издержек производства и обращения данного вида продукции.

Все стоимости, отраженные в расчете, предшествовали дате определению стоимости 30.09.2023 г. При этом, в виду того, что часть объектов оценки является специализированной техникой, оборудованием, архивные данные о ценах таких объектов отсутствуют и/или предлагались на даты, выходящие за срок экспозиции объектов, Оценщик производит расчет таких объектов в соответствии с п.12 ФСО №10: При оценке машин и оборудования с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации. При этом, учитывая, что с даты оценки до даты составления отчета и подбора таких объектов-аналогов прошло не значительное время и значительных колебаний цен на

российском рынке за этот период не было, Оценщиком не вносятся корректирующие показатели на дату продажи

Данные о затратах на приобретение нового аналогичного оцениваемому имуществу будут представлены в расчетной таблице «РАСЧЕТ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ».

3) Оцениваемое имущество является бывшим в употреблении, находится на вторичном рынке, поэтому к данному- новому оборудованию, объектам применяется типичная скидка при переходе на вторичный рынок. Данная скидка начинает действовать с момента передачи прав собственности на объект от производителя продавцу. Данная скидка распространяется на каждый объект один раз. Ее экономический смысл заключается в передаваемых рисках (возникновение скрытых дефектов при транспортировке, заводские браки и т.д.).

Данная скидка применена на основании данных анализа Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки, «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» / Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г.

Границы расширенного интервала для скидки «при переходе на вторичный рынок», в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)

Таблица 2.1.1.

Группа	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	9,4%	4,6%	14,2%
Спецтехника узкого применения	11,3%	6,0%	16,6%
Железнодорожный и водный транспорт	9,2%	5,1%	13,4%
Серийное оборудование широкого профиля	9,5%	5,0%	14,0%
Узкоспециализированое оборудование	11,3%	5,7%	16,8%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	10,3%	5,3%	15,3%
Электронное оборудование	12,0%	7,0%	17,0%
Инструменты, инвентарь, приборы	12,7%	6,9%	18,5%

очная компания «Эксп

Корректировка при переходе на вторичный рынок принимается в среднем значении интервала, для каждого типа имущества.

Данные, учитывающие корректировку на переход на вторичный рынок, будут представлены в расчетной таблице «РАСЧЕТ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ».

6.2. Определение совокупного износа и рыночной стоимости движимого имущества по затратному подходу

Износ - это технико-экономическое понятие, выражающее уменьшение степени дальнейшей эксплуатационной пригодности или уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств оборудования со временем. Уменьшение эксплуатационной пригодности при этом может обуславливаться как ухудшением технических характеристик оборудования, так и увеличением вероятности такого ухудшения.

С точки зрения экономики, износ выражается в уменьшении относительной стоимости оборудования со временем, или в обесценении. Причины износа могут лежать либо в самом оборудовании, либо в ближайшем окружении (в аналогах или технологической цепочке, в которую традиционно оно включено), либо в областях, не имеющих непосредственного отношения к оборудованию.

Исходя из этого положения, износ, причина которого изменение свойств самого оборудования, называется физическим. Износ, причина которого изменение в окружении оборудования, называется функциональным. И, наконец, износ, причина которого изменение рынка, ТНП и т.д., называется экономическим.

Физический износ представляет собой естественный процесс ухудшения технико-экономических характеристик оборудования во время его эксплуатации под воздействием многих факторов, таких как: трение, коррозия, старение материалов, вибрация, флуктуации температуры и влажности, качество обслуживания и др. Рост физического износа приводит к увеличению вероятности аварийных отказов оборудования и к снижению качественных и эксплуатационных характеристик самого оборудования, что ведет к уменьшению остаточного срока службы всего изделия или некоторых его узлов и деталей. Физический износ зависит от того, как долго служит машина или оборудование, как много работы с его помощью выполнено и насколько хорошо организован уход за ним. Объем выполненной работы был бы самым лучшим фактором износа. Однако такого учета не ведется, поэтому основной реально измеряемый фактор – возраст единицы машины или оборудования, дата проведения капитального ремонта и фактическое техническое состояние.

В данном отчете использовался один из косвенных методов определения физического износа - экспертный анализ физического состояния оборудования исходя из его внешнего вида, условий эксплуатации и других факторов.

Расчет износа, обусловленного техническим состоянием оборудования, определяется дефектами эксплуатации. К дефектам эксплуатации относятся:

- следы и трещины деформации;
- трещины элементов;
- загрязнения элементов;
- ослабление крепления элементов и соединений;
- физические дефекты комплектующих;
- прочие неисправности.

Так как все объекты оценки являются бывшими в употреблении, на дату оценки находятся в не законсервированном виде, большая часть из которых находится на открытых площадках в условиях агрессивной среды, эксплуатируется в постоянном режиме, то для объектов движимого имущества, техническое состояние объектов оценки определено на основании результатов проведённого осмотра, учитывая условия эксплуатации, региональное местоположение, возраст и изношенность объектов, а также в соответствии с методическими рекомендациями и шкалой экспертных оценок, опубликованной в учебном пособии «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств» / Под редакцией А. П. Ковалева, А. А. Кушель, В. С. Хомякова, Ю. В. Адрианова, Б.Е. Лужанского, И. В. Королева, С. М. Чемеркина, М.: Интереклама, 2003 (для оборудования) и в соответствии с методическими рекомендациями анализа Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки и опубликовано в Справочнике оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» / Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г., указанной в нем шкалой экспертных оценок методических рекомендаций по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления РД 37.009.015-98 издание – М., ООО «Прайс-Н», 2010 г. (для автомототранспортных средств).

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа оборудования

Таблица 188.

Оценка состояния	Характеристика технического состояния	Остающийся срок службы, %	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	100 95	0 5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	90 85	10 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	80 75 70 65	20 25 30 35

Оценка состояния	Характеристика технического состояния	Остающийся срок службы, %	Коэффициент износа, %
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	60 55 50 45 40	40 45 50 55 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель или других ответственных узлов	35 30 25 20	65 70 75 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	15 10	85 90
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	2,5 0	97,5 100

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа АМТС

Таблица 189.

Физические характеристики состояния транспортных средств	Оценка состояния	Износ, %
Новое, не зарегистрированное в органах ГИБДД, в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации.	Новое / отличное	0-10
Практически новое, на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей.	Очень хорошее	10-20
На послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. После капитального ремонта.	Хорошее	20-40
Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия.	Удовлетворительное	40-60
Бывшее в эксплуатации, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины).	Условно пригодное	60-75
Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски.	Неудовлетворительное	до 80
Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающим экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту.	Предельное	80 и более

Значение износа по каждой оцениваемой позиции, приведено в расчетной таблице «РАСЧЕТ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ».

Функциональный износ - потеря объектом стоимости в результате развития новых технологий или применения новых современных объемно-планировочных решений. К этой категории относятся изменения в технологическом процессе, в конструктивных решениях, возросшие санитарно-гигиенические требования, требования к инженерному обеспечению и другие функциональные изменения, влекущие за собой потерю полезности. В соответствии с принципом замещения, расчетливый инвестор не станет приобретать непродуктивные мощности, не будучи в состоянии извлечь из них некоторую выгоду. Если налицо потеря полезности, то неэффективность вполне может иметь функциональную природу.

Определение величины функционального износа производится на основе шкалы, представленной ниже.

Для определения функционального устаревания оборудования используется шкала экспертных оценок для определения функционального устаревания оборудования, описанная в Методологии и руководству по проведению оценки бизнеса и активов ОАО РАО «ЕЭС России»,

разработанную компанией «Делойт и Туш»[43] в марте 2005 г. Данная шкала основана на данных, предоставленных специалистами технических служб, где величина износа может быть определена методом экспертизы функционального состояния по приведенной ниже таблице.

Таблица 190. Экспертная шкала определения функционального износа оборудования

Шкала экспертных оценок для определения функционального износа

№ п/п	Характеристика состояния имущества	Величина износа функционального износа, %
1	Соответствует лучшим проектам. Вполне вписывается в современный производственный процесс	0
2	Вполне современно, однако имеются объекты, лучшие по конструктивным параметрам. Используется в составе имущественных комплексов	5-10
3	Отвечает требованиям времени, однако имеются объекты лучше по основным параметрам. Может эксплуатироваться, хотя не вполне отвечает требованиям времени	15-35
4	Не отвечает требованиям времени, значительно уступает лучшим объектам (почти в 2 раза). Используется в производственных процессах, значительно устаревших	40-70
5	Безнадежно уступает лучшим объектам по конструктивным и иным параметрам, по всем параметрам проигрывает аналогам. Не вписывается в современные реалии	75-100

Для части объектов выявлен функциональный износ. Значение износа по каждой оцениваемой позиции, приведено в расчетной таблице «РАСЧЕТ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ».

Внешний (экономический) износ. *Внешний (экономический) износ* – это потеря стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к объекту оценки. Основными причинами экономического устаревания (ЭУ) могут быть:

а) сократившийся спрос на продукцию, которую изготавливают на оцениваемом оборудовании;

б) возросшая конкуренция с импортными изделиями – приводит к обесценению отечественного оборудования для производства продукции того же назначения;

в) затруднения в снабжении комплектующими изделиями производителей машин;

г) возросшие затраты на сырье и коммунальные услуги;

д) инфляция и высокие ставки процента;

е) рост налогов в сочетании с неблагоприятной конъюнктурой рынка – приводят к падению прибыли в ряде сфер производства, что обесценивает применяемое технологическое оборудование.

Наиболее острой для оценщиков является проблема оценки экономического устаревания в период кризиса. Становится очевидным, что на ЭУ наибольшим образом влияет экономическая ситуация, сложившаяся под влиянием внешних условий на конкретном предприятии. Именно эта ситуация приводит к значительному приросту коэффициента ЭУ, являющегося составной частью показателя совокупного обесценения.

Факторы, определяющие экономическое устаревание, можно разделить на два уровня:

- Макро-уровень:

- Изменения в законодательной и нормативной базе;
- Состояние отрасли;
- Анализ конкурентов и конкурентоспособности предприятия;

- Микро-уровень:

- Анализ причин падения в целом выручки предприятия;
- Анализ причин сокращения объемов производства конкретной продукции.

[43] https://cyberleninka.ru/article/n/funktsionalnyy-iznos-prichiny-vozniknoveniya-metody-rascheta/viewer

Определение коэффициента экономического устаревания[44]

Таблица 2

п/п	Состояние	Характеристика экономической ситуации	Коэффициент экономического устаревания, %
1	Ликвидное	Активный спрос и предложение на первичном и вторичном рынках. Первичный и вторичный рынки развиты в достаточной степени. На рынках присутствует должное количество объектов-аналогов.	0
2	Среднеликвидное	Активный спрос на первичном рынке. На первичном рынке представлено должное количество объектов-аналогов и заводов-изготовителей оборудования. Незначительный спрос на вторичном рынке, вызванный узкой специализированностью оборудования. Незначительное количество объектов-аналогов на вторичном рынке.	10
3	Ликвидность ниже среднего	Развитый спрос на первичном рынке. На первичном рынке представлено незначительное количество заводов-изготовителей. Низкий спрос на вторичном рынке, вызванный узкой специализированностью оборудования и индивидуальными конструктивными и техническими характеристиками оборудования. На вторичном рынке представлено единичное количество объектов-аналогов.	30
4	Условно-ликвидное	Ограниченный спрос на первичном рынке, вызванный дороговизной и узкой специализированностью оборудования. На первичном рынке представлено один –два завода-изготовителя. Спрос на вторичном рынке отсутствует в связи с узкой специализированностью оборудования и индивидуальными конструктивными и техническими характеристиками оборудования. Информация о сделках на вторичном рынке является закрытой	50
5	Оборот продукции запрещен	Спрос и предложение на оборудование отсутствуют в связи с экономическими санкциями и нормативным запретом на производство продукции	100

Внешний износ не выявлен.

Полученные результаты сведены в итоговую расчетную таблицу:

[44] https://science-education.ru/ru/article/view?id=9384

6.2.1. РАСЧЕТ СОВОКУПНОГО ИЗНОСА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ

Поскольку любой объект может подвергаться одновременно разным видам износа и обесценения, то, наряду с указанными частными его видами, учитывается также и совокупный износ или обесценение (S) по формуле:

$$S = 1 - (1 - F) \times (1 - V) \times (1 - E),$$

где: F, V и E - выраженная в долях степень соответствующего частного износа или обесценения - физического, функционального и экономического.

Расчет совокупного износа оцениваемого оборудования представлен ниже в табличной форме:

Таблица 3

№ п/п (согл перечня)	Объект оценки	год выпуска / постройки	Состояние объекта	Источник информации	Стоимость 1 ед., с НДС, руб.	Скидка переход а на вторичный рынок, %	Стоимость объекта с учетом перехода на вторичный рынок, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %.	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, с НДС, руб.
1	ТРК"НАРА 27М1С"(колонка для нефтебазы)	2008	Удовлетворительное	https://aztgrup.ru/product/trk-nara-27m1s-kolonka-toplivorazdatochnaya/	115 000	0,897	103 155	60	0	0	60	61 893	41 262
2	Автомат для укладки сырца	2006	Удовлетворительное	Индексация	6 494 670	0,880	5 715 310	60	0	0	60	3 429 186	2 286 124
3	Автомат-садчик	2006	Удовлетворительное	Индексация	20 644 115	0,887	18 311 330	60	0	0	60	10 986 798	7 324 532
4	Автоматика 1-ой линии переработки	1999	Удовлетворительное	https://meselectro.ru/schitovoe-oborudovanie/scha-schit-avtomatiki#:~:text=%D0%A6%D0%B5%D0%BD%D0%B0%3A%2028%20200%2028200%20RUB,%D0%BE%D1%82%20%D0%9A%D0%97%20%D0%B8%20%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%B3%D1%80%D1%83%D0%B7%D0%BE%D0%BA%20%D1%8D%D0%BB%D0%B5%D0%BA%D1%82%D1%80%D0%BE%D0%BE%D0%B1%D0%BE%D1%80%D1%83%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%8F.	43 200	0,880	38 016	60	30	0	72	27 372	10 644
5	Автоматическая пожарная сигнализация и приборы оповещения о пожаре (Здание арочного склада)	2023	Хорошее	Индексация	889 272	0,880	782 559	5	0	0	5	39 128	743 431
6	Автоматическая пожарная сигнализация и	2023	Хорошее	Индексация	265 822	0,880	233 923	5	0	0	5	11 696	222 227

№ п/п (согл перечня)	Объект оценки	год выпуска / постройки	Состояние объекта	Источник информации	Стоимость 1 ед., с НДС, руб.	Скидка переход а на вторичный рынок, %	Стоимость объекта с учетом перехода на вторичный рынок, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %.	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, с НДС, руб.
	приборы оповещения о пожаре (здание быт. корпуса-столовая)												
7	Автоматическая пожарная сигнализация и приборы оповещения о пожаре (материальный склад)	2023	Хорошее	Индексация	618 710	0,880	544 465	5	0	0	5	27 223	517 242
8	Автоматическая пожарная сигнализация и приборы оповещения о пожаре (РММ)	2023	Хорошее	Индексация	635 672	0,880	559 391	5	0	0	5	27 970	531 421
9	Автоматическая пожарная сигнализация и приборы оповещения о пожаре (Цех №1, №2)	2023	Хорошее	Индексация	1 360 055	0,880	1 196 848	5	0	0	5	59 842	1 137 006
10	Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещение людей о пожаре	2011	Хорошее	Индексация	1 885 295	0,880	1 659 060	50	0	0	50	829 530	829 530
11	Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения людей о пожаре в складе сырьевых компонент	2012	Хорошее	Индексация	450 316	0,880	396 278	50	0	0	50	198 139	198 139
12	Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения людей о пожаре котельная,гараж	2012	Хорошее	Индексация	253 829	0,880	223 370	50	0	0	50	111 685	111 685

№ п/п (согл перечня)	Объект оценки	год выпуска / постройки	Состояние объекта	Источник информации	Стоимость 1 ед., с НДС, руб.	Скидка переход а на вторичный рынок, %	Стоимость объекта с учетом перехода на вторичный рынок, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %.	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, с НДС, руб.
13	Автоматическая пожарная сигнализация и система оповещения людей о пожаре склад	2012	Хорошее	Индексация	83 653	0,880	73 615	50	0	0	50	36 808	36 807
14	Автономный регистратор процесса сушки кирпича (2 шт.)	2016	Хорошее	https://www.interpribor.ru/the-registrar-of-drying-processes-of-bricks-autograph-1.1	244 000	0,880	214 720	40	0	0	40	85 888	128 832
19	Аккумуляторный инструмент SIGNODE BXT 2-16	2016	Хорошее	https://torglogistika.ru/store/38192/10008092/avtomaticheskie_ruchnye_strepping-mashiny/akkumulyatornyy_strepping_instrument_dlya_obvyazki_pp_i_pet_l-2/	225 000	0,880	198 000	40	0	0	40	79 200	118 800
20	Анализатор влажности MA37-1	2022	Отличное	http://xn----7sbadhqc5bvibwcth1mf.xn--p1ai/catalog/vesovoe_oborudovanie/analizatory_vlazhnosti_sartorius/analizator_vlazhnosti_sartorius_ma37/#:~:text=405%2020202%20%D1%80%D1%83%D0%B1.,-%D0%9A%D1%83%D0%BF%D0%B8%D1%82%D1%8C&text=%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%D0%B0%D1%82%D0%BE%D1%80%20%D0%B2%D0%BB%D0%B0%D0%B6%D0%BD%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B8%20Sartorius%20MA37%20%D0%BF%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%82,%D0%BD%D0%BE%D0%B2%D1%8B%D0%B5%20%D0%BC%D0%B5%D1%82%D0%BE%D0%B4%D0%B8%D0%BA%D0%B8%20(%D0%BF%D1%80%D0%BE%D0%B3%D1%80%D0%B0%D0%BC%D0%BC%D1%8B)%20%D1%83%D0%BF%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F.	373 546	0,880	328 720	30	0	0	30	98 616	230 104
21	АПС и сист. оповещ-я людей о пожаре площадка закрытая (лаборатория, склад, проходная)	2012	Хорошее	Индексация	338 237	0,880	297 649	50	0	0	50	148 825	148 824

№ п/п (согл перечня)	Объект оценки	год выпуска / постройки	Состояние объекта	Источник информации	Стоимость 1 ед., с НДС, руб.	Скидка перехода на вторичный рынок, %	Стоимость объекта с учетом перехода на вторичный рынок, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %.	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, с НДС, руб.
22	АПС и сист. оповещ-я людей о пожаре проходная (АБК, эл.цех, ОГМ, бытов. №1, быт. комплекс)	2012	Хорошее	Индексация	107 123	0,880	94 268	50	0	0	50	47 134	47 134
23	Бензорез Husgvarna K970	2022	Отличное	https://husq.ru/benzorez-husqvarna-k-970-iii-16#:~:text=199990%20%D1%80.	183 700	0,873	160 370	10	0	0	10	16 037	144 333
24	Борона дисковая БДМ 4*4	2010	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/novotitarovskaya/gruzoviki_i_spetstehnika/borona_bdm-agrotsentr_bdm-4h4n_2023_2284743068	807 000	0,905	730 335	40	0	0	40	292 134	438 201
25	Вагонетка печная ЯСМК 499	2004	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
26	Вагонетка печная ЯСМК 499	2004	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
27	Вагонетка печная ЯСМК-499	2004	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
28	Вагонетка печная ЯСМК-499	2004	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
29	Вагонетка печная ЯСМК-499	2004	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
30	Вагонетка печная ЯСМК-499	2004	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521

№ п/п (согл перечня)	Объект оценки	год выпуска / постройки	Состояние объекта	Источник информации	Стоимость 1 ед., с НДС, руб.	Скидка перехода на вторичный рынок, %	Стоимость объекта с учетом перехода на вторичный рынок, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %.	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, с НДС, руб.
				168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594									
31	Вагонетка печная ЯСМК-499	2004	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
32	Вагонетка печная ЯСМК-499	2004	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
33	Вагонетка печная ЯСМК-499	2004	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
34	Вагонетка печная ЯСМК-499	2004	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
35	Вагонетка печная ЯСМК-499	2004	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
36	Вагонетка печная ЯСМК-499	2004	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
37	Вагонетка печная ЯСМК-499	2004	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
38	Вагонетка печная ЯСМК-499	2004	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521

№ п/п (согл перечня)	Объект оценки	год выпуска / постройки	Состояние объекта	Источник информации	Стоимость 1 ед., с НДС, руб.	Скидка переход а на вторичный рынок, %	Стоимость объекта с учетом перехода на вторичный рынок, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %.	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, с НДС, руб.
				222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594									
39	Вагонетка печная ЯСМК-499	2004	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
40	Вагонетка печная ЯСМК-499	2004	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
41	Вагонетка печная ЯСМК-499	2004	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
42	Вагонетка печная ЯСМК-499	2004	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
43	Вагонетка печная ЯСМК-499	2004	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
44	Вагонетка печная ЯСМК-499	2004	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
45	Вагонетка печная ЯСМК-499	2004	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521

№ п/п (согл перечня)	Объект оценки	год выпуска / постройки	Состояние объекта	Источник информации	Стоимость 1 ед., с НДС, руб.	Скидка перехода на вторичный рынок, %	Стоимость объекта с учетом перехода на вторичный рынок, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %.	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, с НДС, руб.
46	Вагонетка печная ЯСМК-499	2004	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
47	Вагонетка печная ЯСМК-499	2004	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
48	Вагонетка печная ЯСМК-499	2005	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
49	Вагонетка печная ЯСМК-499	2005	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
50	Вагонетка печная ЯСМК-499	2005	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
51	Вагонетка печная ЯСМК-499	2005	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
52	Вагонетка печная ЯСМК-499	2005	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
53	Вагонетка печная ЯСМК-499	2005	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521

№ п/п (согл перечня)	Объект оценки	год выпуска / постройки	Состояние объекта	Источник информации	Стоимость 1 ед., с НДС, руб.	Скидка перехода на вторичный рынок, %	Стоимость объекта с учетом перехода на вторичный рынок, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %.	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, с НДС, руб.
				168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594									
54	Вагонетка печная ЯСМК-499	2005	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
55	Вагонетка печная ЯСМК-499	2005	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
56	Вагонетка печная ЯСМК-499	2005	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
57	Вагонетка печная ЯСМК-499	2005	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
58	Вагонетка печная ЯСМК-499	2005	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
59	Вагонетка печная ЯСМК-499	2005	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
60	Вагонетка печная ЯСМК-499	2005	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
61	Вагонетка печная ЯСМК-499	2005	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521

№ п/п (согл перечня)	Объект оценки	год выпуска / постройки	Состояние объекта	Источник информации	Стоимость 1 ед., с НДС, руб.	Скидка переход а на вторичный рынок, %	Стоимость объекта с учетом перехода на вторичный рынок, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %.	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, с НДС, руб.
				222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594									
62	Вагонетка печная ЯСМК-499	2005	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
63	Вагонетка печная ЯСМК-499	2005	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
64	Вагонетка печная ЯСМК-499	2005	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
65	Вагонетка печная ЯСМК-499	2005	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
66	Вагонетка печная ЯСМК-499	2005	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
67	Вагонетка печная ЯСМК-499	2005	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
68	Вагонетка печная ЯСМК-499	2005	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521

№ п/п (согл перечня)	Объект оценки	год выпуска / постройки	Состояние объекта	Источник информации	Стоимость 1 ед., с НДС, руб.	Скидка переход а на вторичный рынок, %	Стоимость объекта с учетом перехода на вторичный рынок, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %.	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, с НДС, руб.
69	Вагонетка печная ЯСМК-499	2005	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
70	Вагонетка печная ЯСМК-499	2005	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
71	Вагонетка печная ЯСМК-499	2005	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
72	Вагонетка печная ЯСМК-499	2005	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
73	Вагонетка печная ЯСМК-499	2005	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
74	Вагонетка печная ЯСМК-499	2004	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
75	Вагонетки печные	2002	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
76	Вагонетки печные	2002	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521

№ п/п (согл перечня)	Объект оценки	год выпуска / постройки	Состояние объекта	Источник информации	Стоимость 1 ед., с НДС, руб.	Скидка перехода на вторичный рынок, %	Стоимость объекта с учетом перехода на вторичный рынок, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %.	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, с НДС, руб.
				168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594									
77	Вагонетки печные	2002	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
78	Вагонетки печные	2002	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
79	Вагонетки печные	2002	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
80	Вагонетки печные	2002	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
81	Вагонетки печные	2002	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
82	Вагонетки печные	2002	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
83	Вагонетки печные	2002	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
84	Вагонетки печные	2002	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521

№ п/п (согл перечня)	Объект оценки	год выпуска / постройки	Состояние объекта	Источник информации	Стоимость 1 ед., с НДС, руб.	Скидка переход а на вторичный рынок, %	Стоимость объекта с учетом перехода на вторичный рынок, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %.	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, с НДС, руб.
				222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594									
85	Вагонетки печные	2002	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/vagonetki_pechnye_k-222_sm-168b_1409831774?ysclid=loquhvdp2u421151594	78 500	0,905	71 043	50	0	0	50	35 522	35 521
86	Вал в сборе с билами, корпусами и подшипниками СМК-496.02.000.00.01	2012	Удовлетворительное	Индексация	435 337	0,887	386 144	50	0	0	50	193 072	193 072
87	Вал в сборе с билами, корпусами и подшипниками СМК-496.02.000.00.01	2012	Удовлетворительное	Индексация	435 337	0,887	386 144	50	0	0	50	193 072	193 072
88	Вальцы АП-100	1999	Удовлетворительное	https://promportal.su/goods/4153023/dezintegrator-smk211.htm	570 000	0,905	515 850	60	0	0	60	309 510	206 340
89	Вальцы АП-100	2002	Удовлетворительное	https://promportal.su/goods/4153023/dezintegrator-smk211.htm	570 000	0,905	515 850	60	0	0	60	309 510	206 340
90	Вальцы с гладкими валками СМК 339	1999	Удовлетворительное	https://promportal.su/goods/4153023/dezintegrator-smk211.htm	570 000	0,905	515 850	60	0	0	60	309 510	206 340
91	Вальцы СМ-1096 (агрегат помольный АП-100) безприв	2003	Удовлетворительное	https://promportal.su/goods/4153023/dezintegrator-smk211.htm	570 000	0,905	515 850	60	0	0	60	309 510	206 340
93	Вентелирование	2009	Удовлетворительное	Индексация	935 764	0,905	846 866	60	0	0	60	508 120	338 746
94	Вентилятор поворотный	2006	Удовлетворительное	Индексация	21 034 187	0,887	18 657 324	60	0	0	60	11 194 394	7 462 930
95	Весы автомобильные тензометрические ВАТ-80-18-3-3	2011	Удовлетворительное	https://modul-ves.ru/catalog/vesy-avtomobilnye-statsionarnye/avtomobilnye-vesy-18-m-80-t/?offer=5912	1 165 000	0,905	1 054 325	50	0	0	50	527 163	527 162
96	Весы автомобильные электронные портативные ВА-20П (2)	2015	Хорошее	https://www.mirvesov.ru/avtomobilnye-vesy-perenosnye/9517.htm	871 875	0,905	789 047	40	0	0	40	315 619	473 428

