

«КОНС»

Отчет об определении рыночной стоимости
пакета акций действующего предприятия
ОАО «КХП»

ЗАКАЗЧИК: ООО "ИНВЕСТ"

ИСПОЛНИТЕЛЬ: "КОНС"

г. Москва, 2005 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЙ ОБЗОР ИССЛЕДОВАНИЯ	
1.1. Постановка задачи	
1.2. Сертификат (Гарантия) качества оценки	
1.3. Ограничительные условия	
1.4. Сведения о специалистах, участвовавших в работе	
1.5. Описание подходов к оценке	
1.6. Понятие рыночной стоимости	
1.7. Процедура оценки	
2. ОПИСАНИЕ ОЦЕНИВАЕМОГО ПАКЕТА АКЦИЙ ОАО "КХП"	
3. ХАРАКТЕРИСТИКА ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОАО «КХП»	
3.1. Развитие и текущее состояние ОАО "КХП"	
3.2. Общий обзор рынка и конкуренции	
4. РЕТРОСПЕКТИВНЫЙ АНАЛИЗ ФИНАНСОВО–ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОАО «КХП»	
4.1. Принципы и подходы к анализу финансового состояния	
4.2. Анализ балансовых отчетов.....	
4.3. Анализ финансовых результатов	
4.4. Анализ финансовых коэффициентов и показателей	
4.5. Общие выводы по результатам анализа.....	
5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПАКЕТА АКЦИЙ ОАО «КХП»	
5.1. Определение рыночной стоимости предприятия доходным подходом	
5.2. Определение рыночной стоимости предприятия затратным подходом	
5.3. Определение рыночной стоимости предприятия сравнительным подходом.....	
5.4. Расчет итоговой величины рыночной стоимости пакета акций ОАО «КХП»	
ЗАКЛЮЧЕНИЕ	

1. Общий обзор исследования

1.1. Постановка задачи

Заказчик: ООО " Инвест"

Адрес: г. Москва,

Исполнитель: «КОНС»

Адрес: г. Москва,.

Лицензия Министерства имущественных отношений Российской Федерации

Объект оценки: пакет акций ОАО «КХП», область, в размере 3 468 штук номинальной стоимостью 1 (Один) рубль каждая, составляющий 6,81% уставного капитала Общества

Собственник объекта оценки:

ООО " Инвест"

Адрес: г. Москва

Задача оценки: определение рыночной стоимости находящегося в федеральной собственности пакета акций ОАО «КХП» в размере 3 468 штук, номинальной стоимостью 1 (один) рубль каждая, составляющий 6,81% уставного капитала Общества

Цели оценки: оценка производится для целей купли–продажи, приватизации, передачи прав собственности

Дата определения стоимости объекта оценки: – 1 июля 2004 года

График изучения объекта оценки: – с 8 по 19 октября 2004г.

Дата составления отчета: – 19 октября 2004 г.

Основание для проведения оценки объекта оценки: Договор 01 от 12 октября 2004 года, заключенный между Исполнителем и Заказчиком

Порядковый номер отчета:

Используемые стандарты оценки: Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 6.07.2001 года №519

1.2. Сертификат (гарантия) качества оценки

Мы, эксперты–оценщики, подписавшие данный Отчет, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас сведениями:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в Отчете анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат нам и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями и допущениями, которые являются частью настоящего Отчета.
3. Мы не имеем ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действуем непредвзято и без предубеждения.
4. Наше вознаграждение не зависит от итоговой оценки стоимости, а так же от тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
5. Оценка была произведена, а Отчет составлен на основании методов и рекомендаций, изложенных в Стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6.07.2001г. № 519, а также в соответствии с Федеральными Законами "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.1998г. № 135–ФЗ и "О приватизации государственного и муниципального имущества" от 21.12.2001г. № 178–ФЗ.
6. Приведенные в Отчете сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования наших профессиональных знаний и опыта и являются, по нашему убеждению, достоверными и не содержащими ошибок.

1.3. Ограничительные условия

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего Отчета, ограничивается следующими условиями:

1. В рамках данной работы нами не проводилось выяснение юридического статуса объекта оценки, мы лишь воспользовались информацией, предоставленной нам Заказчиком.
2. Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а так же факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, не имеют силы.
3. Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.
4. Настоящие Условия распространяются на заказчика оценки, и на исполнителей Сторон.
5. Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в случае, если право собственности на объект оценки полностью или частично перейдет к другому лицу.
6. Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Понимается, что проведенный нами анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.
7. «КОНС» утверждает, что проведенная в настоящем Отчете работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для её выполнения персонал соответствует существующим требованиям.
8. Мы не принимаем на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет директорат, управляющий объектом оценки.
9. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Мы исходили из того, что предоставленная нам информация являлась точной и правдивой, и не проводили её проверку.
10. Заказчик принимает условие заранее освободить, обезопасить «КОНС» и по желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих

сторон к «КОНС», вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы «КОНС», кроме случаев, когда окончательным судебным постановлением определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий «КОНС» в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.

11. От нас не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом или имущественными правами, связанными с объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.
12. Мы не принимаем на себя ответственность за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на рассматриваемые имущество, а так же имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.
13. Имущество оценивается свободным от каких бы то ни было прав удержания или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Мы исходим из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня.
14. Мы не несем ответственности за оценку дефектов оцениваемого имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного визуального осмотра, или путем изучения планов, паспортов и спецификаций.
15. При проведении оценки мы предполагали отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На нас не лежит ответственность по обнаружению (или в случаях обнаружения) подобных факторов.
16. Исходные данные, использованные «КОНС» при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, «КОНС» не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому в Приложении к Отчету, если (и там где) это возможно, делаются ссылки на источник информации.
17. Мнение экспертов-оценщиков относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Эксперты-оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения

социальных, политических, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта, но не могли быть учтены нами в момент подготовки отчета.

18. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости оцениваемого объекта и не является гарантией того, что имущество перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

1.4. Сведения о специалистах, участвовавших в работе

Настоящий Отчет выполнен следующими специалистами:

1.5. Описание подходов к оценке

Для оценки рыночной стоимости действующего предприятия используются три основных (традиционных) подхода:

1. Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости бизнеса, основанных на определении ожидаемых от него доходов.
2. Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения имущества предприятия, с учетом его износа.
3. Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

1.6. Понятие рыночной стоимости

В соответствии с Федеральным законом "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.1998г. № 135–ФЗ **рыночная стоимость** объекта оценки – это 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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.

В данном Отчете в соответствии с целями оценки и определяется рыночная стоимость.

1.7. Процедура оценки

Проведение оценки включает в себя следующие этапы:

- заключение с заказчиком договора об оценке;
- установление количественных и качественных характеристик объекта оценки;
- анализ рынка, к которому относится объект оценки;
- выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление и передача заказчику Отчета об оценке.

2. Описание оцениваемого пакета акций ОАО "КХП"

Структура уставного капитала

Уставный капитал ОАО "КХП" составляет 50 898 руб. Количество выпущенных акций 50 898 штук, из них размещено 50 898 штук обыкновенных акций номинальной стоимостью 1 (один) рубль каждая.

Структура Уставного капитала Общества приведена в таблице.

Таблица 1

№ п/п	Название Ф.И.О.	Вид зарегистрированного лица	Обыкновенные акции (штук)	Доля в уставном капитале, %
1		Номинальный держатель акций	30 000	58,94
2		Акционер – юридическое лицо	3 468	6,81
3		Акционер – физическое лицо	1 020	2,00
4		Акционер – физическое лицо	1 020	2,00
5		Акционер – физическое лицо	1 500	2,95
6		Акционер – физическое лицо	1 500	2,95
7		Акционер – физическое лицо	10 390	20,41
	Итого			100

Описание оцениваемого пакет

Объект оценки представляет собой пакет обыкновенных акций ОАО "КХП" в размере 3 468 штук, составляющий 6,81% уставного капитала Общества, владельцем которого на дату оценки является ООО "Инвест".

3. Характеристика деятельности ОАО «КХП»

3.1. Развитие и текущее состояние ОАО "КХП"

3.1.1. Общие сведения и характеристика деятельности

Полное официальное наименование: Открытое акционерное общество "КХП"

Сокращенное официальное название ОАО "КХП"

Открытое акционерное общество "КХП" создано путем преобразованием государственного предприятия «Элеватор» в соответствии с Указом Президента Российской Федерации от 29 января 1992 года №66 "Об ускорении приватизации государственных и муниципальных предприятий" и Основными положениями программы приватизации государственных и муниципальных предприятий в Российской Федерации на 1992 г.

На момент преобразования государственного предприятия Пролетарский элеватор учредителем Общества выступал Комитет по управлению государственным имуществом ской области.

Место нахождения Общества: Россия, область.

Почтовый адрес Общества: область.

Основными видами деятельности ОАО «КХП», согласно Уставу, являются:

закупка и реализация зерновых и масличных культур, круп, зерносмесей;

производство круп и масел;

осуществление внешнеэкономической и внешнеторговой деятельности;

иные виды деятельности, не запрещенные действующим законодательством.

Фактически, приоритетным направлением в деятельности компании является заготовительная деятельность – приемка, хранение, отгрузка, доведение до базисных кондиций по сору и влажности зерновых культур и подсолнечника. Также предприятие занимается приемкой риса-сырца, доведением до крупяных кондиций, переработкой риса-сырца в крупу рисовую. Предприятие имеет собственный рисо завод. Основное производство идет с октября по февраль. Потребителями услуг являются сельхозпроизводители области.

3.2. Общий обзор рынка и конкуренции

В данном разделе настоящего Отчета приводится характеристика внешнего окружения ОАО "КХП", а именно:

Обзор социально-экономической ситуации в России;

Описание и социально-экономическое положение ской области и района.

3.2.1. Обзор социально-экономической ситуации в России в первом полугодии 2004 года

3.2.1.1. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

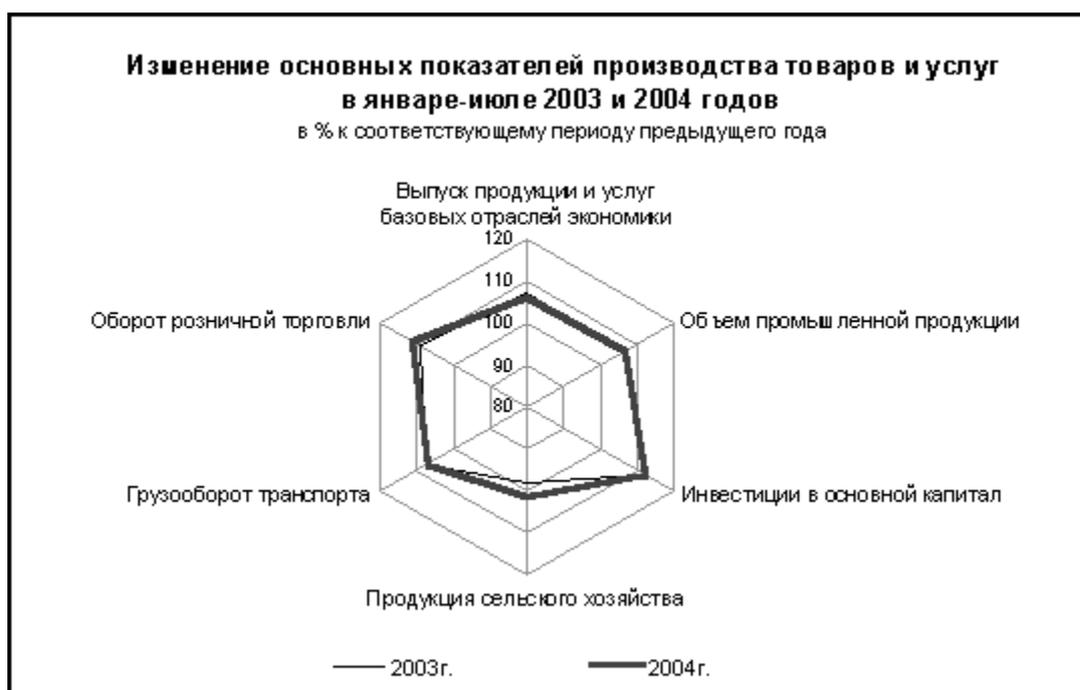
Таблица 2

Основные экономические и социальные показатели

	Июль 2004г.	В % к		Январь- июль 2004г. в % к январю- июлю 2003г.	Справочно		
		июлю 2003г.	июню 2004г.		июль 2003г. в % к		январь- июль 2003г. в % к январю- июлю 2002г.
					июлю 2002г.	июню 2003г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	3598,9 ¹⁾	107,4 ²⁾			107,5 ³⁾		
Выпуск продукции и услуг базовых отраслей экономики ⁴⁾		106,3	108,8	107,6	106,1	111,4	107,0
Объем промышленной продукции, млрд.рублей	959,2	104,4	102,8	107,0	107,1	107,5	106,8
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	230,1	110,7	100,1	112,3	110,9	101,1	111,7
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	151,6	110,6	124,9	101,5	93,1	111,6	98,0
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	378,8	106,2	102,7	107,1	107,7	102,2	107,5
в том числе железнодорожного транспорта	148,2	108,2	103,8	108,6	107,7	101,9	112,3
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	456,5	112,3	103,3	111,3	108,1	102,7	109,3
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США ⁵⁾	21,7	126,3 ⁶⁾	104,2 ⁷⁾	125,0 ⁸⁾	130,3 ⁶⁾	105,1 ⁷⁾	128,5 ⁸⁾
в том числе:							
экспорт товаров	13,8	123,9	103,1	125,2	135,2	106,4	130,4
импорт товаров	7,9	130,7	106,2	124,7	122,0	102,6	125,2
Реальные располагаемые денежные доходы ⁹⁾		110,6	102,2	109,7	110,6	101,4	114,8
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ⁹⁾ :							
номинальная, рублей	7143	126,2	102,0	126,1	122,8	101,3	124,8
реальная		114,4	101,1	114,2	107,8	100,6	109,2
Общая численность безработных, млн.человек ¹⁰⁾	5,2	90,0	100,0	94,2	108,2	100,1	107,3

	Июль 2004г.	В % к		Январь-июль 2004г. в % к январю-июлю 2003г.	Справочно		
		июлю 2003г.	июню 2004г.		июль 2003г. в % к		январь-июль 2003г. в % к январю-июлю 2002г.
					июлю 2002г.	июню 2003г.	
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	1,6 ¹¹⁾	102,6	101,0	102,3	116,7	99,8	120,3
Индекс потребительских цен		110,4	100,9	110,4	113,9	100,7	114,3
Индекс цен производителей промышленной продукции		124,7	101,2	121,4	113,4	102,2	116,6

1) Данные за I квартал 2004 года.
2) I квартал 2004г. в % к I кварталу 2003 года.
3) I квартал 2003г. в % к I кварталу 2002 года.
4) Индекс выпуска продукции и услуг базовых отраслей экономики (ИБО) исчисляется на основе данных об изменении физического объема выпуска продукции промышленности, строительства, сельского хозяйства, транспорта, розничной торговли.
5) Данные за июнь 2004г. рассчитаны Банком России в соответствии с методологией платежного баланса в ценах франко-граница страны экспортера (ФОБ).
6) Июнь 2004г. и июнь 2003г. в % к июню предыдущего года, в текущих ценах.
7) Июнь 2004г. и июнь 2003г. в % к предыдущему месяцу, в текущих ценах.
8) I полугодие 2004г. и I полугодие 2003г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в текущих ценах.
9) Предварительные данные.
10) Без учета Чеченской Республики.
11) В том числе 329,2 тыс. человек в Чеченской Республике.



3.2.1.2. ПРОМЫШЛЕННОСТЬ

В июле 2004 г. промышленностью произведено продукции (работ, услуг) в действующих ценах на сумму 959 млрд. рублей; индекс промышленного производства по сравнению с июлем 2003г. составил 104,4%, в январе-июле с.г. - соответственно 6078 млрд. рублей и 107,0%.

Таблица 3

Динамика общего объема промышленного производства

	Млрд. рублей	В % к			
		соответствующему периоду предыдущего года		предыдущему периоду	
		по общему объему	с учетом исключения влияния фонда рабочего времени	по общему объему	с учетом исключения влияния фонда рабочего времени
2003г.					
Январь	623,0	104,9	104,9	94,0	95,5
Февраль	625,0	106,5	106,5	100,1	109,1
Март	698,0	106,7	106,7	111,4	102,2
I квартал	1946,0	106,0	106,0	97,2	101,3
Апрель	686,9	107,1	108,7	96,1	95,2
Май	662,5	108,5	108,5	99,6	102,1
Июнь	674,7	107,0	105,3	100,9	101,6
II квартал	2024,1	107,5	107,5	103,2	101,3
I полугодие	3970,1	106,8	106,8		
Июль	725,7	107,1	107,1	107,5	100,5
Январь-июль	4695,8	106,8	106,8		
Август	729,9	105,5	107,1	100,3	103,3
Сентябрь	747,8	108,0	106,3	100,6	101,2
III квартал	2203,4	106,8	106,8	108,5	104,9
Январь-сентябрь	6173,5	106,8	106,8		
Октябрь	771,7	107,2	107,2	101,2	97,5
Ноябрь	750,1	107,1	108,9	94,1	102,4
Декабрь	802,7	107,9	106,3	103,2	96,3
IV квартал	2324,5	107,4	107,4	98,7	99,7
Год	8498,0	107,0	107,0		
2004г.					
Январь	767,6	107,5	109,2	93,6	98,1
Февраль	783,3	108,7	106,1	101,2	106,0
Март	880,2	106,6	103,4	109,2	99,6
I квартал	2431,1	107,6	106,2	97,4	100,1
Апрель	888,4	106,7	106,7	96,2	98,3
Май	877,7	105,5	107,2	98,5	102,5
Июнь	921,9	109,2	107,5	104,5	102,0
II квартал	2688,0	107,1	107,1	102,8	102,3
I полугодие	5119,1	107,4	106,7		
Июль	959,2	104,4	106,0	102,8	99,0

	Млрд. рублей	В % к			
		соответствующему периоду предыдущего года		предыдущему периоду	
		по общему объему	с учетом исключения влияния фонда рабочего времени	по общему объему	с учетом исключения влияния фонда рабочего времени
Январь-июль	6078,3	107,0	106,6		



Таблица 4

Производство промышленной продукции

	Июль 2004г. в % к				Январь-июль 2004г. в % к январю - июлю 2003г.
	июлю 2003г.		июню 2004г.		
	по общему объему	с учетом исключения влияния фонда рабочего времени	по общему объему	с учетом исключения влияния фонда рабочего времени	
Электроэнергетика	101,6	101,6	97,5	94,3	100,5
Топливная	107,4	107,4	104,1	100,7	108,1
Черная металлургия	105,0	105,0	102,9	99,6	105,4
Цветная металлургия	100,9	100,9	106,3	102,9	103,0
Химическая и нефтехимическая	106,7	107,4	103,2	99,6	108,6
Машиностроение и металлообработка	106,9	111,7	91,7	87,5	113,8
Лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная	102,3	105,4	105,4	101,0	103,6
Промышленность строительных материалов	102,1	104,8	105,3	101,1	107,0
Стекольная и фарфоро-фаянсовая	114,1	114,7	104,4	100,8	117,3
Легкая	92,4	96,6	93,7	89,4	95,5
Пищевая	101,7	103,6	101,0	97,2	104,9
Микробиологическая	82,9	83,2	83,1	80,3	89,7
Мукомольно-крупяная и комбикормовая	89,6	89,6	95,9	92,8	96,7
Медицинская	93,4	97,2	96,8	92,6	97,4

	Июль 2004г. в % к				Январь-июль 2004г. в % к январю - июлю 2003г.
	июлю 2003г.		июню 2004г.		
	по общему объему	с учетом исключения влияния фонда рабочего времени	по общему объему	с учетом исключения влияния фонда рабочего времени	
Полиграфическая	104,2	108,9	103,5	98,8	103,6
Другие	105,4	107,4	100,6	96,8	106,9

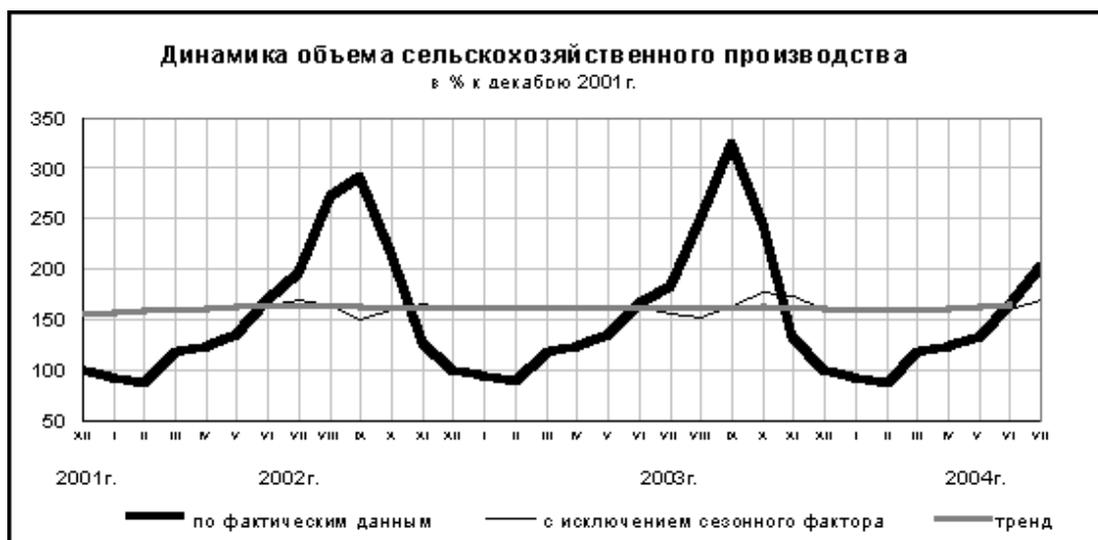
3.2.1.3. СЕЛЬСКОЕ ХОЗЯЙСТВО

Производство продукции сельского хозяйства. Объем продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, население) в июле 2004г. в действующих ценах, по расчетам, составил 151,6 млрд. рублей, в январе-июле 2004г. - 552,0 млрд. рублей.

Таблица 5

Динамика объема продукции сельского хозяйства

	В % к	
	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему периоду
2003г.		
Январь	101,3	93,9
Февраль	101,4	93,8
Март	100,6	134,1
I квартал	101,1	67,5
Апрель	100,1	104,7
Май	99,0	108,4
Июнь	97,5	123,0
II квартал	98,8	140,9
I полугодие	99,7	
Июль	93,1	111,6
Январь-июль	98,0	
Август	91,5	135,2
Сентябрь	110,7	130,1
III квартал	99,9	179,0
Январь-сентябрь	99,8	
Октябрь	113,1	75,7
Ноябрь	104,5	54,5
Декабрь	100,6	75,4
IV квартал	107,8	63,3
Год	101,5	
2004г.		
Январь	98,7	92,1
Февраль	98,7	93,8
Март	98,5	133,9
I квартал	98,6	61,7
Апрель	98,9	105,2
Май	98,8	108,3
Июнь	98,8	122,9
II квартал	98,8	141,2
I полугодие	98,8	
Июль	110,6	124,9
Январь-июль	101,5	



Растениеводство. Уборка зерновых культур проводится в более ранние сроки по сравнению с прошлым годом. К 10 августа с.г., по данным Минсельхоза России, зерновые культуры скошены на площади 11,2 млн. гектаров (на 41,9% больше, чем к этому времени год назад), что составляет 31,9% посевов зерновых культур.

Зерна намолочено 28,7 млн. тонн в первоначально-оприходованном весе, что на 84,3% больше, чем к этому времени в прошлом году, в том числе пшеницы - 19,3 млн. тонн (в 2,1 раза больше).

Таблица 6

Ход уборки урожая зерновых культур в сельскохозяйственных организациях на 10 августа, млн. гектаров

	2004г.	2004г. к 2003г.		Справочно	
		+,-	%	2003г.	2002г.
Скошено зерновых культур (без кукурузы)	11,2	+3,3	141,9	7,9	17,4
в % к площади посева	31,9			22,6	43,2
Обмолочено	10,5	+3,5	150,0	7,0	16,7
в % к площади посева	29,9			20,1	41,5
в % к скошенной площади	93,6			88,6	96,1
Намолочено зерна (в первоначально-оприходованном весе)					
всего, млн.тонн	28,7	+13,2	184,3	15,5	44,2
с 1 га, центнеров	27,4	+5,1	122,9	22,3	26,5
в том числе пшеницы:					
всего, млн.тонн	19,3	9,9	206,4	9,4	26,2
с 1 га, центнеров	31,3	+7,6	132,1	23,7	30,6

Средние намолоты зерна с гектара в целом по России выше прошлогодних. В Краснодарском крае с гектара намолочено 45,1 центнера (32,9 центнера в прошлом году), Ставропольском крае - 34,7 центнера (23,7),

Волгоградской области - 25,0 центнера (17,0), ской - 30,3 центнера (18,3), Белгородской - 27,5 центнера (21,4), Воронежской - 24,5 центнера (22,8), Саратовской - 16,8 центнера (15,7) областях.

3.2.2. Описание и социально-экономическое ской области и района

Географическое положение

торов.

4. Ретроспективный анализ финансово–хозяйственной деятельности ОАО «КХП»

4.1. Принципы и подходы к анализу финансового состояния

Анализ финансового состояния предприятия на базе финансовой отчетности призван обеспечить оценку основных аспектов его хозяйственной деятельности. Он включает в себя следующие основные разделы.

1. Анализ балансовых отчетов:
 - анализ структуры активов и динамики их изменения;
 - анализ структуры пассивов (обязательств и собственного капитала) и динамики их изменений.
2. Анализ финансовых результатов (прибылей и убытков).
3. Анализ финансовых коэффициентов и показателей:
 - ликвидности активов и платежеспособности;
 - финансовой устойчивости предприятия;
 - деловой активности и эффективности управления;
 - рентабельности.

Анализ финансово-хозяйственной деятельности проводился на основании представленных предприятием бухгалтерских балансов и отчетов о прибылях и убытках на 01.01.2001, 01.01.2002, 01.01.2003, 01.01.2004 и 01.07.2004 гг.

4.2. Анализ балансовых отчетов

Агрегированные балансы ОАО "КХП" за период с 01.01.2001 г. по 01.07.2004 г. представлены в таблице.

Таблица 7

Агрегированный баланс ОАО "КХП", тыс. руб.

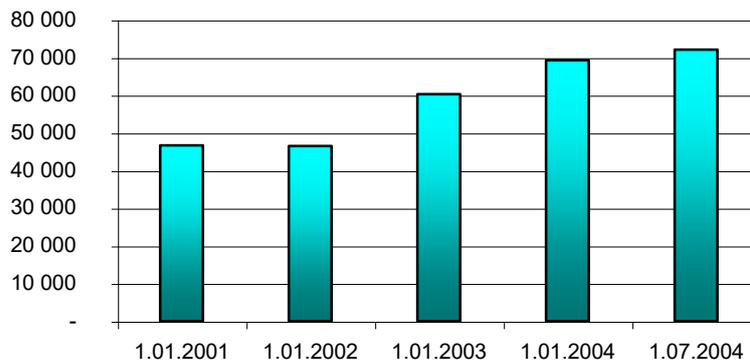
АКТИВ	Отчетные даты				
	1.01.2001	1.01.2002	1.01.2003	1.01.2004	1.07.2004
ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Нематериальные активы	-	-	7	-	-
Основные средства	37 228	37 318	35 811	32 604	30 402
Незавершенное строительство	988	993	993	1 141	1 145
Долгосрочные финансовые вложения	7	7	7	7	7
Итого внеоборотных активов	38 223	38 318	36 818	33 752	31 554
ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ					
Производственные запасы	835	1 051	1 939	1 235	138
Животные на выращивании и откорме	79	311	-	-	-
Незавершенное производство	555	906	-	154	740

АКТИВ	Отчетные даты				
	1.01.2001	1.01.2002	1.01.2003	1.01.2004	1.07.2004
Готовая продукция	2 691	876	188	4 777	26
Товары отгруженные	1 051	-	-	-	-
Расходы будущих периодов	-	-	-	-	4
НДС по приобретенным ценностям	-	49	283	435	232
Дебиторская задолженность	1 225	4 639	20 186	28 824	39 339
Краткосрочные финансовые вложения	1 710	300	-	-	-
Денежные средства	309	81	823	114	65
Прочие активы	-	-	-	-	-
Итого оборотных активов	8 455	8 213	23 419	35 539	40 544
ИТОГО АКТИВОВ	46 678	46 531	60 237	69 291	72 098

ПАССИВ	Отчетные даты				
	1.01.2001	1.01.2002	1.01.2003	1.01.2004	1.07.2004
СОБСТВЕННЫЕ СРЕДСТВА					
Уставный капитал	21	21	21	51	51
Добавочный капитал	41 893	41 893	41 893	42 163	42 163
Резервный капитал	-	-	-	-	-
Фонд социальной сферы	558	-	-	-	-
Нераспределенная прибыль / Непокрытые убытки	-	156	4 419	5 362	3 964
Целевые поступления и финансирование	-	-	-	-	-
Итого собственных средств	42 472	42 070	46 333	47 576	46 178
ДОЛГОСРОЧНЫЕ ПАССИВЫ	-	-	-	-	-
ТЕКУЩИЕ ПАССИВЫ					
Займы и кредиты	-	-	3 000	17 000	17 492
Задолженность перед поставщиками	206	2 509	8 139	2 755	6 527
Задолженность перед доч. и завис. обществами	-	-	-	-	-
Задолженность перед персоналом	67	84	12	54	17
Задолженность перед бюджетом и фондами	552	1 354	1 700	239	199
Авансы полученные	-	-	-	-	-
Прочая кредиторская задолженность	3 035	197	1 053	1 667	1 685
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	333	317	-	-	-
Доходы будущих периодов	-	-	-	-	-
Резервы предстоящих расходов	13	-	-	-	-
Итого текущих пассивов	4 206	4 461	13 904	21 715	25 920
ИТОГО ПАССИВОВ	46 678	46 531	60 237	69 291	72 098

Динамика валюты баланса представлена на диаграмме.

Динамика валюты баланса, тыс. руб.

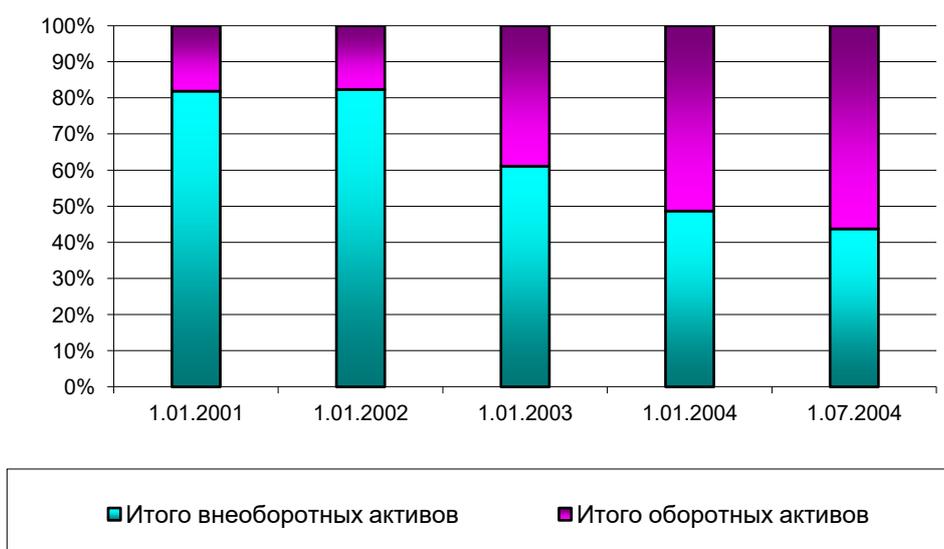


Валюта баланса, начиная с 01.01.2002 г., имеет тенденцию к росту. На 01.07.2004 г. валюта баланса составила 72 098 тыс. руб.

4.2.1. Анализ активов

Динамика структуры активов ОАО "КХП" представлена на диаграмме.

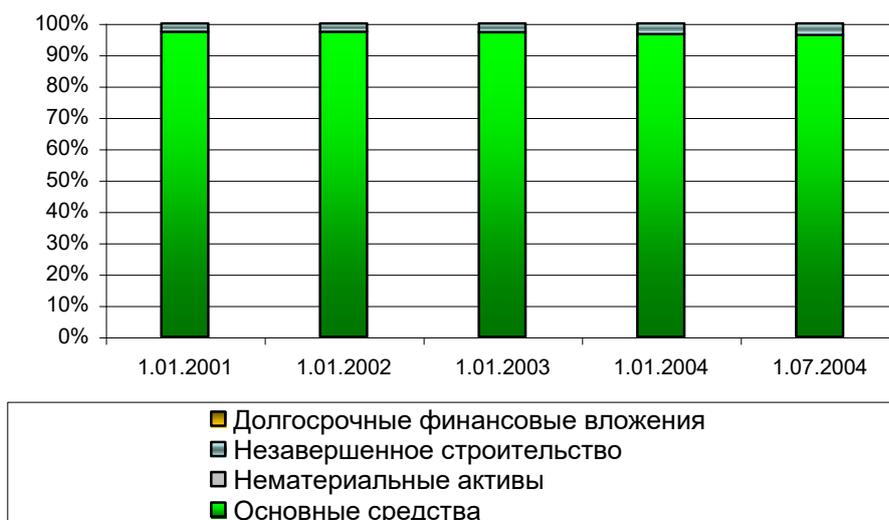
Динамика структуры актива баланса



Начиная с 1.01.2002 г. доля внеоборотных активов в структуре активов предприятия уменьшалась, что связано, в основном, с уменьшением значения статьи баланса "основные средства" и увеличением статьи баланса "дебиторская задолженность". На 1.07.2004 г. доля внеоборотных активов в структуре активов предприятия составила 43,8%, а доля оборотных активов, соответственно, 56,2%.

Динамика структуры внеоборотных активов ОАО "КХП" представлена на диаграмме.

Динамика структуры внеоборотных активов



В структуре внеоборотных активов преобладающую долю занимали основные средства. Доля основных средств в структуре внеоборотных активов на 01.07.2004 г. составила 96,3%.

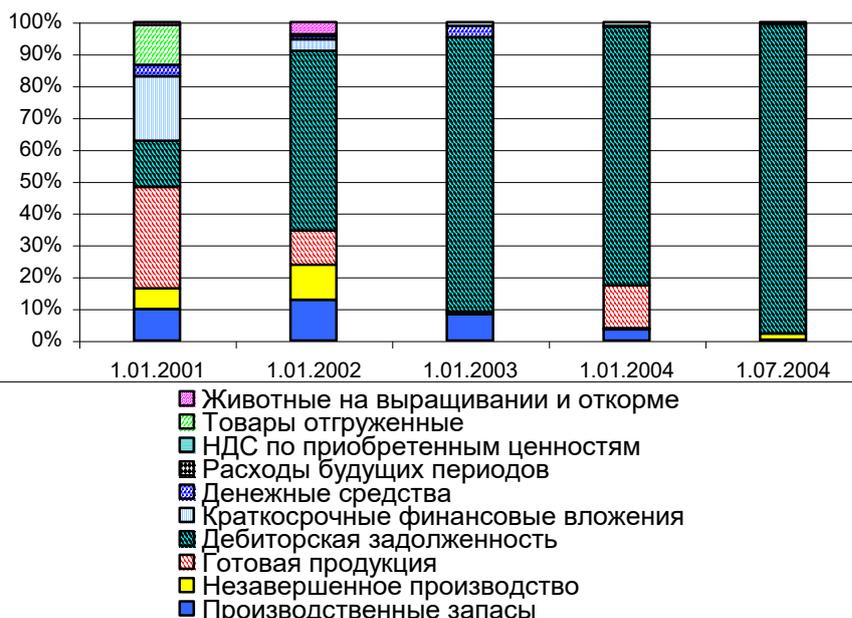
На с 01.07.2004 г. нематериальные активы в структуре внеоборотных активов отсутствовали.

Доля незавершенного строительства в структуре внеоборотных активов на 01.07.2004 г. составила 3,6%.

Доля долгосрочных финансовых вложений была незначительной в течение всего анализируемого периода. На 01.07.2004 г. долгосрочные финансовые вложения в абсолютном выражении составили 7 тыс. руб.

Динамика структуры оборотных активов ОАО "КХП" представлена на диаграмме.

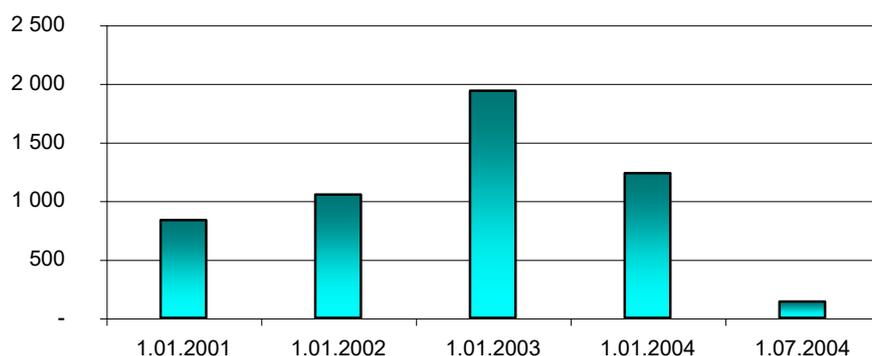
Динамика структуры оборотных активов



Основную долю в структуре оборотных активов по состоянию на 01.07.2004 г. составляла дебиторская задолженность (краткосрочная) – 97,0%. Также в структуре оборотных активов на 01.07.2004 г. присутствовали производственные запасы – 0,3%, незавершенное производство – 1,8%, готовая продукция – 0,1%, расходы будущих периодов – 4 тыс. руб. в абсолютном выражении, НДС по приобретенным ценностям – 0,6%, денежные средства – 0,2%.

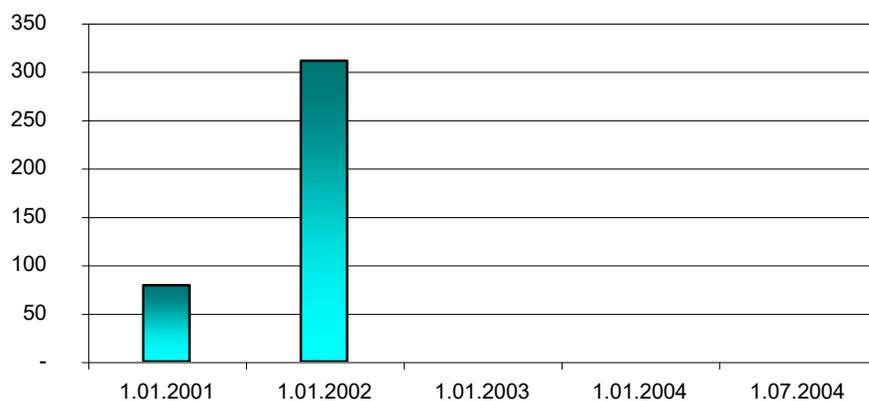
На 1.01.2003 г. абсолютное значение показателя производственных запасов достигло максимального значения за рассматриваемый период, а в дальнейшем снижалось. На 1.01.2004 г. абсолютное значение показателя производственных запасов составило 1 235 тыс. руб. или 3,5% в структуре оборотных активов. Низкое значение (138 тыс. руб.) данного показателя на 1.07.2004 г., скорее всего, объясняется сезонным характером работы предприятия.

Производственные запасы, тыс. руб.



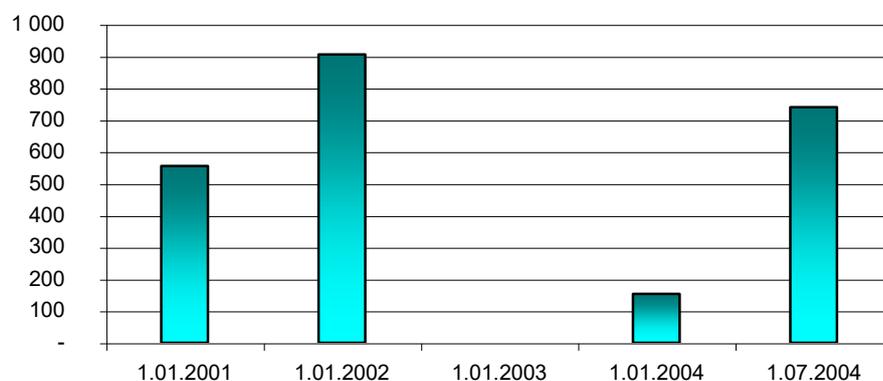
Начиная с 1.01.2003 г. показатель "Животные на выращивании и откорме" равнялся нулю.

Животные на выращивании и откорме, тыс. руб.



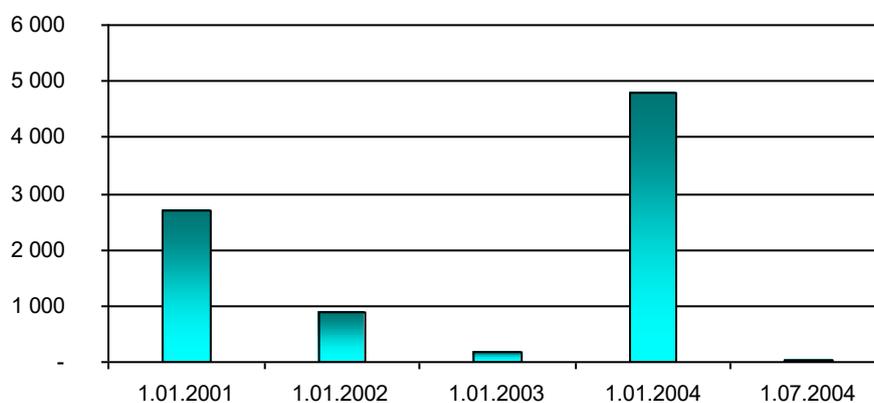
Абсолютное значение и доля в структуре оборотных активов показателя незавершенного производства колебались и на 01.07.2004 г. составили, соответственно, 740 тыс. руб. и 1,8%.

Незавершенное производство, тыс. руб.



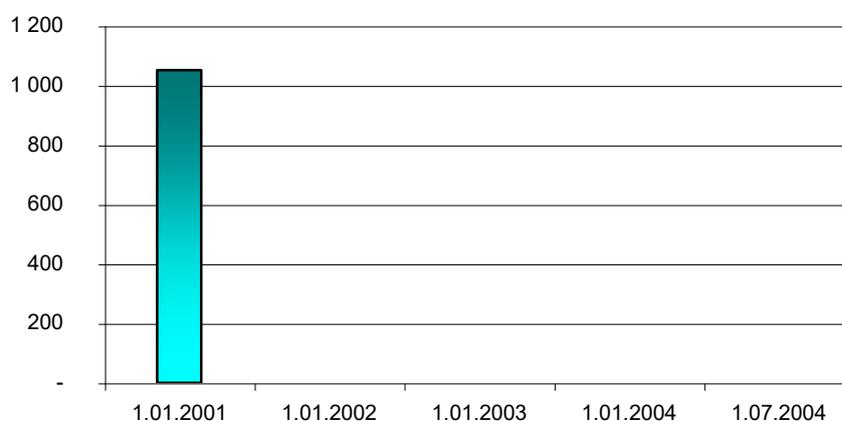
На 1.01.2004 г. значение показателя готовой продукции было максимальным в рассматриваемом периоде и составило 4 777 тыс. руб. или 13,4% в структуре оборотных активов. На 1.07.2004 г. готовая продукция составила 26 тыс. руб.

Готовая продукция, тыс. руб.



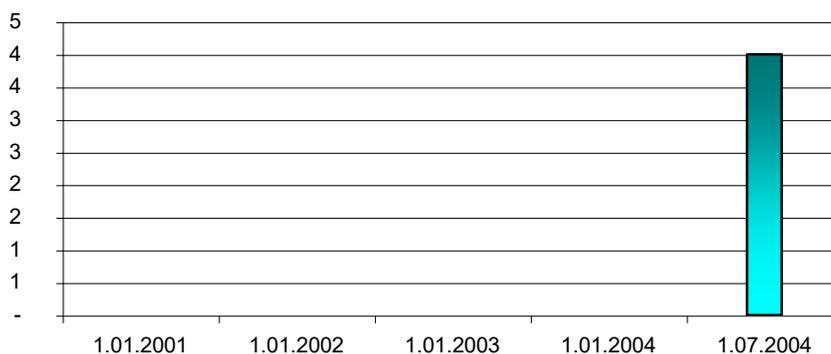
Начиная с 1.01.2002 г. показатель "Товары отгруженные" равнялся нулю.

Товары отгруженные, тыс. руб.



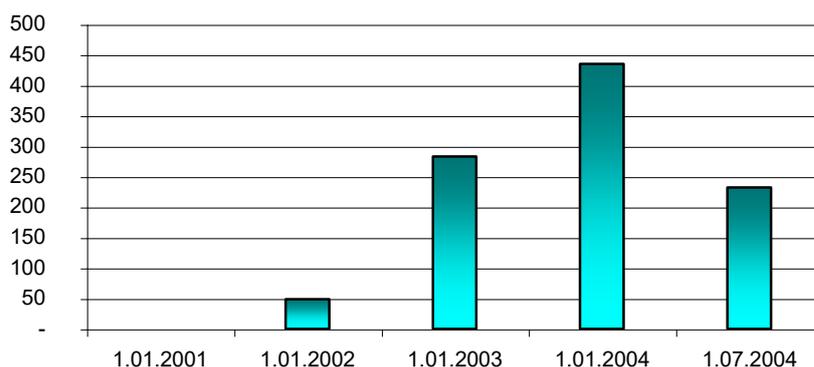
До 1.07.2004 г. статья баланса "Расходы будущих периодов" равнялась нулю. На 1.07.2004 г. расходы будущих периодов составили 4 тыс. руб.

Расходы будущих периодов, тыс. руб.



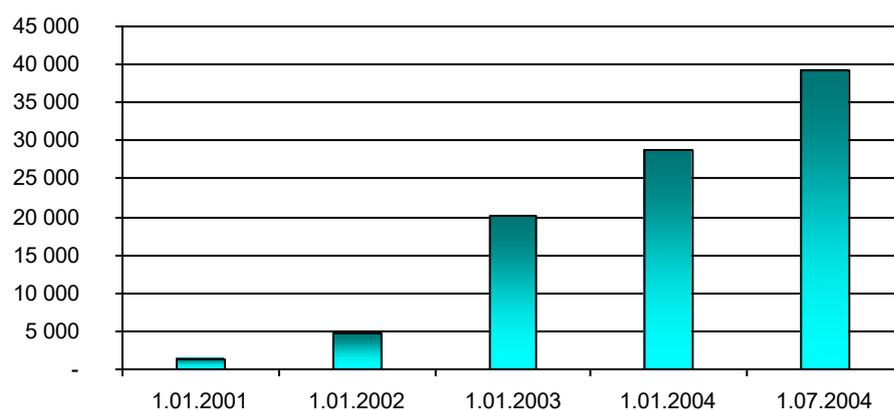
В период с 1.01.2002 по 1.01.2004 гг. наблюдается рост статьи баланса "НДС по приобретенным ценностям". В 1-м полугодии 2004 г. данный показатель снижался и на 1.07.2004 г. составил 232 тыс. руб. в абсолютном выражении или 0,3% в структуре оборотных активов.

НДС по приобретенным ценностям, тыс. руб.



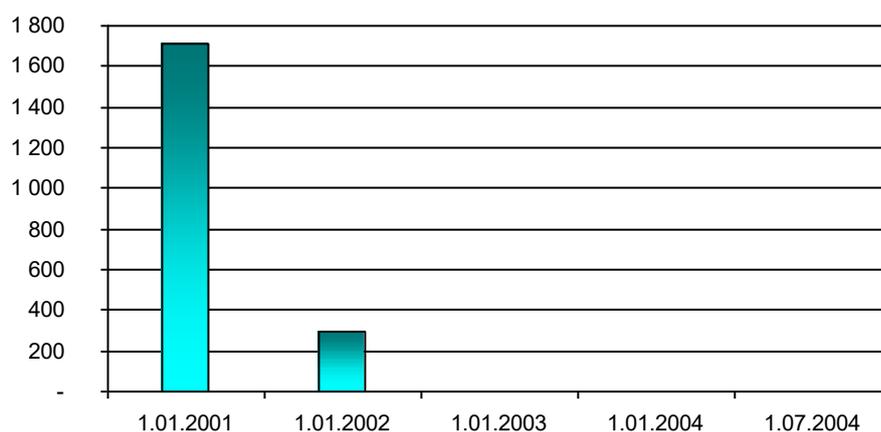
Абсолютное значение и доля в структуре оборотных активов дебиторской задолженности в анализируемом периоде возрастали. На 01.07.2004 г. доля дебиторской задолженности в структуре оборотных активов составила 97,0%, а абсолютное значение 39 339 тыс. руб.

Дебиторская задолженность, тыс. руб.



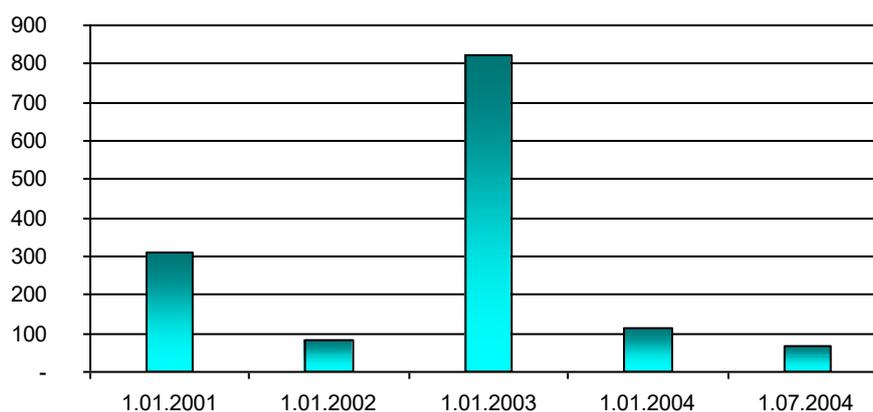
Начиная с 01.01.2003 г. краткосрочные финансовые вложения отсутствовали.

Краткосрочные финансовые вложения, тыс. руб.



Начиная с 1.01.2003 г. значение показателя денежных средств снижалось и на 1.07.2004 г. достигло своего минимального значения за весь анализируемый период, которое составило 65 тыс. руб. или 0,2% в структуре оборотных активов.

Денежные средства, тыс. руб.



Таким образом, негативным моментом в структуре активов является высокая доля и большое абсолютное значение краткосрочной дебиторской задолженности. Также к негативным моментам можно отнести отсутствие на последнюю отчетную дату краткосрочных финансовых вложений и низкое абсолютное значение статьи "Денежные средства", что отрицательно влияет на показатели ликвидности предприятия.

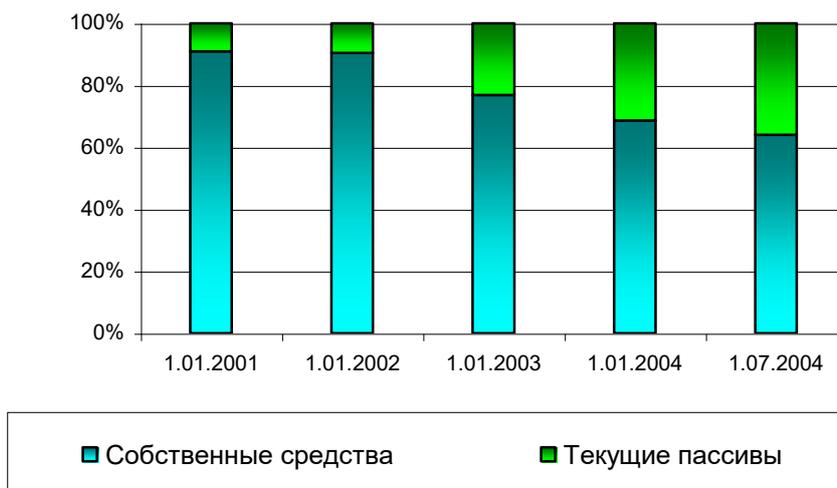
Негативной тенденцией в динамике структуры активов является рост показателя краткосрочной дебиторской задолженности.

Положительным моментом является отсутствие долгосрочной дебиторской задолженности.

4.2.2. Анализ пассивов

Динамика структуры пассивов ОАО "КХП" представлена на диаграмме.

Структура пассива баланса

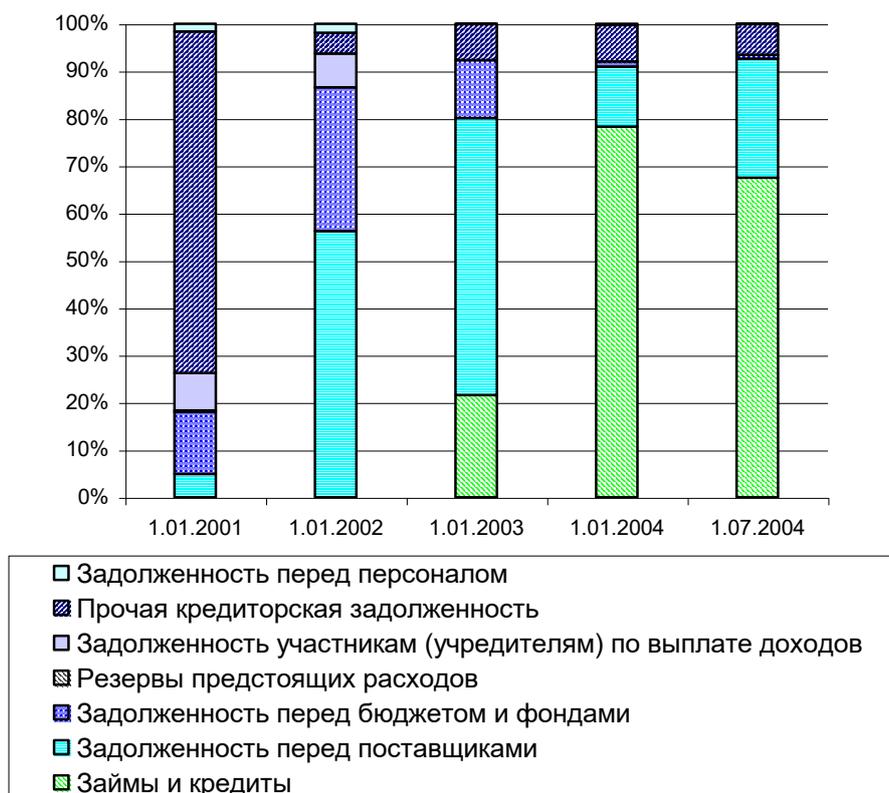


На протяжении анализируемого периода наблюдается тенденция к снижению доли собственных средств в структуре пассивов предприятия. На 1.07.2004 г. доля собственных средств составила 64,0% (46 178 тыс. руб. в абсолютном выражении), а текущих пассивов – 36,0%.

Долгосрочные пассивы на протяжении анализируемого периода у предприятия отсутствовали.

Динамика структуры текущих пассивов ОАО "КХП" представлена на диаграмме.

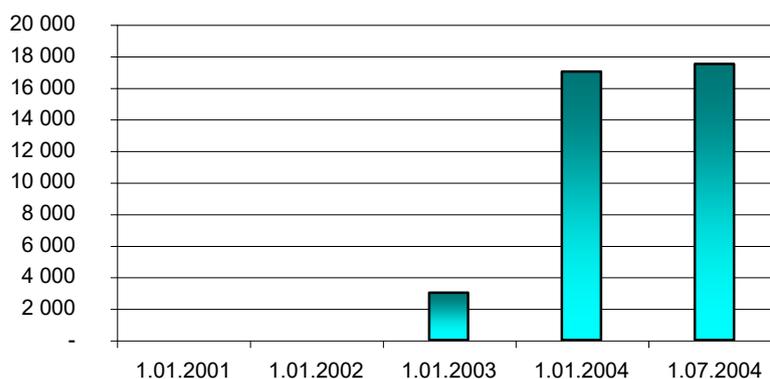
Структура текущих пассивов



По состоянию на 1.07.2004 г. основную долю текущих пассивов составляли займы и кредиты (67,5% в структуре текущих пассивов), задолженность перед поставщиками (25,2%) и прочая кредиторская задолженность (6,5%). Доля задолженности перед персоналом, бюджетом и внебюджетными фондами составляла менее 1%.

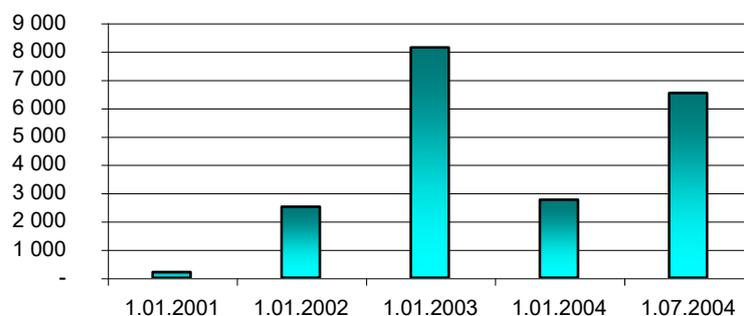
Начиная с 1.01.2003 г. предприятие привлекает заемные средства, причем их сумма возрастает. На 1.07.2004 г. сумма займов и кредитов достигла максимального значения, которое составило 17 492 тыс. руб. в абсолютном выражении или 67,5% в структуре текущих пассивов.

Займы и кредиты, тыс. руб.



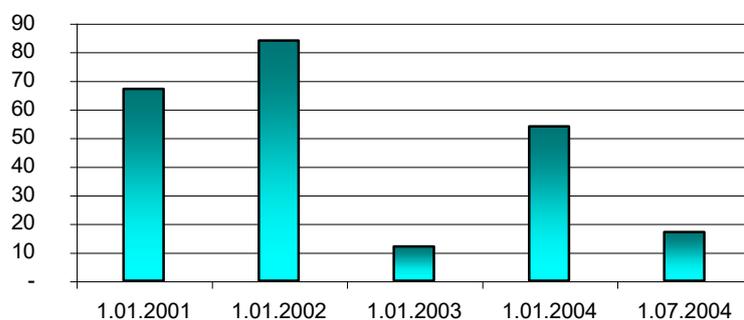
Абсолютное значение и доля в структуре текущих пассивов задолженности перед поставщиками в анализируемом периоде колебались. На 1.07.2004 г. задолженность перед поставщиками составила 6 527 тыс. руб. в абсолютном выражении или 25,2% в структуре текущих пассивов.

Задолженность перед поставщиками, тыс. руб.



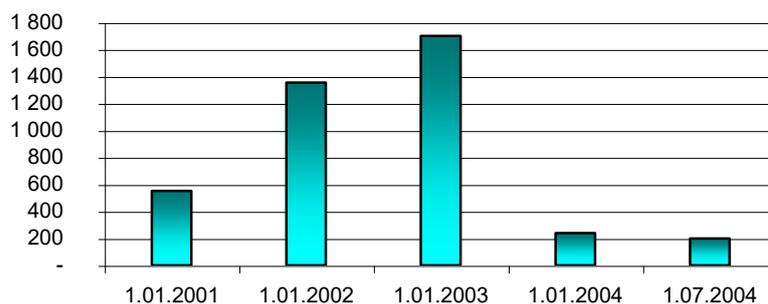
Абсолютное значение и доля в структуре текущих пассивов задолженности перед персоналом в анализируемом периоде колебались. На 1.07.2004 г. задолженность перед персоналом составила 17 тыс. руб. в абсолютном выражении или 0,1% в структуре текущих пассивов.

Задолженность перед персоналом, тыс. руб.



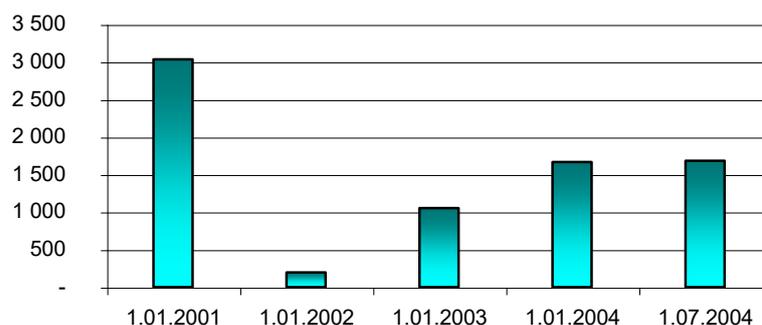
В 2003 г. задолженность перед бюджетом и внебюджетными фондами резко снизилась и на 1.07.2004 г. достигла своего минимального значения за весь анализируемый период, которое составило 199 тыс. руб. или 0,8% в структуре текущих пассивов.

**Задолженность перед бюджетом и
внебюджетными фондами, тыс. руб.**



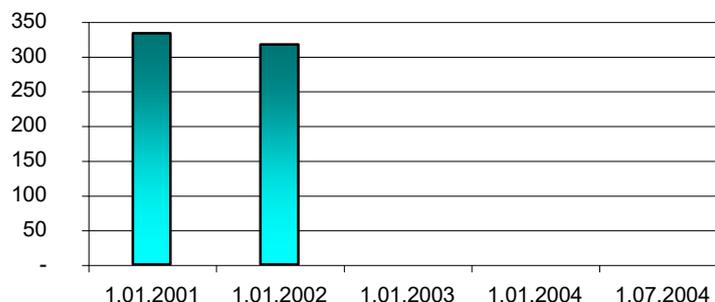
Начиная с 1.01.2002 г. сумма прочей кредиторской задолженности увеличивалась и на 1.07.2004 г. составила 1 685 тыс. руб. или 6,5% в структуре текущих пассивов.

Прочая кредиторская задолженность, тыс. руб.



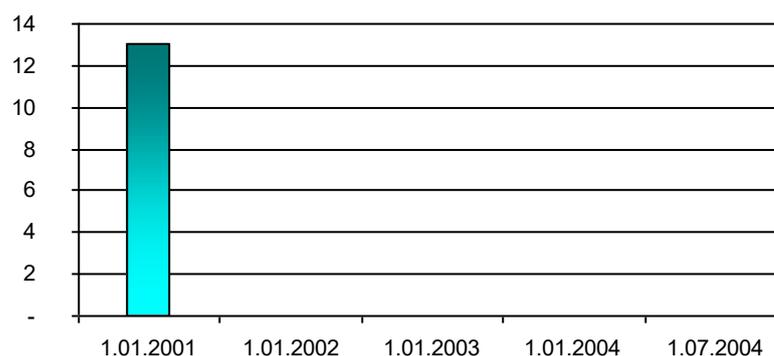
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов на 1.01.2003 г. была полностью погашена.

**Задолженность участникам (учредителям) по
выплате доходов, тыс. руб.**



Начиная с 1.01.2002 г. резервы предстоящих расходов отсутствовали.

Резервы предстоящих расходов, тыс. руб.



Авансы полученные и доходы будущих периодов отсутствовали на протяжении всего анализируемого периода.

Таким образом, к положительным тенденциям в структуре пассивов можно отнести снижение задолженности перед бюджетом и внебюджетными фондами. Положительным моментом является то, что предприятие не накапливает задолженность перед поставщиками и персоналом.

Высокую долю и абсолютное значение займов и кредитов, по нашему мнению, нельзя относить к негативным тенденциям, т.к. в условиях прибыльной работы привлечение заемных средств, скорее всего, может быть связано с увеличением оборотных средств предприятия.

Условно-негативной тенденцией в динамике структуры пассивов является:

рост суммы прочей кредиторской задолженности.

4.3. Анализ финансовых результатов

В таблице представлена динамика финансовых результатов ОАО "КХП" за рассматриваемый период.

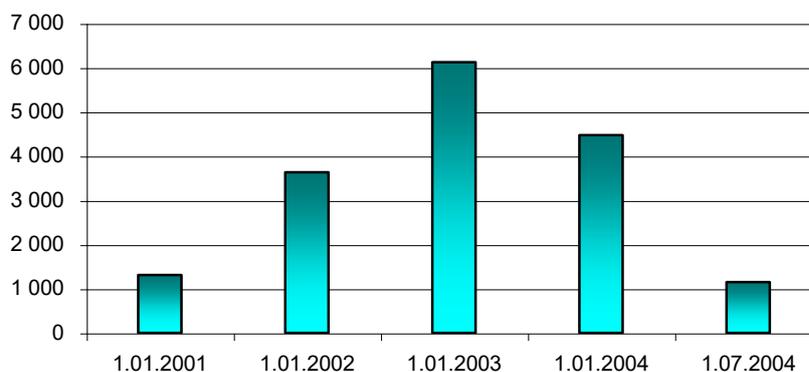
Таблица 8

Отчет о финансовых результатах ОАО "КХП", тыс. руб.

Наименование показателя	Отчетные даты				
	1.01.2001	1.01.2002	1.01.2003	1.01.2004	1.07.2004
Выручка от реализации	9 862	18 205	22 140	8 113	7 571
Себестоимость товаров и услуг	8 555	14 570	6 129	1 397	6 289
Коммерческие расходы	-	-	9 888	2 244	134
Прибыль от реализации	1 307	3 635	6 123	4 472	1 148
Операционные доходы	-	-	5 241	8 122	693
Операционные расходы	149	1 998	4 487	11 237	2 622
Внереализационные доходы	63	-	-	-	-
Внереализационные расходы	-	248	-	6	434
Прибыль / Убыток до налогообложения	1 221	1 389	6 877	1 351	-1 215
Налог на прибыль и другие обязательные платежи	-	1 233	1 088	272	167
Чистая прибыль	1 221	156	5 789	1 079	-1 382

С учетом величины коммерческих расходов изменение прибыли от основной реализации в течение рассматриваемого периода имеет следующий вид.

Прибыль от основной реализации, тыс. руб.



Прибыль от основной реализации являлась положительной величиной в течении всего анализируемого периода. На 1.07.2004 г. прибыль от основной реализации составила 1 148 тыс. руб.

Изменение величин операционных, внереализационных доходов и расходов, а также результата от внереализационной деятельности представлено на диаграмме.