№ п/п (согл перечня)	Объект оценки	год выпуска / постройки	Состояние объекта	Источник информации	Стоимость 1 ед., с НДС, руб.	Скидка переход а на вторичный рынок, %	Стоимость объекта с учетом перехода на вторичный рынок, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %.	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, с НДС, руб.
97	Видеофиксатор R3.5	2016	Хорошее	https://www.beward.ru/katalog/ip-kamery/ip-kamery-serii-bd/ip-kamera-bd4780rvz/	48 700	0,880	42 856	40	10	0	46	19 714	23 142
98	Водокольцевой вакуумный насос	2016	Хорошее	https://energo1.com/catalog/promyshlennye_nasosy/nasosy_vvn/15224/	842 557	0,897	755 774	60	0	0	60	453 464	302 310
99	Ворота автоматические (Роллет) цех3	2014	Удовлетворительное	https://doorhan-online.ru/price/	293 886	0,905	265 967	60	20	0	68	180 858	85 109
100	Вулканизатор на грузовые авто	2010	Удовлетворительное	https://www.technosouz.ru/product/yelektrovulkanizator-universal/	104 400	0,905	94 482	60	20	0	68	64 248	30 234
101	Выдвижные вилы ТСМ	2007	Удовлетворительное	https://metateks-market.ru/production/mini-loaders-production/palletnyie-vilyi-s-gidravlicheskim-smeshheniem/	204 000	0,905	184 620	50	0	0	50	92 310	92 310
103	Газорегуляторный пункт	1999	Удовлетворительное	https://www.tgosar.ru/goods/80147966-gazoregulyatorny_punkt_blochny_pgb_100	980 000	0,897	879 060	60	0	0	60	527 436	351 624
105	Гибочно-офактуровочный станок "Ажур-универсал"(собств)	2017	Хорошее	http://wesinstrument.ru/?mode=product&product_id=340896406	483 000	0,905	437 115	60	0	0	60	262 269	174 846
111	Грохот ГИЛ-42	2009	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/smolensk/oborudovanie_dlya_biznesa/grohot_inertsionnyy_gil-42_s_promyvkoy_v_nalichii_905682316	1 570 000	0,905	1 420 850	50	0	0	50	710 425	710 425
112	Грохот фракционный	2016	Удовлетворительное	Индексация	533 100	0,887	472 860	50	0	0	50	236 430	236 430
113	ГРПШ 10М (з-д 1)	2015	Удовлетворительное	https://simsnabgaz.ru/gazoregulyatornye-punkty/grpsh/grpsh-02-2y1	124 080	0,905	112 292	30	0	0	30	33 688	78 604
114	ГРПШ с ГДГД(газораспределительный пункт с байпасом)	2007	Удовлетворительное	https://simsnabgaz.ru/gazoregulyatornye-punkty/grpsh/grpsh-02-2y1	124 080	0,905	112 292	40	0	0	40	44 917	67 375
115	Группа газовых горелок с редукционным обжигом, сводовое горение (цех2 пр 2)	2014	Хорошее	Индексация	11 339 790	0,887	10 058 394	40	0	0	40	4 023 358	6 035 036
116	Группирование	2006	Удовлетворительное	Индексация	13 482 686	0,887	11 959 142	60	0	0	60	7 175 485	4 783 657

№ п/п (согл перечня)	Объект оценки	год выпуска / постройки	Состояние объекта	Источник информации	Стоимость 1 ед., с НДС, руб.	Скидка переход а на вторичный рынок, %	Стоимость объекта с учетом перехода на вторичный рынок, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %.	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, с НДС, руб.
119	Дополнительное устройство для обрезчика	2006	Удовлетворительное	Индексация	4 011 451	0,887	3 558 157	60	0	0	60	2 134 894	1 423 263
120	Дымомер Мета 01 МП 0,1	2014	Хорошее	http://www.meta-moscow.ru/ru/store/oborudovanie-dlya-gostekhnadzora/meta-01mp-0-1-gtn-ltk.html	46 900	0,880	41 272	30	0	0	30	12 382	28 890
121	Железоотделитель	1999	Удовлетворительное	https://www.e-kp.ru/catalog/gruzopodemnoe-oborudovanie/zhelezootdeliteli/dzh-080.html	178 125	0,887	157 997	60	0	0	60	94 798	63 199
122	Железоотделитель	1999	Удовлетворительное	https://www.e-kp.ru/catalog/gruzopodemnoe-oborudovanie/zhelezootdeliteli/dzh-080.html	178 125	0,887	157 997	60	0	0	60	94 798	63 199
123	Загрузочная тележка вручную	2006	Удовлетворительное	Индексация	12 029 738	0,887	10 670 378	60	0	0	60	6 402 227	4 268 151
124	Закрытая трансформ. подстанция	1999	Удовлетворительное	https://transformator-energum.ru/ktpn-optima/ktpn-1000-10-0-4-1351.html	181 999	0,905	164 709	40	0	0	40	65 884	98 825
125	Защитные приспособления	2006		Индексация	804 206	0,887	713 331	60	0	0	60	427 999	285 332
126	Защитные приспособления	2006		Индексация	1 008 588	0,887	894 618	60	0	0	60	536 771	357 847
128	Комплекс для рустирования и ангобирования кирпича	2016	Хорошее	Индексация	5 206 492	0,887	4 618 158	10	0	0	10	461 816	4 156 342
129	Комплекс СГ-ТК-Д-25 для измерения кол.газа	2021	Отличное	https://xn----7sbajcomicunrr2bq2fc.xn--p1ai/magazin/product/izmeritelnyj-kompleks-ucheta-gaza-sg-tk-d25-na-baze-diafragmennogo-schetchika-gaza-vk-g16	102 960	0,880	90 605	10	0	0	10	9 061	81 544
130	Комплект для разделки ремней 50AT20	2012	Удовлетворительное	Индексация	619 813	0,905	560 931	60	0	0	60	336 559	224 372
131	Компрессор Gordnar Denver (ESP 37)	2007	Удовлетворительное	https://promcomtech.ru/catalog/detail/vintovoy-kompressor-abac-formula-55-13-new-13-bar.html	1 429 997	0,905	1 294 147	60	30	0	72	931 786	362 361

№ п/п (согл перечня)	Объект оценки	год выпуска / постройки	Состояние объекта	Источник информации	Стоимость 1 ед., с НДС, руб.	Скидка переход а на вторичный рынок, %	Стоимость объекта с учетом перехода на вторичный рынок, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %.	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, с НДС, руб.
132	Компрессор винтовой EKO 37	2011	Удовлетворительное	https://promcomtech.ru/catalog/detail/vintovoy-kompressor-cross-air-ca-37-10ra.html	592 329	0,905	536 058	60	0	0	60	321 635	214 423
133	Компрессор винтовой CA37-10RA	2021	Отличное	https://promcomtech.ru/catalog/detail/vintovoy-kompressor-cross-air-ca-37-10ra.html	592 329	0,905	536 058	10	0	0	10	53 606	482 452
134	Компрессор винтовой CA37-10RA	2022	Отличное	https://promcomtech.ru/catalog/detail/vintovoy-kompressor-cross-air-ca-37-10ra.html	592 329	0,905	536 058	10	0	0	10	53 606	482 452
135	Компрессор СБ4/Ф-500LT100	2008	Хорошее	https://www.remeza-logistic.ru/catalog/ceriya_remeza/sb4_f_500_lt100/	195 795	0,905	177 194	40	0	0	40	70 878	106 316
136	Компрессорная станция ASK-37	2019	Хорошее	https://kompressor.ru/product/comprag-a-3708	455 500	0,905	412 228	20	0	0	20	82 446	329 782
137	Компьютер промышленный Симатик	2014	Удовлетворительное	https://iautomatica.ru/catalog-siemens/simatic-ipc547g/simatic-ipc547g-promyshlennyy-pk-rack-pc-19-4u-core-i5-6500-4c-4t-3-2-3-6-ggts-kesh-6-mb-iamt-materi/	611 449	0,880	538 075	50	50	0	75	403 556	134 519
138	Компьютер промышленный Симатик	2013	Удовлетворительное	https://iautomatica.ru/catalog-siemens/simatic-ipc547g/simatic-ipc547g-promyshlennyy-pk-rack-pc-19-4u-core-i5-6500-4c-4t-3-2-3-6-ggts-kesh-6-mb-iamt-materi/	611 449	0,880	538 075	50	50	0	75	403 556	134 519
139	Конвейера	1999	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/lentochnyy_konveyer_dlya_schebnya_3170003624	309 653	0,905	280 236	60	20	0	68	190 560	89 676
140	Конвейера	1999	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/lentochnyy_konveyer_dlya_schebnya_3170003624	206 436	0,905	186 825	60	20	0	68	127 041	59 784
141	Конвейера	1999	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/lentochnyy_konveyer_dlya_schebnya_3170003624	247 723	0,905	224 189	60	20	0	68	152 449	71 740
142	Конвейера	1999	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/lentochnyy_konveyer_dlya_schebnya_3170003624	330 297	0,905	298 919	60	20	0	68	203 265	95 654
143	Конвейера	1999	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/lentochnyy_konveyer_dlya_schebnya_3170003624	165 149	0,905	149 460	60	20	0	68	101 633	47 827

№ п/п (согл перечня)	Объект оценки	год выпуска / постройки	Состояние объекта	Источник информации	Стоимость 1 ед., с НДС, руб.	Скидка переход а на вторичный рынок, %	Стоимость объекта с учетом перехода на вторичный рынок, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %.	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, с НДС, руб.
144	Конвейера	1999	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/lentochnyy_konveyer_dlya_schebnya_3170003624	165 149	0,905	149 460	60	20	0	68	101 633	47 827
145	Конвейера	1999	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/krasnodar/oborudovanie_dlya_biznesa/lentochnyy_konveyer_dlya_schebnya_3170003624	206 436	0,905	186 825	60	20	0	68	127 041	59 784
146	Конденсаторная установка	2006	Хорошее	Индексация	855 479	0,880	752 822	40	0	0	40	301 129	451 693
147	Котел "Житомир"	2015	Удовлетворительное	https://climbo.ru/product/napolnyy_gazovyy_kotel_atem_zhitomir_turbo_ks_gv_016sn_dvukhkonturnyy/	56 800	0,887	50 382	40	0	0	40	20 153	30 229
148	Котел Vaillant VUM 242-3 турбо	2008	Удовлетворительное	https://gaz96.ru/kotly/gazovye/nastennye/vaillant/kotel-turbotec-pro-vuw-242-3-moshchnost-24-kvt-otaplivaemaya-ploshchad-240-m2-2-konturnyy-t	78 122	0,905	70 700	50	0	0	50	35 350	35 350
149	Котел Valliant Turbomax VUW 242-3 PRO TEC	2008	Удовлетворительное	https://gaz96.ru/kotly/gazovye/nastennye/vaillant/kotel-turbotec-pro-vuw-242-3-moshchnost-24-kvt-otaplivaemaya-ploshchad-240-m2-2-konturnyy-t	78 122	0,905	70 700	50	0	0	50	35 350	35 350
150	Котел газовый "медведь 50 klom" (з-д 1)	2015	Удовлетворительное	https://mir-kotlov.com/catalog/protherm_proterm_slovakiya_20/napolnyy_gazovyy_kotel_protherm_medved_50_klom/	191 000	0,905	172 855	50	0	0	50	86 428	86 427
151	Котел Ишма КОВ45	2011	Удовлетворительное	https://dompechei.ru/kob_45_novasit	100 011	0,905	90 510	50	0	0	50	45 255	45 255
152	Котел ПРОТЕРМ Гризли 100 KLO	2008	Удовлетворительное	https://azbukasantehniki.ru/catalog/kotly_otopleniya_dlya_chastnogo_doma/kotel_gazovyy_napolnyy/protherm2/grizli/9979/	432 080	0,905	391 032	50	0	0	50	195 516	195 516
153	Котел ПРОТЕРМ Гризли 100 KLO	2008	Удовлетворительное	https://azbukasantehniki.ru/catalog/kotly_otopleniya_dlya_chastnogo_doma/kotel_gazovyy_napolnyy/protherm2/grizli/9979/	432 080	0,905	391 032	50	0	0	50	195 516	195 516
154	Котел электродный паровой КЭП 250	2017	Хорошее	Индексация	5 475 973	0,897	4 911 948	50	0	0	50	2 455 974	2 455 974
155	Кран мост. электр..10т.	2009	Удовлетворительное	https://www.burevestnik-mashlit.ru/nasha-produkciya/mostovoy-kran/mostovie-electricheskie-	774 525	0,905	700 945	40	0	0	40	280 378	420 567

№ п/п (согл перечня)	Объект оценки	год выпуска / постройки	Состояние объекта	Источник информации	Стоимость 1 ед., с НДС, руб.	Скидка переход а на вторичный рынок, %	Стоимость объекта с учетом перехода на вторичный рынок, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %.	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, с НДС, руб.
				dvuhbalochnie/kran-mostovoj-ehlektricheskij-10t/									
156	Кран мост. электр..5т.	2009	Удовлетворительное	https://www.burevestnik-mashlit.ru/nasha-produkciya/mostovoy-kran/mostovie-electricheskie-dvuhbalochnie/kran-mostovoj-ehlektricheskij-10t/	427 455	0,905	386 847	40	0	0	40	154 739	232 108
157	Кран мост. электр..5т.	2009	Удовлетворительное	https://www.burevestnik-mashlit.ru/nasha-produkciya/mostovoy-kran/mostovie-electricheskie-dvuhbalochnie/kran-mostovoj-ehlektricheskij-10t/	427 455	0,905	386 847	40	0	0	40	154 739	232 108
158	Кран мост. электр..5т.	2009	Удовлетворительное	https://www.burevestnik-mashlit.ru/nasha-produkciya/mostovoy-kran/mostovie-electricheskie-dvuhbalochnie/kran-mostovoj-ehlektricheskij-10t/	338 675	0,905	306 501	40	0	0	40	122 600	183 901
160	Кран-балка 1	2002	Удовлетворительное	https://fenikskran.ru/product/konsolno-kranovaj-ustanovka-kkr3-1000-kg-kupit-s-dostavkoj/	198 000	0,905	179 190	40	0	0	40	71 676	107 514
161	Кран-балка 2т	2002	Удовлетворительное	https://www.burevestnik-mashlit.ru/nasha-produkciya/mostovoy-kran/mostovie-electricheskie-dvuhbalochnie/kran-mostovoj-ehlektricheskij-10t/	340 975	0,905	308 582	40	0	0	40	123 433	185 149
162	Ленточный питатель	2009	Удовлетворительное	Индексация	2 360 492	0,905	2 136 245	60	0	0	60	1 281 747	854 498
163	Ленточный транспортер	2006	Удовлетворительное	https://konveeri.com/price/	334 500	0,905	302 723	50	0	0	50	151 362	151 361
164	Линия формовки	2006	Удовлетворительное	Индексация	14 953 160	0,887	13 263 453	60	0	0	60	7 958 072	5 305 381
166	Машина кузнечно-прессовая модель "Ажур-4"(собств)	2017	Хорошее	http://wesinstrument.ru/?mode=product&product_id=365938006	431 000	0,905	390 055	30	0	0	30	117 017	273 038
167	Металл конструкция крана опорного г/п 10,0 т. 12,5м	2009	Удовлетворительное	Индексация	1 264 500	0,887	1 121 612	60	0	0	60	672 967	448 645
168	Мойка высокого давления	2019	Удовлетворительное	Индексация	374 239	0,897	335 692	50	0	0	50	167 846	167 846

№ п/п (согл перечня)	Объект оценки	год выпуска / постройки	Состояние объекта	Источник информации	Стоимость 1 ед., с НДС, руб.	Скидка переход а на вторичный рынок, %	Стоимость объекта с учетом перехода на вторичный рынок, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %.	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, с НДС, руб.
169	Мундштук в сборе	2009	Удовлетворительное	Индексация	1 127 767	0,887	1 000 329	60	0	0	60	600 197	400 132
170	Накопительный каркас	2006	Удовлетворительное	Индексация	8 482 604	0,887	7 524 070	60	0	0	60	4 514 442	3 009 628
171	Накопительный каркас	2006	Удовлетворительное	Индексация	8 384 275	0,887	7 436 852	60	0	0	60	4 462 111	2 974 741
172	Накопительный элеватор	2006	Удовлетворительное	Индексация	9 352 327	0,887	8 295 514	60	0	0	60	4 977 308	3 318 206
173	Насос SEG 40.26.2.50B 400V №96075913	2019	Отличное	https://www.teremonline.ru/catalog/inzhenernaya-santekhnika/nasosy/3561_kanalizatsionnye/grundfos-96075913-nasos-seg4026250b-3kh400/	185 422	0,897	166 324	10	0	0	10	16 632	149 692
174	Насос перекачивающий СНП-500	2022	Хорошее	Индексация	403 920	0,897	362 316	50	0	0	50	181 158	181 158
176	Ножницы кривошипные листовые с наклонным ножом	2008	Удовлетворительное	https://stanok-kpo.ru/katalog/gilotinnye-nozhnitsy/gilotiny-mehanicheskie/n3121.html#:~:text=%D0%9D%D0%BE%D0%B6%D0%BD%D0%B8%D1%86%D1%8B%20%D0%B3%D0%B8%D0%BB%D1%8C%D0%BE%D1%82%D0%B8%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D0%BC%D0%B5%D1%85%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B5%20%D0%BA%D1%80%D0%B8%D0%B2%D0%BE%D1%88%D0%B8%D0%BF%D0%BD%D1%8B%D0%B5%20%D0%9D3121&text=%D0%A6%D0%B5%D0%BD%D0%B0%201%20170%20000%20%D1%80.	1 170 000	0,905	1 058 850	60	0	0	60	635 310	423 540
177	Оборудование для кирпичного завода по производству 180000 тонн обоженных изделий в год кирпича POROT	2009		Индексация	152 086	0,887	134 900	50	0	0	50	67 450	67 450

№ п/п (согл перечня)	Объект оценки	год выпуска / постройки	Состояние объекта	Источник информации	Стоимость 1 ед., с НДС, руб.	Скидка переход а на вторичный рынок, %	Стоимость объекта с учетом перехода на вторичный рынок, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %.	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, с НДС, руб.
178	Оборудование щеточное	2006	Удовлетворительное	https://mini-pogruzchik-lonking-cdm312.ru/navesnoe-oborudovanie-na-mini-pogruzchiki/tproduct/532689131141-schetka-s-bunkerom-uborochnaya-obyom-bun?utm_term={gallery}&yclid=6773679273619488767	208 000	0,905	188 240	60	0	0	60	112 944	75 296
179	Отделение пакетирования и выноса	2006		Индексация	8 184 732	0,887	7 259 857	60	0	0	60	4 355 914	2 903 943
180	Отделение ремонта вагонеток	2006	Удовлетворительное	Индексация	516 839	0,887	458 436	60	0	0	60	275 062	183 374
181	П/авт инверторный ПДГИ-400 Мустанг (380В)	2017	Удовлетворительное	https://www.avantcom.ru/shop/product/apparat-poluavtomaticheskoi-svarki-pdgi-400-mustang	78 750	0,905	71 269	60	0	0	60	42 761	28 508
182	ПГБ-50-СГ-ЭК (передвижная газовая установка)	2011	Хорошее	https://www.tgosar.ru/goods/80147966-gazoregulyatorny_punkt_blochny_pgb_100	980 000	0,897	879 060	30	0	0	30	263 718	615 342
183	Передача носителей	2006	Удовлетворительное	Индексация	1 522 552	0,887	1 350 504	60	0	0	60	810 302	540 202
184	Печь туннельная	2006	Хорошее	Индексация	104 670 742	0,887	92 842 948	60	0	0	60	55 705 769	37 137 179
185	Питатель пластинчатый	1999	Удовлетворительное	https://zavodgdo.ru/catalog/pitateli/tk-15#:~:text=2%20850%20000%20%D1%80%D1%83%D0%B1.&text=%D0%9F%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D0%B8%D0%BD%D1%87%D0%B0%D1%82%D1%8B%D0%B9%20%D0%BF%D0%B8%D1%82%D0%B0%D1%82%D0%B5%D0%BB%D1%8C%20%D0%A2%D0%9A%2D15%20%D1%80%D0%B0%D0%B7%D1%80%D0%B0%D0%B1%D0%BE%D1%82%D0%B0%D0%BD,%D0%9D%D0%B0%20%D0%BE%D0%B1%D0%BE%D1%80%D1%83%D0%B4%D0%BE%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D0%B8%D0%B5%20%D0%B4%D0%B5%D0%B9%D1%81%D1%82%D0%B2%D1%83%D0%B5%D1%82%20	2 850 000	0,905	2 579 250	60	50	0	80	2 063 400	515 850

№ п/п (согл перечня)	Объект оценки	год выпуска / постройки	Состояние объекта	Источник информации	Стоимость 1 ед., с НДС, руб.	Скидка переход а на вторичный рынок, %	Стоимость объекта с учетом перехода на вторичный рынок, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %.	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, с НДС, руб.
				%D0%B3%D0%B0%D1%80%D0%B0%D0%BD%D1%82%D0%B8%D1%8F%20%D0%BA%D0%B0%D1%87%D0%B5%D1%81%D1%82%D0%B2%D0%B0									
186	Платформа перемещения в ручную транспортера	2006	Удовлетворительное	Индексация	12 719 369	0,905	11 511 029	60	0	0	60	6 906 617	4 604 412
187	Площадка под кирпич	2006	Хорошее	Индексация	23 393 873	0,905	21 171 455	60	0	0	60	12 702 873	8 468 582
188	Поперечный транспортер	2006	Удовлетворительное	Индексация	2 748 062	0,905	2 486 996	60	0	0	60	1 492 198	994 798
189	Преобразователь напряжения (Advanced V420)	2006	Удовлетворительное	https://energy-ek.ru/380v-3-fazy/1423-advanced-control-adv-550-m420-m-preobrazovatel-chastoty.html	37 004	0,880	32 564	60	0	0	60	19 538	13 026
190	Пресс СМК-506	1999	Удовлетворительное	https://rostov-na-donu.regtorg.ru/goods/t563118-press_dlya_kirpicha_smk_506_novyj.htm	8 500 000	0,887	7 539 500	60	40	0	76	5 730 020	1 809 480
193	Пресс гидравлический 50т (10130140/300911/0032334, Тайвань)	2011	Удовлетворительное	https://aet-auto.ru/catalog/gidravlika/press-t61250m-ae-i-t-50t-s-dvojnyim-nasosom.html	119 991	0,887	106 432	60	0	0	60	63 859	42 573
194	Пресс механический нагревательный для сплавления ремней	2018	Удовлетворительное	Индексация	492 838	0,905	446 018	50	0	0	50	223 009	223 009
195	Пресс шнековый (СМК-506)	2002	Неудовлетворительное	https://rostov-na-donu.regtorg.ru/goods/t563118-press_dlya_kirpicha_smk_506_novyj.htm	8 500 000	0,887	7 539 500	91	40	0	95	7 162 525	376 975
196	Прибор для проверки внешних световых приборов.ОПК-С .Линза Френеля	2014	Удовлетворительное	https://centr-to.ru/good-8427-pribor-dlya-proverki-sveta-far-opk	114 000	0,905	103 170	40	0	0	40	41 268	61 902
197	Принтер термотрансферный 203 (SATO CL408e)	2013	Хорошее	https://posmagazin.ru/sato-cl408e-wwc408202/	149 039	0,880	131 154	40	20	0	52	68 200	62 954
198	Продольный транспортер	2006	Удовлетворительное	Индексация	1 629 449	0,905	1 474 651	60	0	0	60	884 791	589 860
201	Радиал.вент.гор.возд.	2006	Удовлетворительное	Индексация	3 053 868	0,905	2 763 751	60	0	0	60	1 658 251	1 105 500
202	Разгрузочная машина	2006	Удовлетворительное	Индексация	16 605 048	0,887	14 728 678	60	0	0	60	8 837 207	5 891 471

№ п/п (согл перечня)	Объект оценки	год выпуска / постройки	Состояние объекта	Источник информации	Стоимость 1 ед., с НДС, руб.	Скидка перехода на вторичный рынок, %	Стоимость объекта с учетом перехода на вторичный рынок, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %.	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, с НДС, руб.
203	Разгрузочный грейфер	2006	Удовлетворительное	Индексация	13 715 509	0,887	12 165 656	60	0	0	60	7 299 394	4 866 262
204	Распределительная установка	2006	Удовлетворительное	Индексация	6 207 457	0,887	5 506 014	60	0	0	60	3 303 608	2 202 406
205	Резательное устройство	2006	Удовлетворительное	Индексация	11 261 778	0,905	10 191 909	60	0	0	60	6 115 145	4 076 764
206	Резательное устройство с механизмом формирования фаски 3-сторонний	2007	Удовлетворительное	Индексация	6 351 432	0,887	5 633 720	40	0	0	40	2 253 488	3 380 232
208	Сварочный аппарат (ПДГИ 4000)	2001	Удовлетворительное	https://www.avantcom.ru/shop/product/apparat-poluavtomaticheskoi-svarki-pdgi-400-mustang	78 750	0,905	71 269	60	0	0	60	42 761	28 508
209	Сварочный аппарат (Ресанта 190 ПН)	2001	Удовлетворительное	https://krasnodar.vseinstrumenti.ru/product/svarochnyj-invertor-resanta-sai-190-pn-65-19-511780/	10 690	0,905	9 674	60	0	0	60	5 804	3 870
213	Сверл.станок на магнит.штативе МЕ7500,1800Вт фр.75	2008	Удовлетворительное	https://www.artem-tools.ru/catalog/stanki/magnitnye-sverlilnye-stanki/sverlilnyy-stanok-na-magnitnoy-podo_548787/	141 662	0,905	128 204	50	0	0	50	64 102	64 102
214	Сети бытовой канализации	2006	Удовлетворительное	Индексация	735 102	0,897	659 386	60	0	0	60	395 632	263 754
215	Система аспирации (очистка воздуха)	2019	Хорошее	Индексация	407 519	0,887	361 469	60	0	0	60	216 881	144 588
216	Система вентиляции и кондиционирования воздуха здание ПСУ	2012	Удовлетворительное	Индексация	4 016 994	0,887	3 563 074	50	0	0	50	1 781 537	1 781 537
217	Система вентиляции и кондиционирования воздуха здание ПСУ цех3	2017	Удовлетворительное	Индексация	2 138 384	0,887	1 896 747	40	0	0	40	758 699	1 138 048
218	Система вытяжной вентиляции (лаборатория 2)	2014	Удовлетворительное	Индексация	205 081	0,887	181 907	50	0	0	50	90 954	90 953
219	Система вытяжной вентиляции (Столовая 1)	2013	Удовлетворительное	Индексация	390 568	0,887	346 434	50	0	0	50	173 217	173 217

№ п/п (согл перечня)	Объект оценки	год выпуска / постройки	Состояние объекта	Источник информации	Стоимость 1 ед., с НДС, руб.	Скидка перехода на вторичный рынок, %	Стоимость объекта с учетом перехода на вторичный рынок, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %.	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, с НДС, руб.
220	Система приточной вентиляции (цех2 пр 2)	2014	Удовлетворительное	Индексация	345 900	0,887	306 813	50	0	0	50	153 407	153 406
230	Спецтранспорт	2006	Удовлетворительное	Индексация	42 898 398	0,887	38 050 879	60	0	0	60	22 830 527	15 220 352
234	Станок вертикально-фрезерный 6Т13	2021	Хорошее	https://spk-stanok.ru/catalog/metalloobrabatyvayushchie_stanki/frezernoe/vertikalno-frezernye-stanki/6t13-stol-400h1600-mm/	2 980 000	0,905	2 696 900	20	0	0	20	539 380	2 157 520
235	Станок вертикально-фрезерный 6Т13	2021	Хорошее	https://spk-stanok.ru/catalog/metalloobrabatyvayushchie_stanki/frezernoe/vertikalno-frezernye-stanki/6t13-stol-400h1600-mm/	2 980 000	0,905	2 696 900	20	0	0	20	539 380	2 157 520
242	Станок лабораторный шлифовальный	2015	Хорошее	https://kratonshop.ru/stanok-shlifovalnyy-jib-21106.php	152 290	0,905	137 822	40	0	0	40	55 129	82 693
254	Станок токарно-винторезный 16К25Б/1000	2021	Отличное	https://spk-stanok.ru/catalog/metalloobrabatyvayushchie_stanki/tokarnye_stanki_po_metallu/tokarno-vintoreznye-stanki/16k25_1000/#:~:text=16%D0%9A25%20(%D0%A0%D0%9C%D0%A6%201000)-,%D0%A1%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BE%D0%BA%20%D1%82%D0%BE%D0%BA%D0%B0%D1%80%D0%BD%D0%BE%2D%D0%B2%D0%B8%D0%BD%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B5%D0%B7%D0%BD%D1%8B%D0%B9%20%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B5%D0%B3%D1%87%D0%B5%D0%BD%D0%BD%D1%8B%D0%B9%2016%D0%9A25%20(%D0%A0%D0%9C%D0%A6%201000),2%20450%20000%20%D1%80%D1%83%D0%B1.	2 450 000	0,905	2 217 250	10	0	0	10	221 725	1 995 525
255	Станок токарно-винторезный 16К25Б/2000	2021	Отличное	https://spb.rustan.ru/t_397_16r25p.htm	2 850 000	0,905	2 579 250	10	0	0	10	257 925	2 321 325

№ п/п (согл перечня)	Объект оценки	год выпуска / постройки	Состояние объекта	Источник информации	Стоимость 1 ед., с НДС, руб.	Скидка переход а на вторичный рынок, %	Стоимость объекта с учетом перехода на вторичный рынок, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %.	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, с НДС, руб.
259	Сушильное отделение	2006	Удовлетворительное	Индексация	76 372 418	0,887	67 742 335	60	0	0	60	40 645 401	27 096 934
260	Тахограф цифровой DTCO 3283	2016	Хорошее	https://e-hs.ru/takhograf-vdo-dtco-3283/	63 500	0,880	55 880	30	0	0	30	16 764	39 116
261	Тахограф цифровой DTCO 3283	2016	Хорошее	https://e-hs.ru/takhograf-vdo-dtco-3283/	63 500	0,880	55 880	30	0	0	30	16 764	39 116
262	Тахограф цифровой DTCO 3283	2016	Хорошее	https://e-hs.ru/takhograf-vdo-dtco-3283/	63 500	0,880	55 880	30	0	0	30	16 764	39 116
263	Тахограф цифровой DTCO 3283	2016	Хорошее	https://e-hs.ru/takhograf-vdo-dtco-3283/	63 500	0,880	55 880	30	0	0	30	16 764	39 116
264	Тахограф цифровой DTCO 3283	2016	Хорошее	https://e-hs.ru/takhograf-vdo-dtco-3283/	63 500	0,880	55 880	30	0	0	30	16 764	39 116
265	Тахограф цифровой DTCO 3283	2016	Хорошее	https://e-hs.ru/takhograf-vdo-dtco-3283/	63 500	0,880	55 880	30	0	0	30	16 764	39 116
266	Тахограф цифровой DTCO 3283	2016	Хорошее	https://e-hs.ru/takhograf-vdo-dtco-3283/	63 500	0,880	55 880	30	0	0	30	16 764	39 116
267	Тахограф цифровой DTCO 3283	2016	Хорошее	https://e-hs.ru/takhograf-vdo-dtco-3283/	63 500	0,880	55 880	30	0	0	30	16 764	39 116
268	Тахограф цифровой DTCO 3283	2016	Хорошее	https://e-hs.ru/takhograf-vdo-dtco-3283/	63 500	0,880	55 880	30	0	0	30	16 764	39 116
269	Тахограф цифровой DTCO 3283	2016	Хорошее	https://e-hs.ru/takhograf-vdo-dtco-3283/	63 500	0,880	55 880	30	0	0	30	16 764	39 116
270	Тахограф цифровой в комплектации с блоком СКЗИ	2017	Хорошее	https://e-hs.ru/takhograf-vdo-dtco-3283/	63 500	0,880	55 880	30	0	0	30	16 764	39 116
271	Тахограф цифровой в комплектации с блоком СКЗИ	2017	Хорошее	https://e-hs.ru/takhograf-vdo-dtco-3283/	63 500	0,880	55 880	30	0	0	30	16 764	39 116
272	Тахограф цифровой в комплектации с блоком СКЗИ	2017	Хорошее	https://e-hs.ru/takhograf-vdo-dtco-3283/	63 500	0,880	55 880	30	0	0	30	16 764	39 116
273	Тахограф цифровой в комплектации с блоком СКЗИ	2017	Хорошее	https://e-hs.ru/takhograf-vdo-dtco-3283/	63 500	0,880	55 880	30	0	0	30	16 764	39 116
274	Тахограф цифровой в комплектации с блоком СКЗИ	2017	Хорошее	https://e-hs.ru/takhograf-vdo-dtco-3283/	63 500	0,880	55 880	30	0	0	30	16 764	39 116

№ п/п (согл перечня)	Объект оценки	год выпуска / постройки	Состояние объекта	Источник информации	Стоимость 1 ед., с НДС, руб.	Скидка переход а на вторичный рынок, %	Стоимость объекта с учетом перехода на вторичный рынок, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %.	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, с НДС, руб.
275	Тахограф цифровой в комплектации с блоком СКЗИ	2017	Хорошее	https://e-hs.ru/takhograf-vdo-dtco-3283/	63 500	0,880	55 880	30	0	0	30	16 764	39 116
276	Тахограф цифровой в комплектации с блоком СКЗИ	2017	Хорошее	https://e-hs.ru/takhograf-vdo-dtco-3283/	63 500	0,880	55 880	30	0	0	30	16 764	39 116
277	Тахограф цифровой в комплектации с блоком СКЗИ	2017	Хорошее	https://e-hs.ru/takhograf-vdo-dtco-3283/	63 500	0,880	55 880	30	0	0	30	16 764	39 116
278	Тельфер электрический 2т	2020	Хорошее	https://len-stal.ru/catalog/telfery_kanatnye_cd_380v/tal_elektricheskaya_cd_2_0t_24_0m/	109 500	0,905	99 098	20	0	0	20	19 820	79 278
280	Топливораздаточная колонка НАРА	2009	Удовлетворительное	https://aztgrup.ru/product/trk-nara-27m1s-kolonka-toplivorazdatochnaya/	115 000	0,897	103 155	60	0	0	60	61 893	41 262
282	Транспортер М.С.	2006	Удовлетворительное	https://www.tpk-agromir.ru/goods/215246589-transporter_shnekovy_s_gidroprivodom_t_458_4_m_s_nerzhaveyushchey_stali	290 175	0,905	262 608	40	0	0	40	105 043	157 565
283	Трансформатор 250/04	2002	Удовлетворительное	https://transform74.ru/tr/transformatory-tm/197/	324 000	0,905	293 220	40	0	0	40	117 288	175 932
284	Трансформатор масляныйТМГ-1000/10-У1	2017	Хорошее	https://en-trans.ru/catalog/transformatory-tmg/tmg-1000-u1-ukhl1/	747 600	0,905	676 578	20	0	0	20	135 316	541 262
285	Трансформатор ТМГ 1000/10	2009	Хорошее	https://en-trans.ru/catalog/transformatory-tmg/tmg-1000-u1-ukhl1/	747 600	0,905	676 578	30	0	0	30	202 973	473 605
286	Трансформатор ТМГ 1000/10	2009	Хорошее	https://en-trans.ru/catalog/transformatory-tmg/tmg-1000-u1-ukhl1/	747 600	0,905	676 578	30	0	0	30	202 973	473 605
287	Трансформатор ТМГ 1000/10	2009	Хорошее	https://en-trans.ru/catalog/transformatory-tmg/tmg-1000-u1-ukhl1/	747 600	0,905	676 578	30	0	0	30	202 973	473 605
288	Трансформатор ТМГ-1000/10-У1	2015	Хорошее	https://en-trans.ru/catalog/transformatory-tmg/tmg-1000-u1-ukhl1/	747 600	0,905	676 578	20	0	0	20	135 316	541 262
289	Трубчатая горелка	2006	Удовлетворительное	Индексация	3 440 512	0,887	3 051 734	60	0	0	60	1 831 040	1 220 694
290	Узел учета фекальных стоков КНС(пр1)	2015	Удовлетворительное	Индексация	248 753	0,880	218 903	40	0	0	40	87 561	131 342
291	Упаковочный инструмент SIGNODE	2013	Хорошее	https://torglogistika.ru/store/38192/10008092/avtomaticheskie_ruchnye_strepping-mashiny/akkumulyatornyy_strepping_instrument_dlya_obvyazki_pp_i_pet_l-2/	225 000	0,880	198 000	40	0	0	40	79 200	118 800

№ п/п (согл перечня)	Объект оценки	год выпуска / постройки	Состояние объекта	Источник информации	Стоимость 1 ед., с НДС, руб.	Скидка переход а на вторичный рынок, %	Стоимость объекта с учетом перехода на вторичный рынок, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %.	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, с НДС, руб.
292	Установка для введения жидкого бария	2019	Удовлетворительное	Индексация	1 369 237	0,887	1 214 513	30	0	0	30	364 354	850 159
293	Установка для введения жидкого бария з-д 1	2020	Удовлетворительное	Индексация	407 242	0,887	361 224	20	0	0	20	72 245	288 979
294	Установка по ангобированию кирпича	2017	Хорошее	Индексация	936 290	0,887	830 489	40	0	0	40	332 196	498 293
295	Устройство для обработки поверхности бруса	2006	Удовлетворительное	Индексация	7 525 724	0,887	6 675 317	60	0	0	60	4 005 190	2 670 127
296	УУГ Производство № 2	2021	Отличное	Индексация	2 040 902	0,887	1 810 280	10	0	0	10	181 028	1 629 252
297	УУГ Теплогенераторная № 2	2021	Отличное	Индексация	197 064	0,887	174 796	10	0	0	10	17 480	157 316
298	Фильтр умягчения 1865	2019	Отличное	https://climbo.ru/product/filtr_umyagcheniya_1865_s5e_clack_schetchik_v_sbore/	132 861	0,897	119 176	20	0	0	20	23 835	95 341
299	Фильтр умягчения 1865	2019	Отличное	https://climbo.ru/product/filtr_umyagcheniya_1865_s5e_clack_schetchik_v_sbore/	132 861	0,897	119 176	20	0	0	20	23 835	95 341
300	Флянцегибочный станок	2009	Удовлетворительное	https://vss-g.ru/katalog/metalloobrabatyvayushhee-oborudovanie/profilegiby/flantsegibochnye-stanki-dlya-gibki-ugolka/flantsegibochnyj-stanok-seriya-std/	527 000	0,905	476 935	60	0	0	60	286 161	190 774
301	Цепной транспортер	2006	Удовлетворительное	Индексация	13 876 692	0,905	12 558 406	60	0	0	60	7 535 044	5 023 362
302	Шиномонтажный станок д колес груз. "Жиулиано S-557	2008	Удовлетворительное	https://www.garotrade.ru/production/shinomontazhnoe_oborudovanie/shinomontazhnye_stanki_gruzovye/s557_gruzovoy_shinomontazhnyy_stanok/	1 315 440	0,905	1 190 473	60	0	0	60	714 284	476 189
303	Шкаф холод. среднетем.ШСУП1ТУ	2012	Удовлетворительное	https://vistaplus.ru/kholodilnie-shkafy/srednetemperaturnye-kholodilnye-shkafy-premier/srednetemperaturnyy-shkaf-shvup1tu-14-m-premier/	92 480	0,905	83 694	40	0	0	40	33 478	50 216

№ п/п (согл перечня)	Объект оценки	год выпуска / постройки	Состояние объекта	Источник информации	Стоимость 1 ед., с НДС, руб.	Скидка переход а на вторичный рынок, %	Стоимость объекта с учетом перехода на вторичный рынок, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %.	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, с НДС, руб.
304	Шлифустройство	1999	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/stol_shlifovalnyy_1510587632	65 200	0,905	59 006	40	0	0	40	23 602	35 404
305	Шлифустройство	1999	Удовлетворительное	https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/stol_shlifovalnyy_1510587632	65 200	0,905	59 006	40	0	0	40	23 602	35 404
306	Щиты РБ	2006	Хорошее	Индексация	3 728 998	0,905	3 374 743	60	0	0	60	2 024 846	1 349 897
307	ЭВМ для кам.сушилки	2006	Удовлетворительное	Индексация	18 421 494	0,880	16 210 915	60	0	0	60	9 726 549	6 484 366
309	Экскаватор М 251 (б/у) многоковшовый	2018	Удовлетворительное	https://ehkskavator.ru/item/570565	1 500 000	0,887	1 330 500	0	0	0	0	0	1 330 500
310	Экскаватор многоковшовый	1999	Удовлетворительное	https://ehkskavator.ru/item/570565	1 500 000	0,887	1 330 500	0	0	0	0	0	1 330 500
312	Эл. управление А.4 загрузки печных вагонеток	2006	Удовлетворительное	Индексация	15 808 013	0,880	13 911 051	60	0	0	60	8 346 631	5 564 420
313	Эл.монтаж.оборуд. и КИП и А	2006	Удовлетворительное	Индексация	10 821 187	0,880	9 522 645	60	0	0	60	5 713 587	3 809 058
314	Эл.управление для системы возврата	2006	Удовлетворительное	Индексация	2 489 766	0,880	2 190 994	60	0	0	60	1 314 596	876 398
315	Эл.управление А 2,0	2006	Удовлетворительное	Индексация	4 546 472	0,880	4 000 895	60	0	0	60	2 400 537	1 600 358
316	Эл.управление А 6,0.тр. системы сушил	2006	Удовлетворительное	Индексация	2 709 376	0,880	2 384 251	60	0	0	60	1 430 551	953 700
317	Эл.управление А.5.0.раз.печ.вагон.	2006	Удовлетворительное	Индексация	3 569 393	0,880	3 141 066	60	0	0	60	1 884 640	1 256 426
318	Элеватор	2006	Удовлетворительное	Индексация	4 461 299	0,905	4 037 476	60	0	0	60	2 422 486	1 614 990
319	Элеватор М.С.	2006	Удовлетворительное	Индексация	4 690 052	0,905	4 244 497	60	0	0	60	2 546 698	1 697 799
320	Электро управ. для мокрой стороны	2006	Удовлетворительное	Индексация	10 208 213	0,880	8 983 227	60	0	0	60	5 389 936	3 593 291
321	Электромагнитн. железоотделитель ЭМЖ065(08)	2006	Удовлетворительное	https://www.e-kp.ru/catalog/gruzopodemnoe-oborudovanie/zhelezootdeliteli/dzh-080.html	1 012 876	0,887	898 421	40	0	0	40	359 368	539 053
322	Электромагнитный железоотделитель ЭМЖ 080/40	2011	Удовлетворительное	https://www.e-kp.ru/catalog/gruzopodemnoe-	13 608 041	0,887	12 070 332	40	0	0	40	4 828 133	7 242 199

№ п/п (согл перечня)	Объект оценки	год выпуска / постройки	Состояние объекта	Источник информации	Стоимость 1 ед., с НДС, руб.	Скидка переход а на вторичный рынок, %	Стоимость объекта с учетом перехода на вторичный рынок, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %.	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, с НДС, руб.
				oborudovanie/zhelezootdeliteli/dzh-080.html									
323	Электросиловые щиты	2006	Хорошее	Индексация	1 012 876	0,880	891 331	60	0	0	60	534 799	356 532
324	Электротельфер 3,2 т/12м	2008	Удовлетворительное	https://len-stal.ru/catalog/telfery_kanatnye_cd_380v/tal_elektricheskaya_cd_3_0t_12_0m/	166 931	0,905	151 073	50	0	0	50	75 537	75 536
325	Электрощитовая	2006	Хорошее	Индексация	13 608 041	0,880	11 975 076	60	0	0	60	7 185 046	4 790 030
326	Ноутбук Aser 15.6" Predator Helios 300	2022	Отличное	https://market.yandex.ru/product--noutbuk-predator-helios-300-ph315-55-766f-15-6-fhd-ips-core-i7-12700h-16gb-1tb-ssd-geforce-rtx-3080-8gb-noos-ruskb-chernyi-nh-qgmer-004/1786534661?nid=26895412&show-uid=16989313355087643850916006&context=search&text=%D0%BA%D1%83%D0%BF%D0%B8%D1%82%D1%8C%20%D0%BD%D0%BE%D1%83%D1%82%D0%B1%D1%83%D0%BA%20asus%20predator%20helios%20300&uniqueId=32257635&own-cards=32257635%3A101875403346&sku=101875403346&cpc=X6xsasq3_vVH9dLku8-iM9mbwgcku47Wz9SlKcCnCXykDLLUhySfHqUWtc7CXGQmBqmqEM4QrhgFnpfNclx1j9RuNo6F--DlkZ0x3j31U6ZIJl2taPiAmxc0X-WMyWEfdS2dZLHFc0xS7kOj2JCjUzeY9laD-xWJUqQmP3sHgt0uZQ91eOJgOxopyji3Hkl8DBA9i66QQQ5wCy5rA3b52VaW-ph4mzxjPDJq9hzDINbAo4JoJH3lQiIpda__urqm_jBj22moMz2RkEGHXxHyAg%2C%2C&do-waremd5=WNMfUUsVyRzFmi8RmXrVjA&sponsored=1&rs=eJwzamIOYDzKyHDggA2QVGC1A5IME_YCyQVbQSILPoPJP7YgNTt3g9Ss2AMkH3SBxWNBbIVOkPoELZDsg2CQygdPQbIJU8DsNh	193 030	0,880	169 866	10	0	0	10	16 987	152 879

№ п/п (согл перечня)	Объект оценки	год выпуска / постройки	Состояние объекта	Источник информации	Стоимость 1 ед., с НДС, руб.	Скидка переход а на вторичный рынок, %	Стоимость объекта с учетом перехода на вторичный рынок, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %.	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, с НДС, руб.
				DboQnEZjAFqXygCdZ73hpkpgBYHKwrYS9I1iECJP7ACMQ-sAxsrwaIXDADJMLwG6w-fD9I_BxEPUjE4SLIJQc8wC6XAtvLAPLLA2EQmXAVZCNDL0hWAeySBy9Brj1wGmx-H1h8CdgXEFIX7M5MsDtdwOwtIPMXKIDd2QxyYUI_SLyhC2y72D6QiBxIvGE1SCXDerBr54DVC4FdMg9kWgML2HwRsJnKIHGFf3sAhBGOIQ%2C%2C									
327	Ноутбук Lenovo Legion 5 PRO 16ITH6H 16? IPS, Intel Core i7 11800H2.3	2021	Хорошее	https://market.yandex.ru/product--noutbuk-lenovo-legion-5-gen-7-15-6-fhd-ips-core-i7-12700h-16gb-512gb-ssd-geforce-rtx-3050-ti-4gb-noos-ruskb-seryi-82rc0034rk/1821171550?nid=26895412&show-uid=16989316555100599555916034&context=search&glfilter=13313409%3A13317098&glfilter=7893318%3A152981&text=%D0%BD%D0%BE%D1%83%D1%82%D0%B1%D1%83%D0%BA%20lenovo%20legion%205%20pro&uniqueId=840775&sku=101955345272&cpc=0lsaGtXXK-9ZcTfjKz0DOp8BuyNQoUYismRmIKNVVJF9nKS0R0oYhRq00dmmALafL-aFVBpkBtS6H-IGKt_txJz6AYiBYnBqf4b2F2JwQrWk-F9zYNUcq9RvS_OMu4c6nR48WhRyVBDNtXaSmlwybNqbD9ds0NB-&do-waremd5=H6yZuxMebrSPyIXuGTMFhQ&rs=eJwz2smilMuldGHvhX0Xmy82Xdh4sfnCLoWc1Lz8snwglZ6Zn6dgqlBQlC9w7NFDZiUWDgYBBiDJIcCnwZhFhLYqNkNTI0sLwwbG1uOsXYxMHAwBjFUsHEDOLEYitK9i5OLY9_KIoMCtM71cIM6R69fYBc7O7GHbwMhwlJHhQJ4tkGzoAZEOS_eC2PNAbIbOPUDyAa8diC0AIhdwg2QVeEDshkSQGoWPYJWPQCoP8IP1JoLJHhuQeCtINgFswoOEfS	129 668	0,880	114 108	20	10	0	28	31 950	82 158

№ п/п (согл перечня)	Объект оценки	год выпуска / постройки	Состояние объекта	Источник информации	Стоимость 1 ед., с НДС, руб.	Скидка перехода на вторичный рынок, %	Стоимость объекта с учетом перехода на вторичный рынок, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %.	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, с НДС, руб.
				DxOSBZBiOwaQtB7AXaYNlzIPUJ10AiDh9AuhacBJEHxEG6FCaCdX0F2263H6TmMFjlGpCaB0kg9oOpIBMa2neD9DKBzEwQBquZAnbhUbCrdoNdlW0FEucF2z4R5HKHxWCTN4JVNoJEFC6CRA70gtQv8ACHjCTYhPUgkQPNYH_NAYfbSrA4C9h3xmB3elmC1Ddag8ypAvvrPdhtP8Emt4HEE-rBJrTaAgB7k9LI									
328	Сервер Dell R450	2022	Отличное	https://servermall.ru/catalog/servers/dell-poweredge-r650-8sff-19499/	1 509 686	0,880	1 328 524	10	0	0	10	132 852	1 195 672
329	Сервер HP ProLiant DL360G8	2020	Хорошее	https://www.hp-pro.net/Netshop/Servers-HP/Proliant-DL/360/P56955-B21.html	374 746	0,880	329 776	20	10	0	28	92 337	237 439
337	Автомобиль грузовой-бортовой Volkswagen7JO Transporter с фургоном	2018	Хорошее	Индексация	3 866 542	0,906	3 503 087	5	0	0	5	175 154	3 327 933
372	Бульдозер гусеничный ЧЕТРА Т-9.01Я1БР-1	2023	Отличное	https://www.rosagroleasing.ru/catalog/item/122960/	13 456 389	0,906	12 191 488	5	0	0	5	609 574	11 581 914
375	ГАЗ-А65 NEXT (гос. №В724ЕУ193) (шасси ГАЗ А65R33)	2023	Отличное	https://www.specavto-etks.ru/goods/247580539-avtobus_a65r33	3 900 000	0,906	3 533 400	5	0	0	5	176 670	3 356 730
376	ГАЗ-САЗ-2507	2021	Отличное	https://www.avito.ru/krasnodar/gruzoviki_i_spetstehnika/gaz-saz_2507_2023_3572593572	4 968 000	0,906	4 501 008	10	0	0	10	450 101	4 050 907
392	Машина коммунальная МУП-351 ДТ	2013	Удовлетворительное	https://www.vescos.ru/uborochnaya-tehnika/mashina-uborochno-pogruzochnaya-mup-na-baze-traktora-mtz-82-1-mtz-82-1-mup/	2 350 000	0,906	2 129 100	50	0	0	50	1 064 550	1 064 550
397	Погрузчик фронтальный Doosan SD200 УЕ 9035	2023	Отличное	https://vse-mt.ru/product/frontalnyj-pogruzchik-doosan-disd-sd200-2/	6 299 900	0,906	5 707 709	5	0	0	5	285 385	5 422 324
412	Прицеп для перевозки техники МЗСА 81771	2010	Удовлетворительное	https://magazinpricepov.ru/pricepi/dlya-lodki/pricep-mzsa-81771d-101	75 300	0,905	68 147	50	0	0	50	34 074	34 073
424	Трактор Кировец К-742М Ст-1 (022С4217) УЕ 9037	2023	Отличное	https://www.rosagroleasing.ru/catalog/item/179119/	16 990 000	0,905	15 375 950	5	0	0	5	768 798	14 607 152

№ п/п (согл перечня)	Объект оценки	год выпуска / постройки	Состояние объекта	Источник информации	Стоимость 1 ед., с НДС, руб.	Скидка переход а на вторичный рынок, %	Стоимость объекта с учетом перехода на вторичный рынок, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %.	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, с НДС, руб.
425	Трактор Кировец К-742М Ст-1 (023Т0354) УЕ 9036	2023	Отличное	https://www.rosagroleasing.ru/catalog/item/179119/	16 990 000	0,905	15 375 950	5	0	0	5	768 798	14 607 152
426	Трактор Кировец К-742М Ст-1 (023Т0452) УЕ 9038	2023	Отличное	https://www.rosagroleasing.ru/catalog/item/179119/	16 990 000	0,905	15 375 950	5	0	0	5	768 798	14 607 152
427	Трактор Кировец К-742М Ст-1 сельскохозяйственный	2021	Хорошее	https://www.rosagroleasing.ru/catalog/item/179119/	16 990 000	0,905	15 375 950	20	0	0	20	3 075 190	12 300 760
428	Трактор колесный сельскохозяйственный Кировец К-730М	2021	Хорошее	https://www.rosagroleasing.ru/catalog/item/171656/	11 613 365	0,905	10 510 095	20	0	0	20	2 102 019	8 408 076
430	Трактор сельскохозяйственный колесный "Кировец" К-742М Ст1	2021	Хорошее	https://www.rosagroleasing.ru/catalog/item/179119/	16 990 000	0,905	15 375 950	20	0	0	20	3 075 190	12 300 760
433	Экскаватор DEVELON DX260LC-7M УЕ 2746	2023	Отличное	https://exkavator.ru/trade/lot/878908/2023-develon_dx260lca.html	18 234 880	0,905	16 502 566	5	0	0	5	825 128	15 677 438
434	Экскаватор Doosan DX140LC XH 0726	2022	Отличное	https://exkavators.com/product/gusenichnyy-ekskavator-doosan-dx140lc	12 298 440	0,905	11 130 088	10	0	0	10	1 113 009	10 017 079
435	Экскаватор Doosan DX260LCA XH 0728	2023	Отличное	https://exkavators.com/product/gusenichnyy-ekskavator-doosan-dx140lc	17 211 494	0,905	15 576 402	5	0	0	5	778 820	14 797 582
436	Экскаватор Doosan DX260LCA XH 0729	2023	Отличное	https://exkavators.com/product/gusenichnyy-ekskavator-doosan-dx140lc	17 211 494	0,905	15 576 402	5	0	0	5	778 820	14 797 582
440	Весы товарные (M-ER Cube)	2001	Удовлетворительное	https://mertech.ru/fasovochnye-nastolnye-vesy-m-er-326-af-cube-lcd/	5 860	0,880	5 157	60	0	0	60	3 094	2 063
441	Внутрихоз. сети быт. кан.	2004	Удовлетворительное	Индексация	166 931	0,897	149 737	60	0	0	60	89 842	59 895
442	Газонокосилка бензо ВИКИНГ самоходная	2021	Отличное	https://sadteh24.ru/viking/product/gazonokosilka-benzinovaya-viking-mb-2531-t-63710113414/	66 000	0,905	59 730	10	0	0	10	5 973	53 757
443	Кондуктор для труб	2007	Удовлетворительное	https://gf-rus.ru/product/apparat-dlya-stykovoj-svarki-ecos-315/	685 200	0,905	620 106	60	40	0	76	471 281	148 825
445	Пожарный пост №1	2013	Удовлетворительное	https://www.unfire01.ru/pozharnyj-magazin/product/modulnyi-stacionarnyi-pozharnyi-post-vodopad.html	420 000	0,905	380 100	60	0	0	60	228 060	152 040