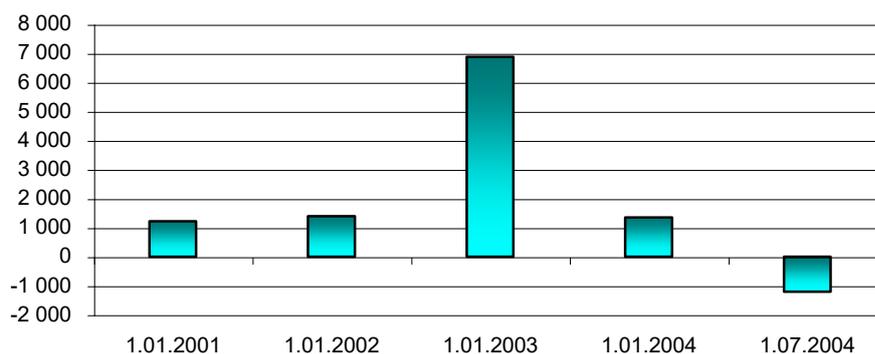
Результат от внереализационной деятельности, тыс. руб.



Положительный результат от внереализационной деятельности сложился только по результатам 2002 г. За первое полугодие 2004 г. убыток от внереализационной деятельности составил 2 363 тыс. руб.

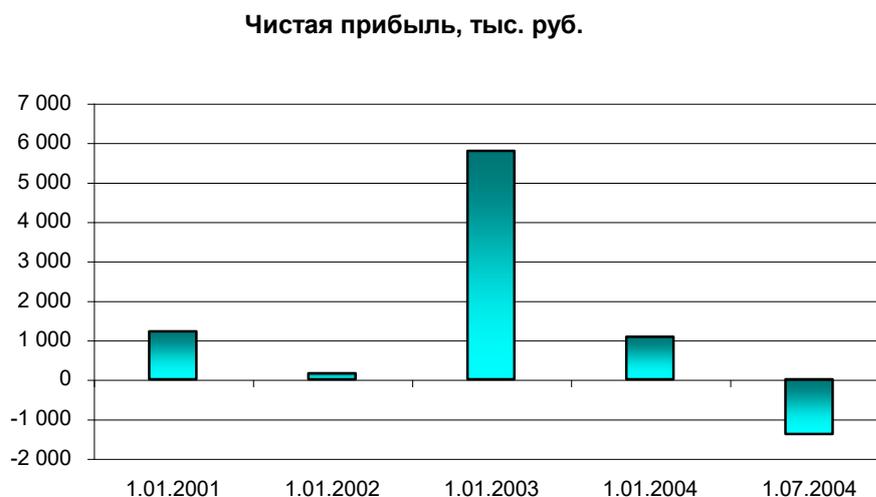
Изменение величины налогооблагаемой прибыли представлено на диаграмме.

Налогооблагаемая прибыль, тыс. руб.



На протяжении анализируемого периода, за исключением 1-го полугодия 2004 г., величина налогооблагаемой прибыли была положительной. Налогооблагаемый убыток на 1.07.2004 г. составил 1 215 тыс. руб., что можно объяснить сезонным характером работы предприятия и на конец 2004 г. прогнозировать положительный результат.

С учетом величины налогов и обязательных платежей график чистой прибыли предприятия имеет следующий вид.



Чистая прибыль в анализируемом периоде менялась аналогично налогооблагаемой. На 1.07.2004 г. величина налогооблагаемого убытка составила 1 382 тыс. руб.

Таким образом, по результатам анализа финансовых результатов можно сделать следующие выводы:

- в анализируемом периоде выручка от реализации покрывает себестоимость товаров и услуг, валовая прибыль положительна;
- внереализационная деятельность предприятия убыточна во всем анализируемом периоде кроме 2002 г.;
- в период 2000 по 2003 гг. чистая прибыль положительна. Убыточная деятельность предприятия в 1-м полугодии 2004 г. связана, скорее всего, с сезонным характером деятельности.

4.4. Анализ финансовых коэффициентов и показателей

Анализ коэффициентов проводился по следующим группам:

- коэффициенты ликвидности;
- коэффициенты финансовой устойчивости;
- коэффициенты деловой активности;
- коэффициенты рентабельности.

4.4.1. Анализ коэффициентов ликвидности

Ликвидность характеризует способность предприятия выплачивать краткосрочные долговые обязательства или иначе – способность удовлетворять претензии по текущим (краткосрочным, т.е. в срок до 1 года) обязательствам.

Коэффициент абсолютной ликвидности (LR)

Показывает, какая доля краткосрочных долговых обязательств может быть покрыта за счет денежных средств и их эквивалентов в виде рыночных ценных бумаг и депозитов, т.е. практически абсолютно ликвидными активами.

Рассчитывается по формуле:

$LR = (\text{Денежные средства} + \text{Краткосрочные инвестиции}) / \text{Текущие обязательства}$

Рекомендованные значения: 0,2 – 0,5.

Коэффициент срочной ликвидности (QR)

Отношение наиболее ликвидной части оборотных средств к краткосрочным обязательствам. Обычно рекомендуется, чтобы значение этого показателя было больше 1. Однако реальное значение для российских предприятий редко составляет более 0,7 – 0,8, что признается допустимым.

Рассчитывается по формуле:

$QR = (\text{Денежные средства} + \text{Краткосрочные инвестиции} + \text{Счета и векселя к получению}) / \text{Текущие обязательства}$

Коэффициент текущей ликвидности (CR)

Рассчитывается как частное от деления оборотных средств на краткосрочные обязательства и показывает, достаточно ли у предприятия средств, которые могут быть использованы для погашения краткосрочных обязательств. В соответствии с международной и российской практикой, значения коэффициента должны находиться в пределах от единицы до двух.

Рассчитывается по формуле:

$CR = \text{Текущие активы} / \text{Текущие обязательства}$

Собственный оборотный капитал

Определяется как разность между текущими собственными средствами и внеоборотными активами. Показатель показывает величину оборотного капитала, финансируемого за счет источников собственных средств.

Рекомендуемые значения: >0.

Рассчитывается по формуле:

$$NWC = \text{Собственные средства} - \text{Внеоборотные активы}$$

Чистый оборотный капитал (NWC)

Определяется как разность между текущими активами и его текущими обязательствами. Чистый оборотный капитал необходим для поддержания финансовой устойчивости предприятия, поскольку превышение текущих средств над текущими обязательствами означает, что предприятие не только может погасить свои текущие обязательства, но и имеет резервы для расширения деятельности.

Рекомендуемые значения: >0.

Значительное превышение чистого оборотного капитала над оптимальной потребностью говорит о нерациональном использовании ресурсов предприятия.

Рассчитывается по формуле:

$$NWC = \text{Текущие активы} - \text{Текущие обязательства}$$

Рассчитанные показатели ликвидности приведены в таблице.

Таблица 9

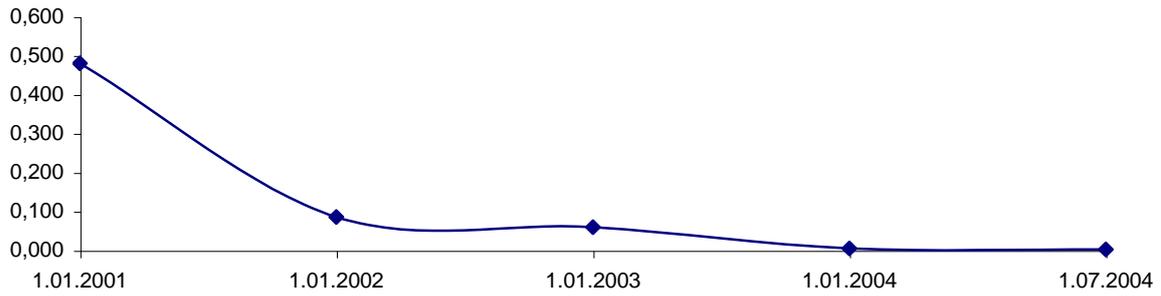
Показатели ликвидности ОАО "КХП"

Показатель	Рекомендованное значение	Отчетные даты				
		1.01.2001	1.01.2002	1.01.2003	1.01.2004	1.07.2004
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,2-0,5	0,480	0,085	0,059	0,005	0,003
Коэффициент срочной ликвидности	0,7-1	0,771	1,125	1,511	1,333	1,520
Коэффициент текущей ликвидности	> 1	2,010	1,841	1,684	1,637	1,564
Собственный оборотный капитал, тыс. руб.	> 0	4 249	3 752	9 515	13 824	14 624
Чистый оборотный капитал, тыс. руб.	> 0	4 249	3 752	9 515	13 824	14 624

Значение коэффициента абсолютной ликвидности начиная с 1.01.2002 г. было ниже рекомендованного диапазона и имело тенденцию к снижению.

Оценка тенденции финансовой деятельности по данному показателю: отрицательная.

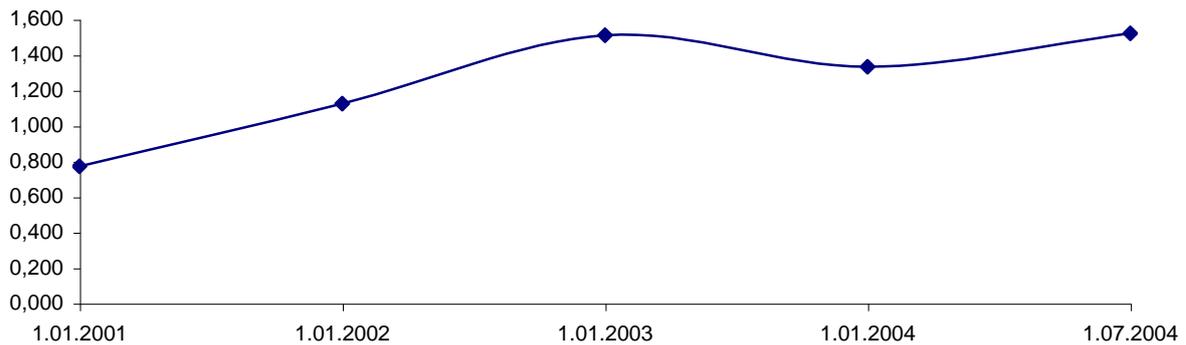
Коэффициент абсолютной ликвидности



Значение коэффициента срочной ликвидности начиная с 1.01.2002 г. было выше рекомендованного диапазона, что связано с высоким значением показателя дебиторской задолженности.

Оценка тенденции финансовой деятельности по данному показателю: отрицательная.

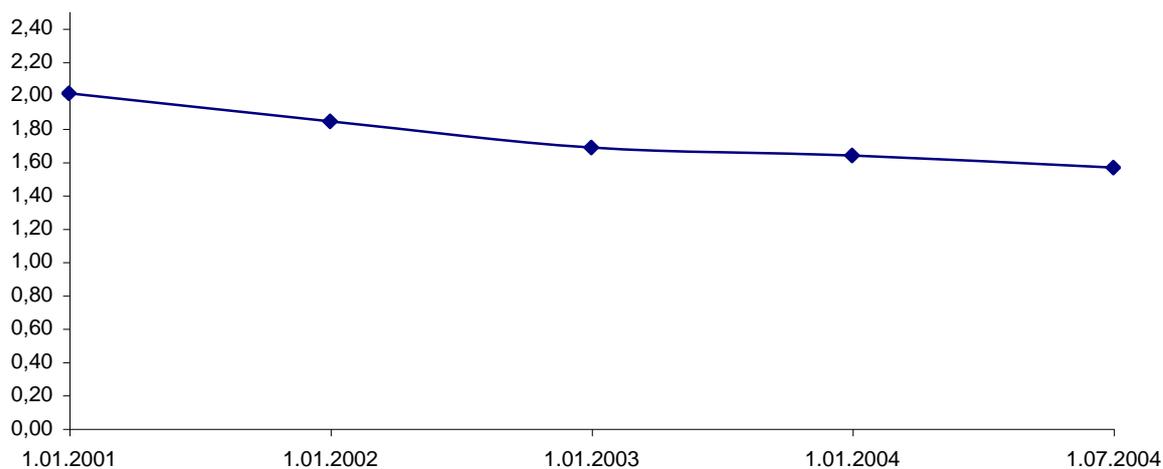
Коэффициент срочной ликвидности



На протяжении анализируемого периода значение коэффициента текущей ликвидности снижалось, однако оставалось значительно выше минимального рекомендованного значения.

Оценка тенденции финансовой деятельности по данному показателю: положительная.

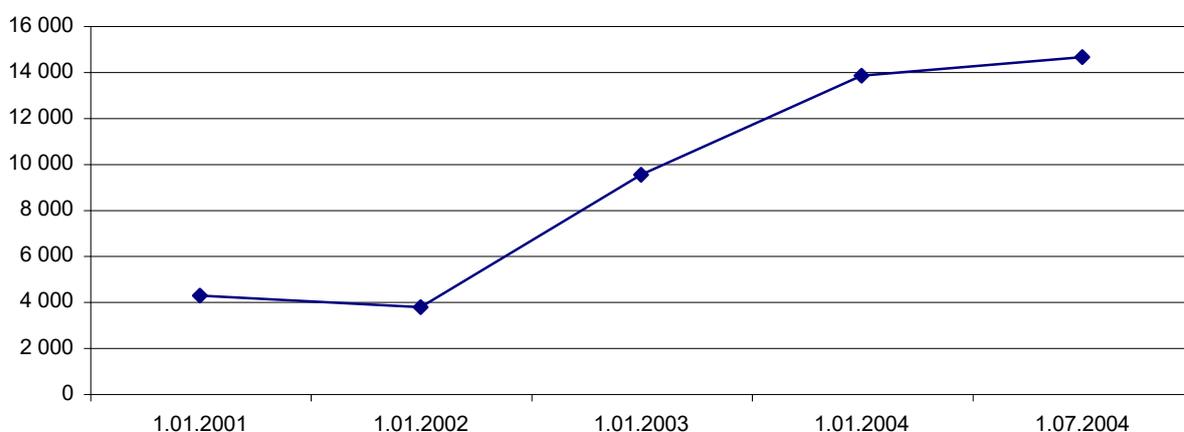
Коэффициент текущей ликвидности



Величина собственного оборотного капитала в анализируемом периоде была положительной, и начиная с 1.01.2002 г. возрастала.

Оценка тенденции финансовой деятельности по данному показателю: положительная.

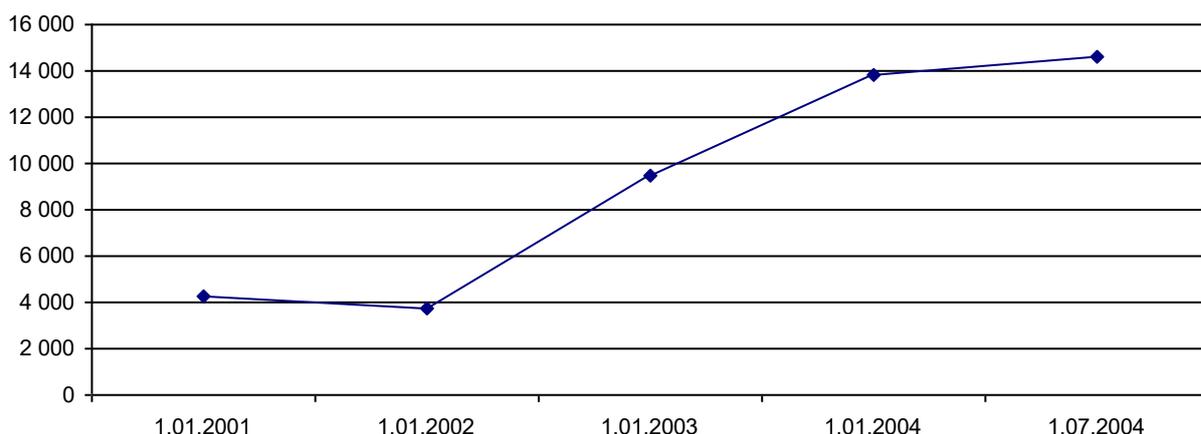
Собственный оборотный капитал, тыс. руб.



Динамика чистого оборотного капитала на протяжении всего рассматриваемого периода была аналогично предыдущему показателю.

Оценка тенденции финансовой деятельности по данному показателю: положительная.

Чистый оборотный капитал, тыс. руб.



4.4.2. Анализ коэффициентов финансовой устойчивости

Коэффициенты отражают соотношение собственных и заемных средств в источниках финансирования предприятия, т.е. характеризуют степень финансовой независимости предприятия от кредиторов. Для оценки финансовой устойчивости используются следующие показатели.

Коэффициент финансовой независимости (EQ/TA)

Характеризует зависимость предприятия от внешних займов (кредиторов). Чем ниже значение коэффициента, тем больше займов у предприятия, тем выше риск неплатежеспособности.

Рассчитывается по формуле:

$$EQ/TA = \text{Собственный капитал} / \text{Суммарный пассив}$$

Рекомендуемые значения: 0,5 – 0,8.

Отношение суммарных обязательств к суммарным активам (TD/TA)

Показывает, какая доля активов предприятия финансируется за счет суммарных обязательств.

Рассчитывается по формуле:

$$TD/TA = (\text{Долгосрочные обязательства} + \text{Текущие обязательства}) / \text{Суммарный актив}$$

Рекомендуемые значения: 0,2 – 0,5.

Отношение суммарных обязательств к собственному капиталу (TD/EQ)

Отношение кредитных и собственных источников финансирования.

Рассчитывается по формуле:

$TD/EQ = (\text{Долгосрочные обязательства} + \text{Текущие обязательства}) / \text{Собственный капитал}$

Рекомендуемые значения: 0,25 – 1.

Рассчитанные показатели ликвидности приведены в таблице.

Таблица 10

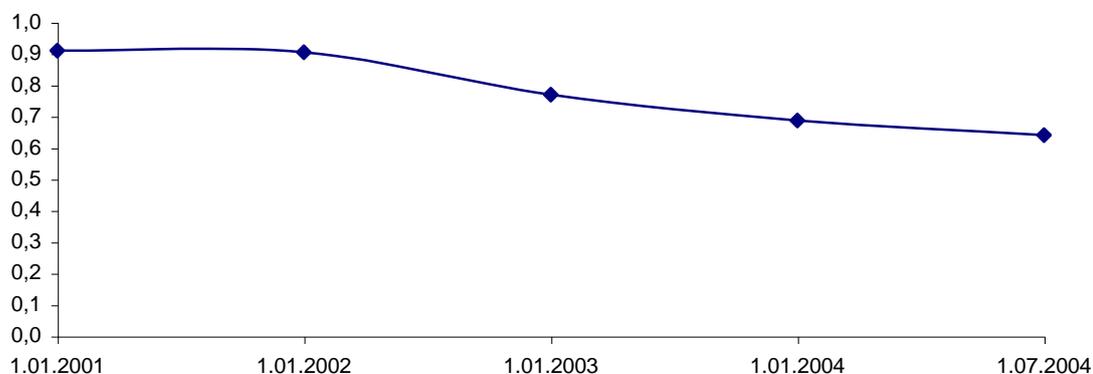
Показатели финансовой устойчивости ОАО "КХП"

Показатель	Рекомендованное значение	Отчетные даты				
		1.01.2001	1.01.2002	1.01.2003	1.01.2004	1.07.2004
Коэффициент финансовой независимости	0,5-0,8	0,910	0,904	0,769	0,687	0,640
Отношение суммарных обязательств к суммарным активам	0,2-0,5	0,090	0,096	0,231	0,313	0,360
Отношение суммарных обязательств к собственному капиталу	0,25-1	0,099	0,106	0,300	0,456	0,561

Начиная с 1.01.2003 г. значение коэффициента финансовой независимости находилось в пределах рекомендованного диапазона.

Оценка тенденции финансовой деятельности по данному показателю: положительная.

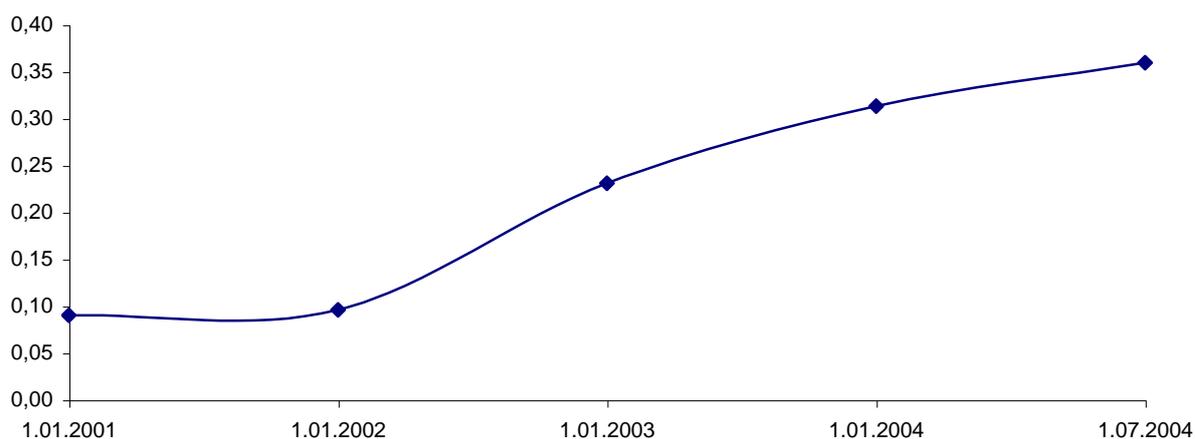
Коэффициент финансовой независимости



Начиная с 1.01.2003 г. значение показателя "Отношение суммарных обязательств к суммарным активам" находилось в пределах рекомендованного диапазона.

Оценка тенденции финансовой деятельности по данному показателю: положительная.

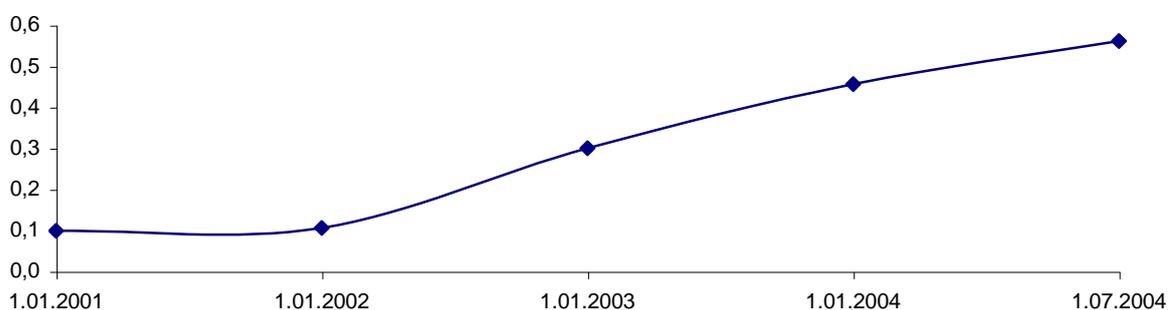
Отношение суммарных обязательств к суммарным активам



Тенденция показателя "Отношение суммарных обязательств к собственному капиталу" аналогична предыдущему показателю.

Оценка тенденции финансовой деятельности по данному показателю: положительная.

Отношение суммарных обязательств к собственному капиталу



4.4.3. Анализ коэффициентов деловой активности

Коэффициенты деловой активности позволяют проанализировать, насколько эффективно предприятие использует свои средства. Основными показателями являются следующие.

Оборачиваемость рабочего капитала (NCT), раз

Показывает, насколько эффективно предприятие использует инвестиции в оборотный капитал и как это влияет на рост продаж. Чем выше значение этого коэффициента, тем более эффективно предприятием используется чистый оборотный капитал.

Рассчитывается по формуле:

$NCT = \text{Чистый объем продаж} / \text{Чистый оборотный капитал}$.

Оборачиваемость основных средств (FAT), раз

Этот коэффициент характеризует эффективность использования предприятием имеющихся в распоряжении основных средств. Чем выше значение коэффициента, тем более эффективно предприятие использует основные средства.

Рассчитывается по формуле:

$FAT = \text{Чистый объем продаж} / \text{Долгосрочные активы}$

Оборачиваемость активов (TAT), раз

Характеризует эффективность использования предприятием всех имеющихся ресурсов независимо от источников их привлечения. Данный коэффициент показывает, сколько раз в год совершается полный цикл производства и обращения, приносящий соответствующий эффект в виде прибыли.

Рассчитывается по формуле:

$TAT = \text{Чистый объем продаж} / \text{Сумма всех активов}$

Оборачиваемость запасов (ST), раз

Отражает скорость реализации запасов. В целом, чем выше показатель оборачиваемости запасов, тем меньше средств связано в этой наименее ликвидной группе активов.

Рассчитывается по формуле:

$ST = \text{Себестоимость} / \text{Товарно-материальные запасы}$.

Оборачиваемость дебиторской задолженности (CP), дн.

Показывает среднее число дней, требуемое для взыскания задолженности. Чем меньше это число, тем быстрее дебиторская задолженность обращается в денежные средства, а, следовательно, повышается ликвидность оборотных средств предприятия. Высокое значение коэффициента может свидетельствовать о трудностях с взысканием средств по счетам дебиторов.

Рассчитывается по формуле:

$CP = (\text{Счета и векселя к получению} / \text{Чистый объем продаж}) * 360$

Поскольку все показатели рассчитываются по отношению к выручке, необходимо рассматривать годовые показатели, т.к. в этом случае они

являются сравнимыми. Рассчитанные показатели деловой активности приведены в таблице.

Таблица 11

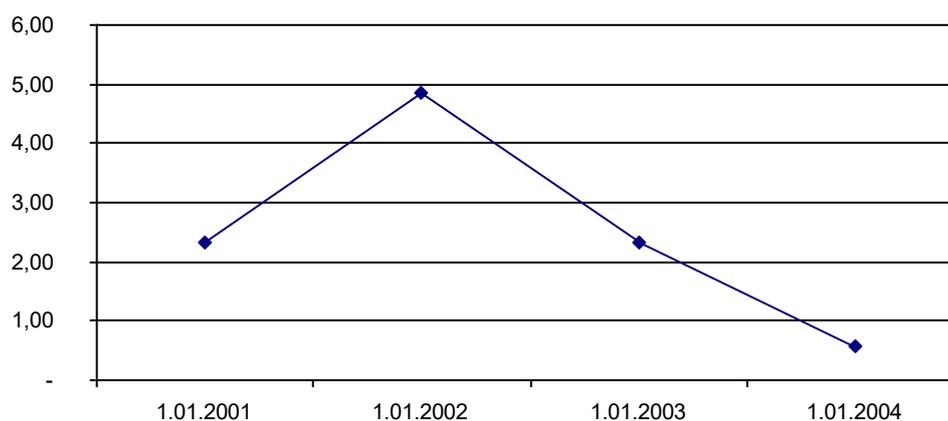
Показатели деловой активности ОАО "КХП"

Показатель	Отчетные даты			
	1.01.2001	1.01.2002	1.01.2003	1.01.2004
Оборачиваемость рабочего капитала, раз	2,32	4,85	2,33	0,59
Оборачиваемость основных средств, раз	0,26	0,48	0,60	0,24
Оборачиваемость активов, раз	0,21	0,39	0,37	0,12
Оборачиваемость запасов, раз	2,42	6,43	10,41	1,32
Период оборота дебиторской задолженности, дней	45	92	328	1 279

Начиная с 1.01.2002 г. величина оборачиваемости рабочего капитала снижалась, но это происходило за счет роста абсолютного значения рабочего капитала предприятия.

Оценка тенденции финансовой деятельности по данному показателю: нейтральная.

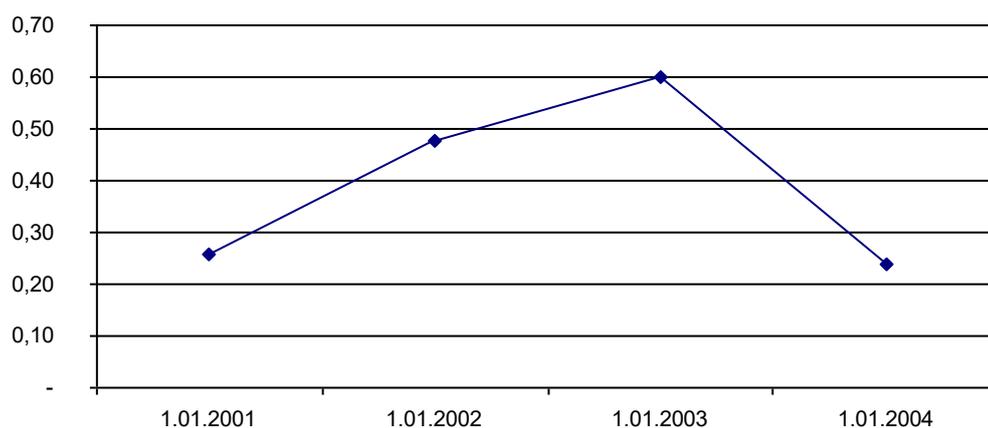
Оборачиваемость рабочего капитала, раз



Оборачиваемость основных средств на с 1.01.2004 г. резко снизилась за счет снижения выручки предприятия за 2003 г. Анализируя выручку за первое полугодие 2004 г. можно прогнозировать положительную тенденцию по этому показателю.

Оценка тенденции финансовой деятельности по данному показателю: положительная.

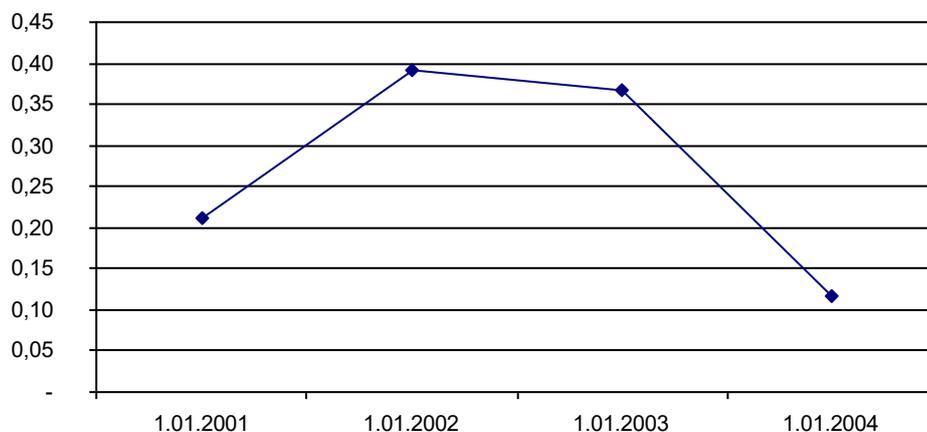
Оборачиваемость основных средств, раз



Начиная с 1.01.2002 г. величина оборачиваемости активов снижалась. Резкое снижение показателя на 1.01.2004 г. вызвано теми же причинами, что и для предыдущего показателя.

Оценка тенденции финансовой деятельности по данным показателям: нейтральная.

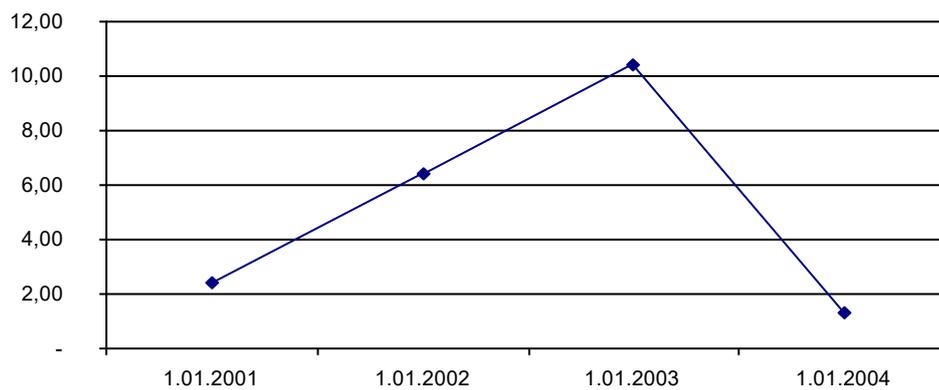
Оборачиваемость активов, раз



Значение показателя оборачиваемости запасов по итогам 2003 г. снизилось. Как было отмечено ранее, финансовые результаты 2003 г. не являются типичными для рассматриваемого предприятия, а за исключением 2003 г. тенденция показателя является положительной.

Оценка тенденции финансовой деятельности по данным показателям: положительная.

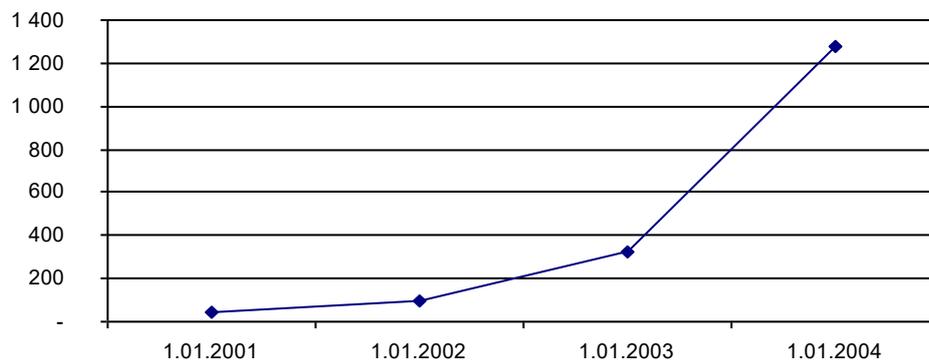
Оборачиваемость запасов, раз



Период оборота дебиторской задолженности в рассматриваемом периоде возрастал, на что влиял рост абсолютного значения краткосрочной дебиторской задолженности.

Оценка тенденции финансовой деятельности по данному показателю: отрицательная.

Период оборота дебиторской задолженности, дней



4.4.4. Анализ коэффициентов рентабельности

Коэффициенты рентабельности показывают, насколько прибыльна деятельность предприятия.

В общем случае, коэффициент рентабельности рассчитывается по формуле:

$RO = \text{Прибыль} / \text{Вложенный капитал (суммарные активы, собственные средства, заемные средства, основные средства и т.д.)}$

Таблица 12

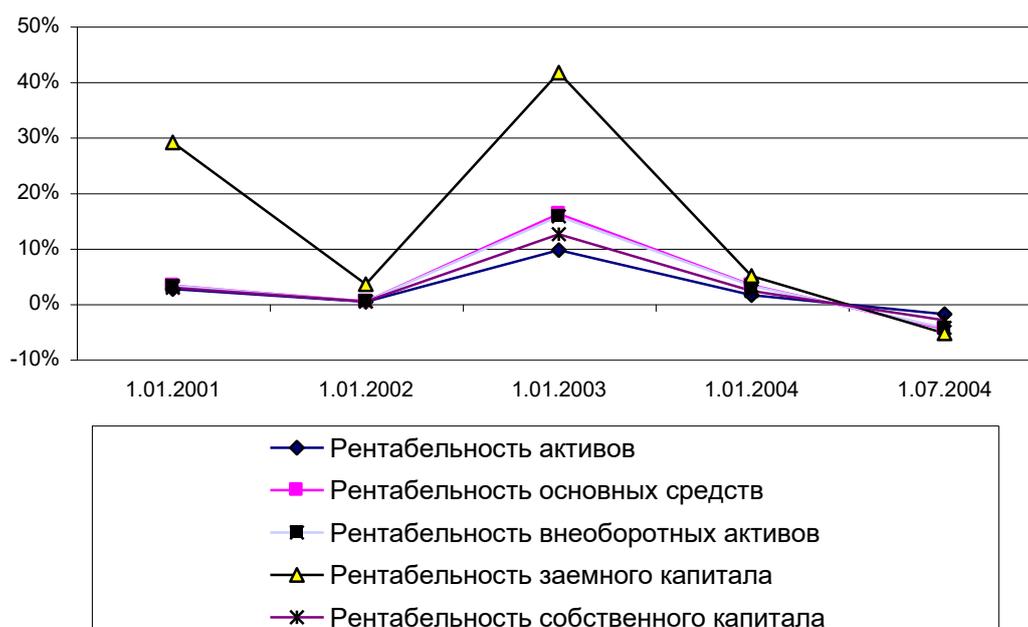
Показатели деловой рентабельности ОАО "КХП"

Показатель	Отчетные даты				
	1.01.2001	1.01.2002	1.01.2003	1.01.2004	1.07.2004
Рентабельность активов	2,62%	0,34%	9,61%	1,56%	-1,92%
Рентабельность основных средств	3,28%	0,42%	16,17%	3,31%	-4,55%
Рентабельность внеоборотных активов	3,19%	0,41%	15,72%	3,20%	-4,38%
Рентабельность заемного капитала	29,03%	3,50%	41,64%	4,97%	-5,33%
Рентабельность собственного капитала	2,87%	0,37%	12,49%	2,27%	-2,99%

Значения всех показателей рентабельности в рассматриваемом периоде колебались. Отрицательные значения показателей рентабельности в 1-м полугодии 2004 г. связаны с отрицательным значением чистой прибыли в этом периоде, что, как отмечалось выше, может быть связано с сезонным характером деятельности предприятия. Результаты 2003 г. являются нетипичными для ОАО "КХП". Не принимая их в расчет, тенденции показателей рентабельности можно отнести к положительным.

Оценка тенденции финансовой деятельности по данным показателям: положительная.

Показатели рентабельности, %



4.5. Общие выводы по результатам анализа

В ходе ретроспективного анализа деятельности ОАО "КХП" были выявлены следующие положительные и отрицательные тенденции.

Отрицательные моменты и тенденции

1. Высокая доля и большое абсолютное значение краткосрочной дебиторской задолженности.
2. Рост показателя краткосрочной дебиторской задолженности.
3. Рост прочей кредиторской задолженности.
4. Результат от внереализационной деятельности отрицательный.
5. Отрицательные тенденции по показателям абсолютной и срочной ликвидности.
6. Отрицательная тенденция по показателю оборачиваемости дебиторской задолженности.

Положительные моменты и тенденции

1. Рост валюты баланса.
2. Отсутствие долгосрочной дебиторской задолженности.
3. Снижение задолженности перед бюджетом и внебюджетными фондами.
4. Не происходит накопление задолженности перед поставщиками и персоналом предприятия.
5. Выручка от реализации покрывает себестоимость товаров и услуг, валовая прибыль положительна.
6. Положительные показатели чистой прибыли в период с 2000 по 2003 гг.
7. Положительная тенденция коэффициента текущей ликвидности, собственного и чистого оборотного капитала.
8. Положительные тенденции по всем показателям финансовой устойчивости.
9. Положительная динамика большинства коэффициентов деловой активности.
10. Прогнозируемая положительная тенденция по коэффициентам рентабельности.

ОАО "КХП" можно охарактеризовать как финансово устойчивое с тенденциями к дальнейшему развитию. Основной негативной тенденцией является рост суммы краткосрочной дебиторской задолженности.

Таким образом, финансовое состояние ОАО "КХП" на дату оценки можно охарактеризовать как хорошее.

5. Определение рыночной стоимости пакета акций ОАО «КХП»

5.1. Определение рыночной стоимости предприятия доходным подходом

Доходный подход к оценке бизнеса (компаний) основан на анализе будущих доходов. Стоимость бизнеса при таком подходе равна современной (текущей) стоимости всех будущих выгод (доходов) от владения им.

В рамках доходного подхода рыночная стоимость компании определялась нами методом дисконтирования денежных потоков.

5.1.1. Описание примененного метода

Данный метод подразумевает определение текущей стоимости будущих доходов путем дисконтирования денежного потока. При дисконтировании выстраивается прогноз будущих доходов на несколько периодов, затем они по отдельности приводятся к текущей стоимости по формулам сложного процента.

В пользу применения метода дисконтирования денежных потоков, является наличие информации, позволяющей обосновать модель доходов в прогнозный период (бизнес-план предприятия, данные исследования рынка), позволяющей определить тенденцию его развития и дать рекомендации по стратегии развития.

Метод дисконтирования денежных потоков имеет преимущество перед другими методиками по следующим причинам:

- основан на составлении прогноза будущей деятельности компании, а не на ретроспективных данных;
- учитывает стоимость денег во времени;
- позволяет учесть изменение внешнего окружения компании.

При составлении прогноза доходов в рамках некоторого прогнозного периода, длительность которого определяется временем стабилизации денежного потока, получаемого компанией, необходимо учитывать риск, связанный с их получением, под которым подразумевается степень определенности или неопределенности достижения в будущем ожидаемых результатов, т.е. необходимо оценить степень вероятности получения

прогнозируемого денежного потока. Как известно, стоимость денежной единицы с течением времени уменьшается, т.е. для получения достоверной оценки необходимо привести будущие денежные потоки к эквивалентной текущей стоимости. И, наконец, по прошествии прогнозного периода бизнес способен еще приносить доход и поэтому обладает некоторой остаточной (реверсивной) стоимостью.

Таким образом, для определения стоимости бизнеса методом дисконтирования денежных потоков необходимо:

- определить длительность прогнозного периода;
- определить вид денежного потока;
- рассчитать риск, связанный с его получением (в основе расчета лежит нахождение ставки дисконта, которая представляет собой ставку дохода на вложенный капитал);
- определить размер денежных потоков;
- провести процедуру дисконтирования денежных потоков;
- рассчитать остаточную стоимость бизнеса;
- внести заключительные поправки.

Процедура оценки методом дисконтирования денежного потока технологически включает следующие шаги.

1. Сбор исходной информации (бухгалтерской отчетности, данных по объемам продаж, данных о стоимости продукции, данных о затратах, данных о капитальных вложениях и т.д.)
2. Интервью с руководителями и специалистами предприятия.
3. Определение ставки дисконтирования.
4. Выбор способа исчисления денежного потока.
5. Прогноз денежного потока (анализ валовой выручки и её прогноз, анализ и прогноз расходов, анализ и прогноз инвестиций).
6. Определение современной стоимости денежного потока.
7. Определение остаточной стоимости компании.
8. Расчет стоимости компании.

5.1.2. Выбор длительности прогнозного периода

В качестве прогнозного обычно берется период, который должен продолжаться до тех пор, пока темпы роста компании не стабилизируются (предполагается, что в постпрогнозный период должны иметь место

стабильные долгосрочные темпы роста или одноуровневый бесконечный поток доходов).

Выбор периода прогнозирования должен быть осуществлен с учетом следующих ограничивающих факторов:

- прогнозный период должен характеризоваться преимущественно эволюционным характером изменений внешнего окружения (если иное не заложено в прогнозе макроэкономических параметров). То есть необходимо, чтобы риск наступления каких-либо внешних потрясений был сведен к минимуму;

- выбор горизонта прогноза должен быть таким, чтобы на долю этого отрезка времени было возможно построение достоверных прогнозов.

Как правило, степень стабильности ситуации в стране определяется политической стабильностью. В течение срока президентства В.В. Путина можно ожидать сохранения существующего достаточно высокого уровня политической стабильности в обществе. Тем самым можно предположить, что период политической стабильности продлится, как минимум, до 2007 года включительно.

В последнее время наблюдается активная тенденция совершенствования законодательской деятельности, которая, как ожидается, будет продолжена и в дальнейшем. Одним из следствий либерализации законодательства (в т.ч. налогового) является стимулирование инвестиций в основной капитал предприятий. При этом рост реальных денежных доходов населения, как ожидается, приведет к усилению роста внутреннего спроса. Кроме того, вероятность того, что мировые цены на сырьевые ресурсы (в частности, нефть) будут подвержены в ближайшее время серьезным спадам, которые могли бы привести к негативным макроэкономическим последствиям для Российской Федерации, очень мала. Продолжение экономического роста в дальнейшем должно привести к тому, что зависимость страны от экспорта сырья снизится, и возможные колебания цен на нефть уже не будут оказывать такого влияния на общую макроэкономическую ситуацию.

Таким образом, можно предполагать, что в течение 4 лет с момента начала проекта общая макроэкономическая ситуация, так же, как и политическая, будет оставаться относительно стабильной.

Что же касается окупаемости вложений Инвеста, то в настоящее время ситуация выглядит следующим образом. Учитывая возможные процентные ставки по альтернативным безрисковым вложениям, можно сделать вывод,

что потенциального покупателя вряд ли заинтересует проект с внутренней нормой рентабельности менее 20-25 %, что примерно соответствует окупаемости вложений в течение 4-5 лет.

Таким образом, выбор прогнозного периода должен быть основан на следующих основных предпосылках:

- верхнее ограничение (по общему уровню макроэкономической стабильности) - 4 года;
- нижнее ограничение (по суммарной продолжительности инвестиционного процесса и максимального периода окупаемости) - 4 - 5 лет.

Снижение рисков внешних потрясений и, соответственно, достоверность прогнозирования требует, чтобы срок прогнозирования был минимально возможным, с учетом названных выше факторов. Таким образом, срок прогнозирования выбирается нами до 2007 г. включительно.

5.1.3. Определение ставки дисконтирования

В случае оценки стоимости компании, ставка дисконта представляет собой ставку дохода на вложенный капитал, достижение которой ожидает Инвест при принятии решения о приобретении будущих доходов (например, будущего денежного потока) с учетом риска их получения. Под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов. Для прогнозирования денежного потока риск может рассматриваться как вероятность или степень осуществления прогнозных оценок, иными словами как риск реализации прогноза.

Ставка дисконтирования является единой для всего прогнозного периода.

Для определения ставки дисконтирования необходимо:

- определить очищенную от риска норму дохода;
- определить премию за риск для данной компании.

5.1.3.1. Определение безрисковой ставки

В качестве безрисковой ставки в мировой практике традиционно используется ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям или векселям); считается, что государство является самым надежным гарантом своих обязательств (вероятность его банкротства практически исключается).

При расчете безрисковой ставки дохода Оценщик опирался на ставку государственных облигаций РФ. По результатам проведенных в июне-августе 2004 г. аукционов, средняя ставка доходности по облигациям (ОФЗ) сроком погашения сопоставимым с прогнозным периодом составила 7,06%. Таким образом, размер безрисковой ставки принимается равным 7,06%.

Используемый информационный источник – Официальный сайт Центрального Банка РФ (www.cbr.ru).

5.1.3.2. Определение премии за риск для данной компании

Для определения дополнительной премии за риск был использован метод оценки риска, широко используемый в практике. Данный метод описан в Business Valuation News в качестве руководства при определении премии за риск для конкретной компании.

Премии за риск для отдельной компании приведены в таблице.

Таблица 13

№ п/п	Наименование рисков	Премия за риск
1	Размер компании	0-5%
2	Финансовая структура	0-5%
3	Доходы: рентабельность и предсказуемость	0-5%
4	Диверсификация клиентуры	0-5%
5	Территориальная и продуктовая диверсификация	0-5%
6	Качество менеджмента	0-5%
7	Прочие риски	0-5%
Итого		0-35%

На основе проведенного анализа ОАО "КХП" мы оценили факторы риска следующим образом.

Определение премии за риск, связанный с размером компании

По размеру предприятие является средним относительно аналогичных компаний отрасли, объем его оборота за последние 5 лет можно охарактеризовать как средний. Поэтому в течение рассматриваемого периода мы оцениваем данный риск на среднем уровне.

Заключение: 2,5 процентных пункта риска.

Определение премии за риск, связанный с финансовой структурой

Компания находится в хорошем финансовом состоянии, что подтверждается результатами ретроспективного финансового анализа его деятельности.

Учитывая вышесказанное, в течение рассматриваемого периода данный риск оценивается на уровне ниже среднего.

Заключение: 2 процентных пунктов риска.

Определение премии за риск, связанный с предсказуемостью доходности

Текущие и прогнозируемые показатели доходности ОАО «КХП» определяются весьма большим количеством внешних, и внутренних факторов: урожайность зерновых, внутренняя торговая политика государства и рядом других. Анализ и объективный прогноз воздействия этих факторов является непростой задачей. Учитывая то, что предприятие на протяжении последних лет имеет положительную годовую чистую прибыль, в течение всего рассматриваемого периода мы оцениваем данный риск на уровне ниже среднего.

Заключение: 2 процентных пункта риска.

Определение премии за риск, связанный с диверсификацией клиентуры

Согласно теории маркетинга, цель фирмы – удовлетворение потребностей клиентов. Чем больше у фирмы потребителей, тем, при прочих равных условиях, более устойчив бизнес. Однако уровень диверсификации определяется не только количеством клиентов, но и долей сбыта приходящейся на каждого из них. Чем меньше неравенство долей выручки, приходящихся на конкретных клиентов, тем, при прочих равных условиях, в меньшей степени компания зависит от конкретного потребителя.

В качестве базового подхода к анализу диверсификации клиентуры, на наш взгляд, целесообразно использовать метод концентрации. В основе метода лежит расчет совокупности коэффициентов концентрации, используемых для определения степени монополизированности рынка. Как правило, коэффициенты применяются для анализа рынка производителей, тем не менее, их использование для оценки рынка потребителей также дает неплохие результаты.

Коэффициент концентрации показывает, какая доля выручки приходится на определенное число крупнейших потребителей. При анализе рынков производителей государственные антимонопольные органы анализируют уровень концентрации трех (CR–3), четырех (CR–4), шести

(CR–6), восьми (CR–8), десяти (CR–10) и двадцати пяти (CR–25) крупнейших продавцов.

Зная максимальный уровень премии, можно составить несколько расчетных матриц, каждая из которых будет уточнять уровень премии рассчитанной в предыдущей таблице. Итоговая величина премии за риск диверсификации клиентуры будет выводиться как средневзвешенная по результатам всех таблиц. Веса придаются исходя из следующей логики: потерять 1–го клиента, при прочих равных условиях, в 24 раза проще, чем потерять одновременно 24–х клиентов, следовательно, степень риска снижается. Отсюда: веса CR–1 – 24, CR–3 – 8, CR–8 – 3, CR–24 – 1, суммарный вес – 36.

Ниже приведена таблица, в которой выделены значения для оцениваемого предприятия (20; 40; 60; 80). Уровень премии за риск для данного предприятия составит:

$$(24 * 1 + 8 * 2 + 3 * 3 + 1 * 4) / 36 = 1,47\%$$

Таблица 14

Зависимость							
от одного клиента		от трех клиентов		от восьми клиентов		от двадцати четырех клиентов	
Доля, %	Премия, %	Доля, %	Премия, %	Доля, %	Премия, %	Доля, %	Премия, %
0	0	0	0	0	0	0	0
10	0,5	10	0,5	10	0,5	10	0,5
20	1	20	1	20	1	20	1
30	1,5	30	1,5	30	1,5	30	1,5
40	2	40	2	40	2	40	2
50	2,5	50	2,5	50	2,5	50	2,5
60	3	60	3	60	3	60	3
70	3,5	70	3,5	70	3,5	70	3,5
80	4	80	4	80	4	80	4
90	4,5	90	4,5	90	4,5	90	4,5
100	5	100	5	100	5	100	5

Заключение: 1,47 процентный пункт риска.

Определение премии за риск, связанный с территориальной и продуктовой диверсификацией производства

Предприятие находится в ской области, Пролетарском районе и относится к сельскохозяйственной отрасли. область традиционно является экспортером сельхозпродукции. В 2004 году в ской области собрано 7 млн. тонн ранних зерновых и зернобобовых культур, в т.ч. 5 млн. тонн озимой пшеницы. На протяжении последних лет продукция ОАО "КХП" была востребована и нет оснований полагать, что ситуация в ближайшее время изменится.

Поэтому данный риск мы оцениваем на уровне ниже среднего.

Заключение: 2 процентных пункта риска.

Определение премии за риск, связанный с качеством менеджмента

Эффективность работы предприятия в значительной степени определяется качеством менеджмента. Выше был произведен ретроспективный анализ финансово-хозяйственной деятельности ОАО "КХП". По результатам этого анализа состояние предприятия было признано финансово-устойчивым и имеет положительные перспективы развития. Эти факторы позволяют оценить качество менеджмента на высоком уровне.

Учитывая это, мы принимаем значение риска, связанного с качеством менеджмента, уровне ниже среднего.

Заключение: 2 процентных пункта риска.

Определение премии за прочие риски

Инвестирование в бизнес является высокорискованным процессом.

В ходе анализа хозяйственной деятельности предприятия не было выявлено специфических рисков, присущих рынку строительных материалов.

Страхуемым риском является вероятность наступления форс-мажорных обстоятельств, например пожара.

Премия за прочие риски оценивается нами на минимальном уровне.

Заключение: 1 процентных пункта риска.

Расчет суммарной ставки дисконтирования приведен в таблице.

Таблица 15

№ п/п	Наименование рисков	Премия за риск
1	Безрисковая ставка	7,06%
2	Размер предприятия	2,50%
3	Финансовая структура	2,00%
4	Доходы: рентабельность и предсказуемость	2,50%
5	Диверсификация клиентуры	1,47%
6	Территориальная и продуктовая диверсификация	2,00%
7	Качество менеджмента	2,00%
8	Прочие риски	1,00%
	Итого	20,53%

5.1.4. Прогноз чистого денежного потока

5.1.4.1. Определение денежного потока

Необходимость выбора денежного потока, на основе которого будет определена стоимость бизнеса, связана с разной степенью риска, присущего финансовым и операционным потокам. В зависимости от цели оценки, в качестве предмета рассмотрения могут использоваться различные денежные потоки. Существуют два основных вида денежных потоков.

1. Бездолговой денежный поток.
2. Денежный поток для собственного капитала.

Бездолговой денежный поток не учитывает суммы выплат процентов по кредиту и увеличение или уменьшение задолженности. Данный вид потока рассматривается с целью определения эффективности вложения капитала в целом. Полученные суммарные величины сопоставляются с полными инвестициями в бизнес, независимо от происхождения последних. Финансовые расчеты с использованием бездолгового денежного потока представляют, например, особый интерес для Инвесторов.

Денежный поток для собственного капитала равняется:



Денежный поток для собственного капитала представляет особый интерес для собственника, поскольку дает последнему представление о том, "что он будет иметь в результате". В данном Отчете нами прогнозировался денежный поток для собственного капитала.

Ниже приводится расчет прогнозных значений элементов денежного потока.

5.1.4.2. Прогноз выручки от реализации

Прогнозирование выручки от реализации производилось нами на основе анализа существующей выручки, анализа темпов роста выручки в период 2000 г. – 1-е полугодие 2004 г. и бизнес-плана предприятия на 2004 г., а также прогноза уровня инфляции.

Инфляция. Прогноз уровня инфляции определялся нами экспертным путем на основе текущего уровня инфляции, с учетом опубликованных в средствах массовой информации и сети "Интернет", прогнозов Министерства финансов РФ, Министерства экономического развития и торговли РФ об уровне инфляции на 2004-2008 гг. и анализа макроэкономической ситуации в стране.

Индексы инфляции приведены в таблице.

Таблица 16

	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.
Индекс инфляции по отношению к предшествующему году	1,100	1,075	1,065	1,050	1,035

При определении выручки мы исходили из того, что выручка 2005-2007 гг. будет определяться уровнем выручки 2004 г., уровнем инфляции и темпами роста.

Прогнозные значения темпов роста на период 2005–2007 гг. определялись нами экспертным путем на основании информации о загрузке производственных мощностей предприятия, ситуации в отрасли, наличия конкурентной борьбы.

При этом мы учитывали также следующие факторы:

- в соответствии с бизнес планом ОАО "КХП" выручка предприятия на 2004 г. была принята на уровне 21 536 тыс. руб.;

темпы роста будут, по нашему мнению, соответствовать средним темпам роста за 2000-2003 гг.;

темпы роста будут замедляться в связи с постепенным насыщением рынка и приближением к максимально возможной мощности.

Прогнозные значения темпов роста без учета инфляции в таблице.

Таблица 17

	2005 г.	2006 г.	2007 г.
Темпы роста без учета инфляции по отношению к предшествующему году	1,200	1,150	1,050

Прогнозные значения выручки на 2005-2007 гг. рассчитывались нами как произведение выручки прошлого года, темпа роста и индекса инфляции.

Прогнозные значение выручки от реализации приведены в таблице.

Таблица 18

	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.
Выручка от реализации, руб.	21 536 000	27 781 440	34 025 319	37 512 914

5.1.4.3. Прогноз себестоимости продукции

Прогноз себестоимости основан на разделении всех затрат на переменные (которые зависят от объема производства) и условно-постоянные (которые не зависят от объема производства).

При анализе бизнес-плана и бухгалтерской отчетности, были сделаны выводы, что для данного предприятия переменные затраты представляют собой в основном затраты на закупку риса, а остальные затраты являются постоянными. При прогнозе себестоимости мы исходили из того, что структура затрат в течение прогнозного периода будет оставаться такой же.

При определении величины себестоимости в течение прогнозного периода мы исходили из следующих предпосылок.

Величина затрат в 2004 г. была взята в соответствии с бизнес-планом предприятия в размере 19 600 тыс. руб. Затраты на закупку риса мы приняли за переменные, а остальные затраты – постоянные.

Величина переменных затрат в 2005-2007 гг. будет определяться темпом роста и уровнем инфляции, а постоянных – только уровнем инфляции.

Прогнозные значения себестоимости приведены в таблице.

Таблица 19

Показатель	2004г.	2005г.	2006г.	2007г.
Себестоимость, руб.	19 600 000	24 392 610	29 162 852	31 902 846
Переменные затраты, руб.	4 146 000	4 456 950	4 746 652	4 983 985
Постоянные затраты, руб.	15 454 000	19 935 660	24 416 200	26 918 861

5.1.4.4. Описание налогового режима

Для всего прогнозного периода в качестве ставки налога на прибыль нами принята действующая на дату оценки ставка налога в размере 24%.

5.1.4.5. Прогноз сумм капитальных вложений и амортизационных начислений

На основании информации, предоставленной специалистами предприятия, при определении объема капитальных вложений и сумм амортизационных отчислений мы исходили из предпосылки, что в течение всего прогнозного периода величина начисленной амортизации будет необходима и достаточна для покрытия потребности в текущих капитальных вложениях.

Также, в соответствии с предоставленной ОАО "КХП" справкой, для газификации предприятия потребуются дополнительные капитальные вложения в сумме 3 500 тыс. руб.

5.1.4.6. Прогноз суммы прироста собственных оборотных средств

Учитывая выводы ретроспективного анализа финансово-хозяйственной деятельности, мы полагаем, что предприятие в течение прогнозного периода не будет отвлекать средства на прирост суммы собственных оборотных средств. Оборотные средства были увеличены на предприятии за счет кредитов ОАО КБ "Петровский" и ОАО АБ "Южный Банк". Погашение основной суммы долга включено в себестоимость продукции, возврат %-та за кредит производится по истечении срока пользования кредитом в 2004-2005 гг. и учитывается при расчете стоимости предприятия в рамках данного подхода.

5.1.4.7. Прогноз изменения долгосрочной задолженности

На основании информации, предоставленной специалистами предприятия, мы полагаем, что в течение всего прогнозного периода величина долгосрочной задолженности ОАО "КХП" не будет изменяться.

5.1.5. Определение остаточной стоимости в постпрогнозный период

Бизнес приносит доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что после окончания прогнозного периода доходы стабилизируются, и в дальнейшем наблюдаются стабильные долгосрочные темпы роста.

Для определения стоимости предприятия после прогнозного периода применяется модель Гордона. Она капитализирует годовой доход постпрогнозного периода в показатели стоимости при помощи коэффициента капитализации, рассчитанного как разница между ставкой дисконта и долгосрочными темпами роста денежного потока. Модель Гордона основана на прогнозе получения стабильных доходов в постпрогнозный период и предполагает, что величины амортизационных отчислений и капиталовложения равны.

Расчет остаточной стоимости в соответствии с моделью Гордона производится по формуле:

Денежный поток в остаточный период / (ставка дисконта - долгосрочные темпы роста)

Период существования компании зависит от планов руководства и объективных причин. В данном случае очевидных причин, по которым в обозримом будущем бизнес может прекратить свое существование, нет (вывод сделан на основе данных: по отрасли в целом, финансового анализа и планах руководства). Поэтому предполагается, что общество будет существовать неопределенно долго. Исходя из прогнозных темпов роста, предполагается, что в постпрогножном периоде доходы бизнеса стабилизируются и темпы роста дохода прогнозируются на уровне инфляции 2008 г., а именно 3,5%.

5.1.6. Определение рыночной стоимости предприятия на основе примененного метода

Расчеты стоимости компании сначала для первого варианта развития, а затем для второго приведены в таблицах. При расчете текущей стоимости денежного потока мы исходили из предпосылки, что предприятие получает выручку равномерно в течение года. Поэтому дисконтирование денежного потока осуществлялось на середину периода. Исключение составил постпрогнозный период, где дисконтирование проводилось на конец прогнозного периода.

Таблица 20

Расчет стоимости предприятия методом дисконтирования денежных потоков

Показатели, руб.	2004г.	2005г.	2006г.	2007г.	Постпрогнозный период
Выручка	21 536 000	27 781 440	34 025 319	37 512 914	37 512 914
Себестоимость	19 600 000	24 392 610	29 162 852	31 902 846	31 902 846
Постоянные затраты	4 146 000	4 456 950	4 746 652	4 983 985	
Переменные затраты	15 454 000	19 935 660	24 416 200	26 918 861	
Прибыль до налогообложения	1 936 000	3 388 830	4 862 467	5 610 068	5 610 068
Налог на прибыль	464 640	813 319	1 166 992	1 346 416	1 346 416
Чистая прибыль	1 471 360	2 575 511	3 695 475	4 263 652	4 263 652
Чистая прибыль	1 471 360	2 575 511	3 695 475	4 263 652	4 263 652
% за кредит	1 020 000	1 615 000	-	-	-
Капитальные вложения	3 500 000	-	-	-	-
Прирост собственных оборотных средств	-	-	-	-	-
Изменение долгосрочной задолженности	-	-	-	-	-
Денежный поток	-1 524 320*	960 511	3 695 475	4 263 652	4 263 652
Текущая стоимость денежного потока	-1 388 503	725 858	2 317 063	2 217 952	
Остаточная стоимость					25 036 124
Текущая стоимость остаточной стоимости					11 862 116
Текущая рыночная стоимость					15 734 486
Коэффициент дисконтирования	0,9109	0,7557	0,6270	0,5202	0,4738
Ставка дисконта					20,53%
Ставка капитализации					17,03%

* Так как датой оценки является 1 июля 2004 г., то рассчитанный денежный поток за 2004 г. необходимо привести к величине, соответствующей оставшимся месяцам до конца первого года прогнозного периода. Скорректированная величина составляет $-3\,048\,640 \cdot 0,5 = -1\,524\,320$ руб..

Таким образом, рыночная стоимость ОАО "КХП", определенная доходным подходом, составляет округленно 15 734 000 рублей.

5.2. Определение рыночной стоимости предприятия затратным подходом

Для целей настоящей работы были использованы данные бухгалтерского учета на 01.07.2004 г.

Для определения рыночной стоимости предприятия в рамках затратного подхода нами применен метод чистых активов.

Описание примененного метода

Методика оценки стоимости предприятия по методу чистых активов аналогична "Порядку оценки стоимости чистых активов акционерных обществ" утвержденному приказом Минфина РФ и Федеральной комиссии по ценным бумагам и фондовому рынку от 29 января 2003 г. № 10н/03-6/пз, и представлена следующей формулой:

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

Активы, участвующие в расчете, - это денежное и неденежное имущество оцениваемого общества, в состав которого включаются по скорректированной балансовой стоимости следующие статьи.

В состав активов, принимаемых к расчету, включаются:

- внеоборотные активы, отражаемые в первом разделе бухгалтерского баланса (нематериальные активы, основные средства, незавершенное строительство, доходные вложения в материальные ценности, долгосрочные финансовые вложения, прочие внеоборотные активы);
- оборотные активы, отражаемые во втором разделе бухгалтерского баланса (запасы, налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения, денежные средства, прочие оборотные активы), за исключением стоимости в сумме фактических затрат на выкуп собственных акций, выкупленных акционерным обществом у акционеров для их последующей перепродажи или аннулирования, и задолженности участников (учредителей) по взносам в уставный капитал.

В состав пассивов, принимаемых к расчету, включаются:

- долгосрочные обязательства по займам и кредитам и прочие долгосрочные обязательства;
- краткосрочные обязательства по займам и кредитам;
- кредиторская задолженность;

- задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов;
- резервы предстоящих расходов;
- прочие краткосрочные обязательства.

Описание баланса предприятия

Подробный анализ каждой статьи активов будет приведен в следующих разделах отчета.

Ниже приводится баланс предприятия на 01.07.2004 г.

Таблица 21

Баланс ОАО «КХП»

Наименование	Код строки	Значение на 01.07.2004, тыс. руб.
Активы		
<i>I. Внеоборотные активы</i>		
Нематериальные активы	110	0
Основные средства	120	30 402
Незавершенное строительство	130	1 145
Долгосрочные финансовые вложения	140	7
Прочие внеоборотные активы	150	0
Итого по разделу I	190	31 554
<i>II. Оборотные активы</i>		
Запасы	210	908
Налог на добавленную стоимость	220	232
Дебиторская задолженность (более 12 мес.)	230	0
Дебиторская задолженность (менее 12 мес.)	240	39 339
Краткосрочные финансовые вложения	250	0
Денежные средства	260	65
Прочие оборотные активы	270	0
Итого по разделу II	290	40 544
БАЛАНС	300	72 098
Пассивы		
<i>III. Капитал и резервы</i>		
Уставный капитал	410	51
Добавочный капитал	420	42 163
Резервный капитал	430	0
Фонд социальной сферы	440	0
Целевые финансирование и поступления	450	0
Нераспределенная прибыль прошлых лет	460	3 964
Непокрытые убытки прошлых лет	465	0
Нераспределенная прибыль отчетного года	470	0
Непокрытый убыток отчетного года	475	0
Итого по разделу III	490	46 178
<i>IV. Долгосрочные пассивы</i>		
Займы и кредиты	510	26 632
Прочие долгосрочные пассивы	520	0
Итого по разделу IV	590	26 632
<i>V. Краткосрочные пассивы</i>		
Займы и кредиты	610	17 492
Кредиторская задолженность	620	8 428
Расчеты по дивидендам	630	0
Доходы будущих периодов	640	0
Фонд потребления		0
Резервы предстоящих расходов	650	0
Прочие краткосрочные пассивы	660	0
Итого по разделу V	690	25 920
БАЛАНС	700	72 098

Определение рыночной стоимости внеоборотных активов

Таблица 22

Наименование внеоборотных активов	Код строки	Значение на 01.07.2004, тыс. руб.
Основные средства	120	30 402
Незавершенное строительство	130	1 145
Долгосрочные финансовые вложения	140	7
Итого	190	31 554

Расчет рыночной стоимости активов, отраженных в статье "Основные средства"

Перечень объектов основных средств на дату оценки приведен в таблице.