№ п/п (согл перечня)	Объект оценки	год выпуска / постройки	Состояние объекта	Источник информации	Стоимость 1 ед., с НДС, руб.	Скидка переход а на вторичный рынок, %	Стоимость объекта с учетом перехода на вторичный рынок, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %.	Внешний износ, %	Совокупный износ, %	Совокупный износ, руб.	Рыночная стоимость на дату оценки, с НДС, руб.
446	Пожарный пост №2	2013	Удовлетворительное	https://www.unfire01.ru/pozharnyj-magazin/product/modulnyi-stacionarnyi-pozharnyi-post-vodopad.html	420 000	0,905	380 100	60	0	0	60	228 060	152 040
447	Пурифайер AQUA STAR WFP-2200	2018	Отличное	https://aquatotal.ru/%D0%9F%D1%83%D1%80%D0%B8%D1%84%D0%B0%D0%B9%D0%B5%D1%80%D1%8B/Aqua%20Star%20WFP-2200	71 900	0,897	64 494	10	0	0	10	6 449	58 045
448	Стелла (производство 1)	2015	Хорошее	Индексация	472 036	0,873	412 087	50	0	0	50	206 044	206 043
449	Тиски станочные стальные поворотные 125-А-125	2005	Удовлетворительное	https://b2b.instrumentgroup.ru/product/tiski-stanochnye-povorotnye-125mm-a=125mm-chugunnye-glazov-7200-3210-gost-16518-96/	30 332	0,905	27 450	50	0	0	50	13 725	13 725
450	Тиски станочные стальные поворотные 160-А-200	2005	Удовлетворительное	https://b2b.instrumentgroup.ru/product/tiski-stanochnye-povorotnye-160mm-a=200mm-stalnye-glazov-7200-3213-gost-16518-96/	42 292	0,905	38 274	40	0	0	40	15 310	22 964
451	Тиски станочные стальные поворотные 320-А-400	2005	Удовлетворительное	https://b2b.instrumentgroup.ru/product/tiski-stanochnye-povorotnye-320mm-a=400mm-chugunnye-glazov-7200-3228-gost-16518-96/	114 759	0,905	103 857	40	0	0	40	41 543	62 314
-	**Всего**	-	-	-	**915 441 448,00**		**817 343 361,00**	-	-	-	-	**379 661 092,00**	**690 006 851,00**

** Для объектов оценки №309, №310 износ не применяется, так как объекты является узкоспециализированным, на рынке не представлен, имеется только одно объявлении о продаже аналогичного объекта.*

Рыночная стоимость объектов оценки (транспортных средств, самоходных машин и спецтехники), рассчитанная в рамках затратного подхода, на дату оценки округленно составляет:

437 682 269

(Четыреста тридцать семь миллионов шестьсот восемьдесят две тысячи двести шестьдесят девять) рублей, с НДС,

Рыночная стоимость объекта оценки (транспортных средств, самоходных машин и спецтехники), рассчитанная в рамках затратного подхода, на дату оценки округленно составляет:

364 735 224

(Триста шестьдесят четыре миллиона семьсот тридцать пять тысяч двести двадцать четыре) рубля, без НДС.

6.3. Сравнительный подход к оценке объекта оценки: движимое имущество

Основной использованный принцип - сопоставление, которое производится:

- с точным аналогом, продающимся на вторичном рынке;
- с приблизительным аналогом, продающимся на вторичном рынке, с внесением корректирующих поправок.

Метод сравнения продаж основывается на предположении, что благоразумный покупатель заплатит за выставленные на продажу транспортные средства сумму, не большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект, иными словами, метод основан на принципе замещения.

Данный подход включает в себя сбор данных о рынке продаж и предложений по вторичному рынку транспортных средств, сходных с оцениваемым. Затем цены на объекты-аналоги корректируются с учетом параметров, по которым аналоги отличаются от объекта оценки.

Основные этапы процедуры оценки:

- исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, предложениях по продаже объектов, аналогичных объекту оценки;

- отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях; анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продаж, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи;

- корректировка цен продажи по каждому из объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом; согласование скорректированных цен и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

Допущения к сравнительному подходу

1. В рамках сравнительного подхода применен *метод прямого сравнения.*

2. В качестве ценовой информации использованы цены на идентичные (аналогичные) транспортные средства с использованием цен вторичного рынка.

3. Единицей сравнения выбран *1 объект.*

4. Поправки в цены аналогов будут производиться по следующим элементам сравнения:

- фактор продажи/предложения (торг);
- техническое состояние;
- функциональное отличие.

Алгоритм метода сравнительного анализа продаж

Метод прямого сравнения имеет следующий алгоритм:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже новых объектов, аналогичных объекту оценки;

2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;

3. Установление основных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта;

4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, корректировка цены по соответствующим ценообразующим факторам (элементам сравнения);

5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик (внесение корректировок).

Оценщик для последующего анализа применяет параметры сравнения, определенные по итогам анализа рынка движимого имущества. *При этом, в виду того, что часть объектов оценки является специализированной техникой, оборудованием, архивные данные о ценах таких объектов отсутствуют и/или предлагались на даты, выходящие за срок экспозиции объектов, Оценщик производит расчет таких объектов в соответствии с п.12 ФСО №10: При оценке машин и оборудования с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации. При этом, учитывая, что с даты оценки до даты составления отчета и подбора таких объектов-аналогов прошло не значительное время и*

значительных колебаний цен на российском рынке за этот период не было, Оценщиком не вносятся корректирующие показатели на дату продажи

Расчет стоимости объекта оценки методом сравнительного анализа

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных, где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже автотранспортных средств.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта движимого имущества, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого транспортного средства, учитывая все ее достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки.

Таким образом, в процессе расчетов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение».

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности были выделены для сравнительного анализа ряд объектов, которые в наибольшей степени отвечают требованиям, предъявляемым к аналогам.

В качестве аналогов выбраны объекты, сопоставимые по своим характеристикам с объектом оценки:

Примечание: *в виду того, что часть объектов оценки является специализированной техникой, оборудованием, архивные данные о ценах таких объектов отсутствуют и/или предлагались на даты, выходящие за срок экспозиции объектов, Оценщик производит расчет таких объектов в соответствии с п.12 ФСО №10: При оценке машин и оборудования с применением затратного и сравнительного подходов допускается использование ценовой информации о событиях, произошедших с объектами-аналогами после даты оценки, например, путем обратной ценовой индексации. При этом, учитывая, что с даты оценки до даты составления отчета и подбора таких объектов-аналогов прошло не значительное время и значительных колебаний цен на российском рынке за этот период не было, Оценщиком не вносятся корректирующие показатели на дату продажи)*

Таблица 4

п/п (согл.списка)	Наименование объектов	СА с НДС, руб.	К1	Скорректированная стоимость, руб	К2 (физич. сост)	Скорректированная стоимость, руб	К3 (параметры, хар-ки)	Скорректированная стоимость, руб	Рыночная стоимость (округленно), руб.,	Источник информации
15	Автопогрузчик TCM FD 30T3 Z Сер№24904278	1 050 000	-9,6	949 200	0	949 200	0	949 200	813 600	https://auto.drom.ru/spec/chita/tailift/tailift/loader/forklift/52397494.html
		800 000	-9,6	723 200	0	723 200	0	723 200		https://auto.drom.ru/spec/novosibirsk/tcm/fd30t3z/loader/forklift/52731099.html
		850 000	-9,6	768 400	0	768 400	0	768 400		https://auto.drom.ru/spec/ulan-ude/toyota/62-8fd30/loader/forklift/51855695.html
16	Автопогрузчик TCM FD 30T3 Z Сер№24904276	1 050 000	-9,6	949 200	0	949 200	0	949 200	813 600	https://auto.drom.ru/spec/chita/tailift/tailift/loader/forklift/52397494.html
		800 000	-9,6	723 200	0	723 200	0	723 200		https://auto.drom.ru/spec/novosibirsk/tcm/fd30t3z/loader/forklift/52731099.html
		850 000	-9,6	768 400	0	768 400	0	768 400		https://auto.drom.ru/spec/ulan-ude/toyota/62-8fd30/loader/forklift/51855695.html
17	Автопогрузчик TCM FD 30T3 Z Сер№24904277	1 050 000	-9,6	949 200	0	949 200	0	949 200	803 117	https://auto.drom.ru/spec/chita/tailift/tailift/loader/forklift/52397494.html
		800 000	-9,6	723 200	0	723 200	0	723 200		https://auto.drom.ru/spec/novosibirsk/tcm/fd30t3z/loader/forklift/52731099.html
		850 000	-13,3	736 950	0	736 950	0	736 950		https://auto.drom.ru/spec/ulan-ude/toyota/62-8fd30/loader/forklift/51855695.html
18	Автопоилка	25 000	-13,3	21 675	0	21 675	0	21 675	20 236	https://auto.ru/trailer/used/sale/ermz/pricep_cisterni/1120385791-873e9b08/
		25 000	-13,3	21 675	0	21 675	0	21 675		https://www.avito.ru/essentukskaya/gruzoviki_i_spetstehnika/pritsep_bochka_1990_3030341171
		32 000	-9,6	28 928	-40	17 357	0	17 357		https://www.avito.ru/ufa/zapchasti_i_aksessuary/pritsep_bochka_dlya_kvasa_900l_alyuminiy_2966152195
92	ВДУ-506 сп/а А 765 сварочный аппарат	25 000	-11,8	22 050	0	22 050	0	22 050	23 520	https://www.avito.ru/cheboksary/bytovaya_tehnika/vdu_506_3349351191?slocation=633540
		25 000	-11,8	22 050	0	22 050	0	22 050		https://www.avito.ru/pyatigorsk/remont_i_stroitelstvo/svarochnyy_apparat_vdu_506_postoyan._toka_do_500_a_3200572090?slocation=633540
		30 000	-11,8	26 460	0	26 460	0	26 460		https://www.avito.ru/minusinsk/remont_i_stroitelstvo/vypryamitel_svarochnyy_2888823833?slocation=633540
102	Выпрямитель сварочный ВД 3066	14 000	-11,8	12 348	0	12 348	0	12 348	11 760	https://www.avito.ru/lesnye_polyany/remont_i_stroitelstvo/svarochnyy_apparat_vd-306_sa_3116102761?slocation=633540
		15 000	-11,8	13 230	0	13 230	0	13 230		https://www.avito.ru/lipetsk/remont_i_stroitelstvo/svarochnyy_apparat_vd_306_2725724169?slocation=633540

п/п (согл.списка)	Наименование объектов	СА с НДС, руб.	К1	Скорректированная стоимость, руб	К2 (физич. сост)	Скорректированная стоимость, руб	К3 (параметры, хар-ки)	Скорректированная стоимость, руб	Рыночная стоимость (округленно), руб.,	Источник информации
		11 000	-11,8	9 702	0	9 702	0	9 702		https://www.avito.ru/bataysk/remont_i_stroitelstvo/svarochnyy_apparat_2274976211?slocation=633540
104	Генератор АБП 12-Т400/230 "Вепрь"	35 000	-11,8	30 870	0	30 870	0	30 870	31 752	https://www.avito.ru/krasnodar/remont_i_stroitelstvo/benzogenerator_vepr_4.2_3412149050
		39 000	-11,8	34 398	0	34 398	0	34 398		https://www.avito.ru/krasnodar/remont_i_stroitelstvo/benzinovyy_generator_vepr_4.2_kv_3364279148
		34 000	-11,8	29 988	0	29 988	0	29 988		https://www.avito.ru/krasnodar/remont_i_stroitelstvo/generator_benzinovyy_vepr_4.2_-230_3562361502
106	Глиномес СМК 126	390 000	-13,2	338 520	0	338 520	0	338 520	312 480	https://www.avito.ru/borovsk/oborudovanie_dlya_biznesa/smesitel_lopastnoy_smk_125_3413846646
		540 000	-13,2	468 720	-50	234 360	0	234 360		https://www.mashport.ru/goods_and_services/show_item/21082/Dvuhvalnyy_smesitel_SMK_125
		420 000	-13,2	364 560	0	364 560	0	364 560		https://adler.promportal.su/goods/1432005/smesitel-dvuhvalniy-smk-13,25a.htm
107	Глинорыхлитель	870 000	-13,2	755 160	-50	377 580	0	377 580	389 153	https://www.avito.ru/mahachkala/remont_i_stroitelstvo/glinoryhlitel_2831460678
		2 000 000	-13,2	1 736 000	-80	347 200	0	347 200		https://www.avito.ru/dorogino/oborudovanie_dlya_biznesa/glinoryhlitel_drobilka_zubchataya_kamnevydelitel_2709531336
		1 700 000	-13,2	1 475 600	-70	442 680	0	442 680		https://www.avito.ru/ufa/oborudovanie_dlya_biznesa/glinoryhlitel_smk_496_637277038
108	Глинорыхлитель	870 000	-13,2	755 160	0	755 160	0	755 160	836 173	https://www.avito.ru/mahachkala/remont_i_stroitelstvo/glinoryhlitel_2831460678
		2 000 000	-13,2	1 736 000	-50	868 000	0	868 000		https://www.avito.ru/dorogino/oborudovanie_dlya_biznesa/glinoryhlitel_drobilka_zubchataya_kamnevydelitel_2709531336
		1 700 000	-13,2	1 475 600	-40	885 360	0	885 360		https://www.avito.ru/ufa/oborudovanie_dlya_biznesa/glinoryhlitel_smk_496_637277038
109	Глинорыхлитель СМК 497	870 000	-13,2	755 160	0	755 160	0	755 160	836 173	https://www.avito.ru/mahachkala/remont_i_stroitelstvo/glinoryhlitel_2831460678
		2 000 000	-13,2	1 736 000	-50	868 000	0	868 000		https://www.avito.ru/dorogino/oborudovanie_dlya_biznesa/glinoryhlitel_drobilka_zubchataya_kamnevydelitel_2709531336
		1 700 000	-13,2	1 475 600	-40	885 360	0	885 360		https://www.avito.ru/ufa/oborudovanie_dlya_biznesa/glinoryhlitel_smk_496_637277038
110	Глинорыхлитель СМК 497	870 000	-13,2	755 160	0	755 160	0	755 160	836 173	https://www.avito.ru/mahachkala/remont_i_stroitelstvo/glinoryhlitel_2831460678

п/п (согл.списка)	Наименование объектов	СА с НДС, руб.	К1	Скорректированная стоимость, руб	К2 (физич. сост)	Скорректированная стоимость, руб	К3 (параметры, хар-ки)	Скорректированная стоимость, руб	Рыночная стоимость (округленно), руб.,	Источник информации
		2 000 000	-13,2	1 736 000	-50	868 000	0	868 000		https://www.avito.ru/dorogino/oborudovanie_dlya_biznesa/glinoryhlitel_drobilka_zubchataya_kamnevydelitel_2709531336
		1 700 000	-13,2	1 475 600	-40	885 360	0	885 360		https://www.avito.ru/ufa/oborudovanie_dlya_biznesa/glinoryhlitel_smk_496_637277038
117	Дизельный автопогрузчик TCM №00001804 (TCM FD30T3)	1 050 000	-9,6	949 200	-50	474 600	0	474 600	406 800	https://auto.drom.ru/spec/chita/tailift/tailift/loader/forklift/52397494.html
		800 000	-9,6	723 200	-50	361 600	0	361 600		https://auto.drom.ru/spec/novosibirsk/tcm/fd30t3z/loader/forklift/52731099.html
		850 000	-9,6	768 400	-50	384 200	0	384 200		https://auto.drom.ru/spec/ulan-ude/toyota/62-8fd30/loader/forklift/51855695.html
118	Дизельный автопогрузчик TCM №00001805 (TCM FD30T3)	1 050 000	-9,6	949 200	0	949 200	0	949 200	813 600	https://auto.drom.ru/spec/chita/tailift/tailift/loader/forklift/52397494.html
		800 000	-9,6	723 200	0	723 200	0	723 200		https://auto.drom.ru/spec/novosibirsk/tcm/fd30t3z/loader/forklift/52731099.html
		850 000	-9,6	768 400	0	768 400	0	768 400		https://auto.drom.ru/spec/ulan-ude/toyota/62-8fd30/loader/forklift/51855695.html
127	Здание РБУ	2 298 000	-13,2	1 994 664	0	1 994 664	0	1 994 664	1 952 421	https://www.avito.ru/astrahan/oborudovanie_dlya_biznesa/betonnyy_zavod_rbu_3040555117
		2 000 000	-13,2	1 736 000	0	1 736 000	0	1 736 000		https://www.avito.ru/groznyy/oborudovanie_dlya_biznesa/betonnyy_zavod_rbu_3674330833
		2 450 000	-13,2	2 126 600	0	2 126 600	0	2 126 600		https://www.avito.ru/ulyanovsk/oborudovanie_dlya_biznesa/betonnyy_zavodrbubsu_2729061854
159	Кран подвесной	1 100 000	-13,2	954 800	0	954 800	0	954 800	997 911	https://www.avito.ru/feodosiya/oborudovanie_dlya_biznesa/kozlovoy_kran_2003944478
		1 150 000	-13,2	998 200	0	998 200	0	998 200		https://www.avito.ru/bashkortostan_oktyabrskiy/oborudovanie_dlya_biznesa/kozlovoy_kran_5_tonn_3565684888
		1 199 000	-13,2	1 040 732	0	1 040 732	0	1 040 732		https://www.avito.ru/sankt-peterburg/oborudovanie_dlya_biznesa/kozlovoy_kran_5_tonn_3550091994
165	Маслостанция	14 999	-11,8	13 229	0	13 229	0	13 229	11 319	https://www.avito.ru/gus-hrustalnyy/oborudovanie_dlya_biznesa/maslostantsiya_20_bar_3016065148?slocation=633540
		11 500	-11,8	10 143	0	10 143	0	10 143		https://www.avito.ru/krasnodar/remont_i_stroitelstvo/maslostantsiya_smazochnaya_3547395516
		12 000	-11,8	10 584	0	10 584	0	10 584		https://www.avito.ru/krasnodar/remont_i_stroitelstvo/maslostantsiya_smazochnaya_ddr_3546957786
175	Насосная станция СНП 75/100	250 000	-13,3	216 750	0	216 750	0	216 750	177 735	https://agroru.com/doska/nasosnaya-stantsiya-snp-75-9,60-9325.htm

п/п (согл.списка)	Наименование объектов	СА с НДС, руб.	К1	Скорректированная стоимость, руб	К2 (физич. сост)	Скорректированная стоимость, руб	К3 (параметры, хар-ки)	Скорректированная стоимость, руб	Рыночная стоимость (округленно), руб.,	Источник информации
		175 000	-13,3	151 725	0	151 725	0	151 725		https://www.avito.ru/barnaul/bytovaya_tehnika/nasosnaya_stantsiya_snp_75100_3453706676
		190 000	-13,3	164 730	0	164 730	0	164 730		https://www.avito.ru/chebenki/oborudovanie_dlya_biznesa/dizelnaya_nasosnaya_stantsiya_snp_75100_2470950310
191	Пресс Т-100(ножницы)	120 000	-11,8	105 840	-60	42 336	0	42 336	42 571	https://www.avito.ru/kemerovo/oborudovanie_dlya_biznesa/press_nozhnitsy_nv5222_3089497433
		102 000	-11,8	89 964	-60	35 986	0	35 986		https://www.avito.ru/novosibirsk/oborudovanie_dlya_biznesa/press_nozhnitsy_kombinirovannye_n5222a_2411393738
		140 000	-11,8	123 480	-60	49 392	0	49 392		https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/oborudovanie_dlya_biznesa/nozhnitsy_krivoshipnye_koper_2841122603
192	Пресс гидравлический	180 000	-11,8	158 760	0	158 760	0	158 760	152 880	https://www.avito.ru/kemerovo/oborudovanie_dlya_biznesa/press_ispytatelnyy_gidravlicheskiy_ip-100-0_2929493407
		140 000	-11,8	123 480	0	123 480	0	123 480		https://www.avito.ru/ivanovo/oborudovanie_dlya_biznesa/press_laboratornyy_ip-100_3505019409?slocation=621540
		200 000	-11,8	176 400	0	176 400	0	176 400		https://www.avito.ru/krasnoyarsk/oborudovanie_dlya_biznesa/ispytatelnye_pressy_p-10_i_p-50_2982676550
199	Пылеуловитель	250 000	-11,8	220 500	0	220 500	0	220 500	204 330	https://www.avito.ru/tula/oborudovanie_dlya_biznesa/ventilyatsiya_sovplim_sistema_ochistki_vozduha_3270142484
		245 000	-11,8	216 090	0	216 090	0	216 090		https://www.avito.ru/usinsk/oborudovanie_dlya_biznesa/sistema_vytyazhki_sovplim_1186763282
		200 000	-11,8	176 400	0	176 400	0	176 400		https://www.avito.ru/fedorovskoe/oborudovanie_dlya_biznesa/vytyazhki_sovplim_3628189824
200	Пылеуловитель	250 000	-11,8	220 500	0	220 500	0	220 500	204 330	https://www.avito.ru/tula/oborudovanie_dlya_biznesa/ventilyatsiya_sovplim_sistema_ochistki_vozduha_3270142484
		245 000	-11,8	216 090	0	216 090	0	216 090		https://www.avito.ru/usinsk/oborudovanie_dlya_biznesa/sistema_vytyazhki_sovplim_1186763282
		200 000	-11,8	176 400	0	176 400	0	176 400		https://www.avito.ru/fedorovskoe/oborudovanie_dlya_biznesa/vytyazhki_sovplim_3628189824
207	Сварочный трансформатор	30 000	-11,8	26 460	0	26 460	0	26 460	24 108	https://www.avito.ru/ufa/remont_i_stroitelstvo/svarochnyy_vypryamitel_vd_350_3571216224?slocation=633540

п/п (согл.списка)	Наименование объектов	СА с НДС, руб.	К1	Скорректированная стоимость, руб	К2 (физич. сост)	Скорректированная стоимость, руб	К3 (параметры, хар-ки)	Скорректированная стоимость, руб	Рыночная стоимость (округленно), руб.,	Источник информации
		30 000	-11,8	26 460	0	26 460	0	26 460		https://www.avito.ru/krasnoyarsk/remont_i_stroitelstvo/svarochnyy_vypryamitel_kiu-501uz_bu_3689944450?slocation=633540
		21 999	-11,8	19 403	0	19 403	0	19 403		https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/svarochnyy_vypryamitel_3h380_v_plazer_vd-306sh_2410987348?slocation=633540
210	Сварочный аппарат РИКОН	30 000	-11,8	26 460	0	26 460	0	26 460	24 108	https://www.avito.ru/ufa/remont_i_stroitelstvo/svarochnyy_vypryamitel_vd_350_3571216224?slocation=633540
		30 000	-11,8	26 460	0	26 460	0	26 460		https://www.avito.ru/krasnoyarsk/remont_i_stroitelstvo/svarochnyy_vypryamitel_kiu-501uz_bu_3689944450?slocation=633540
		21 999	-11,8	19 403	0	19 403	0	19 403		https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/svarochnyy_vypryamitel_3h380_v_plazer_vd-306sh_2410987348?slocation=633540
211	Сварочный аппарат РИКОН	30 000	-11,8	26 460	0	26 460	0	26 460	24 108	https://www.avito.ru/ufa/remont_i_stroitelstvo/svarochnyy_vypryamitel_vd_350_3571216224?slocation=633540
		30 000	-11,8	26 460	0	26 460	0	26 460		https://www.avito.ru/krasnoyarsk/remont_i_stroitelstvo/svarochnyy_vypryamitel_kiu-501uz_bu_3689944450?slocation=633540
		21 999	-11,8	19 403	0	19 403	0	19 403		https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/svarochnyy_vypryamitel_3h380_v_plazer_vd-306sh_2410987348?slocation=633540
212	Сварочный трансформатор (ВД 350 Ш)	30 000	-11,8	26 460	0	26 460	0	26 460	24 108	https://www.avito.ru/ufa/remont_i_stroitelstvo/svarochnyy_vypryamitel_vd_350_3571216224?slocation=633540
		30 000	-11,8	26 460	0	26 460	0	26 460		https://www.avito.ru/krasnoyarsk/remont_i_stroitelstvo/svarochnyy_vypryamitel_kiu-501uz_bu_3689944450?slocation=633540
		21 999	-11,8	19 403	0	19 403	0	19 403		https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/svarochnyy_vypryamitel_3h380_v_plazer_vd-306sh_2410987348?slocation=633540
221	Скрепер	450 000	-9,6	406 800	0	406 800	0	406 800	323 667	https://ehkskavator.ru/item/356150
		350 000	-13,2	303 800	0	303 800	0	303 800		https://www.avito.ru/svetlyy_yar/gruzoviki_i_spetstehnika/skreper_pritsepnoy_dz-77a_1876088536
		300 000	-13,2	260 400	0	260 400	0	260 400		https://ehkskavator.ru/item/255089
222	Скрепер Д 3-149	450 000	-9,6	406 800	0	406 800	0	406 800	323 667	https://ehkskavator.ru/item/356150
		350 000	-13,2	303 800	0	303 800	0	303 800		https://www.avito.ru/svetlyy_yar/gruzoviki_i_spetstehnika/skreper_pritsepnoy_dz-77a_1876088536