Таблица 23

Перечень основных средств ОАО "КХП" на 01.07.2004 г.

№ п/п	Наименование	Год ввода	Балансовая ст-ть на 01.07.04, руб.	Остаточная ст-ть на 01.07.04, руб.
	Здания			
1	Силкорпус №1	1977	5 200 000,00	3 640 807,99
2	Силкорпус №2	1971	5 200 000,00	3 640 807,98
3	Весовая ж/д	1971	16 000,00	7 741,83
4	Цех склада отходов	1971	880 000,00	616 136,71
5	Сушилка	1971	128 000,00	64 896,52
6	Сушилка	1971	128 000,00	64 896,52
7	Бытовое помещение	1974	45 000,00	28 537,50
8	Силкорпус №1	1965	2 221 000,00	1 412 530,87
9	Лаборатория, медпункт, пождепо	1960	131 000,00	46 278,13
10	Зерносклад №8	1959	267 000,00	74 503,56
11	Зерносклад №9,10	1963	575 000,00	201 247,65
12	Зерносклад №11, 12	1953	551 000,00	132 781,99
13	ПОБ-3	1965	118 000,00	42 942,90
14	Пристройка к мех.мастерской	1972	3 000,00	776,75
15	Мастерская по ремонту техники	1957	105 000,00	23 931,83
16	Здание автовесов на 2 проезда	1963	70 000,00	23 102,73
17	Зерносклад №4, 5	1958	517 211,82	56 569,08
18	Пилорама	1976	22 000,00	0,00
19	Пилорама	1976	46 000,00	13 090,44
20	Душевая	1968	35 000,00	14 526,28
21	Электроцех	1964	40 000,00	13 876,82
22	ПОБ-2		98 000,00	30 666,55
23	Трансформаторная подстанция, здание рисоцеха, склад готовой продукции, зерносклад №7	1964	650 793,00	226 238,40
24	Зерносклад №13, 14	1965	550 000,00	184 071,64
25	ПОБ-1	1960	120 000,00	33 470,87
26	Зерносклад №1,2,3	1955	810 000,00	161 940,97
27	Здание под материальные ценности	1949	20 000,00	1 840,79
28	Бытовое помещение для шоферов	1975	15 000,00	7 308,22
29	Производственный корпус	1972	2 221 067,00	1 291 794,05
30	Склад готовой продукции	1972	2 550 000,00	1 774 771,27
31	Котельная с котлами ДКВР	1974	891 811,00	306 680,78
32	Котельная с котлами МТЗ и складом	1974	1 202 000,00	318 029,07
33	Гараж для машин	1991	150 000,00	115 788,66
34	Здание гаража легковых автомашин	1995	6 000,00	5 039,50

№ п/п	Наименование	Год ввода	Балансовая ст-ть на 01.07.04, руб.	Остаточная ст-ть на 01.07.04, руб.
35	Столовая на 50 мест	1970	245 000,00	109 986,17
36	Певмонасосная станция	1975	65 000,00	49 345,89
37	Трансформаторная подстанция	1975	35 000,00	28 209,52
38	Цех гранулирования	1975	1 100 000,00	886 587,61
39	Помещение ворохоочистительное	1965	196 000,00	74 660,98
40	Силкорпус №3	1966	2 250 500,00	1 475 402,97
41	Рабочая башня	1965	1 215 000,00	772 726,30
42	Силкорпус №2	1963	2 221 000,00	1 412 530,63
43	Силкорпус №4	1967	2 227 000,00	1 483 156,84
44	Силкорпус №6	1975	2 940 000,00	2 164 230,62
45	Силкорпус №5	1975	2 970 000,00	2 274 986,36
46	Трансформаторная подстанция	1965	85 000,00	31 174,36
47	Зерносклад №15,16	1965	497 500,00	187 523,78
48	Цех отходов	1965	210 000,00	80 588,85
49	Лаборатория с визировкой	1973	147 000,00	78 486,26
50	Подсобный корпус	1965	195 000,00	57 414,38
51	Пожарное депо, гаражи для автобусов	1979	123 801,00	79 591,49
52	Зерносушилка СЗС-8	1965	42 000,00	16 001,56
53	Автovesы 60-тонные	1985	44 000,00	24 383,31
54	Лифт пассажирский	1965	46 000,00	27 101,65
55	Приемное устройство	1965	300 000,00	114 277,03
56	Устройство для погрузки зерна	1965	24 000,00	12 440,00
57	Административное здание элеватора	1972	290 000,00	185 597,68
58	Верхняя соединительная галерея	1971	32 000,00	20 906,73
59	Нижняя соединительная галерея	1971	125 000,00	87 342,98
60	Цех гранулирования муки	1975	420 000,00	310 865,26
61	Склад 15а	1965	105 000,00	56 018,51
62	Склад 16а	1977	45 000,00	35 605,58
63	Установка ДСП-10	1992	180 000,00	124 125,00
64	Зерносклад №6	1963	253 000,00	40 490,14
65	Ангар для техники	1998	261 999,00	198 565,14
66	Летний баз	1991	120 000,00	91 560,06
67	Овощехранилище	1998	35 873,80	27 533,74
68	Жилой дом	2001	71 843,00	69 687,68
	Итого, здания:		44 701 399,62	27 266 729,91
	Сооружения			
1	Водопонижение	1989	1 520 000,00	742 977,29
2	Нижняя соединительная галерея	1975	28 000,00	3 976,00
3	Ограждение	1965	78 300,00	51 767,94
4	Ограждение	1977	30 500,00	10 369,94
5	Подъездные ж/д пути	1977	22 000,00	11 439,96
6	Соединительная галерея	1965	28 000,00	0,00
7	Стоянка А/Т	1976	36 700,00	0,00
8	Тройной бункер для отходов	1965	27 600,00	0,00
9	Цистерна	1975	4 500,00	1 224,00
10	Цистерна	1984	6 500,00	3 405,96
11	Емкость	1982	2 500,00	427,06
12	Металлическая галерея	1971	8 000,00	718,00
13	Мехбункер пылевой	1977	4 100,00	463,73
14	Сборное ж.б. Ограждение	1971	175 000,00	15 706,25
15	Склад ГСМ	1977	4 000,00	1 151,00
16	Соединительная галерея	1971	120 000,00	1 956,89
17	Верхняя соединительная галерея	1972	42 000,00	1 320,94
18	Асфальтовое покрытие	1980	68 000,00	10 000,00
19	Забор ж.б.		130 000,00	115 070,33
20	Емкость	1978	5 000,00	0,00
21	Емкость	1972	5 000,00	0,00
22	Емкость	1983	5 000,00	250,04
23	Площадка для временного хранения зерна	1954	22 300,00	0,00
24	Верхнее соединение галереи	1962	8 000,00	0,00
25	Верхнее соединение галереи поб-1	1960	7 600,00	0,00
26	Верхнее соединение галереи поб-2	1962	11 000,00	0,00
27	Верхнее соединение галереи поб-3	1965	5 800,00	0,00
28	Верхнее соединение галереи поб-3	1965	8 000,00	0,00

№ п/п	Наименование	Год ввода	Балансовая ст-ть на 01.07.04, руб.	Остаточная ст-ть на 01.07.04, руб.
29	Водопонижение	1990	3 010 000,00	1 958 681,26
30	Вышка НОР СК №9	1964	10 400,00	0,00
31	Вышка норийная в склад	1964	11 000,00	0,00
32	Ограждение ж.б.	1972	17 000,00	731,00
33	Ограждение ж.б.	1977	31 000,00	6 484,00
34	Подъездные ж.д. Пути	1979	56 700,00	6 804,00
35	Емкость	1975	1 500,00	0,00
	Итого, сооружения:		5 551 000,00	2 944 925,59
	Весоизмерительные приборы			
1	Весы автомобильные	1965	16 000,00	0,00
2	Весы автомобильные	1987	125 000,00	0,00
3	Весы автомобильные	1966	10 000,00	0,00
4	Весы автомобильные	1983	27 000,00	0,00
5	Весы вагонные на фундаменте	1971	46 185,00	0,00
6	Весы порционные ДН 2000	1971	31 820,00	0,00
7	Весовыбойный аппарат ДВК-80	1972	1 520,00	0,00
8	Весы автомобильные мучки	1985	527,00	0,00
9	Весы ДВК-50	1985	2 037,00	0,00
	Итого, весоизмерительные приборы		260 089,00	0,00
	Передаточные устройства			
1	Наружное освещение	1973	110 800,00	48 751,96
2	Мазутопровод	1978	102 000,00	18 020,00
3	Наружная канализация	1979	25 000,00	8 843,75
	Итого, передаточные устройства		237 800,00	75 615,71
	Стационарное оборудование			
1	Автоподъемник УРАГ	1986	14 000,00	0,00
2	Автоподъемник УРАГ 30	1977	10 142,00	0,00
3	Авторазгрузчик ГУАР 15	1976	6 831,00	0,00
4	Авторазгрузчик ГУАР 15	1976	6 543,00	0,00
5	Авторазгрузчик УРАГ	1984	30 000,00	0,00
6	Авторазгрузчик У 15 УРАГ	1986	56 000,00	0,00
7	Бензоколонка	1982	4 177,00	0,00
8	Бензоколонка	1992	3 037,00	0,00
9	В ПОБ 1	1960	1 465,00	0,00
10	В ПОБ 2	1962	1 465,00	0,00
11	В ПОБ 3	1965	1 465,00	0,00
12	Вентилятор	1979	570,00	0,00
13	Вентилятор ВЦП-3	1965	224,00	0,00
14	Вентилятор ВЦП-4	1965	292,00	0,00
15	Вентилятор ВЦП-5	1972	474,00	0,00
16	Вентилятор ВЦП-6	1972	995,00	0,00
17	Вентилятор ВЦП-6	1972	474,00	0,00
18	Вентилятор ВЦП-4	1960	311,00	0,00
19	Вентилятор ВЦП-5	1960	474,00	0,00
20	Вентилятор ВЦП-8	1960	1 005,00	0,00
21	Вентиляторы активной вентиляции ВО-5	1989	4 216,00	0,00
22	Вентиляторы активной вентиляции ВО-5	1990	8 432,00	0,00
23	Вентиляторы активной вентиляции ВО-5	1992	1 115,00	0,00
24	Емкость 10 м3	1979	1 191,00	0,00
25	Железобетонное основание	1977	28 000,00	0,00
26	Зерносушилка ЗСП В 1-8	1971	21 714,00	0,00
27	Зерносушилка ЗСП-6	1979	15 000,00	0,00
28	Конвейер шнековый Д-250	1976	3 196,00	0,00
29	Лебедка вагонная	1964	8 076,00	0,00
30	Мехбункер БМ-62	1974	2 184,00	0,00
31	Мехбункер БМ-62	1981	3 741,00	0,00
32	Мехбункер БМ-62	1982	1 994,00	0,00
33	Насосы ВК-2126	1982	517,00	0,00
34	Нория НПЗ-20	1979	11 454,00	0,00
35	Нория НЦ-1-100	1965	3 632,00	0,00
36	Нория НЦ-1-100	1965	7 916,00	0,00
37	Нория НЦБ-100	1976	6 600,00	0,00
38	Нория НЦБ-100	1986	10 500,00	0,00
39	Нория НЦГ 10	1965	1 028,00	0,00

№ п/п	Наименование	Год ввода	Балансовая ст-ть на 01.07.04, руб.	Остаточная ст-ть на 01.07.04, руб.
40	Нория НЦГ 100	1962	8 784,00	0,00
41	Нория НЦГ 100	1962	1 028,00	0,00
42	Нория НЦП 100	1978	4 750,00	0,00
43	Нория НЦП 100	1977	7 057,00	0,00
44	Нория НЦП 100	1960	7 915,00	0,00
45	Нория НЦП 20	1970	557,00	0,00
46	Погрузчик МГУ	1988	2 562,00	0,00
47	Погрузчик МГУ	1984	6 900,00	0,00
48	Погрузчик МГУ	1981	6 877,00	0,00
49	Приемное устройство КЗС40	1983	7 693,00	0,00
50	Разгрузчик ГУАР-15	1970	12 239,00	0,00
51	Разгрузчик У-15	1990	20 129,00	0,00
52	Сепаратор ВЦП-5	1972	5 900,00	0,00
53	Сепаратор ЗСМ-100	1965	5 213,00	0,00
54	Сепаратор ЗСП	1988	9 515,00	0,00
55	Транспортер	1960	2 434,00	0,00
56	Транспортер верхняя галерея	1964	6 713,00	0,00
57	Транспортер верхняя галерея	1965	7 656,00	0,00
58	Транспортер верхняя галерея	1965	7 656,00	0,00
59	Транспортер верхняя галерея	1963	6 323,00	0,00
60	Транспортер верхняя галерея	1964	7 656,00	0,00
61	Транспортер верхняя галерея	1962	6 713,00	0,00
62	Транспортер верхняя галерея	1961	6 713,00	0,00
63	Транспортер верхняя галерея	1962	13 980,00	0,00
64	Транспортер верхняя галерея	1961	6 900,00	0,00
65	Транспортер верхняя галерея	1961	6 324,00	0,00
66	Транспортер лт-85	1973	2 986,00	0,00
67	Транспортер лент. лт-6	1972	6 557,00	0,00
68	Транспортер леточный	1967	1 748,00	0,00
69	Транспортер леточный	1965	2 434,00	0,00
70	Транспортер лт-10	1986	3 682,00	0,00
71	Транспортер лт-10	1975	18 936,00	0,00
72	Транспортер лт-10	1976	2 373,00	0,00
73	Транспортер лт-10	1975	3 735,00	0,00
74	Транспортер отгрузки на ж.д.	1972	4 404,00	0,00
75	Транспортер приема	1972	2 233,00	0,00
76	Транспортер секц. ст-50	1975	3 680,00	0,00
77	Транспортер секц. ст-50	1978	4 585,00	0,00
78	Транспортер секц. ст-50	1981	6 257,00	0,00
79	Трубы зернопровода	1979	1 436,00	0,00
80	Циклон ЦОЛ-12	1986	743,00	0,00
81	Циклон ЦОЛ-15	1960	127,00	0,00
82	Циклон ЦОЛ-3	1960	200,00	0,00
83	Циклон ЦОЛ-9	1960	882,00	0,00
84	Циклон ЦОЛ-9	1962	882,00	0,00
85	Циклон ЦОЛ-3	1972	200,00	0,00
86	Циклон ЦОЛ-9	1972	882,00	0,00
87	Шелушитель	1991	4 900,00	0,00
88	Шнек сам.чис	1986	1 014,00	0,00
89	Пылеотделитель	1983	524,00	0,00
90	Шелушитель	1982	11 814,00	0,00
91	Авторазгрузчик ГУАР 15	1976	3 418,00	0,00
92	Авторазгрузчик У-15 УРАГ	1981	21 200,00	0,00
93	Авторазгрузчик У-15 УРАГ	1982	32 000,00	0,00
94	Авторазгрузчик У-15 УРАГ	1988	81 000,00	0,00
95	Авторазгрузчик У-15 УРАГ	1990	13 500,00	0,00
96	Батарейная установка	1980	5 281,00	0,00
97	Батарейная установка 4 БЦШ-400	1977	6 928,00	0,00
98	Батарейная установка 4 БЦШ-400	1975	5 870,00	0,00
99	Батарейная установка 4 БЦШ-350	1981	1 860,00	0,00
100	Вентилятор	1975	2 356,00	0,00
101	Вентилятор ВЦП-4	1965	1 462,00	0,00
102	Вентилятор ВЦП-4	1965	877,00	0,00
103	Вентилятор ВЦП-5	1965	474,00	0,00

№ п/п	Наименование	Год ввода	Балансовая ст-ть на 01.07.04, руб.	Остаточная ст-ть на 01.07.04, руб.
104	Вентилятор ВЦП-5	1965	292,00	0,00
105	Вентилятор ВЦП-5	1965	292,00	0,00
106	Вентилятор ВЦП-5	1965	474,00	0,00
107	Вентилятор ВЦП-5	1965	948,00	0,00
108	Вентилятор ВЦП-5	1965	948,00	0,00
109	Вентилятор ВЦП-5	1965	704,00	0,00
110	Вентилятор ВЦП-6	1965	955,00	0,00
111	Вентилятор ВЦП-6	1965	498,00	0,00
112	Вентилятор ВЦП-8	1965	1 000,00	0,00
113	Вентилятор ВЦП-5	1965	1 896,00	0,00
114	Вентилятор ВЦП-5	1968	1 896,00	0,00
115	Вентилятор ВЦП-5	1991	1 250,00	0,00
116	Вентилятор ВЦП-6	1990	750,00	0,00
117	Вентилятор ВЦП-8	1965	1 000,00	0,00
118	Вентилятор Ц-740	1977	1 570,00	0,00
119	Воздуховод аспирационный в рабочей башне	1968	33 200,00	0,00
120	Воздуховоды аспирационные д.30	1977	9 765,00	0,00
121	Воздуховоды аспирационные д.30	1975	1 000,00	0,00
122	Емкость 50м3	1986	17 395,00	0,00
123	Задвижки ТЗР 300	1975	1 800,00	0,00
124	Задвижки ТЗР 300 ТЗК	1977	2 700,00	0,00
125	Задвижки ТЗР 450	1975	318,00	0,00
126	Зерносушилка с топкой ДСП-50	1983	41 000,00	0,00
127	Зерносушилка с топкой ДСП-50	1983	138 500,00	0,00
128	Копмрессоры	1990	523,00	0,00
129	Коробки термоподвес.	1977	3 484,00	0,00
130	Коробки термоподвес.	1975	1 359,00	0,00
131	Лебедка вагонная	1971	384,00	0,00
132	Ленточный транспортер №15	1986	12 809,00	0,00
133	Люки ЛБ-21 ЛБ-24	1975	3 665,00	0,00
134	Мехбункер БМ-62	1974	2 184,00	0,00
135	Надсилостный транспортер со сбросной тележкой	1965	24 200,00	0,00
136	Насос водяной	1990	805,00	0,00
137	Нория НЦ-175 в торце рабочей башни	1980	10 000,00	0,00
138	Нория НЦ-175	1978	9 000,00	0,00
139	Нория НЦ-175	1986	20 600,00	0,00
140	Подсилостный транспортер	1975	20 580,00	0,00
141	Прибор ПИФ-2	1965	163,00	0,00
142	Пробоотборник А-1 УП-2А	1975	17 700,00	0,00
143	Пробоотборник А-1 УП-2А	1981	12 440,00	0,00
144	Сепаратор БИС-100	1991	18 108,00	0,00
145	Сепаратор ЗСМ-50	1971	2 600,00	0,00
146	Сепаратор ЗСМ-50	1979	2 856,00	0,00
147	Станок наждачный самодельный	1969	389,00	0,00
148	Термоподвеска АД-8	1977	9 400,00	0,00
149	Термоподвески	1977	11 760,00	0,00
150	Транспортер 13 м	1977	10 930,00	0,00
151	Транспортер без погр. ЛТ-10	1971	2 619,00	0,00
152	Транспортер валакуша	1965	1 800,00	0,00
153	Транспортер галереи сверху	1978	807,00	0,00
154	Транспортер ленточный	1965	2 700,00	0,00
155	Транспортер ленточный В-650	1965	2 520,00	0,00
156	Транспортер ленточный В-650	1965	14 600,00	0,00
157	Транспортер ленточный В-650	1965	3 496,00	0,00
158	Транспортер МБ-65	1980	18 540,00	0,00
159	Труба телескопическая АД-8	1977	4 347,00	0,00
160	Циклоны 4 БЦ-350	1969	3 588,00	0,00
161	Циклоны 4 БЦ-400	1968	5 150,00	0,00
162	Циклоны ЦОЛ-3	1968	802,00	0,00
163	Циклоны ЦОЛ-4,5	1968	509,00	0,00
164	Циклоны ЦОЛ-6	1968	538,00	0,00
165	Шкаф РШ-2	1977	2 500,00	0,00
166	Шкаф РШ-2	1975	3 470,00	0,00

№ п/п	Наименование	Год ввода	Балансовая ст-ть на 01.07.04, руб.	Остаточная ст-ть на 01.07.04, руб.
167	4 БЦШ-300	1971	1 297,00	0,00
168	Автопогрузчик ТА-25	1971	23 771,00	0,00
169	Автопогрузчик У-15 УРВС	1984	39 624,00	0,00
170	Батарейные установки	1971	1 902,00	0,00
171	Батарея циклонов С ШУ-15	1971	1 297,00	0,00
172	Батарея циклонов С ШУ-15	1971	2 547,00	0,00
173	Бункер для мучки	1977	2 359,00	0,00
174	Вентилятор	1978	2 281,00	0,00
175	Вентилятор	1977	1 480,00	0,00
176	Вентилятор 5	1971	660,00	0,00
177	Вентилятор 5	1971	707,00	0,00
178	Вентилятор 5	1971	896,00	0,00
179	Вентилятор 5	1971	637,00	0,00
180	Вентилятор 5	1978	637,00	0,00
181	Вентилятор 5	1971	2 641,00	0,00
182	Вентилятор 5	1971	660,00	0,00
183	Вентилятор 5	1971	637,00	0,00
184	Вентилятор 6	1971	448,00	0,00
185	Вентилятор 6	1971	660,00	0,00
186	Вентилятор 6	1971	1 230,00	0,00
187	Вентилятор 6	1971	896,00	0,00
188	Вентилятор 8	1971	1 321,00	0,00
189	Вентилятор ЦВ 18	1980	1 878,00	0,00
190	Вентилятор ЦВ 18	1984	1 886,00	0,00
191	Вентилятор ЦП 7 40	1979	5 024,00	0,00
192	Витовой спуск	1971	1 076,00	0,00
193	Выпрямители ВСО-5	1971	235,00	0,00
194	Гром.полоса ВСО-5	1971	455,00	0,00
195	Гром.полоса ВСО-5	1971	106,00	0,00
196	Лебедка маневровая	1984	3 780,00	0,00
197	Лебедка элеваторная	1975	535,00	0,00
198	Лебедка элеваторная	1977	297,00	0,00
199	Люки для мусоропровода	1971	236,00	0,00
200	Люки лазерные ЛБ 22	1971	2 760,00	0,00
201	Люки лазерные ЛБ 22	1971	1 656,00	0,00
202	Насос 2 КВ	1981	478,00	0,00
203	Насос водяной	1979	182,00	0,00
204	Насыпной латок АД-3	1971	6 453,00	0,00
205	Насыпной латок СМЛП-1	1978	66,00	0,00
206	Пожарная станция в рабочей башне	1979	1 288,00	0,00
207	Продуктопровод пневматический	1971	2 948,00	0,00
208	Пылевой бункер у силкорпуса	1971	896,00	0,00
209	Пылеотделитель ЦОЛ-3	1971	472,00	0,00
210	Редуктор	1978	99,00	0,00
211	Редуктор РУ-1	1971	396,00	0,00
212	Редуктор РУ-1	1971	198,00	0,00
213	Редуктор РУ-1	1971	198,00	0,00
214	Редуктор РУ-1	1971	297,00	0,00
215	Редуктор РУ-3	1971	99,00	0,00
216	Реечная задвижка МЗР-300	1971	533,00	0,00
217	Реечные задвижки	1971	4 733,00	0,00
218	Со шлюзовым затвором	1981	284,00	0,00
219	Транспортер ЛТ-10	1975	2 303,00	0,00
220	Циклон с улиткой	1978	1 012,00	0,00
221	Циклон с улиткой ЦОЛ-3	1971	1 349,00	0,00
222	Циклон с улиткой ЦОЛ-3	1971	1 076,00	0,00
223	Циклон с улиткой ЦОЛ-3	1971	1 076,00	0,00
224	Циклон с улиткой ЦОЛ-4,5	1971	337,00	0,00
225	Циклон с улиткой ЦОЛ-6	1971	269,00	0,00
226	Циклон с улиткой ЦОЛ-9	1971	2 378,00	0,00
227	Циклон с улиткой ЦОЛ-9	1978	594,00	0,00
228	Циклон ЦОЛ-3	1971	538,00	0,00
229	Циклон ЦОЛ-3	1971	269,00	0,00
230	Циклон ЦОЛ-3	1971	807,00	0,00

№ п/п	Наименование	Год ввода	Балансовая ст-ть на 01.07.04, руб.	Остаточная ст-ть на 01.07.04, руб.
231	Циклон ЦОЛ-4,5	1971	337,00	0,00
232	Циклон ЦОЛ-600	1972	400,00	0,00
233	Шлюзовой затвор	1971	278,00	0,00
234	Шлюзовой затвор	1971	1 700,00	0,00
235	Шлюзовой затвор ШУ-5	1971	1 392,00	0,00
236	Шлюзовой затвор ШУ-6	1971	557,00	0,00
237	Шлюзовой затвор ШУ-6	1978	278,00	0,00
238	Шлюзовой затвор ШУ-6	1978	835,00	0,00
239	Электродвигатель	1971	63,00	0,00
240	Электродвигатель	1971	191,00	0,00
241	Электродвигатель	1971	127,00	0,00
242	Электродвигатель	1978	64,00	0,00
243	Электродвигатель	1971	127,00	0,00
244	Электродвигатель	1971	191,00	0,00
245	Электролебедка вагонная	1975	1 988,00	0,00
246	Батарея циклонов С ШУ-15	1972	2 595,00	0,00
247	Батарейная установка	1980	1 618,00	164,00
248	Батарейная установка	1982	2 633,00	1 454,00
249	Батарейная установка	1980	5 281,00	0,00
250	Батарейная установка	1942	1 533,00	0,00
251	Батарейная установка	1972	2 359,00	0,00
252	Батарея 4 БЦШ	1983	1 597,00	0,00
253	Батарея 4 БЦШ 500	1982	2 434,00	0,00
254	Батарея 4 БЦШ со шл.	1972	1 651,00	0,00
255	Бункер для крупы	1972	9 435,00	0,00
256	Бункер для шлифовки	1972	566,00	0,00
257	Вентилятор	1972	943,00	0,00
258	Вентилятор	1972	660,00	0,00
259	Вентилятор ВЦП-5	1981	775,00	0,00
260	Вентилятор ВЦП-5	1983	776,00	0,00
261	Вентилятор Ц 6 46 К КД 20	1972	943,00	0,00
262	Вентилятор Ц 6 46 №6	1972	519,00	0,00
263	Вентилятор Ц 6 46 №6	1972	708,00	0,00
264	Зерноочиститель СТ-121	1972	1 297,00	0,00
265	Компрессор	1982	421,00	0,00
266	Кран-тележка	1973	396,00	0,00
267	Ленточный транспортер №15	1972	4 717,00	0,00
268	Магнитные колонки БКН-2,5	1980	1 632,00	0,00
269	Магнитные колонки БКН-2,5	1984	2 932,00	0,00
270	Магнитные колонки БКН-2,5	1972	826,00	0,00
271	Магнитные колонки БКН-2,5	1980	2 179,00	0,00
272	Магнитные колонки БКН-2,5	1978	2 123,00	0,00
273	Нория НЦГ 1 20 45	1981	11 514,00	0,00
274	Сепаратор ЗСМ-50	1975	2 554,00	0,00
275	Теплоколорифер	1975	285,00	0,00
276	Транспортер тарный	1979	2 967,00	0,00
277	Установка циклонов	1972	2 359,00	0,00
278	Циклон с улиткой ЦОЛ-6	1972	2 830,00	0,00
279	Циклоны	1982	1 506,00	0,00
280	Шелушитель валковый	1972	25 313,00	0,00
281	Электрозарядная станция	1991	1 722,00	0,00
282	Электрокара	1987	17 825,00	0,00
283	Электрокара	1987	15 500,00	0,00
284	Электропогрузчик	1992	78 327,00	0,00
285	Желоб для мешков	1972	118,00	0,00
286	Мешкопогрузчик	1990	22 691,00	0,00
287	Транспортер	1979	146,00	0,00
288	Контейнеры	1990	13 500,00	0,00
289	Контейнеры	1988	7 500,00	0,00
290	Прицеп тракторный	1991	37 333,00	0,00
291	Ход парконный	1984	1 800,00	0,00
292	Мини АТС	2003	14 733,33	8 185,17
293	Денежная счетная машина	1995	1 400,00	0,00
294	Детектор валюты	1995	480,00	0,00

№ п/п	Наименование	Год ввода	Балансовая ст-ть на 01.07.04, руб.	Остаточная ст-ть на 01.07.04, руб.
295	Ксерокс	1997	8 250,00	4 125,00
296	Компьютер	2002	23 677,66	3 288,43
297	Компьютер	2002	41 775,24	23 785,45
298	Компьютер	2001	26 590,73	11 264,21
299	Компьютер	2001	26 590,73	11 264,21
300	Компьютер	2001	26 590,73	11 264,21
301	Компьютер	2002	43 806,72	15 841,66
302	Компьютер	2002	15 335,26	7 028,65
303	Адаптер	1984	500,00	0,00
304	Блоки автономного питания	1994	6 433,50	0,00
305	Принтеры	2002	18 400,00	0,00
306	Модем	2002	2 000,00	0,00
307	Зерноотборник А-1	1991	22 293,00	0,00
308	Мельничка МУЛ	1991	79,00	0,00
309	Мельничка МУЛ	1989	1 816,00	0,00
310	Прибор МОК	1981	4 896,00	0,00
311	Прибор ПВЗ-100	1989	1 045,00	0,00
312	Тестомесилка ТЛ-75	1983	896,00	0,00
313	Шелушитель	1990	1 326,00	0,00
314	Шелушитель	1989	1 340,00	0,00
315	Шелушитель Н 7 Е	1979	1 676,00	0,00
316	Пилорама	1976	14 788,00	0,00
317	Прибор ИВЗ-М	1976	9 544,00	0,00
318	Транспортер	1976	2 097,00	0,00
319	Автопогрузчик со стрелой	1979	27 143,00	0,00
320	Погрузчик ПГУ	1981	5 856,00	0,00
321	Токарно-винтовой станок	1979	13 583,00	0,00
322	Колорифер ФЭЛ-56	1996	1 033,00	0,00
323	Солерастворитель	2002	758,00	507,82
324	Книга МОФ ДЭЗ	2002	10 000,00	0,00
325	Автобус "Кубань"	1990	44 811,00	0,00
326	ГАЗ-3307	1993	33 500,00	0,00
327	Мотоцикл "Урал"	1994	6 900,00	0,00
328	ВАЗ 21061	2003	40 000,00	16 666,62
329	Вентилятор активного вентилирования ВО-5	1982	4 216,00	0,00
330	Кран-пионер	1976	1 686,00	0,00
331	ГАЗ53 АВВ-36	1991	24 428,66	0,00
	Итого, стационарное оборудование		2 234 434,56	114 839,43
	Итого по основным средствам		52 984 723,18	30 402 110,64

Выбор подходов к оценке имущества

Традиционно в соответствии со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 6.07.2001г. № 519, оценка рыночной стоимости имущества осуществляется с использованием 3^х единых базовых подходов:

Сравнительный подход – способ оценки путем сопоставления оцениваемого объекта и сопоставимых (т.е. аналогичных по своим свойствам) объектов после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними. Сравнительный подход основан на применении принципа замещения. Согласно ему для сравнения выбираются конкурирующие с оцениваемой собственностью объекты. При этом, как правило, между оцениваемым и выбранным объектами существуют

различия, которые корректируются в соответствии с принципом вклада. Сравнительный подход наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи. Для регулярно продаваемых объектов этот метод дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости. Корректное применение сравнительного подхода в рамках определения рыночной стоимости объектов недвижимости не представляется возможным в силу того, что:

- объекты недвижимости расположены на закрытой территории оцениваемого предприятия и, исходя из реально существующих на данный момент условий, продажа их как отдельных объектов недвижимости не предполагается;
- большинство объектов недвижимости является узкоспециализированным (предназначенным для размещения на них соответствующего оборудования), и использование их не по прямому назначению потребует дополнительных капитальных вложений.

В части оценки движимого имущества, элементы сравнительного подхода реализуются в рамках затратного подхода для определения полной восстановительной стоимости.

Затратный подход – способ оценки, основанный на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию объекта, с учетом всех видов износа. Затратный подход основан на принципе замещения, а также на принципе наилучшего и наиболее эффективного использования, вклада, сбалансированности, экономической величины и экономического разделения. В рамках данной работы мы имеем возможность провести оценку объектов недвижимости затратным подходом. Оценка оборудования проводилась затратным подходом с использованием элементов сравнительного подхода.

Доходный подход – способ оценки, основанный на определении стоимости будущих доходов от ее использования. В рамках этого подхода требуется определить текущую стоимость всех будущих доходов от владения и эксплуатации объектом. Доходный подход не применялся ввиду того, что объекты оценки являются доходными при использовании их в производственном процессе всех в целом в качестве имущественного комплекса, доходность которого учтена при расчетах доходным подходом предприятия (бизнеса).

Таким образом, в рамках настоящего Отчета использовался затратный

подход с применением сравнительного подхода при определении рыночной стоимости движимого имущества.

Описание зданий, числящихся на балансе

Таблица 24

№п/п	Наименование	Балансовая стоимость	Остаточная стоимость	Год ввода	Строительный объем, куб. м	Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Проёмы	Отделка	Сан. и тех. оборудование
1	Силкорпус 1	5 200 000,00	3 640 807,99	1971	60 068	монолитные ж/б плиты	ж/б объёмные плиты	монолитные плиты	рубероид	бетон, асфальт	одинарные	штукатурка, плитка	отопление, электричество
2	Силкорпус 2	5 200 000,00	3 640 807,98	1971	55 527	монолитные ж/б плиты	ж/б объёмные плиты	монолитные плиты	рубероид	бетон, асфальт	одинарные	штукатурка, плитка	отопление, электричество
3	Весовая ж/д	16 000,00	7 741,83	1971		блочный	кирпичные	ж/бетонные	рулонная	цементные, дощатые	двойные, простые	штукатурка	электричество, водопровод
4	Цех склада отходов	880 000,00	616 136,71	1971	1 049	ж/бетонный	ж/бетонные сборные, кирпичные	ж/бетонные	рулонная	цементные	двойные, простые двусторчатые	штукатурка	отопление, электричество, водопровод, канализация, вентиляция
5	Сушилка	128 000,00	64 896,52	1971		ж/бетонный	кирпичные	ж/бетонные	рулонная	цемент	одинар.глухие	штукатурка	электричество
6	Сушилка	128 000,00	64 896,52	1971		ж/бетонный	кирпичные	ж/бетонные	рулонная	цемент	одинар.глухие	штукатурка	электричество
7	Бытовые помещения	45 000,00	28 537,50	1974	320	блочный	кирпичные	ж/бетонные	рулонная	цементные, дощатые	двойные, простые	штукатурка	электричество, водопровод
8	Силкорпус 1	2 221 000,00	1 412 530,87	1965	25 025	монолитные ж/б плиты	ж/б объёмные плиты	монолитные плиты	рубероид	бетон, асфальт	одинарные	штукатурка, плитка	отопление, электричество
9	Лаборатория, ме дпункт, пож.депо	131 000,00	46 278,13	1960	1 030	бетонный	кирпичные	ж/бетонные плиты	рулонная	бетонные	одинарные глухие, простые	штукатурка	отопление, электричество, водопровод
10	Зерносклад № 8	267 000,00	74 503,56	1959	3 201	ж/бетонные столбы	кирпичные	деревянное	шифер, совмещ. С кровлей	асфальт, деревянные	одинарные глухие, простые двупольные		электричество, вентиляция
11	Зерносклад № 9,10	575 000,00	201 247,65	1963	6 434	ж/бетонные столбы	кирпичные	деревянное	шифер, совмещ. С кровлей	асфальт, деревянные	одинарные глухие, простые двупольные		электричество, вентиляция

№п/п	Наименование	Балансовая стоимость	Остаточная стоимость	Год ввода	Строительный объем, куб. м	Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Проёмы	Отделка	Сан. и тех. оборудование
12	Зерносклад № 11,12	551 000,00	132 781,99	1960	6 743	ж/бетонные столбы	кирпичные	деревянное	шифер, совмещ. С кровлей	асфальт, деревянные	одинарные глухие, простые двупольные		электричество, вентиляция
13	ПОБ-3	118 000,00	42 942,90	1965	991	бетонный	кирпичные	ж/бетонные плиты	шифер	бетон	одинарные		
14	Пристройка к мех мастерской	3 000,00	776,75	1972	124	бетонные блоки	кирпичные	бетонные плиты	рулонная	цементные	дощатые		
15	Мастерская по ремонту техники	105 000,00	23 931,83	1957	980	бетонные блоки	кирпичные	бетонные плиты	рулонная	цементные	дощатые		
16	Здание автомобильных весов на 2 проезда	70 000,00	23 102,73	1963	749	бетонный	бетонные	металлические	шифер	бетон			
17	Зерносклад № 4,5	517 211,82	56 569,08	1938	8 635	ж/бетонные столбы	кирпичные	деревянное	шифер, совмещ. С кровлей	асфальт, деревянные	одинарные глухие, простые двупольные		электричество, вентиляция
18	Пилорама	22 000,00	0,00	1976	303	каменный	каменные	деревянное	шифер	асфальт, цемент	дощатые		
19	Пилорама	46 000,00	13 090,44	1976	314	каменный	каменные	деревянное	шифер	асфальт, цемент	дощатые		
20	Душевая	35 000,00	14 526,28	1968	204	блочный	кирпичные	ж/бетонные	рулонная	цементные, дощатые	двойные, простые	штукатурка	электричество, водопровод
21	Электроцех	40 000,00	13 876,82	1964	314	ж/бетонный мон.	кирпичные	ж/бетонные	рулонная	бетонные	простые	штукатурка	электричество
22	ПОБ-2	98 000,00	30 666,55	1962	1 166	бетонный	кирпичные	ж/бетонные плиты	шифер	бетон	одинарные		
23	Трансформаторная подстанция, склад готовой продукции, зерносклад №7	650 793,00	226 238,40	1963	5 315	ж/бетонные столбы	кирпичные	деревянное	шифер, совмещ. С кровлей	асфальт, деревянные	одинарные глухие, простые двупольные		электричество, вентиляция
24	Зерносклад № 13, 14	550 000,00	184 071,64	1961	7 772	ж/бетонные столбы	кирпичные	деревянное	шифер, совмещ. С кровлей	асфальт, деревянные	одинарные глухие, простые двупольные		электричество, вентиляция
25	ПОБ- 1	120 000,00	33 470,87	1960	794	бетонный	кирпичные	ж/бетонные плиты	шифер	бетон	одинарные		
26	Зерносклад №	810 000,00	161 940,97	1955	11 688	ж/бетонные	кирпичные	деревянное	шифер,	асфальт,	одинарные		электричество

№п/п	Наименование	Балансовая стоимость	Остаточная стоимость	Год ввода	Строительный объем, куб. м	Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Проёмы	Отделка	Сан. и тех. оборудование
	1,2,3					столбы			совмещ. С кровлей	деревянные	глухие, простые двупольные		во, вентиляция
27	Здание под матер ценности	20 000,00	1 840,79	1949	385	ж/бетонный	ж/бетонные сборные, кирпичные	ж/бетонные	рулонная	цементные	двойные, простые двустворчатые	штукатурка	отопление, электричество, водопровод, канализация, вентиляция
28	Бытовое помещение для шоферов	15 000,00	7 308,22	1975	113	блочный	кирпичные	ж/бетонные	рулонная	цементные, дощатые	двойные, простые	штукатурка	электричество, водопровод
29	Производственный корпус	2 221 067,00	1 291 794,05	1972	11 439	ж/бетонные ленточные	сборные ж/бетонные, кирпичные	ж/бетонные сборно-монолитные	сборная плита, рулонная	бетон, керамическая плитка	двойные, простые двупольные(огнестойкие)	штукатурка	отопление, электричество, водопровод, канализация, грузовой лифт
30	Склад готовой продукции	2 550 000,00	1 774 771,27	1972	17 843	ж/бетонные столбы	каркасные кирпичные и сборн.ж/бетонные	сборн.ж/бетонные	сборн.ж/бетонная кровля, рулонная	асфальт	стекло-блочные, простые	штукатурка	отопление, электричество, водопровод, канализация, вентиляция, лифты
31	Котельная с котлами ДКВР	891 811,00	306 680,78	1974	852	ж/бетонный	кирпичные	ж/бетонные сборн.	рулонная	бетон, керам.плитка	двойные	штукатурка	отопление, электричество, водопровод, канализация, вентиляция
32	Котельная с котлами ТМЗ и складом	1 202 000,00	318 029,07	1974	2 524	ж/бетонные столбы	кирпичные	ж/бетонные	рулонная	бетон, керам.плитка	двойные	штукатурка	отопление, электр-во, вод-д, кан-ция,
33	Гараж для машин	150 000,00	115 788,66	1991	1 380	буто-бетонный	кирпичные	ж/бетонные плиты	рулонная	бетонные	одинарные, простые	штукатурка	электричество
34	Здание гаража легковых	6 000,00	5 039,50	1995	501	буто-бетонный	каменные	ж/бетонные плиты	рулонная	бетонные	простые двустворчат	штукатурка	электричество

№п/п	Наименование	Балансовая стоимость	Остаточная стоимость	Год ввода	Строительный объем, куб. м	Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Проёмы	Отделка	Сан. и тех. оборудование
	машин										ые		во
35	Столовая на 50 мест	245 000,00	109 986,17	1972	1 230	бетонный	кирпичные	ж/бетонные	шифер	бетон, плитка	двойные глухие, простые	штукатурка	отопление, электричество, водопровод, канализация
36	Пневмонасосная станция	65 000,00	49 345,89	1975		бетонный	кирпичные	ж/бетонные	рулонная	ж/бетонные	простые	штукатурка	электричество
37	Трансформаторная подстанция	35 000,00	28 209,52	1975	138	бетонный	кирпичные	ж/бетонные плиты	рулонная	бетонные	простые		электричество
38	Цех гранулирования	1 100 000,00	886 587,61	1975	1 927	бетонный	ж/бетонные плиты	ж/бетонные плиты	рулонная мягкая	бетонные	простые двустворчатые	штукатурка	электричество
39	Помещение ворохоочистителя	196 000,00	74 660,98	1965	915	бетонный	кирпичные	ж/бетонные плиты	шифер	бетон	одинарные		
40	Силкорпус 3	2 250 500,00	1 475 402,97	1966	24 365	монолитные ж/б плиты	ж/б объёмные плиты	монолитные плиты	рубероид	бетон, асфальт	одинарные	штукатурка, плитка	отопление, электричество
41	Рабочая башня	1 215 000,00	772 726,30	1965	14 586	монолит. ж/бетонный	монолит. ж/бетонные	монолит. ж/бетонные	рулонная	бетон	стекло-блочные	штукатурка	электричество, вентиляция, лифт пас.
42	Силкорпус 2	2 221 000,00	1 412 530,63	1965	25 516	монолитные ж/б плиты	ж/б объёмные плиты	монолитные плиты	рубероид	бетон, асфальт	одинарные	штукатурка, плитка	отопление, электричество
43	Силкорпус 4	2 227 000,00	1 483 156,84	1967	24 398	монолитные ж/б плиты	ж/б объёмные плиты	монолитные плиты	рубероид	бетон, асфальт	одинарные	штукатурка, плитка	отопление, электричество
44	Силкорпус 6	2 940 000,00	2 164 230,62	1975	23 434	монолитные ж/б плиты	ж/б объёмные плиты	монолитные плиты	рубероид	бетон, асфальт	одинарные	штукатурка, плитка	отопление, электричество
45	Силкорпус 5	2 970 000,00	2 274 986,36	1977	23 434	монолитные ж/б плиты	ж/б объёмные плиты	монолитные плиты	рубероид	бетон, асфальт	одинарные	штукатурка, плитка	отопление, электричество
46	Трансформаторная подстанция	85 000,00	31 174,36	1965	337	ж/бетонный мон.	кирпичные	ж/бетонные	рулонная	бетонные	простые	штукатурка	электричество
47	Зерносклад № 15,16	497 500,00	187 523,78	1965	8 100	ж/бетонные столбы	кирпичные	деревянное	шифер, совмещ.	асфальт, деревянные	одинарные глухие,		электричество,

№п/п	Наименование	Балансовая стоимость	Остаточная стоимость	Год ввода	Строительный объем, куб. м	Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Проёмы	Отделка	Сан. и тех. оборудование
									С кровлей		простые двупольные		вентиляция
48	Цех отходов	210 000,00	80 588,85	1965	1 834	бетонный	ж/бетонные плиты	ж/бетонные плиты	рулонная мягкая	бетонные	простые двустворчатые	штукатурка	электричество
49	Лаборатория с визировкой	147 000,00	78 486,26	1973	155	ж/бетонный	кирпичные		рулонная	дощатые	двойные глухие, простые	штукатурка	электричество
50	Подсобный корпус	195 000,00	57 414,38	1965	1 172	буто-бетонный	кирпичные,	ж/бетонные плиты	рулонная	бетон, метлахская плитка, деревянные	двойные, створные, филёнчатые, однопольные	штукатурка	отопление, электричество, водопровод, канализация, вентиляция
51	Пожарное депо, гаражи для автобусов	123 801,00	79 591,49	1983	747	ж/бетонные	кирпичные	ж/бетонные плиты	рулонная	бетон, асфальт	одинарные глухие, простые	штукатурка	отопление, электричество
52	Зерносушилка СЗС-8	42 000,00	16 001,56	1965		ж/бетонный	кирпичные	ж/бетонные	рулонная	цементные	одинарные, глухие	штукатурка	электричество
53	Автовесы 60 тонные	44 000,00	24 383,31										
54	Лифт пассажирский	46 000,00	27 101,65										
55	Приемное устройство	300 000,00	114 277,03										
56	Устройство для погрузки зерна	24 000,00	12 440,00										
57	Административное здание	290 000,00	185 597,68	1972	1 817	бетонный	кирпичные, расшивка швов	ж/бетонные плиты	железная	дощатые, керамическая плитка	двойные, створные, простые	штукатурка	отопление, электричество, водопровод, канализация, вентиляция, лифты
58	Верхняя соединительная галерея	32 000,00	20 906,73										
59	Нижняя соединительная галерея	125 000,00	87 342,98										
60	Цех	420 000,00	310 865,26	1975	1 927	ж/бетонный	ж/бетонные,	ж/бетонные	рулонная	цементные,	двойные, про	штукатурка	отопление,

№п/п	Наименование	Балансовая стоимость	Остаточная стоимость	Год ввода	Строительный объем, куб. м	Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия	Кровля	Полы	Проёмы	Отделка	Сан. и тех. оборудование
	гранулирования мучки						кирпичные			керамические, деревянные	стые двупольные		электричество, водопровод, канализация, вентиляция
61	Склад № 15 а	105 000,00	56 018,51	1965		ж/бетонные столбы	кирпичные	деревянное	шифер, совмещ. С кровлей	асфальт, деревянные	одинарные глухие, простые двупольные		электричество, вентиляция
62	Склад № 16 а	45 000,00	35 605,58	1977		ж/бетонные столбы	кирпичные	деревянное	шифер, совмещ. С кровлей	асфальт, деревянные	одинарные глухие, простые двупольные		электричество, вентиляция
63	Установка ДСП-10	180 000,00	124 125,00										
64	Зерносклад № 6	253 000,00	40 490,14	1953	4 372	ж/бетонные столбы	кирпичные	деревянное	шифер, совмещ. С кровлей	асфальт, деревянные	одинарные глухие, простые двупольные		электричество, вентиляция
65	Ангар для техники	261 999,00	198 565,14	1998		металлический	металлический	металлическое	шифер	бетон	металлические		электричество
66	Летний баз	120 000,00	91 560,06	1991		деревянный	деревянные	деревянное	шифер	деревянные	одинарные, деревянные		
67	Овощехранилище	35 873,80	27 533,74	1998		бутовый	бутовый	деревянные	шифер	дощатые	деревянные	штукатурка	электричество
68	Жилой дом*	71 843,00	69 687,68	2001									

*Оценка жилого дома в рамках данного отчета не проводилась, в силу того, что в настоящее время, предприятия и организации РФ повсеместно безвозмездно передают подобные объекты на баланс органам местного самоуправления. Данная тенденция вызвана тем, что собственник вынужден нести бремя расходов по содержанию данных объектов. Продажа объектов на рынке не возможна в виду наличия обременения прав собственности, связанных с проживанием в них людей.

Перечень сооружений, числящихся на балансе

Таблица 25

№ п/п	Наименование	Год ввода	Балансовая ст-ть на 01.07.04, руб.	Остаточная ст-ть на 01.07.04, руб.
1	Водопонижение	1989	1 520 000,00	742 977,29
2	Нижняя соединительная галерея	1975	28 000,00	3 976,00
3	Ограждение	1965	78 300,00	51 767,94
4	Ограждение	1977	30 500,00	10 369,94
5	Подъездные ж/д пути	1977	22 000,00	11 439,96
6	Соединительная галерея	1965	28 000,00	0,00
7	Стоянка А/Т	1976	36 700,00	0,00
8	Тройной бункер для отходов	1965	27 600,00	0,00
9	Цистерна	1975	4 500,00	1 224,00
10	Цистерна	1984	6 500,00	3 405,96
11	Емкость	1982	2 500,00	427,06
12	Металлическая галерея	1971	8 000,00	718,00
13	Мехбункер пылевой	1977	4 100,00	463,73
14	Сборное ж.б. Ограждение	1971	175 000,00	15 706,25
15	Склад ГСМ	1977	4 000,00	1 151,00
16	Соединительная галерея	1971	120 000,00	1 956,89
17	Верхняя соединительная галерея	1972	42 000,00	1 320,94
18	Асфальтовое покрытие	1980	68 000,00	10 000,00
19	Забор ж.б.		130 000,00	115 070,33
20	Емкость	1978	5 000,00	0,00
21	Емкость	1972	5 000,00	0,00
22	Емкость	1983	5 000,00	250,04
23	Площадка для временного хранения зерна	1954	22 300,00	0,00
24	Верхнее соединение галереи	1962	8 000,00	0,00
25	Верхнее соединение галереи поб-1	1960	7 600,00	0,00
26	Верхнее соединение галереи поб-2	1962	11 000,00	0,00
27	Верхнее соединение галереи поб-3	1965	5 800,00	0,00
28	Верхнее соединение галереи поб-3	1965	8 000,00	0,00
29	Водопонижение	1990	3 010 000,00	1 958 681,26
30	Вышка НОР СК №9	1964	10 400,00	0,00
31	Вышка норийная в склад	1964	11 000,00	0,00
32	Ограждение ж.б.	1972	17 000,00	731,00
33	Ограждение ж.б.	1977	31 000,00	6 484,00
34	Подъездные ж.д. Пути	1979	56 700,00	6 804,00
35	Емкость	1975	1 500,00	0,00

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости затратным подходом

Затратный подход основывается на изучении возможностей Инвеста в приобретении недвижимости и исходит из того, что Инвест, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

В рамках данного подхода рыночная стоимость определялась на основании стоимости воспроизводства.

В нашем случае процедура оценки включает следующие последовательные шаги.

1. Расчет стоимости воспроизводства нового имущества, аналогичного объекту оценки.
2. Определение величины накопленного износа объекта оценки.
3. Уменьшение стоимости воспроизводства нового объекта-аналога на величину накопленного износа для получения рыночной стоимости объекта оценки с учетом стоимости земельного участка.

Расчет стоимости воспроизводства объектов недвижимости без учета износа

Стоимость воспроизводства представляет собой затраты на создание объекта, полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.

Данные об аналогах оцениваемых объектов недвижимости были получены из сборников "Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений".

Стоимость единицы измерения базового объекта приведена в базисных ценах 1969 года. Переход от цен базисного года к текущим делается с помощью индексов удорожания, а последние, в свою очередь, определяются с учетом рыночных цен на материалы, энергоносители и труд. Для приведения полученной стоимости в цены, действующие на 26.02.2004г., использованы Межрегиональные информационно-аналитические бюллетени "Индексы цен в строительстве" выпущенные компанией "Ко-Инвест".

Основная формула расчета:

$PBC = UC_{1969} \times O \times I_{1969-2003} \times I_{до} \times ПП$, где

PBC – стоимость воспроизводства нового имущества на дату оценки;

UC₁₉₆₉ - стоимость строительства на единицу строительного объема в ценах 1969 года (базисный стоимостной показатель);

O – количество единиц измерения;

I₁₉₆₉₋₂₀₀₃ - индекс пересчета от цен 1969 года в цены на декабрь 2003 года, для ской области - 40,3261 (по данным фирмы "Ко-Инвест", выпуск 46, стр. 14);

I_{до} - индекс пересчета стоимости строительства из цен июня 2003 года в цены на дату оценки - 1,0786 (по данным фирмы "Ко-Инвест", выпуск 46, стр. 49);

ПП – индекс, учитывающий прибыль предпринимателя, равный 1,15.

Прибыль предпринимателя – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный проект финансово-оправданным для застройщика.

Расчет прибыли застройщика проведен с использованием аналитического метода, предложенного сотрудниками Петербургского технического университета (СП БГТУ) к.т.н. Д.Д. Кузнецовым и д.т.н. профессором, заведующим кафедрой "Экономика и менеджмент недвижимости" Е.С. Озеровым.

Согласно этой методике расчет прибыли предпринимателя/застройщика основан на предположении, что инвестировать средства в новое строительство имеет смысл лишь в том случае, если прибыль от строительного проекта будет не меньше, чем прибыль от альтернативного проекта имеющего тот же уровень риска и ту же продолжительность, что и новое строительство.

Величина прибыли предпринимателя/застройщика возможно рассчитать используя следующую зависимость:

$$Ппр = п \times ya/2[1 + п \times ya/3 + C0 (1 + 2/3 \times п^2 \times ya^2)],$$

где **Ппр** – прибыль предпринимателя/застройщика как доля от восстановительной стоимости объекта оценки;

п – число лет (период) строительства;

C0 = Ca / C – доля авансового платежа в общей сумме платежей;

ya – годовая норма отдачи на вложенный капитал; норма отдачи на капитал принимается неизменной на весь период строительства.

Период строительства (**п**) определен по СНиПу 1.04.03-85* "Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий,

зданий и сооружений" для примерно идентичного объекта и принят равным 40 месяцам или 3,33 года.

Соотношение S_0 принято равным 0,11, иначе говоря, предполагается, что Инвест авансирует в строительство 11% от общей стоимости работ (согласно норм задела в строительстве по месяцам, в % к сметной стоимости).

Годовая норма отдачи установлена равной 7,5%, что соответствует безрисковой ставке.

В соответствии с представленной формулой прибыль предпринимателя составит:

$$\text{Ппр} = 3,33 \times 0,075/2 \times (1 + 3,33 \times 0,075/3 + 0,11 \times (1 + 2/3 \times 3,332 \times 0,0752)) \approx 0,150 \text{ или } 15,0\%$$

В состав основных средств ОАО "КХП" входят некоторые объекты недвижимости, по которым отсутствуют данные о количественных и качественных характеристиках. Полная восстановительная стоимость для этих объектов определялась нами путем индексации их балансовой стоимости при помощи индекса удорожания строительно-монтажных работ с 1998 г. (последней переоценки на ОАО "КХП") на дату оценки, рассчитанного с помощью сборников КО-ИНВЕСТ №№37, 41, 46 и равного 2,9644.

Расчет стоимости воспроизводства объектов недвижимости без учета износа приведен в соответствующей таблице.

Таблица 26

№ п/п	Наименование	Общая пл-дь, м ²	Строит. объем, м ³	Ст-ть ед-цы, руб.	Источник информации	К-т 1969г.-дек. 2003г. (к-т пересчета)	К-т дек. 2003г.-июль.2004г.	ПП, %	Стоимость воспроизводства, руб.
	Здания				К-т	2,9644		1,15	17 727 112
1	Силкорпус №1				К-т	2,9644		1,15	17 727 112
2	Силкорпус №2				К-т	2,9644		1,15	54 545
3	Весовая ж/д	338,40	1 049	15,2	сб. УПВС №13, табл.73	40,3261	1,07	1,15	791 201
4	Цех склада отходов				К-т	2,9644		1,15	436 360
5	Сушилка				К-т	2,9644		1,15	436 360
6	Сушилка	80,00	320	21,7	сб. УПВС № 18, табл. 41а	40,3261	1,07	1,15	344 570
7	Бытовое помещение	615,33	25 025		К-т	2,9644		1,15	7 571 522
8	Силкорпус №1	343,40	1 030	30,3	сб. УПВС № 18, табл. 52а	40,3261	1,07	1,15	1 548 630
9	Лаборатория, медпункт, пождепо	1 067,10	3 201	9,6	сб. УПВС № 26, т.1, табл. 171а	40,3261	1,07	1,15	1 524 842
10	Зерносклад №8	2 144,50	6 434	9,6	сб. УПВС № 26, т.1, табл. 171а	40,3261	1,07	1,15	3 064 927
11	Зерносклад №9,10	2 247,60	6 743	9,6	сб. УПВС № 26, т.1, табл. 171а	40,3261	1,07	1,15	3 212 123
12	Зерносклад №11, 12	256,30	991	11,3	сб. УПВС № 26, табл.151	40,3261	1,07	1,15	555 674
13	ПОБ-3	42,50	124	16,1	сб. УПВС № 23, табл. 24а	40,3261	1,07	1,15	99 064
14	Пристройка к мех.мастерской	146,20	980	16,1	сб. УПВС № 23, табл. 24а	40,3261	1,07	1,15	782 924
15	Мастерская по ремонту техники	241,50	749	20,8	сб. УПВС № 33, табл. 35	40,3261	1,07	1,15	773 060
16	Здание автовесов на 2 проезда	2616,70	8 635	9,6	сб. УПВС № 26, т.1, табл. 171а	40,3261	1,07	1,15	4 113 404
17	Зерносклад №4, 5	86,45	303	14,4	сб. УПВС № 18, табл. 7а	40,3261	1,07	1,15	216 508
18	Пилорама	82,75	314	14,4	сб. УПВС № 18, табл. 7а	40,3261	1,07	1,15	224 368
19	Пилорама	72,90	204	35,3	сб. УПВС № 4, табл. 78	40,3261	1,07	1,15	357 333
20	Душевая	101,30	314	11,8	сб. УПВС № 26, т.1, табл. 90а	40,3261	1,07	1,15	183 857
21	Электрощит	346,20	1 166	11,3	сб. УПВС № 26, табл.151	40,3261	1,07	1,15	653 800
22	ПОБ-2	1170,44	5 315	5,5	сб. УПВС № 13, табл. 67	40,3261	1,07	1,15	1 450 554
23	Трансформаторная подстанция, здание рисоцеха, склад готовой продукции, зерносклад №7	2 507,10	7 772	9,6	сб. УПВС № 26, т.1, табл. 171а	40,3261	1,07	1,15	3 702 302
24	Зерносклад №13, 14	326,30	794	11,3	сб. УПВС № 26, табл.151	40,3261	1,07	1,15	445 212
25	ПОБ-1	3 770,30	11 688	9,6	сб. УПВС № 26, т.1, табл. 171а	40,3261	1,07	1,15	5 567 744
26	Зерносклад №1,2,3	128,30	385	18,4	сб. УПВС № 36, табл. 28а	40,3261	1,07	1,15	351 517
27	Здание под материальные ценности	47,10	113	21,7	сб. УПВС № 18, табл. 41а	40,3261	1,07	1,15	121 676
28	Бытовое помещение для шоферов	635,50	11 439	16,2	сб. УПВС №13, табл.43	40,3261	1,07	1,15	9 195 406

№ п/п	Наименование	Общая пл-дь, м ²	Строит. объем, м ³	Ст-ть ед-цы, руб.	Источник информации	К-т 1969г.-дек. 2003г. (к-т пересчета)	К-т дек. 2003г.-июль.2004г.	ПП, %	Стоимость воспроизводства, руб.
29	Производственный корпус	1372,50	17 843	6,8	сб. УПВС № 10, табл. 4	40,3261	1,07	1,15	6 020 667
30	Склад готовой продукции	170,30	852	26,5	сб. УПВС №4, т. 81	40,3261	1,07	1,15	1 120 349
31	Котельная с котлами ДКВР	504,70	2 524	18,0	сб. УПВС №4, т. 81	40,3261	1,07	1,15	2 254 393
32	Котельная с котлами МТЗ и складом	394,30	1 380	13,1	сб. УПВС № 26, т.1, табл. 121а	40,3261	1,07	1,15	897 053
33	Гараж для машин	143,00	501	13,1	сб. УПВС № 26, т.1, табл. 121а	40,3261	1,07	1,15	325 669
34	Здание гаража легковых автомашин	307,50	1 230	36,4	сб. УПВС № 33, табл. 14б	40,3261	1,07	1,15	2 221 643
35	Столовая на 50 мест	45,90		8200,0	сб. УПВС №27, т. 86	40,3261	1,07	1,15	406 894
36	Певмонасосная станция	34,50	138	36,2	сб. УПВС №4, т. 82	40,3261	1,07	1,15	247 888
37	Трансформаторная подстанция	160,60	1 927	17,0	сб. УПВС №13, т. 60	40,3261	1,07	1,15	1 625 543
38	Цех гранулирования	378,50	915	11,3	сб. УПВС №26, т. 151	40,3261	1,07	1,15	513 059
39	Помещение ворохоочистительное				К-т	2,9644		1,15	7 672 090
40	Силкорпус №3				К-т	2,9644		1,15	4 142 008
41	Рабочая башня				К-т	2,9644		1,15	7 571 522
42	Силкорпус №2				К-т	2,9644		1,15	7 591 977
43	Силкорпус №4				К-т	2,9644		1,15	10 022 636
44	Силкорпус №6				К-т	2,9644		1,15	10 124 908
45	Силкорпус №5	84,20	337	29,7	сб. УПВС №4, т. 82	40,3261	1,07	1,15	496 654
46	Трансформаторная подстанция	2613,00	8 100	9,6	сб. УПВС № 26, т.1, табл. 171а	40,3261	1,07	1,15	3 858 550
47	Зерносклад №15,16	152,80	1 834	13,8	сб. УПВС №13, табл.72	40,3261	1,07	1,15	1 255 875
48	Цех отходов	30,90	155	20,2	сб. УПВС №28, т. 85	40,3261	1,07	1,15	155 364
49	Лаборатория с визировкой	378,20	1 172	23,1	сб. УПВС № 13, табл. 76	40,3261	1,07	1,15	1 343 406
50	Подсобный корпус	228,91	747	13,1	сб. УПВС № 26, т.1, табл. 121а	40,3261	1,07	1,15	485 579
51	Пожарное депо, гаражи для автобусов			12500,0	сб. УПВС № 13, табл. 28	40,3261	1,07	1,15	620 266
52	Зерносушилка СЗС-8			387150,0	www.el-board.net	40,3261	1,07	1,15	328 093
53	Автовесы 60-тонные			32400,0	сб. УПВС №25, раздел 12	40,3261	1,07	1,15	1 607 729
54	Лифт пассажирский			28400,0	сб. УПВС №13, т.32	40,3261	1,07	1,15	1 409 244
55	Приемное устройство			4350,0	сб. УПВС №13, т. 29	40,3261	1,07	1,15	215 853
56	Устройство для погрузки зерна	302,90	1 817	20,2	сб. УПВС №28, т. 85	40,3261	1,07	1,15	1 821 269
57	Административное здание элеватора				К-т	2,9644		1,15	109 090
58	Верхняя соединительная галерея				К-т	2,9644		1,15	426 133
59	Нижняя соединительная галерея	160,60	1 927	10,2	сб. УПВС № 26, т.1, табл. 67	40,3261	1,07	1,15	975 326
60	Цех гранулирования муки				К-т	2,9644		1,15	426 133
61	Склад 15а				К-т	2,9644		1,15	1 431 805
62	Склад 16а				К-т	2,9644		1,15	357 951

№ п/п	Наименование	Общая пл-дь, м ²	Строит. объем, м ³	Ст-ть ед-цы, руб.	Источник информации	К-т 1969г.-дек. 2003г. (к-т пересчета)	К-т дек. 2003г.-июль.2004г.	ПП, %	Стоимость воспроизводства, руб.
63	Установка ДСП-10	1 324,90	4 372	9,6	сб. УПВС № 26, т.1, табл. 171а	40,3261	1,07	1,15	2 082 664
64	Зерносклад №6				К-т	2,9644		1,15	893 170
65	Ангар для техники				К-т	2,9644		1,15	409 087
66	Летний баз				К-т	2,9644		1,15	122 296
67	Овощехранилище				К-т	2,9644		1,15	17 727 112
	Итого, здания:								
	Сооружения								
1	Водопонижение				К-т	2,9644		1,15	5 181 771
2	Нижняя соединительная галерея				К-т	2,9644		1,15	95 454
3	Ограждение				К-т	2,9644		1,15	266 929
4	Ограждение				К-т	2,9644		1,15	103 976
5	Подъездные ж/д пути				К-т	2,9644		1,15	74 999
6	Соединительная галерея				К-т	2,9644		1,15	95 454
7	Стоянка А/Т				К-т	2,9644		1,15	125 113
8	Тройной бункер для отходов				К-т	2,9644		1,15	94 090
9	Цистерна		50,0	2190,0	сб.УПВС №26, т.1, табл.131	40,3261	1,07	1,15	5 433 529
10	Цистерна		50,0	2190,0	сб.УПВС №26, т.1, табл.131	40,3261	1,07	1,15	5 433 529
11	Емкость		25,0	1500,0	сб.УПВС №26, т.1, табл.131	40,3261	1,07	1,15	1 860 797
12	Металлическая галерея				К-т	2,9644		1,15	27 272
13	Мехбункер пылевой				К-т	2,9644		1,15	13 977
14	Сборное ж.б. Ограждение				К-т	2,9644		1,15	596 586
15	Склад ГСМ				К-т	2,9644		1,15	13 636
16	Соединительная галерея				К-т	2,9644		1,15	409 087
17	Верхняя соединительная галерея				К-т	2,9644		1,15	143 181
18	Асфальтовое покрытие				К-т	2,9644		1,15	231 816
19	Забор ж.б.				К-т	2,9644		1,15	443 178
20	Емкость		50,0	2190,0	сб.УПВС №26, т.1, табл.131	40,3261	1,07	1,15	5 433 529
21	Емкость		50,0	2190,0	сб.УПВС №26, т.1, табл.131	40,3261	1,07	1,15	5 433 529
22	Емкость		50,0	2190,0	сб.УПВС №26, т.1, табл.131	40,3261	1,07	1,15	5 433 529
23	Площадка для временного хранения зерна				К-т	2,9644		1,15	76 022
24	Верхнее соединение галереи				К-т	2,9644		1,15	27 272
25	Верхнее соединение галереи поб-1				К-т	2,9644		1,15	25 909

№ п/п	Наименование	Общая пл-дь, м ²	Строит. объем, м ³	Ст-ть ед-цы, руб.	Источник информации	К-т 1969г.-дек. 2003г. (к-т пересчета)	К-т дек. 2003г.-июль.2004г.	ПП, %	Стоимость воспроизводства, руб.
26	Верхнее соединение галереи поб-2				К-т	2,9644		1,15	37 500
27	Верхнее соединение галереи поб-3				К-т	2,9644		1,15	19 773
28	Верхнее соединение галереи поб-3				К-т	2,9644		1,15	27 272
29	Водопонижение				К-т	2,9644		1,15	10 261 271
30	Вышка НОР СК №9				К-т	2,9644		1,15	35 454
31	Вышка норийная в склад				К-т	2,9644		1,15	37 500
32	Ограждение ж.б.				К-т	2,9644		1,15	57 954
33	Ограждение ж.б.				К-т	2,9644		1,15	105 681
34	Подъездные ж.д. Пути				К-т	2,9644		1,15	193 294
35	Емкость		10,0	740,0	сб.УПВС №26, т.1, табл.131	40,3261	1,07	1,15	367 197
	Итого, сооружения:								48 217 060
	Итого, здания и сооружения:								215 040 603

Определение стоимости земельного участка

Земельные участки площадью 228 313,6 кв. м находятся в собственности Администрации Пролетарского района ской области. ОАО "КХП" использует данные участки на правах аренды.