п/п (согл.списка)	Наименование объектов	СА с НДС, руб.	К1	Скорректированная стоимость, руб	К2 (физич. сост)	Скорректированная стоимость, руб	К3 (параметры, хар-ки)	Скорректированная стоимость, руб	Рыночная стоимость (округленно), руб.,	Источник информации
		300 000	-13,2	260 400	0	260 400	0	260 400		https://ehkskavator.ru/item/255089
223	Скрепер ДЗ-77А инв. №00-000076	450 000	-9,6	406 800	0	406 800	0	406 800	323 667	https://ehkskavator.ru/item/356150
		350 000	-13,2	303 800	0	303 800	0	303 800		https://www.avito.ru/svetlyy_yar/gruzoviki_i_spetstehnika/skreper_pritsepnoy_dz-77a_1876088536
		300 000	-13,2	260 400	0	260 400	0	260 400		https://ehkskavator.ru/item/255089
224	Скрепер ДЗ-77А инв. №00-000080	450 000	-9,6	406 800	0	406 800	0	406 800	323 667	https://ehkskavator.ru/item/356150
		350 000	-13,2	303 800	0	303 800	0	303 800		https://www.avito.ru/svetlyy_yar/gruzoviki_i_spetstehnika/skreper_pritsepnoy_dz-77a_1876088536
		300 000	-13,2	260 400	0	260 400	0	260 400		https://ehkskavator.ru/item/255089
225	Скрепер К-700	450 000	-9,6	406 800	0	406 800	0	406 800	323 667	https://ehkskavator.ru/item/356150
		350 000	-13,2	303 800	0	303 800	0	303 800		https://www.avito.ru/svetlyy_yar/gruzoviki_i_spetstehnika/skreper_pritsepnoy_dz-77a_1876088536
		300 000	-13,2	260 400	0	260 400	0	260 400		https://ehkskavator.ru/item/255089
226	Скреперное прицепное устройство	450 000	-9,6	406 800	0	406 800	0	406 800	323 667	https://ehkskavator.ru/item/356150
		350 000	-13,2	303 800	0	303 800	0	303 800		https://www.avito.ru/svetlyy_yar/gruzoviki_i_spetstehnika/skreper_pritsepnoy_dz-77a_1876088536
		300 000	-13,2	260 400	0	260 400	0	260 400		https://ehkskavator.ru/item/255089
227	Смеситель СМК	390 000	-13,2	338 520	-60	135 408	0	135 408	124 992	https://www.avito.ru/borovsk/oborudovanie_dlya_biznesa/smesitel_lopastnoy_smk_125_3413846646
		540 000	-13,2	468 720	-80	93 744	0	93 744		https://www.mashport.ru/goods_and_services/show_item/21082/Dvuhvalnyy_smesitel_SMK_125
		420 000	-13,2	364 560	-60	145 824	0	145 824		https://adler.promportal.su/goods/1432005/smesitel-dvuhvalniy-smk-13,25a.htm
228	Смеситель двухвальный СМК 125	390 000	-13,2	338 520	0	338 520	0	338 520	312 480	https://www.avito.ru/borovsk/oborudovanie_dlya_biznesa/smesitel_lopastnoy_smk_125_3413846646
		540 000	-13,2	468 720	-50	234 360	0	234 360		https://www.mashport.ru/goods_and_services/show_item/21082/Dvuhvalnyy_smesitel_SMK_125
		420 000	-13,2	364 560	0	364 560	0	364 560		https://adler.promportal.su/goods/1432005/smesitel-dvuhvalniy-smk-13,25a.htm
229	Смеситель двухвальный СМК 126	390 000	-13,2	338 520	0	338 520	0	338 520	312 480	https://www.avito.ru/borovsk/oborudovanie_dlya_biznesa/smesitel_lopastnoy_smk_125_3413846646
		540 000	-13,2	468 720	-50	234 360	0	234 360		https://www.mashport.ru/goods_and_services/show_item/21082/Dvuhvalnyy_smesitel_SMK_125
		420 000	-13,2	364 560	0	364 560	0	364 560		https://adler.promportal.su/goods/1432005/smesitel-dvuhvalniy-smk-13,25a.htm
231	Станок наждачный	15 000	-11,8	13 230	0	13 230	0	13 230	14 700	https://www.avito.ru/zavolzhe/oborudovanie_dlya_biznesa/tochilno_shlifovalnyy_stanok_nazhdak_3b633_3479275769?slocation=621540

п/п (согл.списка)	Наименование объектов	СА с НДС, руб.	К1	Скорректированная стоимость, руб	К2 (физич. сост)	Скорректированная стоимость, руб	К3 (параметры, хар-ки)	Скорректированная стоимость, руб	Рыночная стоимость (округленно), руб.,	Источник информации
		20 000	-11,8	17 640	0	17 640	0	17 640		https://www.avito.ru/tolyatti/remont_i_stroitelstvo/tochilnyy_stanok_3492637557
		15 000	-11,8	13 230	0	13 230	0	13 230		https://www.avito.ru/ulan-ude/remont_i_stroitelstvo/garazhnyy_nazhdachnyy_stanok_garo_1550632837
232	Станок Вертикально-фрезерный	270 000	-11,8	238 140	0	238 140	0	238 140	220 500	https://www.avito.ru/chelyabinsk/oborudovanie_dlya_biznesa/frezernyy_stanok_6t82-29_3517473751
		230 000	-11,8	202 860	0	202 860	0	202 860		https://www.avito.ru/tolyatti/oborudovanie_dlya_biznesa/stanok_frezernyy_6t82-1_gorizontalnyy_konsolnyy_3495078703
		250 000	-11,8	220 500	0	220 500	0	220 500		https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/gorizontalno-frezernyy_stanok_6r82_3252520871
233	Станок вертикально-сверлильный (2Н150)	185 000	-11,8	163 170	0	163 170	0	163 170	154 350	https://www.avito.ru/chelyabinsk/oborudovanie_dlya_biznesa/stanok_vertikalno-sverlilnyy_2s132_3482808878
		160 000	-11,8	141 120	0	141 120	0	141 120		https://www.avito.ru/penza/oborudovanie_dlya_biznesa/prodaetsya_vertikalno_sverlilnyy_stanok_2n150_3395163720
		180 000	-11,8	158 760	0	158 760	0	158 760		https://www.avito.ru/novosibirsk/oborudovanie_dlya_biznesa/prodam_stanok_vertikalno-sverlilnyy_2n-150_3698374957
236	Станок гор.обрезн. (консольно-фрезерный станок 6Р82)	270 000	-11,8	238 140	0	238 140	0	238 140	220 500	https://www.avito.ru/chelyabinsk/oborudovanie_dlya_biznesa/frezernyy_stanok_6t82-29_3517473751
		230 000	-11,8	202 860	0	202 860	0	202 860		https://www.avito.ru/tolyatti/oborudovanie_dlya_biznesa/stanok_frezernyy_6t82-1_gorizontalnyy_konsolnyy_3495078703
		250 000	-11,8	220 500	0	220 500	0	220 500		https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/gorizontalno-frezernyy_stanok_6r82_3252520871
237	Станок горизонтально-фрезерный	270 000	-11,8	238 140	0	238 140	0	238 140	220 500	https://www.avito.ru/chelyabinsk/oborudovanie_dlya_biznesa/frezernyy_stanok_6t82-29_3517473751
		230 000	-11,8	202 860	0	202 860	0	202 860		https://www.avito.ru/tolyatti/oborudovanie_dlya_biznesa/stanok_frezernyy_6t82-1_gorizontalnyy_konsolnyy_3495078703
		250 000	-11,8	220 500	0	220 500	0	220 500		https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/gorizontalno-frezernyy_stanok_6r82_3252520871
238		270 000	-11,8	238 140	0	238 140	0	238 140	220 500	https://www.avito.ru/chelyabinsk/oborudovanie_dlya_biznesa/frezernyy_stanok_6t82-29_3517473751

п/п (согл.списка)	Наименование объектов	СА с НДС, руб.	К1	Скорректированная стоимость, руб	К2 (физич. сост)	Скорректированная стоимость, руб	К3 (параметры, хар-ки)	Скорректированная стоимость, руб	Рыночная стоимость (округленно), руб.,	Источник информации
	Станок горизонтально-фрезерный (6Т83-Г)	230 000	-11,8	202 860	0	202 860	0	202 860		https://www.avito.ru/tolyatti/oborudovanie_dlya_biznesa/stanok_frezernyy_6t82-1_gorizontalnyy_konsolnyy_3495078703
		250 000	-11,8	220 500	0	220 500	0	220 500		https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/gorizontalno-frezernyy_stanok_6r82_3252520871
239	Станок деревообраб.	10 000	-11,8	8 820	0	8 820	0	8 820	8 673	https://www.avito.ru/barnaul/remont_i_stroitelstvo/derevoobrabatyvayuschiy_stanok_3438892098
		9 500	-11,8	8 379	0	8 379	0	8 379		https://www.avito.ru/novoaleksandrovsk/remont_i_stroitelstvo/derevoobrabatyvayuschiy_stanok_2049594861
		10 000	-11,8	8 820	0	8 820	0	8 820		https://www.avito.ru/achinsk/remont_i_stroitelstvo/stanok_derevoobrabatyvayuschiy_3503098371
240	Станок деревообраб.	10 000	-11,8	8 820	0	8 820	0	8 820	8 673	https://www.avito.ru/barnaul/remont_i_stroitelstvo/derevoobrabatyvayuschiy_stanok_3438892098
		9 500	-11,8	8 379	0	8 379	0	8 379		https://www.avito.ru/novoaleksandrovsk/remont_i_stroitelstvo/derevoobrabatyvayuschiy_stanok_2049594861
		10 000	-11,8	8 820	0	8 820	0	8 820		https://www.avito.ru/achinsk/remont_i_stroitelstvo/stanok_derevoobrabatyvayuschiy_3503098371
241	Станок зубофрезерный	17 000	-11,8	14 994	0	14 994	0	14 994	15 288	https://www.avito.ru/ufa/remont_i_stroitelstvo/frezernyy_stanok_korvet_82_2362067395
		20 000	-11,8	17 640	0	17 640	0	17 640		https://www.avito.ru/voronezh/remont_i_stroitelstvo/stanok_frezernyy_3311510320
		15 000	-11,8	13 230	0	13 230	0	13 230		https://www.avito.ru/bolshaya_izhora/remont_i_stroitelstvo/stanok_strogalnyy_i_frezernyy_3660008926
243	Станок листа гибочный	150 000	-11,8	132 300	0	132 300	0	132 300	130 830	https://www.avito.ru/saratov/remont_i_stroitelstvo/valtsy_trehvalkovye-2700mm_3502331572
		150 000	-11,8	132 300	0	132 300	0	132 300		https://www.avito.ru/izhevsk/remont_i_stroitelstvo/gibochnyy_stanok_trehvalkovyy_2990275465
		145 000	-11,8	127 890	0	127 890	0	127 890		https://www.avito.ru/chelyabinsk/oborudovanie_dlya_biznesa/valtsovochnyy_stanok_valets_obechayka_3023530463
244	Станок ЛШ	770 000	-13,2	668 360	0	668 360	0	668 360	679 933	https://www.avito.ru/tolyatti/oborudovanie_dlya_biznesa/ploskoshlifovalnyy_universalnyy_stanok_vm400_3322330282
		780 000	-13,2	677 040	0	677 040	0	677 040		https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/oborudovanie_dlya_biznesa/ploskoshlifovalnyy_stanok_3l722v_3589016892

п/п (согл.списка)	Наименование объектов	СА с НДС, руб.	К1	Скорректированная стоимость, руб	К2 (физич. сост)	Скорректированная стоимость, руб	К3 (параметры, хар-ки)	Скорректированная стоимость, руб	Рыночная стоимость (округленно), руб.,	Источник информации
		800 000	-13,2	694 400	0	694 400	0	694 400		https://www.avito.ru/bogatoe/oborudovanie_dlya_biznesa/ploskoshlifovalnyy_stanok_2670334865
245	Станок напольный сверлильный	185 000	-11,8	163 170	0	163 170	0	163 170	154 350	https://www.avito.ru/chelyabinsk/oborudovanie_dlya_biznesa/stanok_vertikalno-sverlilnyy_2s132_3482808878
		160 000	-11,8	141 120	0	141 120	0	141 120		https://www.avito.ru/penza/oborudovanie_dlya_biznesa/prodaetsya_vertikalno_sverlilnyy_stanok_2n150_3395163720
		180 000	-11,8	158 760	0	158 760	0	158 760		https://www.avito.ru/novosibirsk/oborudovanie_dlya_biznesa/prodam_stanok_vertikalno-sverlilnyy_2n-150_3698374957
246	Станок ножовочный отрезной модель 8725(б/у)	70 000	-11,8	61 740	0	61 740	0	61 740	66 150	https://www.avito.ru/voronezh/oborudovanie_dlya_biznesa/otreznoy_nozhovochnyy_stanok_8725_2706209773
		70 000	-11,8	61 740	0	61 740	0	61 740		https://www.avito.ru/maykop/remont_i_stroitelstvo/otreznoy_stanok_po_metallu_kuznechik_3247899319
		85 000	-11,8	74 970	0	74 970	0	74 970		https://www.avito.ru/ufa/oborudovanie_dlya_biznesa/872m_otreznoy_nozhovochnyy_stanok_3481733901
247	Станок поперечно-строгальный	230 000	-11,8	202 860	0	202 860	0	202 860	208 740	https://www.avito.ru/sankt-peterburg/oborudovanie_dlya_biznesa/poperechno-strogalnyy_stanok_7305td_3062748167
		240 000	-11,8	211 680	0	211 680	0	211 680		https://www.avito.ru/tula/oborudovanie_dlya_biznesa/stanok_dolbezhno-strogalnyy_3610571878
		240 000	-11,8	211 680	0	211 680	0	211 680		https://www.avito.ru/vorsma/oborudovanie_dlya_biznesa/stanok_poperechno-strogalnyy_7305_3515049121
248	Станок РС Вертикаль.	360 000	-11,8	317 520	0	317 520	0	317 520	329 280	https://www.avito.ru/podolsk/oborudovanie_dlya_biznesa/radialno_sverlilnyy_stanok_2m55_3371340034
		360 000	-11,8	317 520	0	317 520	0	317 520		https://www.avito.ru/nizhniy_tagil/oborudovanie_dlya_biznesa/radialno-sverlilnyy_stanok_2m55_3533923174
		400 000	-11,8	352 800	0	352 800	0	352 800		https://www.avito.ru/tyumen/oborudovanie_dlya_biznesa/radialno-sverlilnyy_stanok_2n55_3349274601
249	Станок сверлильный (2м112)	25 000	-11,8	22 050	0	22 050	0	22 050	20 874	https://www.avito.ru/himki/oborudovanie_dlya_biznesa/stanok_sverlilnyy_nastolnyy_2n106p_3072954852

п/п (согл.списка)	Наименование объектов	СА с НДС, руб.	К1	Скорректированная стоимость, руб	К2 (физич. сост)	Скорректированная стоимость, руб	К3 (параметры, хар-ки)	Скорректированная стоимость, руб	Рыночная стоимость (округленно), руб.,	Источник информации
		25 000	-11,8	22 050	0	22 050	0	22 050		https://www.avito.ru/taganrog/oborudovanie_dlya_biznesa/nastolno-sverlilnye_stanki_3479410139
		21 000	-11,8	18 522	0	18 522	0	18 522		https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_pavlovo/oborudovanie_dlya_biznesa/nastolnyy_sverlilnyy_stanok_ns12a_3278576051
250	Станок сверлильный	185 000	-11,8	163 170	0	163 170	0	163 170	154 350	https://www.avito.ru/chelyabinsk/oborudovanie_dlya_biznesa/stanok_vertikalno-sverlilnyy_2s132_3482808878
		160 000	-11,8	141 120	0	141 120	0	141 120		https://www.avito.ru/penza/oborudovanie_dlya_biznesa/prodaetsya_vertikalno_sverlilnyy_stanok_2n150_3395163720
		180 000	-11,8	158 760	0	158 760	0	158 760		https://www.avito.ru/novosibirsk/oborudovanie_dlya_biznesa/prodam_stanok_vertikalno-sverlilnyy_2n-150_3698374957
251	Станок сверлильный 2Н125	185 000	-11,8	163 170	0	163 170	0	163 170	154 350	https://www.avito.ru/chelyabinsk/oborudovanie_dlya_biznesa/stanok_vertikalno-sverlilnyy_2s132_3482808878
		160 000	-11,8	141 120	0	141 120	0	141 120		https://www.avito.ru/penza/oborudovanie_dlya_biznesa/prodaetsya_vertikalno_sverlilnyy_stanok_2n150_3395163720
		180 000	-11,8	158 760	0	158 760	0	158 760		https://www.avito.ru/novosibirsk/oborudovanie_dlya_biznesa/prodam_stanok_vertikalno-sverlilnyy_2n-150_3698374957
252	Станок СР-4	240 000	-11,8	211 680	0	211 680	0	211 680	202 860	https://www.avito.ru/vorsma/oborudovanie_dlya_biznesa/stanok_poperechno-strogalnyy_7305_3515049121
		230 000	-11,8	202 860	0	202 860	0	202 860		https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/poperechno-strogalnyy_stanok_7305td_3063344253
		220 000	-11,8	194 040	0	194 040	0	194 040		https://www.avito.ru/tula/oborudovanie_dlya_biznesa/7m36_poperechno-strogalnyy_s_gidravl._priv_2106039517
253	Станок токарно-винторезный (1М63)	1 500 000	-11,8	1 323 000	0	1 323 000	0	1 323 000	1 349 460	https://www.avito.ru/lugansk/oborudovanie_dlya_biznesa/tokarnyy_stanok_1m63n_3088590179
		1 590 000	-11,8	1 402 380	0	1 402 380	0	1 402 380		https://www.avito.ru/chelyabinsk/oborudovanie_dlya_biznesa/stanok_tokarno-vintoreznyy_1m63_3163656346
		1 500 000	-11,8	1 323 000	0	1 323 000	0	1 323 000		https://www.avito.ru/kazan/oborudovanie_dlya_biznesa/tokarnyy_stanok_1m63_dip_300_3568583236

п/п (согл.списка)	Наименование объектов	СА с НДС, руб.	К1	Скорректированная стоимость, руб	К2 (физич. сост)	Скорректированная стоимость, руб	К3 (параметры, хар-ки)	Скорректированная стоимость, руб	Рыночная стоимость (округленно), руб.,	Источник информации
256	Станок токарный (ДИП 500)	950 000	-11,8	837 900	0	837 900	0	837 900	867 300	https://www.avito.ru/ekaterinburg/oborudovanie_dlya_biznesa/tokarnyy_stanok_dip_500_3368419033
		1 000 000	-11,8	882 000	0	882 000	0	882 000		https://www.avito.ru/bataysk/oborudovanie_dlya_biznesa/priobretu_bez_posrednikov_dip500_rmts_ot3000-5000mm_2496469087
		1 000 000	-11,8	882 000	0	882 000	0	882 000		https://www.avito.ru/zhukovka/oborudovanie_dlya_biznesa/tokarnyy_stanok_dip-500_rmts-2800_3083560445
257	Станок токарный (16К20)	360 000	-11,8	317 520	0	317 520	0	317 520	315 462	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/oborudovanie_dlya_biznesa/tokarnyy_stanok_16k20_3589085739
		350 000	-11,8	308 700	0	308 700	0	308 700		https://www.avito.ru/zhigulevsk/oborudovanie_dlya_biznesa/1k62_stanok_tokarno-vintoreznyy_posle_revizii_3545706673
		363 000	-11,8	320 166	0	320 166	0	320 166		https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/tokarnyy_stanok_16k20_3515344816
258	Станок токарный 1 (1М63)	1 500 000	-11,8	1 323 000	0	1 323 000	0	1 323 000	1 349 460	https://www.avito.ru/lugansk/oborudovanie_dlya_biznesa/tokarnyy_stanok_1m63n_3088590179
		1 590 000	-11,8	1 402 380	0	1 402 380	0	1 402 380		https://www.avito.ru/chelyabinsk/oborudovanie_dlya_biznesa/stanok_tokarno-vintoreznyy_1m63_3163656346
		1 500 000	-11,8	1 323 000	0	1 323 000	0	1 323 000		https://www.avito.ru/kazan/oborudovanie_dlya_biznesa/tokarnyy_stanok_1m63_dip_300_3568583236
279	Токарно-винтовой станок 16к-20	360 000	-11,8	317 520	0	317 520	0	317 520	315 462	https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/oborudovanie_dlya_biznesa/tokarnyy_stanok_16k20_3589085739
		350 000	-11,8	308 700	0	308 700	0	308 700		https://www.avito.ru/zhigulevsk/oborudovanie_dlya_biznesa/1k62_stanok_tokarno-vintoreznyy_posle_revizii_3545706673
		363 000	-11,8	320 166	0	320 166	0	320 166		https://www.avito.ru/moskva/oborudovanie_dlya_biznesa/tokarnyy_stanok_16k20_3515344816
281	Трактор К700 с прицепом	810 000	-9,6	732 240	0	732 240	0	732 240	711 147	https://auto.drom.ru/spec/blagoveshchenka/kirovec/k-701/farm/tractor/50850151.html
		750 000	-9,6	678 000	0	678 000	0	678 000		https://auto.drom.ru/spec/spassk-dalniy/kirovec/k-701/farm/tractor/49508236.html
		800 000	-9,6	723 200	0	723 200	0	723 200		https://auto.drom.ru/spec/kuragino/kirovec/k-701/farm/tractor/51262798.html
308	Экскаватор HITACHI ZX 120	3 000 000	-9,6	2 712 000	0	2 712 000	0	2 712 000	2 410 667	https://www.avito.ru/sochi/gruzoviki_i_spetstehnika/gusenichnyy_ekskavator_hitachi_zx120_2006_3421788760

п/п (согл.списка)	Наименование объектов	СА с НДС, руб.	К1	Скорректированная стоимость, руб	К2 (физич. сост)	Скорректированная стоимость, руб	К3 (параметры, хар-ки)	Скорректированная стоимость, руб	Рыночная стоимость (округленно), руб.,	Источник информации
	(завод №1)ТС144266 (23УХ0325)	2 500 000	-9,6	2 260 000	0	2 260 000	0	2 260 000		https://auto.drom.ru/spec/mayma/hitachi/zx120/excavator/universal/51036097.html
		2 500 000	-9,6	2 260 000	0	2 260 000	0	2 260 000		https://www.qx9.ru/power/hitachi/566463
311	Эл. Ножницы (Makita)	8 500	-11,8	7 497	0	7 497	0	7 497	8 053	https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/listovye_nozhnitsy_makita_js3200_2590996329
		9 900	-11,8	8 732	0	8 732	0	8 732		https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/listovye_nozhnitsy_po_metallu_makita_js3200_n1n26_3588959220?slocation=633540
		8 990	-11,8	7 929	0	7 929	0	7 929		https://www.avito.ru/volgograd/remont_i_stroitelstvo/listovye_nozhnitsy_makita_js1600_3473236375?slocation=633540
330	Автобус MERCEDEC-BENZ-223237 (Sprinter classic 411)	2 800 000	-9,6	2 531 200	0	2 531 200	0	2 531 200	2 632 147	https://www.avito.ru/sochi/avtomobili/mercedes-benz_sprinter_classic_2.1_mt_2017_173_980_km_3665896701
		3 100 000	-9,6	2 802 400	0	2 802 400	0	2 802 400		https://auto.drom.ru/spec/nyagan/mercedes-benz/sprinter-classic/bus/city/50656358.html
		2 835 000	-9,6	2 562 840	0	2 562 840	0	2 562 840		https://www.avito.ru/stavropol/avtomobili/mercedes-benz_sprinter_classic_2.1_mt_2017_508_694_km_3341157986
331	Автобус Mercedes-Benz-223600 (Sprinter 516 CDI)	5 380 000	-9,6	4 863 520	0	4 863 520	0	4 863 520	5 689 173	https://auto.ru/lcv/used/sale/mercedes/sprinter/1121070975-4afcce78/
		6 500 000	-9,6	5 876 000	0	5 876 000	0	5 876 000		https://auto.drom.ru/spec/simferopol/mercedes-benz/sprinter/bus/micro/48501929.html
		7 000 000	-9,6	6 328 000	0	6 328 000	0	6 328 000		https://auto.drom.ru/spec/aksubaevo/mercedes-benz/sprinter/bus/tourist/48756510.html
332	Автобус ГАЗ-322133-1287 ЛУИДОР-225000 (гос№Т957ВР123)	310 000	-9,6	280 240	0	280 240	0	280 240	274 213	https://auto.drom.ru/spec/achinsk/gaz/32213/bus/micro/51837292.html
		270 000	-9,6	244 080	0	244 080	0	244 080		https://auto.drom.ru/spec/bogdanovich/gaz/322133/bus/micro/51889968.html
		330 000	-9,6	298 320	0	298 320	0	298 320		https://auto.drom.ru/spec/beryozovka/gaz/32213/bus/micro/52650044.html
333	Автобус ГАЗ-А62 NEXT	2 850 000	-9,6	2 576 400	0	2 576 400	0	2 576 400	2 275 067	https://auto.ru/lcv/used/sale/gaz/gazel_next/1118686976-2b21e58a/
		2 500 000	-9,6	2 260 000	0	2 260 000	0	2 260 000		https://www.avito.ru/astrahan/avtomobili/gaz_gazel_next_2.7_mt_2021_107_800_km_3368639289
		2 200 000	-9,6	1 988 800	0	1 988 800	0	1 988 800		https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/avtomobili/gaz_gazel_next_2.7_mt_2021_45_634_km_3610667444