Стоимость земельных участков определялась на основании Закона ской области "Об установлении цены земли при продаже земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений", принятым законодательным собранием ской области. Согласно закону, стоимость земельных участков, находящихся в г. -на-Дону рассчитывается как семнадцатикратная ставка земельного налога, а в остальных населенных пунктах ской области – десятикратная ставка. Ставка земельного налога для ОАО "КХП" на дату оценки составляла 2,297 руб./кв.м. Соответственно, стоимость земельных участков составляет:

$$228\ 313,6 * 2,297 * 10 = 5\ 244\ 363 \text{ руб.}$$

Расчет накопленного износа недвижимого имущества

Износ - это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления (замещения) и реальной рыночной стоимостью объекта на дату оценки. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, накопленный износ подразделяется на три типа: физический износ, функциональный износ, износ внешнего воздействия.

Физический износ - это потеря стоимости за счет физического разрушения строительных конструкций и материалов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как исправимым, так и неисправимым. Исправимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) имеет место за счет плохой эксплуатации, а также вследствие ошибок в проекте и отступления от проекта в процессе строительства. Он включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации. Считается, что износ относится к исправимому, если затраты на его исправление меньше, чем

добавляемая при этом стоимость. В противном случае износ считается неисправимым.

Функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. Функциональный износ может быть исправимым и неисправимым. Функциональный износ считается исправимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неисправимым.

Внешний износ определяет уменьшение полезности здания в результате действия внешних факторов - изменения рыночных условий, изменения макроэкономической ситуации, финансового и законодательного окружения и т.д.

Величина накопленного износа рассчитывается по следующей формуле:

$$I_{\text{нак}} = 1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{фун}}) \times (1 - I_{\text{вн}});$$

где: $I_{\text{нак}}$ – величина накопленного износа;

$I_{\text{физ}}$ – величина физического износа;

$I_{\text{фун}}$ – величина функционального износа;

$I_{\text{вн}}$ – величина внешнего износа.

Для определения накопленного износа применялся метод разбивки. Метод разбивки заключается в подробном рассмотрении и учете всех видов износа.

Проведенный нами осмотр и анализ объектов недвижимости позволили выявить, что они подвержены физическому износу.

Величину функционального и внешнего износа оценщик принимает равной нулю. Данное утверждение основывается на следующих фактах:

- для строительства недвижимости сходного назначения по-прежнему используются подобные проекты;
- внешняя ситуация благоприятствует строительству;
- растет спрос на коммерческие помещения.

Расчет величины физического износа

Для расчета суммы физического износа части зданий нами применялся экспертный метод, а для остального недвижимого имущества - метод экспертизы состояния.

Суть экспертного метода заключается в определении экспертом процента износа отдельных элементов зданий на основании методики Госгражданстроя ВСН 53-86 (р) по формуле:

$$И_i = U_i \times П_{иi} / 100, \text{ где:}$$

U_i – удельный вес конструктивного элемента в общей стоимости здания, %;

$П_{иi}$ – процент износа i -го конструктивного элемента.

В качестве экспертных оценок мы учитывали собственные оценки и мнение специалистов ОАО "КХП".

Суть метода экспертизы состояния описана ниже при оценке движимого имущества.

Расчет величины физического износа для зданий и сооружений приведены в следующих таблицах.

Таблица 27

Расчет физического износа здания цеха склада отходов

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	18	40	7,2
Стены и перегородки	33	45	14,9
Перекрытия	16	50	8,0
Металлоконструкции	11	45	5,0
Кровля	4	55	2,2
Полы	6	50	3,0
Проемы	6	50	3,0
Прочие	6	40	2,4
Итого	100		45,7

Таблица 28

Расчет физического износа здания бытового помещения

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	5	35	1,8
Стены и перегородки	27	45	12,2
Перекрытия	12	45	5,4
Кровля	6	40	2,4
Полы	8	40	3,2
Проемы	10	50	5,0
Отделочные работы	5	50	2,5
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	24	40	9,6
Прочие	3	50	1,5
Итого	100		43,6

Таблица 29

Расчет физического износа здания лаборатории, пожарного депо, медпункта

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	9	40	3,6
Стены и перегородки	25	45	11,3
Перекрытия	9	50	4,5
Кровля	12	55	6,6
Полы	9	55	5,0
Проемы	6	45	2,7
Отделочные работы	3	60	1,8
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	19	55	10,5
Прочие	8	50	4,0
Итого	100		50,0

Таблица 30

Расчет физического износа здания зерносклада №8

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	7	40	6,8
Стены и перегородки	19	45	8,6
Покрытие	25	55	13,8
Полы	9	55	5,0
Проемы	11	60	6,6
Отделочные работы	1	60	0,6
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	3	50	1,5
Прочие	15	60	9,0
Итого	100		51,9

Таблица 31

Расчет физического износа здания зерносклада №9,10

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	17	40	6,8
Стены и перегородки	19	45	8,6
Покрытие	25	45	11,3
Полы	9	50	4,5
Проемы	11	55	6,1
Отделочные работы	1	65	0,7
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	3	50	1,5
Прочие	15	50	7,5
Итого	100		47,0

Таблица 32

Расчет физического износа здания зерносклада №11,12

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	17	40	6,8
Стены и перегородки	19	45	8,6
Покрытие	25	55	13,8
Полы	9	60	5,4
Проемы	11	50	5,5
Отделочные работы	1	65	0,7
Внутренние санитарно-технические и	3	50	1,5

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
электротехнические устройства			
Прочие	15	55	8,3
Итого	100		50,6

Таблица 33

Расчет физического износа здания ПОб-3

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	17	40	6,8
Стены и перегородки	14	45	6,3
Перекрытия	2	45	0,9
Кровля	9	50	4,5
Полы	7	55	3,9
Проемы	9	55	5,0
Печь-сушилка	11	50	5,5
Отделочные работы	3	50	1,5
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	11	40	4,4
Прочие	17	45	7,7
Итого	100		46,5

Таблица 34

Расчет физического износа здания пристройки к мех. мастерской

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	7	30	2,1
Стены и перегородки	17	35	6,0
Перекрытия	18	35	6,3
Кровля	13	35	4,6
Полы	4	40	1,6
Проемы	9	45	4,1
Отделочные работы	3	45	1,4
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	20	50	10,0
Прочие	9	50	4,5
Итого	100		40,6

Таблица 35

Расчет физического износа здания мастерской по ремонту техники

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	7	40	2,8
Стены и перегородки	17	45	7,7
Перекрытия	18	45	8,1
Кровля	13	50	6,5
Полы	4	55	2,2
Проемы	9	60	5,4
Отделочные работы	3	65	2,0
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	20	55	11,0
Прочие	9	50	4,5
Итого	100		50,2

Таблица 36

Расчет физического износа здания автовесовой на два проезда

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	39	40	15,6
Стены и перегородки	12	45	5,4
Перекрытия	18	45	8,1
Кровля	6	50	3,0
Полы	5	45	2,3
Проемы	6	50	3,0
Отделочные работы	2	55	1,1
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	6	55	3,3
Прочие	6	50	3,0
Итого	100		44,8

Таблица 37

Расчет физического износа здания зерносклада №4,5

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	17	40	6,8
Стены и перегородки	19	45	8,6
Покрытие	25	45	11,3
Полы	9	55	5,0
Проемы	11	60	6,6
Отделочные работы	1	65	0,7
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	3	55	1,7
Прочие	15	55	8,3
Итого	100		49,0

Таблица 38

Расчет физического износа здания пилорамы

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	11	30	3,3
Стены и перегородки	34	35	11,9
Перекрытия	13	40	5,2
Кровля	9	45	4,1
Полы	8	45	3,6
Проемы	8	45	3,6
Отделочные работы	5	40	2,0
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	10	40	4,0
Прочие	2	40	0,8
Итого	100		38,5

Таблица 39

Расчет физического износа здания пилорамы

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	11	25	2,8
Стены и перегородки	34	30	10,2
Перекрытия	13	40	5,2
Кровля	9	45	4,1
Полы	8	45	3,6
Проемы	8	45	3,6
Отделочные работы	5	45	2,3

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	10	45	4,5
Прочие	2	30	0,6
Итого	100		36,9

Таблица 40

Расчет физического износа здания душевой

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	9	35	3,2
Стены и перегородки	23	40	9,2
Перекрытия	7	40	2,8
Кровля	9	45	4,1
Полы	5	45	2,3
Проемы	6	50	3,0
Отделочные работы	14	50	7,0
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	21	35	7,4
Прочие	6	30	1,8
Итого	100		40,8

Таблица 41

Расчет физического износа здания электроцеха

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	6	30	1,8
Стены и перегородки	25	35	8,8
Покрытие и кровля	19	45	8,6
Полы	8	50	4,0
Проемы	10	50	5,0
Отделочные работы	4	50	2,0
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	23	40	9,2
Прочие	5	40	2,0
Итого	100		41,4

Таблица 42

Расчет физического износа здания ПОб-2

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	17	35	6,0
Стены и перегородки	14	40	5,6
Перекрытия	2	45	0,9
Кровля	9	50	4,5
Полы	7	50	3,5
Проемы	9	55	5,0
Печь-сушилка	11	45	5,0
Отделочные работы	3	50	1,5
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	11	40	4,4
Прочие	17	40	6,8
Итого	100		43,2

Таблица 43

Расчет физического износа трансформаторной подстанции, здания рисоцеха, склада готовой продукции, зерносклада №7

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	16	30	4,8
Стены и перегородки	21	40	8,4
Кровля	17	45	7,7
Полы	21	45	9,5
Проемы	7	50	3,5
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	7	50	3,5
Прочие	11	50	5,5
Итого	100		42,9

Таблица 44

Расчет физического износа здания зерносклада №13,14

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	17	35	6,0
Стены и перегородки	19	40	7,6
Покрытие	25	45	11,3
Полы	9	50	4,5
Проемы	11	55	6,1
Отделочные работы	1	50	0,5
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	3	50	1,5
Прочие	15	55	8,3
Итого	100		45,8

Таблица 45

Расчет физического износа здания ПОБ-1

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	17	40	6,8
Стены и перегородки	14	45	6,3
Перекрытия	2	50	1,0
Кровля	9	50	4,5
Полы	7	45	3,2
Проемы	9	50	4,5
Печь-сушилка	11	45	5,0
Отделочные работы	3	50	1,5
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	11	45	5,0
Прочие	17	50	8,5
Итого	100		46,3

Таблица 46

Расчет физического износа здания зерносклада №1,2,3

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	17	40	6,8
Стены и перегородки	19	45	8,6
Покрытие	25	50	12,5
Полы	9	50	4,5
Проемы	11	55	6,1

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Отделочные работы	1	70	0,7
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	3	55	1,7
Прочие	15	60	9,0
Итого	100		49,9

Таблица 47

Расчет физического износа здания под материальные ценности

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	11	45	5,0
Стены и перегородки	23	50	11,5
Перекрытия	23	60	13,8
Кровля	11	55	6,1
Полы	10	55	5,5
Проемы	6	60	3,6
Отделочные работы	7	65	4,6
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	6	60	3,6
Прочие	3	50	1,5
Итого	100		55,2

Таблица 48

Расчет физического износа здания бытового помещения для шоферов

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	5	30	1,5
Стены и перегородки	27	35	9,5
Перекрытия	12	35	4,2
Кровля	6	40	2,4
Полы	8	40	3,2
Проемы	10	45	4,5
Отделочные работы	5	50	2,5
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	24	40	9,6
Прочие	3	35	1,1
Итого	100		38,5

Таблица 49

Расчет физического износа здания производственного корпуса

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	7	30	2,1
Стены и перегородки	9	35	3,2
Металлоконструкции	3	40	1,2
Перекрытия	31	40	12,4
Кровля	14	45	6,3
Полы	6	40	2,4
Проемы	9	45	4,1
Отделочные работы	5	45	2,3
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	13	30	3,9
Прочие	3	30	0,9
Итого	100		38,8

Таблица 50

Расчет физического износа здания склада готовой продукции

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	7	20	1,4
Каркас и стальные конструкции	17	30	5,1
Стены и перегородки	26	35	9,1
Перекрытия	1	40	0,4
Кровля	23	40	9,2
Полы	13	45	5,9
Проемы	3	50	1,5
Отделочные работы	3	40	1,2
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	6	40	2,4
Прочие	1	30	0,3
Итого	100		36,5

Таблица 51

Расчет физического износа здания котельной с котлами ДКВР

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	9	25	2,3
Стены и перегородки	24	30	7,2
Перекрытия	17	35	6,0
Кровля	9	40	3,6
Полы	4	45	1,8
Проемы	17	45	7,7
Отделочные работы	7	50	3,5
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	12	40	4,8
Прочие	1	30	0,3
Итого	100		37,2

Таблица 52

Расчет физического износа здания котельной с котлами МТЗ и складом

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	9	25	2,3
Стены и перегородки	24	30	7,2
Перекрытия	17	30	5,1
Кровля	9	40	3,6
Полы	4	50	2,0
Проемы	17	50	8,5
Отделочные работы	7	45	3,2
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	12	40	4,8
Прочие	1	40	0,4
Итого	100		37,1

Таблица 53

Расчет физического износа здания гаража для машин

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	11	20	2,2
Стены и перегородки	32	25	8,0
Перекрытия	8	30	2,4
Кровля	9	40	3,6
Полы	12	40	4,8
Проемы	13	45	5,9
Отделочные работы	5	50	2,5
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	5	30	1,5
Прочие	5	35	1,8
Итого	100		32,7

Таблица 54

Расчет физического износа здания гаража легковых машин

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	11	20	2,2
Стены и перегородки	32	25	8,0
Перекрытия	8	30	2,4
Кровля	9	40	3,6
Полы	12	45	5,4
Проемы	13	40	5,2
Отделочные работы	5	4	0,2
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	5	30	1,5
Прочие	5	30	1,5
Итого	100		30,0

Таблица 55

Расчет физического износа здания столовой на 50 мест

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	5	30	1,5
Стены и перегородки	17	35	6,0
Перекрытия	12	35	4,2
Кровля	12	40	4,8
Полы	8	40	3,2
Проемы	11	45	5,0
Отделочные работы	6	50	3,0
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	21	50	10,5
Прочие	8	30	2,4
Итого	100		40,6

Таблица 56

Расчет физического износа здания трансформаторной подстанции

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	18	30	5,4
Стены и перегородки	26	35	9,1
Перекрытия	11	35	3,9
Кровля	8	40	3,2
Полы	7	40	2,8
Проемы	11	50	5,5
Отделочные работы	2	55	1,1
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	5	45	2,3
Прочие	12	40	4,8
Итого	100		38,1

Таблица 57

Расчет физического износа здания цеха гранулирования

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	6	30	1,8
Ж/бетонные конструкции	48	35	16,8
Стены и перегородки	16	40	6,4
Кровля	4	40	1,6
Полы	5	40	2,0
Проемы	3	45	1,4
Металлоконструкции	3	35	1,1
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	8	40	3,2
Прочие	7	30	2,1
Итого	100		36,4

Таблица 58

Расчет физического износа помещения ворохоочистителя

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	17	30	5,1
Стены и перегородки	14	40	5,6
Перекрытия	2	40	0,8
Кровля	9	40	3,6
Полы	7	50	3,5
Проемы	9	50	4,5
Печь-сушилка	11	45	5,0
Отделочные работы	3	40	1,2
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	11	45	5,0
Прочие	17	40	6,8
Итого	100		41,1

Таблица 59

Расчет физического износа здания трансформаторной подстанции

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	18	35	6,3
Стены и перегородки	26	40	10,4
Перекрытия	11	45	5,0
Кровля	8	45	3,6
Полы	7	50	3,5
Проемы	11	50	5,5
Отделочные работы	2	55	1,1
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	5	40	2,0
Прочие	12	55	6,6
Итого	100		44,0

Таблица 60

Расчет физического износа здания зерносклада №15,16

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	17	40	6,8
Стены и перегородки	19	45	8,6
Покрытие	25	45	11,3
Полы	9	40	3,6
Проемы	11	50	5,5
Отделочные работы	1	50	0,5
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	3	55	1,7
Прочие	15	50	7,5
Итого	100		45,5

Таблица 61

Расчет физического износа здания цеха отходов

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	10	40	4,0
Ж/бетонные конструкции	58	45	26,1
Забутка днищ	18	45	8,1
Кровля	3	50	1,5
Полы	3	45	1,4
Проемы	1	50	0,5
Металлоконструкции	2	50	1,0
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	1	45	0,5
Прочие	4	40	1,6
Итого	100		44,7

Таблица 62

Расчет физического износа здания лаборатории с визировкой

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	9	35	3,2
Стены и перегородки	21	40	8,4
Перекрытия	14	40	5,6
Кровля	4	50	2,0
Полы	8	45	3,6
Проемы	10	45	4,5
Отделочные работы	16	55	8,8
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	9	40	3,6
Прочие	9	30	2,7
Итого	100		42,4

Таблица 63

Расчет физического износа здания подсобного корпуса

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	9	40	3,6
Стены и перегородки	19	45	8,6
Перекрытия	10	45	4,5
Кровля	7	45	3,2
Полы	7	50	3,5
Проемы	7	50	3,5
Оборудование котельной	9	50	4,5
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	11	45	5,0
Прочие	21	40	8,4
Итого	100		44,8

Таблица 64

Расчет физического износа здания пожарного депо, гаражей для автобусов

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	11	30	3,3
Стены и перегородки	32	35	11,2
Перекрытия	8	40	3,2
Кровля	9	45	4,1
Полы	12	45	5,4
Проемы	13	45	5,9
Оборудование котельной	5	45	2,3
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	5	35	1,8
Прочие	5	40	2,0
Итого	100		39,2

Таблица 65

Расчет физического износа административного здания элеватора

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	9	35	3,2
Стены и перегородки	21	40	8,4
Перекрытия	14	40	5,6
Кровля	4	45	1,8
Полы	8	40	3,2
Проемы	10	45	4,5
Отделочные работы	16	50	8,0
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	9	40	3,6
Прочие	9	40	3,6
Итого	100		41,9

Таблица 66

Расчет физического износа здания цеха гранулирования муки

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	22	35	7,7
Стены и перегородки	37	40	14,8
Покрытие и кровля	20	40	8,0
Полы	6	45	2,7
Проемы	2	45	0,9
Отделочные работы	2	50	1,0
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	2	40	0,8
Прочие	9	30	2,7
Итого	100		38,6

Таблица 67

Расчет физического износа здания зерносклада №6

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес, %	Физический износ элемента, %	Физический износ к строению, %
Фундаменты	17	40	6,8
Стены и перегородки	19	45	8,6
Покрытие	25	45	11,3
Полы	9	45	4,1
Проемы	11	50	5,5
Отделочные работы	1	60	0,6
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	3	55	1,7
Прочие	15	50	7,5
Итого	100		46,1

Таблица 68

Расчет физического износа зданий и сооружений методом экспертизы состояния

№ п/п	Наименование	Экп.1	Экп.2	Физический износ, %
1	Силкорпус №1	50	55	52,0
2	Силкорпус №2	60	55	58,0
3	Весовая ж/д	55	50	53,0
4	Сушилка	50	55	52,0
5	Сушилка	45	50	47,0

№ п/п	Наименование	Экп.1	Эксп.2	Физический износ, %
6	Силкорпус №1	60	55	58,0
7	Силкорпус №3	60	55	58,0
8	Рабочая башня	55	50	53,0
9	Силкорпус №2	55	60	57,0
10	Силкорпус №4	55	50	53,0
11	Силкорпус №6	50	55	52,0
12	Силкорпус №5	50	55	52,0
13	Зерносушилка СЗС-8	50	50	50,0
14	Автовесы 60-тонные	45	40	43,0
15	Лифт пассажирский	55	55	55,0
16	Приемное устройство	55	50	53,0
17	Устройство для погрузки зерна	50	45	48,0
18	Верхняя соединительная галерея	40	35	38,0
19	Нижняя соединительная галерея	45	40	43,0
20	Склад 15а	50	55	52,0
21	Склад 16а	45	50	47,0
22	Установка ДСП-10	35	40	37,0
23	Ангар для техники	20	25	22,0
24	Летний баз	30	35	32,0
25	Овощехранилище	25	20	23,0
26	Водопонижение	40	35	38,0
27	Нижняя соединительная галерея	45	50	47,0
28	Ограждение	55	60	57,0
29	Ограждение	45	45	45,0
30	Подъездные ж/д пути	40	45	42,0
31	Соединительная галерея	55	55	55,0
32	Стоянка А/Т	45	50	47,0
33	Тройной бункер для отходов	55	60	57,0
34	Цистерна	45	50	47,0
35	Цистерна	45	40	43,0
36	Емкость	50	45	48,0
37	Металлическая галерея	55	50	53,0
38	Мехбункер пылевой	50	45	48,0
39	Сборное ж.б. Ограждение	55	55	55,0
40	Склад ГСМ	55	50	53,0
41	Соединительная галерея	55	50	53,0
42	Верхняя соединительная галерея	55	55	55,0
43	Асфальтовое покрытие	55	50	53,0
44	Забор ж.б.	55	50	53,0
45	Емкость	50	45	48,0
46	Емкость	55	50	53,0
47	Емкость	45	50	47,0
48	Площадка для временного хранения зерна	60	65	62,0
49	Верхнее соединение галереи	60	55	58,0
50	Верхнее соединение галереи поб-1	55	60	57,0
51	Верхнее соединение галереи поб-2	55	60	57,0
52	Верхнее соединение галереи поб-3	60	55	58,0
53	Верхнее соединение галереи поб-3	60	60	60,0
54	Водопонижение	30	25	28,0
55	Вышка НОР СК №9	55	50	53,0
56	Вышка норийная в склад	60	55	58,0
57	Ограждение ж.б.	55	50	53,0
58	Ограждение ж.б.	55	50	53,0
59	Подъездные ж.д. Пути	45	50	47,0
60	Емкость	50	50	50,0

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется по следующей формуле:

$$C_{\text{рын}} = C_{\text{вост}} - I_{\text{нак}};$$

где:

$C_{\text{рын}}$ – рыночная стоимость;

$C_{\text{вост}}$ – стоимость воспроизводства новых объектов недвижимости;

$I_{\text{нак}}$ – сумма накопленного износа;

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости приведен в таблице.

Таблица 69

№ п/п	Наименование	Стоимость воспроизводства, руб.	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость, руб.
	Здания			
1	Силкорпус №1	17 727 112	52,0	8 509 014
2	Силкорпус №2	17 727 112	58,0	7 445 387
3	Весовая ж/д	54 545	53,0	25 636
4	Цех склада отходов	791 201	45,7	429 622
5	Сушилка	436 360	52,0	209 453
6	Сушилка	436 360	47,0	231 271
7	Бытовое помещение	344 570	43,6	194 337
8	Силкорпус №1	7 571 522	58,0	3 180 039
9	Лаборатория, медпункт, пождепо	1 548 630	50,0	774 315
10	Зерносклад №8	1 524 842	51,9	733 449
11	Зерносклад №9,10	3 064 927	47,0	1 624 411
12	Зерносклад №11, 12	3 212 123	50,6	1 586 789
13	ПОБ-3	555 674	46,5	297 286
14	Пристройка к мех.мастерской	99 064	40,6	58 844
15	Мастерская по ремонту техники	782 924	50,2	389 896
16	Здание автовесов на 2 проезда	773 060	44,8	426 729
17	Зерносклад №4, 5	4 113 404	49,0	2 097 836
18	Пилорама	216 508	38,5	133 152
19	Пилорама	224 368	36,9	141 576
20	Душевая	357 333	40,8	211 541
21	Электроцех	183 857	41,4	107 740
22	ПОБ-2	653 800	43,2	371 358
23	Трансформаторная подстанция, здание рисоцефа, склад готовой продукции, зерносклад №7	1 450 554	42,9	828 266
24	Зерносклад №13, 14	3 702 302	45,8	2 006 648
25	ПОБ-1	445 212	46,3	239 079
26	Зерносклад №1,2,3	5 567 744	49,9	2 789 440
27	Здание под материальные ценности	351 517	55,2	157 480
28	Бытовое помещение для шоферов	121 676	38,5	74 831
29	Производственный корпус	9 195 406	38,8	5 627 588
30	Склад готовой продукции	6 020 667	36,5	3 823 124
31	Котельная с котлами ДКВР	1 120 349	37,2	703 579
32	Котельная с котлами МТЗ и складом	2 254 393	37,1	1 418 013
33	Гараж для машин	897 053	32,7	603 717
34	Здание гаража легковых автомашин	325 669	30,0	227 968
35	Столовая на 50 мест	2 221 643	40,6	1 319 656
36	Певмонасосная станция	406 894		406 894
37	Трансформаторная подстанция	247 888	38,1	153 443
38	Цех гранулирования	1 625 543	36,4	1 033 845
39	Помещение ворохоочистительное	513 059	41,1	302 192

№ п/п	Наименование	Стоимость воспроизводства, руб.	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость, руб.
40	Силкорпус №3	7 672 090	58,0	3 222 278
41	Рабочая башня	4 142 008	53,0	1 946 744
42	Силкорпус №2	7 571 522	57,0	3 255 754
43	Силкорпус №4	7 591 977	53,0	3 568 229
44	Силкорпус №6	10 022 636	52,0	4 810 865
45	Силкорпус №5	10 124 908	52,0	4 859 956
46	Трансформаторная подстанция	496 654	44,0	278 126
47	Зерносклад №15,16	3 858 550	45,5	2 102 910
48	Цех отходов	1 255 875	44,7	694 499
49	Лаборатория с визировкой	155 364	42,4	89 490
50	Подсобный корпус	1 343 406	44,8	741 560
51	Пожарное депо, гаражи для автобусов	485 579	39,2	295 232
52	Зерносушилка СЗС-8	620 266	50,0	310 133
53	Автовесы 60-тонные	328 093	43,0	187 013
54	Лифт пассажирский	1 607 729	55,0	723 478
55	Приемное устройство	1 409 244	53,0	662 345
56	Устройство для погрузки зерна	215 853	48,0	112 244
57	Административное здание элеватора	1 821 269	41,9	1 058 157
58	Верхняя соединительная галерея	109 090	38,0	67 636
59	Нижняя соединительная галерея	426 133	43,0	242 896
60	Цех гранулирования муки	975 326	38,6	598 850
61	Склад 15а	426 133	52,0	204 544
62	Склад 16а	1 431 805	47,0	758 857
63	Установка ДСП-10	357 951	37,0	225 509
64	Зерносклад №6	2 082 664	46,1	1 122 556
65	Ангар для техники	893 170	22,0	696 673
66	Летний баз	409 087	32,0	278 179
67	Овощехранилище	122 296	23,0	94 168
	Итого здания	166 823 543		84 104 325
	Сооружения			
1	Водопонижение	5 181 771	38,0	3 212 698
2	Нижняя соединительная галерея	95 454	47,0	50 591
3	Ограждение	266 929	57,0	114 779
4	Ограждение	103 976	45,0	57 187
5	Подъездные ж/д пути	74 999	42,0	43 499
6	Соединительная галерея	95 454	55,0	42 954
7	Стоянка А/Т	125 113	47,0	66 310
8	Тройной бункер для отходов	94 090	57,0	40 459
9	Цистерна	5 433 529	47,0	2 879 770
10	Цистерна	5 433 529	43,0	3 097 112
11	Емкость	1 860 797	48,0	967 614
12	Металлическая галерея	27 272	53,0	12 818
13	Мехбункер пылевой	13 977	48,0	7 268
14	Сборное ж.б. Ограждение	596 586	55,0	268 464
15	Склад ГСМ	13 636	53,0	6 409
16	Соединительная галерея	409 087	53,0	192 271
17	Верхняя соединительная галерея	143 181	55,0	64 431
18	Асфальтовое покрытие	231 816	53,0	108 954
19	Забор ж.б.	443 178	53,0	208 294
20	Емкость	5 433 529	48,0	2 825 435
21	Емкость	5 433 529	53,0	2 553 759
22	Емкость	5 433 529	47,0	2 879 770
23	Площадка для временного хранения зерна	76 022	62,0	28 888
24	Верхнее соединение галереи	27 272	58,0	11 454
25	Верхнее соединение галереи поб-1	25 909	57,0	11 141
26	Верхнее соединение галереи поб-2	37 500	57,0	16 125
27	Верхнее соединение галереи поб-3	19 773	58,0	8 305
28	Верхнее соединение галереи поб-3	27 272	60,0	10 909
29	Водопонижение	10 261 271	28,0	7 388 115
30	Вышка НОР СК №9	35 454	53,0	16 663
31	Вышка норийная в склад	37 500	58,0	15 750

№ п/п	Наименование	Стоимость воспроизводства, руб.	Накопленный износ, %	Рыночная стоимость, руб.
32	Ограждение ж.б.	57 954	53,0	27 238
33	Ограждение ж.б.	105 681	53,0	49 670
34	Подъездные ж.д. Пути	193 294	47,0	102 446
35	Емкость	367 197	50,0	183 599
	Итого сооружения	48 217 060		27 571 149
	Итого недвижимое имущество	215 040 603		111 675 474

Таким образом, рыночная стоимость объектов недвижимости, определенная в рамках затратного подхода по состоянию на дату проведения оценки, составляет 111 675 474 рублей.

Расчет рыночной стоимости движимого имущества

Определение рыночной стоимости движимого имущества

Определение рыночной стоимости оцениваемого движимого имущества производилось нами путем расчета стоимости замещения нового движимого имущества, аналогичного оцениваемому, с последующей корректировкой на величину накопленного износа оцениваемого движимого имущества.

Стоимость замещения оцениваемых объектов определялась с помощью элементов сравнительного подхода – метода сравнительного анализа продаж (САП).

Метод сравнительного анализа продаж к оценке движимого имущества основан на определении рыночных цен, адекватно отражающих "ценность" объекта в его текущем состоянии. Основной используемый принцип – сопоставление, которое проводится с новым аналогичным оборудованием с внесением корректирующих поправок.

Расчет стоимости замещения сравнительным подходом осуществляется в несколько этапов.

1. Нахождение объекта-аналога.
2. Внесение корректировок в цену аналога. Корректировки бывают двух видов: коэффициентные, вносимые умножением на коэффициент; поправочные, вносимые прибавлением или вычитанием абсолютной поправки.

Стоимость замещения определяется по формуле:

$$V = V_{\text{анал}} \times K1 \times K2 \times K3 \dots KM + V_{\text{доп}} ;$$

где: $V_{\text{анал}}$ – цена объекта-аналога;

$K1, K2, K3 \dots KM$ – корректирующие коэффициенты, учитывающие отличия в значениях параметров оцениваемых объекта и аналога;

$V_{\text{доп}}$ – цена дополнительных устройств, наличием которых отличается сравниваемый объект.