п/п (согл.списка)	Наименование объектов	СА с НДС, руб.	К1	Скорректированная стоимость, руб	К2 (физич. сост)	Скорректированная стоимость, руб	К3 (параметры, хар-ки)	Скорректированная стоимость, руб	Рыночная стоимость (округленно), руб.,	Источник информации
334	Автомобиль ISUZU ELF 260-мех рука	3 200 000	-9,6	2 892 800	0	2 892 800	0	2 892 800	3 073 600	https://auto.drom.ru/spec/krasnodar/mitsubishi/canter/municipal/tower/51511819.html
		3 500 000	-9,6	3 164 000	0	3 164 000	0	3 164 000		https://auto.drom.ru/spec/krasnodar/isuzu/elf/municipal/tower/52028046.html
		3 500 000	-9,6	3 164 000	0	3 164 000	0	3 164 000		https://www.avito.ru/novosibirsk/gruzoviki_i_spetstehnika/avtovyshka_isuzu_elf_aichi_sk165_3332581479
335	Автомобиль грузовой (самосвал) ГАЗ- САЗ-35071(з-д1)	1 900 000	-9,6	1 717 600	-20	1 374 080	0	1 374 080	1 386 133	https://auto.ru/truck/used/sale/gaz_saz/3507/1120907563-b4bf0440/
		2 000 000	-9,6	1 808 000	-20	1 446 400	0	1 446 400		https://auto.ru/truck/used/sale/gaz/3309/1120823061-3d1d6cb9/
		1 850 000	-9,6	1 672 400	-20	1 337 920	0	1 337 920		https://www.avito.ru/chaltyr/gruzoviki_i_spetstehnika/gaz_3309_2018_3422386848
336	Автомобиль грузовой ISUZU NQR71R-A	1 550 000	-9,6	1 401 200	-30	980 840	0	980 840	980 629	https://auto.drom.ru/spec/prokopyevsk/isuzu/nqr71r/truck/flatbed/51915954.html
		1 450 000	-9,6	1 310 800	-30	917 560	0	917 560		https://auto.drom.ru/spec/vinzili/isuzu/nqr/truck/flatbed-awning/51658006.html
		1 649 000	-9,6	1 490 696	-30	1 043 487	0	1 043 487		https://auto.drom.ru/spec/novosibirsk/isuzu/nqr/truck/flatbed/51516424.html
338	Автомобиль грузовой: бортовые ISUZU FORWARD	2 600 000	-9,6	2 350 400	0	2 350 400	0	2 350 400	2 139 467	https://auto.drom.ru/spec/krasnodar/isuzu/forward/truck/loader-crane/51075027.html
		2 200 000	-9,6	1 988 800	0	1 988 800	0	1 988 800		https://auto.drom.ru/spec/yakutsk/isuzu/forward/truck/loader-crane/52666137.html
		2 300 000	-9,6	2 079 200	0	2 079 200	0	2 079 200		https://auto.drom.ru/spec/zabaikalsk/isuzu/forward/truck/loader-crane/52335089.html
339	Автомобиль легковой Audi A6	4 990 000	-9,6	4 510 960	0	4 510 960	0	4 510 960	4 200 587	https://auto.drom.ru/krasnodar/audi/a6/51729349.html
		4 600 000	-9,6	4 158 400	0	4 158 400	0	4 158 400		https://auto.drom.ru/dinskaya/audi/a6/49689203.html
		4 350 000	-9,6	3 932 400	0	3 932 400	0	3 932 400		https://auto.drom.ru/sochi/audi/a6/50537303.html
340	Автомобиль легковой Audi Q5 (гос.№ А192АК 23)	2 750 000	-9,6	2 486 000	0	2 486 000	0	2 486 000	2 498 053	https://auto.drom.ru/krasnogvardeyskoe/audi/q5/50704610.html
		2 990 000	-9,6	2 702 960	0	2 702 960	0	2 702 960		https://auto.drom.ru/belgorod/audi/q5/49216701.html
		2 550 000	-9,6	2 305 200	0	2 305 200	0	2 305 200		https://auto.drom.ru/rostov-na-donu/audi/q5/49452474.html
341	Автомобиль легковой AUDI Q8	7 350 000	-9,6	6 644 400	0	6 644 400	0	6 644 400	6 358 133	https://auto.drom.ru/volgograd/audi/q8/50319721.html
		7 300 000	-9,6	6 599 200	0	6 599 200	0	6 599 200		https://auto.drom.ru/simferopol/audi/q8/49042518.html

п/п (согл.списка)	Наименование объектов	СА с НДС, руб.	К1	Скорректированная стоимость, руб	К2 (физич. сост)	Скорректированная стоимость, руб	К3 (параметры, хар-ки)	Скорректированная стоимость, руб	Рыночная стоимость (округленно), руб.,	Источник информации
		6 450 000	-9,6	5 830 800	0	5 830 800	0	5 830 800		https://auto.drom.ru/moscow/audi/q8/51290094.html
342	Автомобиль легковой Audi Q8 (А199АК 23)	6 350 000	-9,6	5 740 400	0	5 740 400	0	5 740 400	5 719 307	https://auto.drom.ru/moscow/audi/q8/52386603.html
		5 700 000	-9,6	5 152 800	0	5 152 800	0	5 152 800		https://auto.drom.ru/moscow/audi/q8/50012281.html
		6 930 000	-9,6	6 264 720	0	6 264 720	0	6 264 720		https://auto.drom.ru/orsk/audi/q8/52497846.html
343	Автомобиль легковой BMW X3xDrive20i	4 790 000	-9,6	4 330 160	0	4 330 160	0	4 330 160	4 306 053	https://auto.drom.ru/sochi/bmw/x3/52624799.html
		4 900 000	-9,6	4 429 600	0	4 429 600	0	4 429 600		https://auto.drom.ru/perm/bmw/x3/50862023.html
		4 600 000	-9,6	4 158 400	0	4 158 400	0	4 158 400		https://auto.drom.ru/novokuznetsk/bmw/x3/52184159.html
344	Автомобиль легковой Chevrolet Niva 212300-55	799 000	-9,6	722 296	0	722 296	0	722 296	743 992	https://auto.drom.ru/krasnodar/chevrolet/niva/52303078.html
		825 000	-9,6	745 800	0	745 800	0	745 800		https://auto.drom.ru/krasnodar/chevrolet/niva/51061745.html
		845 000	-9,6	763 880	0	763 880	0	763 880		https://auto.drom.ru/tbilisskaya/chevrolet/niva/52297011.html
345	Автомобиль легковой Hyundai Santa Fe (гос№ К003ОН 93)2018	3 190 000	-9,6	2 883 760	0	2 883 760	0	2 883 760	2 922 933	https://auto.drom.ru/ekaterinburg/hyundai/santa_fe/52655072.html
		3 150 000	-9,6	2 847 600	0	2 847 600	0	2 847 600		https://auto.drom.ru/tambov/hyundai/santa_fe/52737475.html
		3 360 000	-9,6	3 037 440	0	3 037 440	0	3 037 440		https://auto.drom.ru/anapa/hyundai/santa_fe/52536946.html
346	Автомобиль легковой Hyundai Santa Fe (гос№ У216ЦН)	2 190 000	-9,6	1 979 760	0	1 979 760	0	1 979 760	1 955 653	https://auto.drom.ru/feodosiya/hyundai/santa_fe/52394119.html
		2 200 000	-9,6	1 988 800	0	1 988 800	0	1 988 800		https://auto.drom.ru/yevpatoriya/hyundai/santa_fe/52114341.html
		2 100 000	-9,6	1 898 400	0	1 898 400	0	1 898 400		https://auto.drom.ru/simferopol/hyundai/santa_fe/52332755.html
347	Автомобиль легковой Kia K5	3 000 000	-9,6	2 712 000	0	2 712 000	0	2 712 000	2 531 200	https://auto.drom.ru/simferopol/kia/k5/52857175.html
		2 500 000	-9,6	2 260 000	0	2 260 000	0	2 260 000		https://auto.drom.ru/sochi/kia/k5/52050090.html
		2 900 000	-9,6	2 621 600	0	2 621 600	0	2 621 600		https://auto.drom.ru/krasnodar/kia/k5/52703828.html
348	Автомобиль легковой Kia K5	3 000 000	-9,6	2 712 000	0	2 712 000	0	2 712 000	2 531 200	https://auto.drom.ru/simferopol/kia/k5/52857175.html
		2 500 000	-9,6	2 260 000	0	2 260 000	0	2 260 000		https://auto.drom.ru/sochi/kia/k5/52050090.html
		2 900 000	-9,6	2 621 600	0	2 621 600	0	2 621 600		https://auto.drom.ru/krasnodar/kia/k5/52703828.html

п/п (согл.списка)	Наименование объектов	СА с НДС, руб.	К1	Скорректированная стоимость, руб	К2 (физич. сост)	Скорректированная стоимость, руб	К3 (параметры, хар-ки)	Скорректированная стоимость, руб	Рыночная стоимость (округленно), руб.,	Источник информации
349	Автомобиль легковой KIA PICANTO	1 599 000	-9,6	1 445 496	0	1 445 496	0	1 445 496	1 470 205	https://auto.drom.ru/nizhniy-novgorod/kia/picanto/51929224.html
		1 650 000	-9,6	1 491 600	0	1 491 600	0	1 491 600		https://auto.drom.ru/kemerovo/kia/picanto/52338154.html
		1 630 000	-9,6	1 473 520	0	1 473 520	0	1 473 520		https://auto.drom.ru/tyumen/kia/picanto/52205190.html
350	Автомобиль легковой KIA RIO (Т196ОС123)	895 000	-9,6	809 080	0	809 080	0	809 080	839 213	https://auto.drom.ru/krasnodar/kia/rio/52706931.html
		960 000	-9,6	867 840	0	867 840	0	867 840		https://auto.drom.ru/temryuk/kia/rio/52256074.html
		930 000	-9,6	840 720	0	840 720	0	840 720		https://auto.drom.ru/anapa/kia/rio/51152538.html
351	Автомобиль легковой Kia Rio (Р404АЕ193)	1 600 000	-9,6	1 446 400	0	1 446 400	0	1 446 400	1 506 667	https://auto.drom.ru/rostov-na-donu/kia/rio/52588516.html
		1 700 000	-9,6	1 536 800	0	1 536 800	0	1 536 800		https://auto.drom.ru/anapa/kia/rio/52348304.html
		1 700 000	-9,6	1 536 800	0	1 536 800	0	1 536 800		https://auto.drom.ru/krasnodar/kia/rio/52465819.html
352	Автомобиль легковой KIA SELTOS	2 225 000	-9,6	2 011 400	0	2 011 400	0	2 011 400	2 131 933	https://auto.drom.ru/krasnodar/kia/seltos/52751721.html
		2 500 000	-9,6	2 260 000	0	2 260 000	0	2 260 000		https://auto.drom.ru/cherkessk/kia/seltos/52628220.html
		2 350 000	-9,6	2 124 400	0	2 124 400	0	2 124 400		https://auto.drom.ru/sochi/kia/seltos/51091240.html
353	Автомобиль легковой Kia Sorento	4 280 000	-9,6	3 869 120	0	3 869 120	0	3 869 120	3 700 373	https://auto.drom.ru/armavir/kia/sorento/50184420.html
		4 100 000	-9,6	3 706 400	0	3 706 400	0	3 706 400		https://auto.drom.ru/kazan/kia/sorento/51982986.html
		3 900 000	-9,6	3 525 600	0	3 525 600	0	3 525 600		https://auto.drom.ru/ekaterinburg/kia/sorento/52286210.html
354	Автомобиль легковой KIA YD (CERATO) (гос№Т111НС)	1 100 000	-9,6	994 400	0	994 400	0	994 400	1 159 832	https://auto.drom.ru/rostov-na-donu/kia/cerato/50113126.html
		1 399 000	-9,6	1 264 696	0	1 264 696	0	1 264 696		https://auto.drom.ru/krasnodar/kia/cerato/48700221.html
		1 350 000	-9,6	1 220 400	0	1 220 400	0	1 220 400		https://auto.drom.ru/nevinnomissk/kia/cerato/51364636.html
355	Автомобиль легковой LADA 21214 4*4 (Нива) гос. № В569ЕУ 193	800 000	-9,6	723 200	0	723 200	0	723 200	753 333	https://www.avito.ru/orenburg/avtomobili/vaz_lada_4x4_niva_1.7_mt_2022_19_670_km_3518657097
		840 000	-9,6	759 360	0	759 360	0	759 360		https://www.avito.ru/novovoronezh/avtomobili/vaz_lada_4x4_niva_1.7_mt_2022_22_000_km_3567961154
		860 000	-9,6	777 440	0	777 440	0	777 440		https://www.avito.ru/morozovsk/avtomobili/vaz_lada_4x4_niva_1.7_mt_2022_30_000_km_3414550463

п/п (согл.списка)	Наименование объектов	СА с НДС, руб.	К1	Скорректированная стоимость, руб	К2 (физич. сост)	Скорректированная стоимость, руб	К3 (параметры, хар-ки)	Скорректированная стоимость, руб	Рыночная стоимость (округленно), руб.,	Источник информации
356	Автомобиль легковой LADA 212140	470 000	-9,6	424 880	0	424 880	0	424 880	417 347	https://auto.drom.ru/krasnodar/lada/2121_4x4_niva/51380612.html
		440 000	-9,6	397 760	0	397 760	0	397 760		https://auto.drom.ru/slavyansk-na-kubani/lada/2121_4x4_niva/52381711.html
		475 000	-9,6	429 400	0	429 400	0	429 400		https://auto.drom.ru/krasnodar/lada/2121_4x4_niva/52153713.html
357	Автомобиль легковой LADA 212140 LADA 4*4	595 000	-9,6	537 880	0	537 880	0	537 880	534 867	https://auto.drom.ru/stavropol/lada/2121_4x4_niva/50553081.html
		600 000	-9,6	542 400	0	542 400	0	542 400		https://auto.drom.ru/krasnodar/lada/2121_4x4_niva/48995963.html
		580 000	-9,6	524 320	0	524 320	0	524 320		https://auto.drom.ru/krymsk/lada/2121_4x4_niva/50772721.html
358	Автомобиль легковой LADA GRANTA 219040	940 000	-9,6	849 760	0	849 760	0	849 760	834 693	https://auto.drom.ru/pyatigorsk/lada/granta/51635541.html
		940 000	-9,6	849 760	0	849 760	0	849 760		https://auto.drom.ru/krasnodar/lada/granta/52333289.html
		890 000	-9,6	804 560	0	804 560	0	804 560		https://auto.drom.ru/armavir/lada/granta/51675489.html
359	Автомобиль легковой Lada Vesta	1 247 000	-9,6	1 127 288	0	1 127 288	0	1 127 288	1 092 936	https://auto.drom.ru/krasnodar/lada/vesta/52143266.html
		1 250 000	-9,6	1 130 000	0	1 130 000	0	1 130 000		https://auto.drom.ru/novoukrainskiy/lada/vesta/52123488.html
		1 130 000	-9,6	1 021 520	0	1 021 520	0	1 021 520		https://auto.drom.ru/temryuk/lada/vesta/51101029.html
360	Автомобиль легковой Mercedes-Benz GLC-Class	4 950 000	-9,6	4 474 800	0	4 474 800	0	4 474 800	4 339 170	https://auto.drom.ru/omsk/mercedes-benz/glc-class/50290603.html
		4 850 000	-9,6	4 384 400	0	4 384 400	0	4 384 400		https://auto.drom.ru/surgut/mercedes-benz/glc-class/50836161.html
		4 599 900	-9,6	4 158 310	0	4 158 310	0	4 158 310		https://auto.drom.ru/cherepovets/mercedes-benz/glc-class/51193844.html
361	Автомобиль легковой Skoda Kodiaq	3 500 000	-9,6	3 164 000	0	3 164 000	0	3 164 000	3 193 832	https://auto.drom.ru/labinsk/skoda/kodiaq/50257655.html
		3 949 000	-9,6	3 569 896	0	3 569 896	0	3 569 896		https://auto.drom.ru/tyumen/skoda/kodiaq/51384308.html
		3 150 000	-9,6	2 847 600	0	2 847 600	0	2 847 600		https://auto.drom.ru/perm/skoda/kodiaq/50861342.html
362	Автомобиль легковой TOYOTA RAV4	2 565 000	-9,6	2 318 760	0	2 318 760	0	2 318 760	2 318 760	https://auto.drom.ru/izhevsk/toyota/rav4/51545930.html
		2 740 000	-9,6	2 476 960	0	2 476 960	0	2 476 960		https://auto.drom.ru/ivanovo/toyota/rav4/50839229.html

п/п (согл.списка)	Наименование объектов	СА с НДС, руб.	К1	Скорректированная стоимость, руб	К2 (физич. сост)	Скорректированная стоимость, руб	К3 (параметры, хар-ки)	Скорректированная стоимость, руб	Рыночная стоимость (округленно), руб.,	Источник информации
		2 390 000	-9,6	2 160 560	0	2 160 560	0	2 160 560		https://auto.drom.ru/perm/toyota/rav4/51197494.html
363	Автомобиль легковой Volkswagen Touareg (гос.№Х300ОЕ 123)	2 500 000	-9,6	2 260 000	0	2 260 000	0	2 260 000	2 184 667	https://auto.drom.ru/kemerovo/volkswagen/touareg/52238516.html
		2 400 000	-9,6	2 169 600	0	2 169 600	0	2 169 600		https://auto.drom.ru/krasnodar/volkswagen/touareg/51468540.html
		2 350 000	-9,6	2 124 400	0	2 124 400	0	2 124 400		https://auto.drom.ru/belokuriha/volkswagen/touareg/51246739.html
364	Автопогрузчик TCM FD 30T3 M390	1 050 000	-9,6	949 200	0	949 200	0	949 200	813 600	https://auto.drom.ru/spec/chita/tailift/tailift/loader/forklift/52397494.html
		800 000	-9,6	723 200	0	723 200	0	723 200		https://auto.drom.ru/spec/novosibirsk/tcm/fd30t3z/loader/forklift/52731099.html
		850 000	-9,6	768 400	0	768 400	0	768 400		https://auto.drom.ru/spec/ulan-ude/toyota/62-8fd30/loader/forklift/51855695.html
365	Автопогрузчик TCM FD 30T3 Сер№2U901302	1 050 000	-9,6	949 200	0	949 200	0	949 200	813 600	https://auto.drom.ru/spec/chita/tailift/tailift/loader/forklift/52397494.html
		800 000	-9,6	723 200	0	723 200	0	723 200		https://auto.drom.ru/spec/novosibirsk/tcm/fd30t3z/loader/forklift/52731099.html
		850 000	-9,6	768 400	0	768 400	0	768 400		https://auto.drom.ru/spec/ulan-ude/toyota/62-8fd30/loader/forklift/51855695.html
366	Автопогрузчик вилочный TCM (LogiMitsubishisnext) FD30T3Z	1 730 000	-9,6	1 563 920	0	1 563 920	0	1 563 920	1 533 787	https://auto.drom.ru/spec/aksay/heli/cpcd30/loader/forklift/48202449.html
		1 735 000	-9,6	1 568 440	0	1 568 440	0	1 568 440		https://www.avito.ru/elabuga/gruzoviki_i_spetstehnika/vilochnyy_pogruzchik_jac_cpcd30_2021_3098742667
		1 625 000	-9,6	1 469 000	0	1 469 000	0	1 469 000		https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/gruzoviki_i_spetstehnika/vilochnyy_pogruzchik_maximal_fd30t-mg_2022_2488492948
367	Автопогрузчик вилочный TCM (Mitsubishi Logisnext) FD30T3Z (2U937635)	1 730 000	-9,6	1 563 920	0	1 563 920	0	1 563 920	1 533 787	https://auto.drom.ru/spec/aksay/heli/cpcd30/loader/forklift/48202449.html
		1 735 000	-9,6	1 568 440	0	1 568 440	0	1 568 440		https://www.avito.ru/elabuga/gruzoviki_i_spetstehnika/vilochnyy_pogruzchik_jac_cpcd30_2021_3098742667
		1 625 000	-9,6	1 469 000	0	1 469 000	0	1 469 000		https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/gruzoviki_i_spetstehnika/vilochnyy_pogruzchik_maximal_fd30t-mg_2022_2488492948
368	Автопогрузчик TCM, FD30T3Z(2U934663(162-34663)	1 850 000	-9,6	1 672 400	-20	1 337 920	0	1 337 920	1 210 155	https://auto.drom.ru/spec/ussuriisk/tcm/fhd30t3/loader/forklift/48164572.html
		1 520 000	-9,6	1 374 080	-20	1 099 264	0	1 099 264		https://auto.drom.ru/spec/penza/tcm/fd30c3z/loader/forklift/47909886.html

п/п (согл.списка)	Наименование объектов	СА с НДС, руб.	К1	Скорректированная стоимость, руб	К2 (физич. сост)	Скорректированная стоимость, руб	К3 (параметры, хар-ки)	Скорректированная стоимость, руб	Рыночная стоимость (округленно), руб.,	Источник информации
		1 650 000	-9,6	1 491 600	-20	1 193 280	0	1 193 280		https://auto.drom.ru/spec/chita/tailift/tailift/loader/forklift/47441690.html
369	Автопогрузчик TCM, FD30T3Z(2U934724(162-34724)	1 850 000	-9,6	1 672 400	-20	1 337 920	0	1 337 920	1 210 155	https://auto.drom.ru/spec/ussuriisk/tcm/fhd30t3/loader/forklift/48164572.html
		1 520 000	-9,6	1 374 080	-20	1 099 264	0	1 099 264		https://auto.drom.ru/spec/penza/tcm/fd30c3z/loader/forklift/47909886.html
		1 650 000	-9,6	1 491 600	-20	1 193 280	0	1 193 280		https://auto.drom.ru/spec/chita/tailift/tailift/loader/forklift/47441690.html
370	Бульдозер KOMATSU D65EX-16 (з№2)	13 500 000	-11,4	11 961 000	0	11 961 000	0	11 961 000	12 147 946	https://auto.drom.ru/spec/magistralniy/komatsu/d65ex-16/bulldozer/bulldozer/51765077.html
		12 900 000	-11,4	11 429 400	0	11 429 400	0	11 429 400		https://auto.drom.ru/spec/samara/komatsu/d65ex-16/bulldozer/bulldozer/50123079.html
		14 733 000	-11,4	13 053 438	0	13 053 438	0	13 053 438		https://auto.ru/bulldozers/used/sale/komatsu/d65/1120772846-361c13dd/
371	Бульдозер гусеничный Komatsu D65EX-16	25 300 000	-11,4	22 415 800	0	22 415 800	0	22 415 800	20 023 600	https://www.avito.ru/bodaybo/gruzoviki_i_spetstehnika/komatsu_d65ex-16_2021_3456123319
		20 500 000	-11,4	18 163 000	0	18 163 000	0	18 163 000		https://auto.drom.ru/spec/blagoveshchensk/shantui/sd32/bulldozer/bulldozer/50831968.html
		22 000 000	-11,4	19 492 000	0	19 492 000	0	19 492 000		https://auto.drom.ru/spec/krasnoyarsk/komatsu/d65ex-16/bulldozer/bulldozer/52726728.html
373	Бульдозер КОМАЦУ D65E-12	5 427 000	-11,4	4 808 322	0	4 808 322	0	4 808 322	4 999 107	https://auto.drom.ru/spec/biysk/komatsu/d65e-12/bulldozer/bulldozer/52197087.html
		6 000 000	-11,4	5 316 000	0	5 316 000	0	5 316 000		https://auto.drom.ru/spec/tarko-sale/komatsu/d65e-12/bulldozer/bulldozer/50223799.html
		5 500 000	-11,4	4 873 000	0	4 873 000	0	4 873 000		https://auto.drom.ru/spec/krasnoyarsk/komatsu/d65e-12/bulldozer/bulldozer/46302461.html
374	Газ-3307 бензовоз Х 240 РС	320 000	-13,3	277 440	0	277 440	0	277 440	280 330	https://www.avito.ru/vargashi/gruzoviki_i_spetstehnika/gaz_3307_1993_3280227939
		300 000	-13,3	260 100	0	260 100	0	260 100		https://auto.drom.ru/spec/habarovsk/gaz/3307/truck/light-oil/52201372.html
		350 000	-13,3	303 450	0	303 450	0	303 450		https://auto.drom.ru/krasnoyarsk/gaz/3307/truck/light-oil/52589937.html
377	Грузовой тягач МАН 18.480 4*2(У189АВ193)	3 150 000	-9,6	2 847 600	0	2 847 600	0	2 847 600	2 621 600	https://auto.drom.ru/spec/gurievsk-kemer/man/tga-18-480/truck-tractor/truck-tractor/52579476.html
		2 700 000	-9,6	2 440 800	0	2 440 800	0	2 440 800		https://auto.drom.ru/spec/orel/man/tga-18-480/truck-tractor/truck-tractor/50534614.html
		2 850 000	-9,6	2 576 400	0	2 576 400	0	2 576 400		https://auto.drom.ru/spec/chita/man/tga-18-480/truck-tractor/truck-tractor/50956227.html
378		3 150 000	-9,6	2 847 600	0	2 847 600	0	2 847 600	2 621 600	https://auto.drom.ru/spec/gurievsk-kemer/man/tga-18-480/truck-tractor/truck-tractor/52579476.html

п/п (согл.списка)	Наименование объектов	СА с НДС, руб.	К1	Скорректированная стоимость, руб	К2 (физич. сост)	Скорректированная стоимость, руб	К3 (параметры, хар-ки)	Скорректированная стоимость, руб	Рыночная стоимость (округленно), руб.,	Источник информации
	Грузовой тягач МАН 18.480 4*2(Х403МР)	2 700 000	-9,6	2 440 800	0	2 440 800	0	2 440 800		https://auto.drom.ru/spec/orel/man/tga-18-480/truck-tractor/truck-tractor/50534614.html
		2 850 000	-9,6	2 576 400	0	2 576 400	0	2 576 400		https://auto.drom.ru/spec/chita/man/tga-18-480/truck-tractor/truck-tractor/50956227.html
379	Грузовой тягач седельный МАН TGA 18,350 4x2 BLS(ПТС 300111)	2 500 000	-9,6	2 260 000	0	2 260 000	0	2 260 000	2 305 200	https://auto.ru/artic/used/sale/man/tga_1/1120846603-63cea867/
		2 850 000	-9,6	2 576 400	0	2 576 400	0	2 576 400		https://www.avito.ru/kurganinsk/gruzoviki_i_spetstehnika/man_tga_18.350_2007_3485556470
		2 300 000	-9,6	2 079 200	0	2 079 200	0	2 079 200		https://auto.ru/artic/used/sale/man/tga_1/1118441156-6c065f54/
380	Грузовой тягач седельный МАН TGA 18,350 4x2 BLS(ПТС 300112)	2 500 000	-9,6	2 260 000	0	2 260 000	0	2 260 000	2 305 200	https://auto.ru/artic/used/sale/man/tga_1/1120846603-63cea867/
		2 850 000	-9,6	2 576 400	0	2 576 400	0	2 576 400		https://www.avito.ru/kurganinsk/gruzoviki_i_spetstehnika/man_tga_18.350_2007_3485556470
		2 300 000	-9,6	2 079 200	0	2 079 200	0	2 079 200		https://auto.ru/artic/used/sale/man/tga_1/1118441156-6c065f54/
381	Грузовой тягач седельный МАН TGA 18,350 4x2 BLS(ПТС 318838)	2 500 000	-9,6	2 260 000	0	2 260 000	0	2 260 000	2 305 200	https://auto.ru/artic/used/sale/man/tga_1/1120846603-63cea867/
		2 850 000	-9,6	2 576 400	0	2 576 400	0	2 576 400		https://www.avito.ru/kurganinsk/gruzoviki_i_spetstehnika/man_tga_18.350_2007_3485556470
		2 300 000	-9,6	2 079 200	0	2 079 200	0	2 079 200		https://auto.ru/artic/used/sale/man/tga_1/1118441156-6c065f54/
382	Грузовой тягач седельный МАН TGA 18,480 4x2 BLS(№167)	3 150 000	-9,6	2 847 600	0	2 847 600	0	2 847 600	2 621 600	https://auto.drom.ru/spec/gurievsk-kemer/man/tga-18-480/truck-tractor/truck-tractor/52579476.html
		2 700 000	-9,6	2 440 800	0	2 440 800	0	2 440 800		https://auto.drom.ru/spec/orel/man/tga-18-480/truck-tractor/truck-tractor/50534614.html
		2 850 000	-9,6	2 576 400	0	2 576 400	0	2 576 400		https://auto.drom.ru/spec/chita/man/tga-18-480/truck-tractor/truck-tractor/50956227.html
383	Грузовой тягач седельный МАН TGA 18,480 4x2 BLS(№168)	3 150 000	-9,6	2 847 600	0	2 847 600	0	2 847 600	2 621 600	https://auto.drom.ru/spec/gurievsk-kemer/man/tga-18-480/truck-tractor/truck-tractor/52579476.html
		2 700 000	-9,6	2 440 800	0	2 440 800	0	2 440 800		https://auto.drom.ru/spec/orel/man/tga-18-480/truck-tractor/truck-tractor/50534614.html
		2 850 000	-9,6	2 576 400	0	2 576 400	0	2 576 400		https://auto.drom.ru/spec/chita/man/tga-18-480/truck-tractor/truck-tractor/50956227.html
384	Емкость ЗЖБ	25 000	-13,3	21 675	0	21 675	0	21 675	20 236	https://auto.ru/trailer/used/sale/ermz/pricep_cisterni/1120385791-873e9b08/
		25 000	-13,3	21 675	0	21 675	0	21 675		https://www.avito.ru/essentukskaya/gruzoviki_i_spetstehnika/pritsep_bochka_1990_3030341171

п/п (согл.списка)	Наименование объектов	СА с НДС, руб.	К1	Скорректированная стоимость, руб	К2 (физич. сост)	Скорректированная стоимость, руб	К3 (параметры, хар-ки)	Скорректированная стоимость, руб	Рыночная стоимость (округленно), руб.,	Источник информации
		32 000	-9,6	28 928	-40	17 357	0	17 357		https://www.avito.ru/ufa/zapchasti_i_aksessuary/pritsep_bochka_dlya_kvasa_900l_alyuminiy_2966152195
385	Кран автомобильный КС-45717К-1 (базовое шасси КАМАЗ 53215-15)	2 500 000	-9,6	2 260 000	0	2 260 000	0	2 260 000	1 333 400	https://auto.drom.ru/spec/togliatti/kamaz/55713-5k-4/crane/crane/50581272.html
		225 000	-9,6	203 400	0	203 400	0	203 400		https://auto.drom.ru/spec/krasnoyarsk/kamaz/ivanovec/crane/crane/52000958.html
		1 700 000	-9,6	1 536 800	0	1 536 800	0	1 536 800		https://auto.drom.ru/spec/meget/kamaz/53605/crane/crane/51456732.html
386	МАЗ 6303А5-350 (Автоцистерна)(Е 713 РР)	1 690 000	-9,6	1 527 760	0	1 527 760	0	1 527 760	1 458 152	https://auto.drom.ru/spec/kyzyl/maz/6303a5-350/truck/light-oil/52107013.html
		1 650 000	-9,6	1 491 600	0	1 491 600	0	1 491 600		https://www.avito.ru/vologda/gruzoviki_i_spetstehnika/maz_6303_2011_2161724320
		1 499 000	-9,6	1 355 096	0	1 355 096	0	1 355 096		https://www.avito.ru/orsk/gruzoviki_i_spetstehnika/maz_5316f5-562-000_2010_3514575242
387	МАЗ 6303А8 бортовой с КМУ на шасси (А 065 ВВ 123)	2 850 000	-9,6	2 576 400	0	2 576 400	0	2 576 400	2 636 667	https://www.avito.ru/zainsk/gruzoviki_i_spetstehnika/maz_5336_s_kmu_2012_3178863481
		3 100 000	-9,6	2 802 400	0	2 802 400	0	2 802 400		https://www.avito.ru/domodedovo/gruzoviki_i_spetstehnika/maz_5336_s_kmu_2010_3540369181
		2 800 000	-9,6	2 531 200	0	2 531 200	0	2 531 200		https://www.avito.ru/noginsk/gruzoviki_i_spetstehnika/maz_5340_s_kmu_2010_2369561592
388	МАН TGA 40.480 6X4 BB-WW (302)	3 500 000	-9,6	3 164 000	-20	2 531 200	0	2 531 200	2 480 576	https://auto.ru/truck/used/sale/man/tga/1118222624-d8aa06fe/
		3 500 000	-9,6	3 164 000	-20	2 531 200	0	2 531 200		https://auto.ru/truck/used/sale/man/tga/1119036572-0aa3f706/
		3 290 000	-9,6	2 974 160	-20	2 379 328	0	2 379 328		https://auto.drom.ru/spec/novosibirsk/man/tga-40-480/truck/dump/49484594.html
389	МАН TGA 41,480 8x4 BB-WW (114)	3 600 000	-9,6	3 254 400	0	3 254 400	0	3 254 400	3 492 453	https://auto.drom.ru/spec/irkutsk/man/tga-41-480/truck/dump/51081508.html
		3 990 000	-9,6	3 606 960	0	3 606 960	0	3 606 960		https://auto.drom.ru/spec/ekaterinburg/man/tga-41-480/truck/dump/51018803.html
		4 000 000	-9,6	3 616 000	0	3 616 000	0	3 616 000		https://auto.drom.ru/spec/mirniy/man/tga-41-480/truck/dump/47264790.html
390	МАН TGA 41,480 8x4 BB-WW (119)	3 600 000	-9,6	3 254 400	-20	2 603 520	0	2 603 520	2 793 963	https://auto.drom.ru/spec/irkutsk/man/tga-41-480/truck/dump/51081508.html
		3 990 000	-9,6	3 606 960	-20	2 885 568	0	2 885 568		https://auto.drom.ru/spec/ekaterinburg/man/tga-41-480/truck/dump/51018803.html
		4 000 000	-9,6	3 616 000	-20	2 892 800	0	2 892 800		https://auto.drom.ru/spec/mirniy/man/tga-41-480/truck/dump/47264790.html

п/п (согл.списка)	Наименование объектов	СА с НДС, руб.	К1	Скорректированная стоимость, руб	К2 (физич. сост)	Скорректированная стоимость, руб	К3 (параметры, хар-ки)	Скорректированная стоимость, руб	Рыночная стоимость (округленно), руб.,	Источник информации
391	МАН TGA 41,480 8х4 BB-WW (125)	3 600 000	-9,6	3 254 400	-20	2 603 520	0	2 603 520	2 793 963	https://auto.drom.ru/spec/irkutsk/man/tga-41-480/truck/dump/51081508.html
		3 990 000	-9,6	3 606 960	-20	2 885 568	0	2 885 568		https://auto.drom.ru/spec/ekaterinburg/man/tga-41-480/truck/dump/51018803.html
		4 000 000	-9,6	3 616 000	-20	2 892 800	0	2 892 800		https://auto.drom.ru/spec/mirniy/man/tga-41-480/truck/dump/47264790.html
393	Моторная лодка "Аллюр-40"	450 000	-9,6	406 800	0	406 800	0	406 800	442 960	https://www.avito.ru/temryuk/vodnyy_transport/motornaya_lodka_s_motorom_2077117422
		500 000	-9,6	452 000	0	452 000	0	452 000		https://www.avito.ru/bagaevskaya/vodnyy_transport/motornaya_lodka_progres_2m_yamaha_40_3342267205
		520 000	-9,6	470 080	0	470 080	0	470 080		https://www.avito.ru/novocherkassk/vodnyy_transport/velbot_46_2247389475
394	ПОГРУЗЧИК DIECI ZEUS 37.7 (собств)	3 550 000	-9,6	3 209 200	0	3 209 200	0	3 209 200	3 269 467	https://auto.drom.ru/spec/moscow/manitou/mt-732/loader/telescopic/47236489.html
		3 850 000	-9,6	3 480 400	0	3 480 400	0	3 480 400		https://www.avito.ru/adamovka/gruzoviki_i_spetstehnika/teleskopicheskiy_pogruzchik_dieci_agri_star_38.10_2012_3596083480
		3 450 000	-9,6	3 118 800	0	3 118 800	0	3 118 800		https://auto.drom.ru/spec/chaltyr/manitou/mlt-741/loader/telescopic/50285220.html
395	Погрузчик Bobcat TL30.70	8 850 000	-9,6	8 000 400	0	8 000 400	0	8 000 400	7 653 867	https://auto.ru/autoloader/used/sale/bobcat/tl30_70hb/1120858183-523c2efa/
		7 550 000	-9,6	6 825 200	0	6 825 200	0	6 825 200		https://auto.ru/autoloader/used/sale/faresin_handlers/6_26/1120716186-b8556e08/
		9 000 000	-9,6	8 136 000	0	8 136 000	0	8 136 000		https://auto.ru/autoloader/used/sale/merlo/tf_38_10/1119862370-c6949885/
396	Погрузчик вилочный FD30T3Z(Стоун) M529	1 050 000	-9,6	949 200	-50	474 600	0	474 600	406 800	https://auto.drom.ru/spec/chita/tailift/tailift/loader/forklift/52397494.html
		800 000	-9,6	723 200	-50	361 600	0	361 600		https://auto.drom.ru/spec/novosibirsk/tcm/fd30t3z/loader/forklift/52731099.html
		850 000	-9,6	768 400	-50	384 200	0	384 200		https://auto.drom.ru/spec/ulan-ude/toyota/62-8fd30/loader/forklift/51855695.html
398	ПОГРУЗЧИК фронтальный HITACHI LX70-7 (собств) ПСМ 128849	1 450 500	-9,6	1 311 252	0	1 311 252	0	1 311 252	1 356 151	https://auto.drom.ru/spec/semiluki/hitachi/lx70/loader/front/51527803.html
		1 400 000	-9,6	1 265 600	0	1 265 600	0	1 265 600		https://auto.ru/autoloader/used/sale/dressta/534/1118333158-91f94244/
		1 650 000	-9,6	1 491 600	0	1 491 600	0	1 491 600		https://auto.ru/autoloader/used/sale/jlg/4013_ps/1119617458-39ed6b38/

п/п (согл.списка)	Наименование объектов	СА с НДС, руб.	К1	Скорректированная стоимость, руб	К2 (физич. сост)	Скорректированная стоимость, руб	К3 (параметры, хар-ки)	Скорректированная стоимость, руб	Рыночная стоимость (округленно), руб.,	Источник информации
399	Полуприцеп 6011	1 300 000	-9,6	1 175 200	0	1 175 200	0	1 175 200	1 349 973	https://www.avito.ru/novotroitsk/gruzoviki_i_spetstehnika/polupritsep_samosvalnyy_schmitz_cargobull_s.ki_24_sl_8.2_2008_3249846721
		1 580 000	-9,6	1 428 320	0	1 428 320	0	1 428 320		https://www.avito.ru/ryazanskaya/gruzoviki_i_spetstehnika/polupritsep_samosvalnyy_schmitz_cargobull_gotha_ski_24_2007_3349060404
		1 600 000	-9,6	1 446 400	0	1 446 400	0	1 446 400		https://www.avito.ru/podgorenskiy/gruzoviki_i_spetstehnika/polupritsep_samosvalnyy_schmitz_cargobull_s.ki_24_sl_8.2_2007_3351547182
400	Полуприцеп WIELTON NS34FT VIN:SUDNS1ZTW9201938	1 300 000	-9,6	1 175 200	0	1 175 200	0	1 175 200	1 349 973	https://www.avito.ru/novotroitsk/gruzoviki_i_spetstehnika/polupritsep_samosvalnyy_schmitz_cargobull_s.ki_24_sl_8.2_2008_3249846721
		1 580 000	-9,6	1 428 320	0	1 428 320	0	1 428 320		https://www.avito.ru/ryazanskaya/gruzoviki_i_spetstehnika/polupritsep_samosvalnyy_schmitz_cargobull_gotha_ski_24_2007_3349060404
		1 600 000	-9,6	1 446 400	0	1 446 400	0	1 446 400		https://www.avito.ru/podgorenskiy/gruzoviki_i_spetstehnika/polupritsep_samosvalnyy_schmitz_cargobull_s.ki_24_sl_8.2_2007_3351547182
401	Полуприцеп МАЗ (РУП "МАЗ") 975873684	820 000	-9,6	741 280	0	741 280	0	741 280	759 360	https://auto.drom.ru/spec/tomsk/maz/975800-2010/semitrailer/s-platform/53097355.html
		950 000	-9,6	858 800	0	858 800	0	858 800		https://auto.drom.ru/spec/tyumen/maz/975800-2010/semitrailer/s-platform/52583598.html
		750 000	-9,6	678 000	0	678 000	0	678 000		https://auto.drom.ru/spec/tyumen/maz/975800-2010/semitrailer/s-platform/51741503.html
402	Полуприцеп МАЗ (РУП "МАЗ") 975800-041	820 000	-9,6	741 280	0	741 280	0	741 280	759 360	https://auto.drom.ru/spec/tomsk/maz/975800-2010/semitrailer/s-platform/53097355.html
		950 000	-9,6	858 800	0	858 800	0	858 800		https://auto.drom.ru/spec/tyumen/maz/975800-2010/semitrailer/s-platform/52583598.html
		750 000	-9,6	678 000	0	678 000	0	678 000		https://auto.drom.ru/spec/tyumen/maz/975800-2010/semitrailer/s-platform/51741503.html
403	Полуприцеп МАЗ 975800-2010(*11972)	820 000	-9,6	741 280	0	741 280	0	741 280	759 360	https://auto.drom.ru/spec/tomsk/maz/975800-2010/semitrailer/s-platform/53097355.html
		950 000	-9,6	858 800	0	858 800	0	858 800		https://auto.drom.ru/spec/tyumen/maz/975800-2010/semitrailer/s-platform/52583598.html
		750 000	-9,6	678 000	0	678 000	0	678 000		https://auto.drom.ru/spec/tyumen/maz/975800-2010/semitrailer/s-platform/51741503.html
404	Полуприцеп МАЗ 975800-2010(*11978)	820 000	-9,6	741 280	0	741 280	0	741 280	759 360	https://auto.drom.ru/spec/tomsk/maz/975800-2010/semitrailer/s-platform/53097355.html
		950 000	-9,6	858 800	0	858 800	0	858 800		https://auto.drom.ru/spec/tyumen/maz/975800-2010/semitrailer/s-platform/52583598.html

п/п (согл.списка)	Наименование объектов	СА с НДС, руб.	К1	Скорректированная стоимость, руб	К2 (физич. сост)	Скорректированная стоимость, руб	К3 (параметры, хар-ки)	Скорректированная стоимость, руб	Рыночная стоимость (округленно), руб.,	Источник информации
		750 000	-9,6	678 000	0	678 000	0	678 000		https://auto.drom.ru/spec/tyumen/maz/975800-2010/semitrailer/s-platform/51741503.html
405	Полуприцеп МАЗ 975800-2010(*11980)	820 000	-9,6	741 280	0	741 280	0	741 280	759 360	https://auto.drom.ru/spec/tomsk/maz/975800-2010/semitrailer/s-platform/53097355.html
		950 000	-9,6	858 800	0	858 800	0	858 800		https://auto.drom.ru/spec/tyumen/maz/975800-2010/semitrailer/s-platform/52583598.html
		750 000	-9,6	678 000	0	678 000	0	678 000		https://auto.drom.ru/spec/tyumen/maz/975800-2010/semitrailer/s-platform/51741503.html
406	Полуприцеп МАЗ-975800-044(№7121)	820 000	-9,6	741 280	0	741 280	0	741 280	759 360	https://auto.drom.ru/spec/tomsk/maz/975800-2010/semitrailer/s-platform/53097355.html
		950 000	-9,6	858 800	0	858 800	0	858 800		https://auto.drom.ru/spec/tyumen/maz/975800-2010/semitrailer/s-platform/52583598.html
		750 000	-9,6	678 000	0	678 000	0	678 000		https://auto.drom.ru/spec/tyumen/maz/975800-2010/semitrailer/s-platform/51741503.html
407	Полуприцеп МАЗ-975800-044(№7122)	820 000	-9,6	741 280	0	741 280	0	741 280	759 360	https://auto.drom.ru/spec/tomsk/maz/975800-2010/semitrailer/s-platform/53097355.html
		950 000	-9,6	858 800	0	858 800	0	858 800		https://auto.drom.ru/spec/tyumen/maz/975800-2010/semitrailer/s-platform/52583598.html
		750 000	-9,6	678 000	0	678 000	0	678 000		https://auto.drom.ru/spec/tyumen/maz/975800-2010/semitrailer/s-platform/51741503.html
408	Полуприцеп с бортовой платформой МАЗ-975800	820 000	-9,6	741 280	0	741 280	0	741 280	759 360	https://auto.drom.ru/spec/tomsk/maz/975800-2010/semitrailer/s-platform/53097355.html
		950 000	-9,6	858 800	0	858 800	0	858 800		https://auto.drom.ru/spec/tyumen/maz/975800-2010/semitrailer/s-platform/52583598.html
		750 000	-9,6	678 000	0	678 000	0	678 000		https://auto.drom.ru/spec/tyumen/maz/975800-2010/semitrailer/s-platform/51741503.html
409	Полуприцеп самосвальная платформа 9487 SR	1 300 000	-9,6	1 175 200	0	1 175 200	0	1 175 200	1 349 973	https://www.avito.ru/novotroitsk/gruzoviki_i_spetstehnika/polupritsep_samosvalnyy_schmitz_cargobull_s.ki_24_sl_8.2_2008_3249846721
		1 580 000	-9,6	1 428 320	0	1 428 320	0	1 428 320		https://www.avito.ru/ryazanskaya/gruzoviki_i_spetstehnika/polupritsep_samosvalnyy_schmitz_cargobull_gotha_ski_24_2007_3349060404
		1 600 000	-9,6	1 446 400	0	1 446 400	0	1 446 400		https://www.avito.ru/podgorenskiy/gruzoviki_i_spetstehnika/polupritsep_samosvalnyy_schmitz_cargobull_s.ki_24_sl_8.2_2007_3351547182
410	Полуприцеп самосвальная	1 300 000	-9,6	1 175 200	0	1 175 200	0	1 175 200	1 349 973	https://www.avito.ru/novotroitsk/gruzoviki_i_spetstehnika/polupritsep_samosvalnyy_schmitz_cargobull_s.ki_24_sl_8.2_2008_3249846721

п/п (согл.списка)	Наименование объектов	СА с НДС, руб.	К1	Скорректированная стоимость, руб	К2 (физич. сост)	Скорректированная стоимость, руб	К3 (параметры, хар-ки)	Скорректированная стоимость, руб	Рыночная стоимость (округленно), руб.,	Источник информации
	платформа 9487 SR(ЕК506823)	1 580 000	-9,6	1 428 320	0	1 428 320	0	1 428 320		https://www.avito.ru/ryazanskaya/gruzoviki_i_spetstehnika/polupritsep_samosvalnyy_schmitz_cargobull_gotha_ski_24_2007_3349060404
		1 600 000	-9,6	1 446 400	0	1 446 400	0	1 446 400		https://www.avito.ru/podgorenskiy/gruzoviki_i_spetstehnika/polupritsep_samosvalnyy_schmitz_cargobull_s.ki_24_sl_8.2_2007_3351547182
411	Прицеп 3 ТПС -12	100 000	-9,6	90 400	0	90 400	0	90 400	97 029	https://www.avito.ru/bratsk/gruzoviki_i_spetstehnika/pritsep_traktornyy_3pts-12_traktornyy_1991_3475809696
		102 000	-9,6	92 208	0	92 208	0	92 208		https://www.avito.ru/sverdlovskaya_oblast_revda/gruzoviki_i_spetstehnika/pritsep_traktornyy_3pts-12_traktornyy_1982_3374244774
		120 000	-9,6	108 480	0	108 480	0	108 480		https://www.avito.ru/tashtyp/gruzoviki_i_spetstehnika/pritsep_traktornyy_3pts-12_traktornyy_1991_3905872517
413	Прицеп МАЗ-837810-042	400 000	-9,6	361 600	0	361 600	0	361 600	337 493	https://www.avito.ru/zapadnaya_dvina/gruzoviki_i_spetstehnika/pritsep_shtornyy_maz_837810-014_2012_2826538065
		370 000	-9,6	334 480	0	334 480	0	334 480		https://www.avito.ru/nizhegorodskaya_oblast_voskresenskoe/gruzoviki_i_spetstehnika/pritsep_bortovoy_maz_837810-041_2007_3495228058
		350 000	-9,6	316 400	0	316 400	0	316 400		https://www.avito.ru/serpuhov/gruzoviki_i_spetstehnika/pritsep_bortovoy_maz_837810-42_2005_3144165482
414	Самосвал БЦМ-59 на шасси MAN TGA 41.480 8X4 BB-WW (ПТС 50 МН 524198)	3 600 000	-9,6	3 254 400	0	3 254 400	0	3 254 400	3 492 453	https://auto.drom.ru/spec/irkutsk/man/tga-41-480/truck/dump/51081508.html
		3 990 000	-9,6	3 606 960	0	3 606 960	0	3 606 960		https://auto.drom.ru/spec/ekaterinburg/man/tga-41-480/truck/dump/51018803.html
		4 000 000	-9,6	3 616 000	0	3 616 000	0	3 616 000		https://auto.drom.ru/spec/mirniy/man/tga-41-480/truck/dump/47264790.html
415	Самосвал БЦМ-59 на шасси MAN TGA 41.480 8X4 BB-WW (ПТС 50 МО 199198)	3 600 000	-9,6	3 254 400	0	3 254 400	0	3 254 400	3 492 453	https://auto.drom.ru/spec/irkutsk/man/tga-41-480/truck/dump/51081508.html
		3 990 000	-9,6	3 606 960	0	3 606 960	0	3 606 960		https://auto.drom.ru/spec/ekaterinburg/man/tga-41-480/truck/dump/51018803.html
		4 000 000	-9,6	3 616 000	0	3 616 000	0	3 616 000		https://auto.drom.ru/spec/mirniy/man/tga-41-480/truck/dump/47264790.html
416	Самосвал БЦМ-59 на шасси MAN TGA 41.480 8X4 BB-WW (ПТС 50 МО 199226)	3 600 000	-9,6	3 254 400	0	3 254 400	0	3 254 400	3 492 453	https://auto.drom.ru/spec/irkutsk/man/tga-41-480/truck/dump/51081508.html
		3 990 000	-9,6	3 606 960	0	3 606 960	0	3 606 960		https://auto.drom.ru/spec/ekaterinburg/man/tga-41-480/truck/dump/51018803.html

п/п (согл.списка)	Наименование объектов	СА с НДС, руб.	К1	Скорректированная стоимость, руб	К2 (физич. сост)	Скорректированная стоимость, руб	К3 (параметры, хар-ки)	Скорректированная стоимость, руб	Рыночная стоимость (округленно), руб.,	Источник информации
		4 000 000	-9,6	3 616 000	0	3 616 000	0	3 616 000		https://auto.drom.ru/spec/mirniy/man/tga-41-480/truck/dump/47264790.html
417	Самосвал КАМАЗ 65222-010 Л11442	1 800 000	-9,6	1 627 200	0	1 627 200	0	1 627 200	1 684 453	https://auto.ru/truck/used/sale/kamaz/65222/1119368500-2e96fe10/
		1 790 000	-9,6	1 618 160	0	1 618 160	0	1 618 160		https://auto.drom.ru/spec/sochi/kamaz/65222/truck/dump/49518229.html
		2 000 000	-9,6	1 808 000	0	1 808 000	0	1 808 000		https://auto.drom.ru/spec/kotovo/kamaz/65222/truck/dump/50654117.html
418	Самосвал-Камаз 65222-53 специализированный	7 000 000	-9,6	6 328 000	0	6 328 000	0	6 328 000	6 206 563	https://auto.drom.ru/spec/nizhnevartovsk/kamaz/65222-43/truck/dump/51386756.html
		7 000 000	-9,6	6 328 000	0	6 328 000	0	6 328 000		https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/gruzoviki_i_spetstehnika/kamaz_65222-53_2021_2830050798
		6 597 000	-9,6	5 963 688	0	5 963 688	0	5 963 688		https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/gruzoviki_i_spetstehnika/kamaz_65222-53_2021_3516935130
419	Скрепер ДЗ-10	450 000	-9,6	406 800	0	406 800	0	406 800	323 667	https://ehkskavator.ru/item/356150
		350 000	-13,2	303 800	0	303 800	0	303 800		https://www.avito.ru/svetlyy_yar/gruzoviki_i_spetstehnika/skreper_pritsepnoy_dz-77a_1876088536
		300 000	-13,2	260 400	0	260 400	0	260 400		https://ehkskavator.ru/item/255089
420	Скрепер прицепной	450 000	-9,6	406 800	0	406 800	0	406 800	323 667	https://ehkskavator.ru/item/356150
		350 000	-13,2	303 800	0	303 800	0	303 800		https://www.avito.ru/svetlyy_yar/gruzoviki_i_spetstehnika/skreper_pritsepnoy_dz-77a_1876088536
		300 000	-13,2	260 400	0	260 400	0	260 400		https://ehkskavator.ru/item/255089
421	Трактор "Кировец" К-744Р1	3 800 000	-9,6	3 435 200	0	3 435 200	0	3 435 200	3 510 533	https://auto.drom.ru/spec/barnaul/kirovec/k-744r1/farm/tractor/46250067.html
		3 950 000	-9,6	3 570 800	0	3 570 800	0	3 570 800		https://auto.drom.ru/spec/krasnoyarsk/kirovec/k-744/farm/tractor/49906543.html
		3 900 000	-9,6	3 525 600	0	3 525 600	0	3 525 600		https://www.avito.ru/levokumskoe/gruzoviki_i_spetstehnika/traktor_kirovets_k-744_2011_2880910412
422	Трактор Беларус 82.1	1 090 000	-9,6	985 360	0	985 360	0	985 360	897 973	https://auto.drom.ru/spec/volgograd/belarus/mtz82-1/farm/tractor/52129636.html
		990 000	-9,6	894 960	0	894 960	0	894 960		https://auto.drom.ru/spec/ulan-ude/belarus/mtz82-1/farm/tractor/51281425.html
		900 000	-9,6	813 600	0	813 600	0	813 600		https://auto.drom.ru/spec/novosibirsk/belarus/mtz82-1/farm/tractor/47764026.html
423	Трактор К-701 (л.с.215)	810 000	-9,6	732 240	0	732 240	0	732 240	711 147	https://auto.drom.ru/spec/blagoveshchenka/kirovec/k-701/farm/tractor/50850151.html
		750 000	-9,6	678 000	0	678 000	0	678 000		https://auto.drom.ru/spec/spassk-dalniy/kirovec/k-701/farm/tractor/49508236.html

п/п (согл.списка)	Наименование объектов	СА с НДС, руб.	К1	Скорректированная стоимость, руб	К2 (физич. сост)	Скорректированная стоимость, руб	К3 (параметры, хар-ки)	Скорректированная стоимость, руб	Рыночная стоимость (округленно), руб.,	Источник информации
		800 000	-9,6	723 200	0	723 200	0	723 200		https://auto.drom.ru/spec/kuragino/kirovec/k-701/farm/tractor/51262798.html
429	Трактор с бульдозерным и рыхлительным оборудованием Б10М,0101-ЕН	2 250 000	-9,6	2 034 000	0	2 034 000	0	2 034 000	2 109 333	https://auto.drom.ru/spec/tyumen/chtz/b10m/bulldozer/bulldozer/48692289.html
		2 500 000	-9,6	2 260 000	0	2 260 000	0	2 260 000		https://auto.drom.ru/spec/apsheronsk/chtz/b10m/bulldozer/bulldozer/50568268.html
		2 250 000	-9,6	2 034 000	0	2 034 000	0	2 034 000		https://www.avito.ru/bryansk/gruzoviki_i_spetstehnika/chtz_uraltrak_b10_2012_3539287917
431	Фронт погрузчик HITACHI Марки LX70-7 (завод №2)собств (ТС026853)	1 450 500	-9,6	1 311 252	0	1 311 252	0	1 311 252	1 356 151	https://auto.drom.ru/spec/semiluki/hitachi/lx70/loader/front/51527803.html
		1 400 000	-9,6	1 265 600	0	1 265 600	0	1 265 600		https://auto.ru/autoloader/used/sale/dressta/534/1118333158-91f94244/
		1 650 000	-9,6	1 491 600	0	1 491 600	0	1 491 600		https://auto.ru/autoloader/used/sale/jlg/4013_ps/1119617458-39ed6b38/
432	Экскаватор "Комацу PC200-8" (ЭО4127) Инв № 548(ПТС ВЕ 796275)	5 500 000	-9,6	4 972 000	0	4 972 000	0	4 972 000	4 687 942	https://auto.drom.ru/spec/volgograd/komatsu/pc200-8/excavator/mining/52471298.html
		5 257 329	-9,6	4 752 625	0	4 752 625	0	4 752 625		https://auto.drom.ru/spec/smirnykh/komatsu/pc200-8/excavator/mining/50942580.html
		4 800 000	-9,6	4 339 200	0	4 339 200	0	4 339 200		https://www.avito.ru/temnikov/gruzoviki_i_spetstehnika/gusenichnyy_ekskavator_komatsu_pc200-8_2010_3494758640
437	Экскаватор HITACHI ZX 110 (23 УО1469)	3 000 000	-9,6	2 712 000	-10	2 440 800	0	2 440 800	2 169 600	https://www.avito.ru/sochi/gruzoviki_i_spetstehnika/gusenichnyy_ekskavator_hitachi_zx120_2006_3421788760
		2 500 000	-9,6	2 260 000	-10	2 034 000	0	2 034 000		https://auto.drom.ru/spec/mayma/hitachi/zx120/excavator/universal/51036097.html
		2 500 000	-9,6	2 260 000	-10	2 034 000	0	2 034 000		https://www.qx9.ru/power/hitachi/566463
438	Экскаватор HITACHI ZX 120 (завод №2)собств(ПСМ ТС 128730) (23УС1525)	3 000 000	-9,6	2 712 000	-10	2 440 800	0	2 440 800	2 169 600	https://www.avito.ru/sochi/gruzoviki_i_spetstehnika/gusenichnyy_ekskavator_hitachi_zx120_2006_3421788760
		2 500 000	-9,6	2 260 000	-10	2 034 000	0	2 034 000		https://auto.drom.ru/spec/mayma/hitachi/zx120/excavator/universal/51036097.html
		2 500 000	-9,6	2 260 000	-10	2 034 000	0	2 034 000		https://www.qx9.ru/power/hitachi/566463
439	Экскаватор Hitachi ZX240-5G	11 000 000	-9,6	9 944 000	0	9 944 000	0	9 944 000	10 192 702	https://auto.ru/dredge/used/sale/hitachi/zx240/1120450553-2aabf65d/
		10 000 000	-9,6	9 040 000	0	9 040 000	0	9 040 000		https://www.avito.ru/tyumen/gruzoviki_i_spetstehnika/gusenichnyy_ekskavator_hitachi_zx240lc-5g_2019_3543801082

п/п (согл.списка)	Наименование объектов	СА с НДС, руб.	К1	Скорректированная стоимость, руб	К2 (физич. сост)	Скорректированная стоимость, руб	К3 (параметры, хар-ки)	Скорректированная стоимость, руб	Рыночная стоимость (округленно), руб.,	Источник информации
		12 825 340	-9,6	11 594 107	0	11 594 107	0	11 594 107		https://www.avito.ru/sankt-peterburg/gruzoviki_i_spetstehnika/gusenichnyy_ekskavator_doosan_dx260lca_2021_3186182426
444	Мотоблок1	9 000	-11,8	7 938	0	7 938	0	7 938	8 526	https://www.avito.ru/krasnodar/remont_i_stroitelstvo/motobloki_i_kultivatory_3540427753
		11 000	-11,8	9 702	0	9 702	0	9 702		https://www.avito.ru/krasnodar/remont_i_stroitelstvo/motoblok_3745922626
		9 000	-11,8	7 938	0	7 938	0	7 938		https://www.avito.ru/krasnodar/remont_i_stroitelstvo/motoblok_krot_bu_3182662500
452	Холодильник "LG"	13 000	-13,9	11 193	0	11 193	0	11 193	11 767	https://www.avito.ru/voronezhskaya/bytovaya_tehnika/holodilnik_prodayu_3189782152
		14 000	-13,9	12 054	0	12 054	0	12 054		https://www.avito.ru/krasnodar/bytovaya_tehnika/holodilnik_bu_3412940692
		14 000	-13,9	12 054	0	12 054	0	12 054		https://www.avito.ru/krasnodar/bytovaya_tehnika/holodilnik_lg_no_frost_3274072198

1. Корректировка на обстоятельства совершения сделки (К1)

Проведенный анализ рынка, позволил выявить данные, основанные только на ценах предложения.

В силу специфических особенностей каждого объекта движимого имущества определить точное значение скидки на торг не представляется возможным.

Поэтому Оценщик использовал «Справочник оценщика машин и оборудования». Под редакцией Лейфера Л. А., научный руководитель ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2023 г.

Границы расширенного интервала для скидки «на торг» в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)

Таблица 2.2.1.2

Группа	Среднее	Расширенный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	9,6%	3,5%	15,6%
Спецтехника узкого применения	11,4%	5,0%	17,8%
Железнодорожный и водный транспорт	13,0%	6,0%	19,9%
Серийное оборудование широкого профиля	11,8%	5,2%	18,4%
Узкоспециализированое оборудование	13,2%	5,9%	20,5%
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13,3%	6,5%	20,0%
Электронное оборудование	13,9%	6,1%	21,6%
Инструменты, инвентарь, приборы	14,3%	6,0%	22,6%

Для каждого типа имущества применяется скидка на торг в средних значений интервала.

2. Корректировка на техническое состояние (К2)

Так как все объекты оценки являются бывшими в употреблении, на дату оценки находятся в не законсервированном виде, большая часть из которых находится на открытых площадках в условиях агрессивной среды, эксплуатируется в постоянном режиме, то для объектов движимого имущества, техническое состояние объектов оценки определено на основании результатов проведённого осмотра, учитывая условия эксплуатации, региональное местоположение, возраст и изношенность объектов, а также в соответствии с методическими рекомендациями и шкалой экспертных оценок, опубликованной в учебном пособии «Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств» / Под редакцией А. П. Ковалева, А. А. Кушель, В. С. Хомякова, Ю. В. Адрианова, Б.Е. Лужанского, И. В. Королева, С. М. Чемеркина, М.: Интереклама, 2003 (для оборудования) и в соответствии с методическими рекомендациями анализа Приволжского центра методического и информационного обеспечения оценки и опубликовано в Справочнике оценщика машин и оборудования «Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» / Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2023 г., указанной в нем шкалой экспертных оценок методических рекомендаций по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления РД 37.009.015-98 издание – М., ООО «Прайс-Н», 2010 г. (для автомототранспортных средств).

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа оборудования

Таблица 191.

Оценка состояния	Характеристика технического состояния	Остающийся срок службы, %	Коэффициент износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	100 95	0 5

Оценка состояния	Характеристика технического состояния	Остающийся срок службы, %	Коэффициент износа, %
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	90 85	10 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	80 75 70 65	20 25 30 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и др.	60 55 50 45 40	40 45 50 55 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких как двигатель или других ответственных узлов	35 30 25 20	65 70 75 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов	15 10	85 90
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	2,5 0	97,5 100

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа АМТС

Таблица 192.

Физические характеристики состояния транспортных средств	Оценка состояния	Износ, %
Новое, не зарегистрированное в органах ГИБДД, в отличном состоянии, после выполнения предпродажной подготовки, без признаков эксплуатации.	Новое / отличное	0-10
Практически новое, на гарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания и не требующее ремонта или замены каких-либо частей.	Очень хорошее	10-20
На послегарантийном периоде эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, не требующее текущего ремонта или замены каких-либо частей. После капитального ремонта.	Хорошее	20-40
Бывшее в эксплуатации, с выполненными объемами технического обслуживания, требующее текущего ремонта или замены некоторых деталей, имеющее незначительные повреждения лакокрасочного покрытия.	Удовлетворительное	40-60
Бывшее в эксплуатации, в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации после выполнения работ текущего ремонта (замены) агрегатов, ремонта (наружной окраски) кузова (кабины).	Условно пригодное	60-75
Бывшее в эксплуатации, требующее капитального ремонта или замены номерных агрегатов (двигателя, кузова, рамы), полной окраски.	Неудовлетворительное	до 80
Бывшее в эксплуатации, требующее ремонта в объеме, превышающим экономическую целесообразность его выполнения; отсутствие технической возможности осуществления такового; непригодное к эксплуатации и ремонту.	Предельное	80 и более

В ходе осмотра установлено, что оцениваемое имущество имеет различное техническое состояние.

Состояние объектов-аналогов определено основываясь на анализе информации, содержащейся в опубликованных объявлениях, а также путем консультаций с продавцами таких объектов движимого имущества.

3. Корректировка на функциональное отличие (К3)

Функциональный износ, или функциональное устаревание, вызывается появлением новых изделий или технологий. В отличие от физического износа, приводящего к разрушению лишь конкретной единицы техники, функциональный износ приводит к вытеснению из производства и с

рынка продаж целых поколений машин и оборудования. В зависимости от причин, вызывающих функциональный износ, различают два его вида – износ моральный и технологический.

Функциональное устаревание – уменьшение потребительской привлекательности тех или иных свойств объекта, обусловленное развитием новых технологий в сфере производства аналогичных машин или оборудования. Такое уменьшение привлекательности, в свою очередь, вызывает обесценение.

Так как для сравнения приняты идентичные (аналогичные) объекты, то корректировок по данному элементу сравнения не производится.

Заключение по сравнительному подходу (транспортных средств, самоходных машин и спецтехники)

Рыночная стоимость объектов оценки (транспортных средств, самоходных машин и спецтехники), рассчитанная в рамках сравнительного подхода, на дату оценки округленно составляет:

253 544 799

(Двести пятьдесят три миллиона пятьсот сорок четыре тысячи семьсот девяносто девять) рублей, с НДС,

Рыночная стоимость объекта оценки (транспортных средств, самоходных машин и спецтехники), рассчитанная в рамках затратного подхода, на дату оценки округленно составляет:

211 287 333

(Двести одиннадцать миллионов двести восемьдесят семь тысяч триста тридцать три) рубля, без НДС

6.5. Заключение о стоимости движимого имущества (машины, оборудование, инвентарь, техника, транспорт)

В настоящем отчете для части движимого имущества использовался затратный подход (раздел 6.1. приложения) для неразвитого рынка продаж аналогичного имущества и сравнительный подход (раздел 6.3. приложения) для развитого рынка продаж аналогичного имущества.

Основываясь на проведенных расчетах, с учетом допущениях, отраженных в Отчете стоимость движимого имущества (машины, оборудование, инвентарь, техника, транспорт), без учета НДС, округленно до тыс.рублей составляет:

576 023 000

(Пятьсот семьдесят шесть миллионов двадцать три тысячи) рублей.

в том числе:

Наименование	Рыночная стоимость с учетом НДС на 30.09.2023 г., руб.	Рыночная стоимость без учета НДС на 30.09.2023 г., руб.
Машины и оборудование (кроме офисного)	298 115 678,00	248 429 762,00
Офисное оборудование	1 668 148,00	1 390 123,00
Транспортные средства	390 491 238,00	325 409 379,00
Производственный и хозяйственный инвентарь	952 004,00	793 339,00
	691 227 068,00	**576 022 603,00**

7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Анализ всей имеющейся информации и произведенные расчеты свидетельствуют о том, что рыночная стоимость основных средств ПАО «Славянский кирпич» по состоянию на дату оценки составляет:

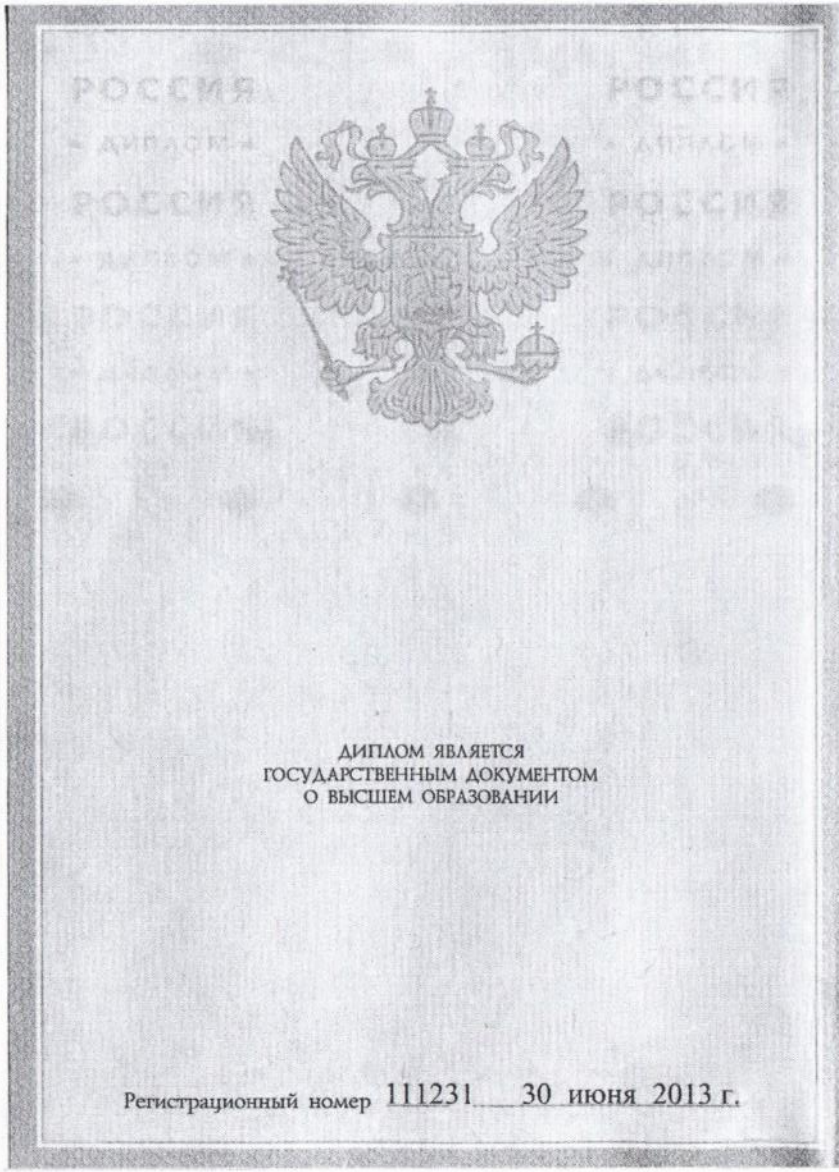
Таблица 193.

Основное средство	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС на 30.09.2023 г., руб.	Рыночная стоимость без учета НДС на 30.09.2023 г., руб.
Здания	664 095 840,45	469 037 912,05	682 317 000,00	568 598 000,00
Сооружения	260 915 075,60	110 853 347,46	262 774 000,00	218 981 000,00

Основное средство	Первоначальная стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Рыночная стоимость с учетом НДС на 30.09.2023 г., руб.	Рыночная стоимость без учета НДС на 30.09.2023 г., руб.
Машины и оборудование (кроме офисного)	201 975 518,50	58 310 194,36	298 116 000,00	248 430 000,00
Офисное оборудование	1 762 576,66	1 151 361,20	1 668 000,00	1 390 000,00
Транспортные средства	280 276 908,72	157 317 164,43	390 491 000,00	325 409 000,00
Производственный и хозяйственный инвентарь	582 744,49	105 204,50	952 000,00	793 000,00
Многолетние насаждения	577 109,33	429 802,91	515 763,00	429 803,00
Земельные участки	2 314 961,81	2 314 961,81	366 307 000,00	366 307 000,00
Другие виды основных средств	20 937 002,23	18 625 026,98	146 612 000	122 177 000
Итого:	**1 433 437 737,79**	**818 144 975,70**	**2 149 752 763,00**	**1 852 514 803,00**

Таким образом, рыночная стоимость основных средств, числящихся на балансе, по состоянию на дату оценки составляет, без НДС, округленно до тыс. рублей:

1 852 514 (Один миллиард восемьсот пятьдесят два миллиона пятьсот четырнадцать тысяч) рублей.



ДИПЛОМ ЯВЛЯЕТСЯ
ГОСУДАРСТВЕННЫМ ДОКУМЕНТОМ
О ВЫСШЕМ ОБРАЗОВАНИИ

Регистрационный номер 111231 30 июня 2013 г.

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
г. Краснодар
Федеральное государственное бюджетное
образовательное учреждение
высшего профессионального образования
"Кубанский государственный
технологический университет"

ДИПЛОМ

С ОТЛИЧИЕМ

ОКС № 13016

Решением
Государственной аттестационной комиссии

от 04 июня 2013 года

Пищенко
Сергею Александровичу

ПРИСУЖДЕНА
КВАЛИФИКАЦИЯ

инженер

по специальности
"Экспертиза и управление недвижимостью"

Председатель Государственной аттестационной комиссии

Ректор

Частное образовательное учреждение
высшего образования
Южный институт менеджмента

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

232402947339

Документ о квалификации

Регистрационный номер

2028-О

Город

Краснодар

Дата выдачи

26 ноября 2015 года

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

Пиценко
Сергей Александрович

с 20 апреля 2015 года по 26 ноября 2015 года

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)

ЧОУ ВО Южный институт менеджмента
по программе "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"

Решением от

26 ноября 2015 года, протокол № 02

диплом подтверждает присвоение квалификации

специалист в оценочной деятельности

и дает право на ведение профессиональной деятельности в сфере

оценочной деятельности

М.П.

Председатель комиссии

Руководитель

Секретарь

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
РЕГИОНАЛЬНАЯ АССОЦИАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
Регистрационный номер № 0013 в ЕГР СРО от 30.12.2011г.

СВИДЕТЕЛЬСТВО

«13» декабря 2016 г.
дата выдачи свидетельства

№ 00926
номер свидетельства

Пиценко
Сергей Александрович

ИНН 231121561007

350047, Краснодарский край, г. Краснодар, ул. Славянская, д.71, кв.18
Паспорт: 0311, 926839, выдан ОУФМС России по Краснодарскому краю
в Прикубанском округе г. Краснодара, 30.10.2011,
код подразделения 230-022

является членом СРО Региональная
ассоциация оценщиков и имеет право на
осуществление оценочной деятельности на территории
Российской Федерации

Президент СРО РАО _____ К.И. Овчинников

В случае прекращения членства данное Свидетельство подлежит возврату в СРО РАО по адресу:
г. Краснодар, ул. Ставропольская, д.5.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023375-2 « 02 » июля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан Пиценко Сергею Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 2021 г. № 206

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 02 » июля 2024 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 404.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023374-1 « 02 » июля 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Пиценко Сергею Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 20 21 г. № 206

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 02 » июля 20 24 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 454.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 023376-3 « 02 » июля 2021 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Пиценко Сергею Александровичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 02 » июля 2021 г. № 206

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 02 » июля 2024 г.

АО «ОПЦИОН», Москва, 2021 г., «Б», ТЗ № 484

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

№ 433-584-123797/22

«17» ноября 2022 *г. Краснодар*

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:

1.1. **Пиценко Сергей Александрович**
Паспортные данные: 03 11, 926839, ОУФМС России по Краснодарскому краю в Прикубанском округе г. Краснодара, 30.10.2011 г.
Адрес регистрации: г. Краснодар, ул. Славянская, 71 кв.18

2. СТРАХОВЩИК:

2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»**
Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.

3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):

3.1. С **«12» декабря 2022 года** по **«11» декабря 2023 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации.
3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.

4. СТРАХОВАЯ СУММА:

4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей.**
4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (сто тысяч) рублей.**

5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

5.1. **12 600,00 (двенадцать тысяч шестьсот) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **12.12.2022 г.**
При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:

6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 06.05.2019 г. (далее – Правила страхования).
Перечисленные в настоящем пункте Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:

7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком Расходов на защиту.

8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:

8.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.
8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования.

10. ФРАНШИЗА:

10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

11. УВЕДОМЛЕНИЯ:

11.1. Все письма и уведомления, направляемые в соответствии с настоящим Договором, считаются направленными надлежащим образом если уведомление направлено почтовым отправлением по адресам, указанным в п.1.1. и п.2.1. настоящего Договора, если уведомление направлено в виде сообщения электронной почты, по адресам, указанным в таблице, телефонная связь осуществляется по телефонам, указанным в таблице:

	Страхователь	Страховщик
электронная почта:	tpk2003@mail.ru	filial@kuban.ingos.ru
телефонная связь:	(861)215-10-09	8(861) 210-61-41

СТРАХОВАТЕЛЬ: Пиценко Сергей Александрович

От Страхователя:
Пиценко С.А.

СТРАХОВЩИК: СПАО «Ингосстрах»

От Страховщика:
Заместитель начальника отдела рисков ответственности филиала СПАО "Ингосстрах" в Краснодарском крае
Ефименко И.Н.
Доверенность № 8712362-584/21 от 28.12.2021 г.

СТРАХОВАЯ АКЦИОНЕРНАЯ КОМПАНИЯ
ЭНЕРГОГАРАНТ

ПОЛИС (ДОГОВОР) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ
№ 230005-035-000065 от 04.05.2023 г.

Настоящий Полис (Договор) обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее – Договор и/или Договор страхования) заключен на основании устного заявления Страхователя и на основании *«Правил страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.* (далее – Правила страхования). Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: www.energogarant.ru.
Согласие Страхователя заключить настоящий Договор страхования на предложенных Страховщиком условиях подтверждается принятием от Страховщика настоящего Договора страхования и оплатой страховой премии в размере, предусмотренном настоящим Договором страхования.

1. Страховщик	**ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»** 115035, г. Москва, Садовническая наб., 23. ИНН/ КПП 7705041231 / 7705001001 р/с 40701810238360104005 в ПАО Сбербанк г. Москва к/с 30101810400000000225 БИК 044525225
2. Страхователь	**Общество с ограниченной ответственностью Южная оценочная компания «Эксперт»** 350020, г. Краснодар, ул. Красная, 155/1 офис 304-315 ИНН: 2308099010, КПП: 230801001, ОГРН: 1042303648925 р/с 40702810100230096968 в Филиале "ЦЕНТРАЛЬНЫЙ" БАНКА ВТБ (ПАО) БИК 044525411 Кор/с 30101810145250000411 (861) 215-10-09 info@expertyug.ru
3. Объект страхования:	3.1.Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
4. Страховой случай:	4.1. Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (с учетом ограничений, перечисленных в главе 4 Правил) установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.2. При наступлении страхового случая Страховщик возмещает: 4.2.1.убытки, причиненные заказчику, заключившему договор на проведение оценки, в том числе за нарушение договора на проведение оценки; 4.2.2. имущественный вред, причиненный третьим лицам вследствие использования итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком или оценщиками; 4.2.3. вред имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 4.3. Событие, имеющее признаки страхового, признается страховым случаем при выполнении следующих условий: • событие, в результате которого причинен ущерб заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и/или третьим лицам произошло в отношении договоров по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора; • требования о возмещении причиненного ущерба предъявлены к Страхователю и Страховщику в течение действия договора страхования и/или срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации.
5. Страховая сумма. Страховая премия.	5.1. Страховая сумма по настоящему Договору составляет: **500 000 000,00 (пятьсот миллионов) рублей 00 коп.** 5.2. Страховая премия в размере **94 000,00 (девяносто четыре тысячи) рублей 00 коп.** уплачивается Страхователем единовременно путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок до 01 июня 2023 г. 5.3. При неуплате (неполной уплате) страховой премии в установленный п. 5.2 срок настоящий Договор считается несостоявшимся. 5.4. Страховая защита распространяется только на те договоры по оценке, действие которых началось после вступления в силу настоящего Договора и отчеты по которым выданы до окончания действия настоящего Договора.

6. Срок действия договора	6.1. Срок действия настоящего Договора **с 01 июня 2023 г. по 31 мая 2024 г.** 6.2. Договор вступает в силу в 00 часов 00 минут дня, указанного в настоящем Договоре как дата начала его действия при условии поступления страховой премии в размере и сроки, указанные п.5.2 настоящего Договора. 6.3. Страховщик не несет ответственности за случаи, произошедшие до вступления в силу настоящего Договора и после срока окончания его действия.
7. Определение размера страховой выплаты	7.1. Страховое возмещение исчисляется в размере, предусмотренном действующим законодательством Российской Федерации о возмещении вреда и настоящим Договором страхования, в пределах страховой суммы и установленных лимитов ответственности. 7.2. В сумму страхового возмещения включаются: 7.2.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателям, т.е. расходы, которое лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, связанного с утратой или повреждением имущества; 7.2.2. стоимость повторно оказанных оценочных услуг (в случае их некачественного оказания) для компенсации причиненного вреда, либо стоимость оказанной услуги (при расторжении договора на проведение оценки); 7.2.3. расходы в целях предотвращения или уменьшения размера ущерба, ответственность за который возлагается на Страхователя - в порядке, предусмотренном законодательством РФ.
8. Заключительные положения	8.1. Настоящий договор составлен в двух экземплярах, имеющих равную юридическую силу, по одному для каждой из сторон Договора. 8.2. В случае расхождений условий настоящего Договора с условиями Правил страхования, преимущественную силу имеют условия настоящего Договора. 8.3. Условия страхования, не урегулированные настоящим Договором, регулируются положениями Правил страхования и действующим законодательством. 8.4. Страхователь Правила страхования получил, с условиями страхования согласен. 8.5. Договор оформлен О.И.Блиновой.
Приложения:	Правила страхования ответственности оценщиков», утвержденных Приказом ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ» № 64 от 11 марта 2019 г.

Страховщик:
ПАО «САК «ЭНЕРГОГАРАНТ»
Директор Департамента
страхования ответственности и сельскохозяйственных рисков

Г.Р.Юрьева

М.П.

На основании Доверенности № 02-15/510/22-с от 26.11.2022 г.