Различают поправочные коэффициенты на:

- типоразмер;
- комплектацию;
- качество.

При расчете стоимости замещения использовались рыночные данные по предложениям нового движимого имущества. При этом к полученной стоимости описанные выше корректировки не применялись в силу того, что объекты-аналоги по своим техническим характеристикам либо очень схожи с оцениваемым объектом либо идентичны.

Определение величины накопленного износа движимого имущества

Применительно к вопросам оценки износ означает потерю стоимости объекта в процессе его эксплуатации или длительного хранения, научно-технического прогресса и экономической ситуации в целом.

Классификация износов может быть проведена по причинам, их вызывающим. Различают следующие виды износов.

1. **Физический износ** – изменение размеров, формы, массы или состояния поверхностей вследствие изнашивания из-за постоянно действующих нагрузок, из-за разрушения поверхностного слоя при трении или при неблагоприятном воздействии природно-климатических условий. Скорость изнашивания оборудования зависит от многих причин: условий и режима его работы; материала; удельного усилия и скорости скольжения; температуры в зоне сопряжения; состояния окружающей среды (запыленность и пр.)

Величина характеризуется установленными единицами объема, длины, объема, массы и др. Износы бывают нормальными и аварийными.

Нормальным, или естественным, называют износ, который возникает при правильной, но длительной эксплуатации оборудования, то есть в результате использования заданного ресурса ее работы. Аварийным, или прогрессирующим, называется износ, наступающий в течение короткого времени и достигающий таких размеров, что дальнейшая эксплуатация машины становится невозможной. При определенных значениях изменений, возникающих в результате изнашивания, наступает предельный износ, вызывающий резкое ухудшение эксплуатационных качеств отдельных

деталей, механизмов, оборудования в целом, что вызывает необходимость ее ремонта.

2. Функциональное устаревание – потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Обычно рассматриваются две стороны возможного отличия новой техники от старой или две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат или избыток производственных затрат.

Функциональное устаревание, обусловленное избытком капитальных затрат, представляет собой результат технологических изменений, появления новых материалов и (или) невозможности оптимально использовать оборудование из-за таких факторов, как неэффективное размещение и компоновка, излишек производственных мощностей по сравнению с требованиями современного производства, несбалансированность производственного процесса. Часто этот вид функционального устаревания называют технологическим устареванием.

Другая сторона функционального устаревания связана с различием в эксплуатационных расходах и часто называется операционным устареванием.

Функциональное устаревание, обусловленное избытком производственных затрат, представляет собой результат либо технологических изменений, которые способствуют сокращению себестоимости продукции по сравнению с производственными затратами, ассоциированными с данным оборудованием, либо неэффективности размещения и компоновки, которая увеличивает производственные затраты, ассоциированные с оборудованием. Таким образом, любое отличие новой техники от старой, вызывающее уменьшение привлекательности старой техники, приводит к ее обесценению и, следовательно, к ее функциональному устареванию.

3. Экономическое устаревание – потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями, в том числе сокращением спроса на определенный вид продукции, сокращением предложения или ухудшением качества сырья, рабочей силы, вспомогательных систем, сооружений и коммуникаций, а также правовыми изменениями, относящимися к законодательству, муниципальным постановлениям, зонированию и административным распоряжениям.

Экономическое устаревание зависит от влияния слишком большого числа факторов, причем не всегда удастся выявить наличие того или иного

фактора и доказать, что обесценение происходит именно по этой причине. Довольно часто, особенно в настоящее время, недоиспользование оборудования происходит не по внешним причинам, а в связи с плохим управлением на конкретном предприятии, плохой работой служб маркетинга и т.д.

По нашему мнению, нет оснований для начисления экономического износа для оцениваемого движимого имущества, в связи с тем, что движимое имущество не привязано к определенному месту дислокации и может быть перемещено без особых затрат.

Расчет физического износа проводился методом экспертизы состояния. Метод экспертизы состояния предусматривает привлечение специалистов для определения физического состояния машин и оборудования в соответствии с оценочной шкалой. Для повышения степени достоверности могут быть привлечены несколько экспертов, при этом результирующее значение износа определяется из зависимости:

$$\Phi_{и\Sigma} = \sum \Phi_{иi} a_i,$$

где: $\Phi_{иi}$ – оценка износа i-го эксперта;

a_i – весомость мнения i-го эксперта.

Весомость мнений экспертов определяется из условия $e_{ai} = 1$.

В рамках настоящей работы учитывалось мнение двух специалистов по оценке машин, оборудования. Удельные веса распределились в соответствии с их профессиональным опытом по оценке физического состояния объектов движимого имущества как 0,4 (Эксперт 1) и 0,6 (Эксперт 2). В таблице представлена шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа при обследовании физического состояния машин и оборудования.

Таблица 70

Шкала экспертных оценок для определения коэффициента износа

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Кэфф-т износа, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0 - 5
Очень хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	10 - 15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	20 - 35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	40 - 60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов	65 - 80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	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	97,5 - 100

Величина функционального износа была принята равной нулю, так как на основании информации о современных аналогах машин и оборудования, аналогичных оцениваемым, было выявлено, что оцениваемое движимое имущество соответствует современным требованиям.

В общем случае, величина накопленного износа рассчитывается по следующей формуле:

$$I_{\text{нак}} = (1 - (1 - I_{\text{физ}}) \times (1 - I_{\text{функ}}) \times (1 - I_{\text{внеш}}));$$

где: $I_{\text{нак}}$ – величина накопленного износа;

$I_{\text{физ}}$ – величина физического износа;

$I_{\text{функ}}$ – величина функционального износа;

$I_{\text{внеш}}$ – величина внешнего износа.

Определение рыночной стоимости движимого имущества

Рыночная стоимость оцениваемых машин и оборудования с учетом накопленного износа, определяется по формуле:

$$C_{\text{рын.}} = C_{\text{замещения}} \times (1 - I_{\text{нак}}) ;$$

Для объектов движимого имущества, аналоги для которых не были найдены, оценка рыночной стоимости производилась путем пересчета первоначальной балансовой стоимости объекта на дату оценки с применением коэффициента пересчета, который определялся исходя из уровня инфляции в период с 1998 г. (последняя переоценка на ОАО "КХП") по 1.07.2004 г. (дата оценки) и составил 4,879 (источник информации: www.onlinebroker.ru, www.fundshub.ru).

Расчет рыночной стоимости оцениваемого движимого имущества приведен в таблице.

Таблица 71

№ п/п	Наименование	Год ввода	Ст-ть ед-цы с НДС, руб.	К-т пересчета	Источник информации	Стоимость замещения без НДС, руб.	Эксп. 1	Эксп. 2	Физ. Износ, %	Рыночная ст-ть, руб.
	Весоизмерительные приборы									
1	Весы автомобильные	1965	303 050,0		www.el-board.net	256 822,03	75	70	73	69 341,95
2	Весы автомобильные	1987	303 050,0		www.el-board.net	256 822,03	65	65	65	89 887,71
3	Весы автомобильные	1966	303 050,0		www.el-board.net	256 822,03	70	70	70	77 046,61
4	Весы автомобильные	1983	303 050,0		www.el-board.net	256 822,03	65	60	63	95 024,15
5	Весы вагонные на фундаменте	1971	458 200,0		www.el-board.net	388 305,08	70	60	66	132 023,73
6	Весы порционные ДН 2000	1971	303 050,0		www.el-board.net	256 822,03	70	70	70	77 046,61
7	Весовый аппарат ДВК-80	1972	9 430,0		www.e-lab.ru	7 991,53	70	70	70	2 397,46
8	Весы автомобильные мучки	1985	303 050,0		www.el-board.net	256 822,03	65	70	67	84 751,27
9	Весы ДВК-50	1985	9 430,0		www.e-lab.ru	7 991,53	65	55	61	3 116,70
	Итого, весоизмерительные приборы					1 945 220,32				630 636,19
	Передаточные устройства									
1	Наружное освещение	1973	237 860,8	4,879	К-т	1 160 522,84	70	70	70	348 156,85
2	Мазутопровод	1978	87 919,6	4,879	К-т	428 959,73	75	70	73	115 819,13
3	Наружная канализация	1979	43 148,7	4,879	К-т	210 522,51	70	70	70	63 156,75
	Итого, передаточные устройства					1 800 005,08				527 132,73
	Стационарное оборудование									
1	Автоподъемник УРАГ	1986	80 000,0		www.fadr.msu.ru	67 796,61	55	60	57	29 152,54
2	Автоподъемник УРАГ 30	1977	150 000,0		www.fadr.msu.ru	127 118,64	60	60	60	50 847,46
3	Авторазгрузчик ГУАР 15	1976	80 000,0		www.fadr.msu.ru	67 796,61	65	60	63	25 084,75
4	Авторазгрузчик ГУАР 15	1976	80 000,0		www.fadr.msu.ru	67 796,61	65	65	65	23 728,81
5	Авторазгрузчик УРАГ	1984	80 000,0		www.fadr.msu.ru	67 796,61	60	55	58	28 474,58
6	Авторазгрузчик У 15 УРАГ	1986	100 000,0		www.fadr.msu.ru	84 745,76	60	55	58	35 593,22
7	Бензоколонка	1982	91 500,0		www.masla.karelia.ru	77 542,37	70	60	66	26 364,41
8	Бензоколонка	1992	91 500,0		www.masla.karelia.ru	77 542,37	50	50	50	38 771,19
9	В ПОБ 1	1960		4,879	К-т	7 147,74	75	80	77	1 643,98
10	В ПОБ 2	1962		4,879	К-т	7 147,74	80	80	80	1 429,55
11	В ПОБ 3	1965		4,879	К-т	7 147,74	80	80	80	1 429,55
12	Вентилятор	1979	8 770,0		www.energo-m.ru	7 432,20	70	65	68	2 378,30
13	Вентилятор ВЦП-3	1965	8 770,0		www.energo-m.ru	7 432,20	75	65	71	2 155,34
14	Вентилятор ВЦП-4	1965	11 545,0		www.energo-m.ru	9 783,90	75	70	73	2 641,65
15	Вентилятор ВЦП-5	1972	28 200,0		www.energo-m.ru	23 898,31	70	70	70	7 169,49
16	Вентилятор ВЦП-6	1972	34 520,0		www.energo-m.ru	29 254,24	65	70	67	9 653,90
17	Вентилятор ВЦП-6	1972	34 520,0		www.energo-m.ru	29 254,24	65	65	65	10 238,98

№ п/п	Наименование	Год ввода	Ст-ть ед-цы с НДС, руб.	К-т пересчета	Источник информации	Стоимость замещения без НДС, руб.	Эксп. 1	Эксп. 2	Физ. Износ, %	Рыночная ст-ть, руб.
18	Вентилятор ВЦП-4	1960	11 545,0		www.energo-m.ru	9 783,90	80	80	80	1 956,78
19	Вентилятор ВЦП-5	1960	28 200,0		www.energo-m.ru	23 898,31	80	80	80	4 779,66
20	Вентилятор ВЦП-8	1960	51 660,0		www.energo-m.ru	43 779,66	80	80	80	8 755,93
21	Вентиляторы активной вентиляции ВО-5	1989	4 848,0		www.energo-m.ru	4 108,47	60	65	62	1 561,22
22	Вентиляторы активной вентиляции ВО-5	1990	4 848,0		www.energo-m.ru	4 108,47	55	50	53	1 930,98
23	Вентиляторы активной вентиляции ВО-5	1992	4 848,0		www.energo-m.ru	4 108,47	50	50	50	2 054,24
24	Емкость 10 м3	1979	43 329,3		сб.УПВС №26, т.1, табл.131	36 719,75	60	60	60	14 687,90
25	Железобетонное основание	1977		4,879	К-т	136 612,00	60	65	62	51 912,56
26	Зерносушилка ЗСП В 1-8	1971	1 598 500,0		www.uralagroc.ru	1 354 661,02	60	60	60	541 864,41
27	Зерносушилка ЗСП-6	1979	1 195 520,0		www.uralagroc.ru	1 013 152,54	65	55	61	395 129,49
28	Конвейер шнековый Д-250	1976	48 750,0		www.konveer.ru	41 313,56	60	60	60	16 525,42
29	Лебедка вагонная	1964	43 200,0		www.token.narod.ru	36 610,17	75	70	73	9 884,75
30	Мехбункер БМ-62	1974		4,879	К-т	10 655,74	70	65	68	3 409,84
31	Мехбункер БМ-62	1981		4,879	К-т	18 252,34	55	60	57	7 848,51
32	Мехбункер БМ-62	1982		4,879	К-т	9 728,73	60	60	60	3 891,49
33	Насосы ВК-2126	1982	10 622,0		www.ges.ru	9 001,69	60	60	60	3 600,68
34	Нория НЦЗ-20	1979	50 560,0		www.gorod32.ru	42 847,46	65	60	63	15 853,56
35	Нория НЦ-1-100	1965	80 000,0		www.fadr.msu.ru	67 796,61	75	75	75	16 949,15
36	Нория НЦ-1-100	1965	80 000,0		www.fadr.msu.ru	67 796,61	70	75	72	18 983,05
37	Нория НЦБ-100	1976	197 600,0		www.is.agromash-nn.ru	167 457,63	75	75	75	41 864,41
38	Нория НЦБ-100	1986	197 600,0		www.is.agromash-nn.ru	167 457,63	65	65	65	58 610,17
39	Нория НЦГ 10	1965	63 000,0		www.is.agromash-nn.ru	53 389,83	75	80	77	12 279,66
40	Нория НЦГ 100	1962	197 600,0		www.is.agromash-nn.ru	167 457,63	80	80	80	33 491,53
41	Нория НЦГ 100	1962	197 600,0		www.is.agromash-nn.ru	167 457,63	80	75	78	36 840,68
42	Нория НЦП 100	1978	197 600,0		www.is.agromash-nn.ru	167 457,63	65	65	65	58 610,17
43	Нория НЦП 100	1977	197 600,0		www.is.agromash-nn.ru	167 457,63	65	70	67	55 261,02
44	Нория НЦП 100	1960	197 600,0		www.is.agromash-nn.ru	167 457,63	80	75	78	36 840,68

№ п/п	Наименование	Год ввода	Ст-ть ед-цы с НДС, руб.	К-т пересчета	Источник информации	Стоимость замещения без НДС, руб.	Эксп. 1	Эксп. 2	Физ. Износ, %	Рыночная ст-ть, руб.
45	Нория НЦП 20	1970	74 620,0		www.is.agromash-nn.ru	63 237,29	70	60	66	21 500,68
46	Погрузчик МГУ	1988	150 000,0		www.trade.stavropol.info	127 118,64	60	55	58	53 389,83
47	Погрузчик МГУ	1984	150 000,0		www.trade.stavropol.info	127 118,64	65	65	65	44 491,52
48	Погрузчик МГУ	1981	150 000,0		www.trade.stavropol.info	127 118,64	55	60	57	54 661,02
49	Приемное устройство КЗС40	1983	1 662 907,9		сб. УПВС №13, т.32	1 409 243,98	65	65	65	493 235,39
50	Разгрузчик ГУАР-15	1970	80 000,0		www.fadr.msu.ru	67 796,61	70	65	68	21 694,92
51	Разгрузчик У-15	1990	100 000,0		www.fadr.msu.ru	84 745,76	50	50	50	42 372,88
52	Сепаратор ВЦП-5	1972	86 800,0		www.is.agromash-nn.ru	73 559,32	70	60	66	25 010,17
53	Сепаратор ЗСМ-100	1965	231 600,0		www.is.agromash-nn.ru	196 271,19	80	75	78	43 179,66
54	Сепаратор ЗСП	1988	86 800,0		www.is.agromash-nn.ru	73 559,32	55	60	57	31 630,51
55	Транспортер	1960	48 750,0		www.konveer.ru	41 313,56	75	80	77	9 502,12
56	Транспортер верхняя галерея	1964	53 750,0		www.konveer.ru	45 550,85	80	80	80	9 110,17
57	Транспортер верхняя галерея	1965	53 750,0		www.konveer.ru	45 550,85	80	80	80	9 110,17
58	Транспортер верхняя галерея	1965	53 750,0		www.konveer.ru	45 550,85	80	80	80	9 110,17
59	Транспортер верхняя галерея	1963	53 750,0		www.konveer.ru	45 550,85	80	80	80	9 110,17
60	Транспортер верхняя галерея	1964	53 750,0		www.konveer.ru	45 550,85	80	80	80	9 110,17
61	Транспортер верхняя галерея	1962	53 750,0		www.konveer.ru	45 550,85	80	80	80	9 110,17
62	Транспортер верхняя галерея	1961	53 750,0		www.konveer.ru	45 550,85	75	80	77	10 476,70
63	Транспортер верхняя галерея	1962	71 250,0		www.konveer.ru	60 381,36	80	80	80	12 076,27
64	Транспортер верхняя галерея	1961	53 750,0		www.konveer.ru	45 550,85	80	80	80	9 110,17
65	Транспортер верхняя галерея	1961	53 750,0		www.konveer.ru	45 550,85	80	80	80	9 110,17
66	Транспортер лт-85	1973	48 750,0		www.konveer.ru	41 313,56	65	70	67	13 633,47
67	Транспортер лент. лт-6	1972	53 750,0		www.konveer.ru	45 550,85	70	65	68	14 576,27
68	Транспортер леточный	1967	48 750,0		www.konveer.ru	41 313,56	80	70	76	9 915,25
69	Транспортер леточный	1965	48 750,0		www.konveer.ru	41 313,56	80	80	80	8 262,71
70	Транспортер лт-10	1986	48 750,0		www.konveer.ru	41 313,56	55	50	53	19 417,37
71	Транспортер лт-10	1975	83 750,0		www.konveer.ru	70 974,58	60	60	60	28 389,83
72	Транспортер лт-10	1976	48 750,0		www.konveer.ru	41 313,56	60	60	60	16 525,42
73	Транспортер лт-10	1975	48 750,0		www.konveer.ru	41 313,56	65	65	65	14 459,75
74	Транспортер отгрузки на ж.д.	1972	48 750,0		www.konveer.ru	41 313,56	60	65	62	15 699,15
75	Транспортер приема	1972	48 750,0		www.konveer.ru	41 313,56	65	65	65	14 459,75
76	Транспортер секц. ст-50	1975	48 750,0		www.konveer.ru	41 313,56	65	55	61	16 112,29

№ п/п	Наименование	Год ввода	Ст-ть ед-цы с НДС, руб.	К-т пересчета	Источник информации	Стоимость замещения без НДС, руб.	Эксп. 1	Эксп. 2	Физ. Износ, %	Рыночная ст-ть, руб.
77	Транспортер секц. ст-50	1978	48 750,0		www.konveer.ru	41 313,56	60	55	58	17 351,70
78	Транспортер секц. ст-50	1981	48 750,0		www.konveer.ru	41 313,56	55	55	55	18 591,10
79	Трубы зернопровода	1979		4,879	К-т	7 006,24	55	60	57	3 012,68
80	Циклон ЦОЛ-12	1986	34 020,0		www.is.agromash-nn.ru	28 830,51	60	55	58	12 108,81
81	Циклон ЦОЛ-15	1960	41 160,0		www.is.agromash-nn.ru	34 881,36	80	80	80	6 976,27
82	Циклон ЦОЛ-3	1960	12 180,0		www.is.agromash-nn.ru	10 322,03	80	80	80	2 064,41
83	Циклон ЦОЛ-9	1960	27 860,0		www.is.agromash-nn.ru	23 610,17	80	80	80	4 722,03
84	Циклон ЦОЛ-9	1962	27 860,0		www.is.agromash-nn.ru	23 610,17	80	80	80	4 722,03
85	Циклон ЦОЛ-3	1972	12 180,0		www.is.agromash-nn.ru	10 322,03	70	70	70	3 096,61
86	Циклон ЦОЛ-9	1972	27 860,0		www.is.agromash-nn.ru	23 610,17	70	70	70	7 083,05
87	Шелушитель	1991	71 820,0		www.is.agromash-nn.ru	60 864,41	45	50	47	32 258,14
88	Шнек сам.чис	1986	46 400,0		www.shnek.by.ru	39 322,03	55	50	53	18 481,35
89	Пылеотделитель	1983	12 180,0		www.is.agromash-nn.ru	10 322,03	50	50	50	5 161,02
90	Шелушитель	1982	71 820,0		www.is.agromash-nn.ru	60 864,41	55	50	53	28 606,27
91	Авторазгрузчик ГУАР 15	1976	80 000,0		www.fadr.msu.ru	67 796,61	65	65	65	23 728,81
92	Авторазгрузчик У-15 УРАГ	1981	100 000,0		www.fadr.msu.ru	84 745,76	55	55	55	38 135,59
93	Авторазгрузчик У-15 УРАГ	1982	100 000,0		www.fadr.msu.ru	84 745,76	55	60	57	36 440,68
94	Авторазгрузчик У-15 УРАГ	1988	100 000,0		www.fadr.msu.ru	84 745,76	55	55	55	38 135,59
95	Авторазгрузчик У-15 УРАГ	1990	100 000,0		www.fadr.msu.ru	84 745,76	55	55	55	38 135,59
96	Батарейная установка	1980	18 900,0		www.mari.ru	16 016,95	60	60	60	6 406,78
97	Батарейная установка 4 БЦШ-400	1977	18 900,0		www.mari.ru	16 016,95	65	60	63	5 926,27
98	Батарейная установка 4 БЦШ-400	1975	18 900,0		www.mari.ru	16 016,95	60	65	62	6 086,44
99	Батарейная установка 4 БЦШ-350	1981	16 500,0		www.mari.ru	13 983,05	60	55	58	5 872,88
100	Вентилятор	1975	8 770,0		www.energo-m.ru	7 432,20	55	60	57	3 195,85
101	Вентилятор ВЦП-4	1965	11 545,0		www.energo-m.ru	9 783,90	80	80	80	1 956,78
102	Вентилятор ВЦП-4	1965	11 545,0		www.energo-m.ru	9 783,90	80	80	80	1 956,78
103	Вентилятор ВЦП-5	1965	28 200,0		www.energo-m.ru	23 898,31	80	80	80	4 779,66
104	Вентилятор ВЦП-5	1965	28 200,0		www.energo-m.ru	23 898,31	80	80	80	4 779,66
105	Вентилятор ВЦП-5	1965	28 200,0		www.energo-m.ru	23 898,31	80	80	80	4 779,66

№ п/п	Наименование	Год ввода	Ст-ть ед-цы с НДС, руб.	К-т пересчета	Источник информации	Стоимость замещения без НДС, руб.	Эксп. 1	Эксп. 2	Физ. Износ, %	Рыночная ст-ть, руб.
106	Вентилятор ВЦП-5	1965	28 200,0		www.energo-m.ru	23 898,31	80	80	80	4 779,66
107	Вентилятор ВЦП-5	1965	28 200,0		www.energo-m.ru	23 898,31	80	80	80	4 779,66
108	Вентилятор ВЦП-5	1965	28 200,0		www.energo-m.ru	23 898,31	80	80	80	4 779,66
109	Вентилятор ВЦП-5	1965	28 200,0		www.energo-m.ru	23 898,31	80	80	80	4 779,66
110	Вентилятор ВЦП-6	1965	34 520,0		www.energo-m.ru	29 254,24	80	80	80	5 850,85
111	Вентилятор ВЦП-6	1965	34 520,0		www.energo-m.ru	29 254,24	80	80	80	5 850,85
112	Вентилятор ВЦП-8	1965	51 660,0		www.energo-m.ru	43 779,66	80	80	80	8 755,93
113	Вентилятор ВЦП-5	1965	28 200,0		www.energo-m.ru	23 898,31	80	80	80	4 779,66
114	Вентилятор ВЦП-5	1968	28 200,0		www.energo-m.ru	23 898,31	75	80	77	5 496,61
115	Вентилятор ВЦП-5	1991	28 200,0		www.energo-m.ru	23 898,31	45	50	47	12 666,10
116	Вентилятор ВЦП-6	1990	34 520,0		www.energo-m.ru	29 254,24	50	50	50	14 627,12
117	Вентилятор ВЦП-8	1965	51 660,0		www.energo-m.ru	43 779,66	80	80	80	8 755,93
118	Вентилятор Ц-740	1977	10 330,0		www.energo-m.ru	8 754,24	75	70	73	2 363,64
119	Воздуховод аспирационный в рабочей башне	1968		4,879		161 982,80	80	75	78	35 636,22
120	Воздуховоды аспирационные д.30	1977		4,879		47 643,44	65	70	67	15 722,34
121	Воздуховоды аспирационные д.30	1975		4,879	К-т	4 879,00	70	70	70	1 463,70
122	Емкость 50м3	1986	128 231,3		сб.УПВС №26, т.1, табл.131	108 670,59	60	55	58	45 641,65
123	Задвижки ТЗР 300	1975	3 240,0		www.simo.com.ua	2 745,76	70	60	66	933,56
124	Задвижки ТЗР 300 ТЗК	1977	3 240,0		www.simo.com.ua	2 745,76	60	60	60	1 098,30
125	Задвижки ТЗР 450	1975	3 240,0		www.simo.com.ua	2 745,76	70	65	68	878,64
126	Зерносушилка с топкой ДСП-50	1983	3 250 000,0		www.msh.rost.ru	2 754 237,29	60	60	60	1 101 694,92
127	Зерносушилка с топкой ДСП-50	1983	3 250 000,0		www.msh.rost.ru	2 754 237,29	60	60	60	1 101 694,92
128	Копмрессоры	1990	26 010,0		www.str-21.ru	22 042,37	45	45	45	12 123,30
129	Коробки термоподвес.	1977		4,879	К-т	16 998,44	70	60	66	5 779,47
130	Коробки термоподвес.	1975		4,879	К-т	6 630,56	70	65	68	2 121,78
131	Лебедка вагонная	1971	43 200,0		www.tokem.narod.ru	36 610,17	70	70	70	10 983,05
132	Ленточный транспортер №15	1986	71 250,0		www.konveer.ru	60 381,36	60	55	58	25 360,17
133	Люки ЛБ-21 ЛБ-24	1975	1 350,0		www.1261.ukrindustria.com	1 144,07	65	65	65	400,42
134	Мехбункер БМ-62	1974		4,879	К-т	10 655,74	70	65	68	3 409,84
135	Надсилостный транспортер со сбросной тележкой	1965	93 750,0		www.konveer.ru	79 449,15	80	80	80	15 889,83
136	Насос водяной	1990	3 500,0		www.glavtorg.ru	2 966,10	50	45	48	1 542,37
137	Нория НЦ-175 в торце рабочей башни	1980	103 550,4		www.bizcont.com	87 754,58	65	55	61	34 224,29
138	Нория НЦ-175	1978	103 550,4		www.bizcont.com	87 754,58	60	65	62	33 346,74

№ п/п	Наименование	Год ввода	Ст-ть ед-цы с НДС, руб.	К-т пересчета	Источник информации	Стоимость замещения без НДС, руб.	Эксп. 1	Эксп. 2	Физ. Износ, %	Рыночная ст-ть, руб.
139	Нория НЦ-175	1986	103 550,4		www.bizcont.com	87 754,58	65	65	65	30 714,10
140	Подсиловый транспортер	1975	93 750,0		www.konveer.ru	79 449,15	65	60	63	29 396,19
141	Прибор ПИФ-2	1965	11 913,0		www.sibcom.ru	10 095,76	80	80	80	2 019,15
142	Пробоотборник А-1 УП-2А	1975	192 432,0		www.agro.bb-club.ru	163 077,97	70	65	68	52 184,95
143	Пробоотборник А-1 УП-2А	1981	192 432,0		www.agro.bb-club.ru	163 077,97	50	55	52	78 277,43
144	Сепаратор БИС-100	1991	231 600,0		www.is.agromash-nn.ru	196 271,19	50	50	50	98 135,60
145	Сепаратор ЗСМ-50	1971	182 980,0		www.is.agromash-nn.ru	155 067,80	80	70	76	37 216,27
146	Сепаратор ЗСМ-50	1979	182 980,0		www.is.agromash-nn.ru	155 067,80	65	60	63	57 375,09
147	Станок наждачный самодельный	1969	15 400,0		www.tis.ru	13 050,85	75	75	75	3 262,71
148	Термоподвеска АД-8	1977	15 016,0		www.rasko.orc.ru	12 725,42	65	65	65	4 453,90
149	Термоподвески	1977	15 016,0		www.rasko.orc.ru	12 725,42	65	65	65	4 453,90
150	Транспортер 13 м	1977	88 750,0		www.konveer.ru	75 211,86	65	65	65	26 324,15
151	Транспортер без погр. ЛТ-10	1971	48 750,0		www.konveer.ru	41 313,56	70	65	68	13 220,34
152	Транспортер валакуша	1965	48 750,0		www.konveer.ru	41 313,56	80	80	80	8 262,71
153	Транспортер галереи сверху	1978	48 750,0		www.konveer.ru	41 313,56	70	65	68	13 220,34
154	Транспортер ленточный	1965	48 750,0		www.konveer.ru	41 313,56	80	80	80	8 262,71
155	Транспортер ленточный В-650	1965	48 750,0		www.konveer.ru	41 313,56	80	80	80	8 262,71
156	Транспортер ленточный В-650	1965	83 750,0		www.konveer.ru	70 974,58	80	80	80	14 194,92
157	Транспортер ленточный В-650	1965	48 750,0		www.konveer.ru	41 313,56	80	80	80	8 262,71
158	Транспортер МБ-65	1980	83 750,0		www.konveer.ru	70 974,58	60	60	60	28 389,83
159	Труба телескопическая АД-8	1977	5 916,0		www.1000.ru	5 013,56	60	65	62	1 905,15
160	Циклоны 4 БЦ-350	1969	16 500,0		www.mari.ru	13 983,05	70	70	70	4 194,92
161	Циклоны 4 БЦ-400	1968	18 900,0		www.mari.ru	16 016,95	70	75	72	4 484,75
162	Циклоны ЦОЛ-3	1968	12 180,0		www.is.agromash-nn.ru	10 322,03	75	75	75	2 580,51
163	Циклоны ЦОЛ-4,5	1968	16 380,0		www.is.agromash-nn.ru	13 881,36	75	75	75	3 470,34
164	Циклоны ЦОЛ-6	1968	20 160,0		www.is.agromash-nn.ru	17 084,75	70	70	70	5 125,43
165	Шкаф РШ-2	1977	7 000,0		www.agropk.ru	5 932,20	65	70	67	1 957,63
166	Шкаф РШ-2	1975	7 000,0		www.agropk.ru	5 932,20	65	65	65	2 076,27
167	4 БЦШ-300	1971	16 000,0		www.mari.ru	13 559,32	70	65	68	4 338,98
168	Автопогрузчик ТА-25	1971		4,879	К-т	115 978,71	70	65	68	37 113,19
169	Автопогрузчик У-15 УРВС	1984		4,879	К-т	193 325,50	65	60	63	71 530,44
170	Батарейные установки	1971	18 900,0		www.mari.ru	16 016,95	60	60	60	6 406,78
171	Батарея циклонов С ШУ-15	1971	40 000,0		www.mari.ru	33 898,31	65	60	63	12 542,37

№ п/п	Наименование	Год ввода	Ст-ть ед-цы с НДС, руб.	К-т пересчета	Источник информации	Стоимость замещения без НДС, руб.	Эксп. 1	Эксп. 2	Физ. Износ, %	Рыночная ст-ть, руб.
172	Батарея циклонов С ШУ-15	1971	40 000,0		www.mari.ru	33 898,31	65	60	63	12 542,37
173	Бункер для мучки	1977		4,879	К-т	11 509,56	60	60	60	4 603,82
174	Вентилятор	1978	8 770,0		www.energo-m.ru	7 432,20	60	60	60	2 972,88
175	Вентилятор	1977	8 770,0		www.energo-m.ru	7 432,20	65	65	65	2 601,27
176	Вентилятор 5	1971	28 200,0		www.energo-m.ru	23 898,31	70	70	70	7 169,49
177	Вентилятор 5	1971	28 200,0		www.energo-m.ru	23 898,31	70	70	70	7 169,49
178	Вентилятор 5	1971	28 200,0		www.energo-m.ru	23 898,31	70	70	70	7 169,49
179	Вентилятор 5	1971	28 200,0		www.energo-m.ru	23 898,31	70	70	70	7 169,49
180	Вентилятор 5	1978	28 200,0		www.energo-m.ru	23 898,31	65	60	63	8 842,37
181	Вентилятор 5	1971	28 200,0		www.energo-m.ru	23 898,31	70	70	70	7 169,49
182	Вентилятор 5	1971	28 200,0		www.energo-m.ru	23 898,31	70	70	70	7 169,49
183	Вентилятор 5	1971	28 200,0		www.energo-m.ru	23 898,31	70	70	70	7 169,49
184	Вентилятор 6	1971	34 520,0		www.energo-m.ru	29 254,24	75	70	73	7 898,64
185	Вентилятор 6	1971	34 520,0		www.energo-m.ru	29 254,24	75	70	73	7 898,64
186	Вентилятор 6	1971	34 520,0		www.energo-m.ru	29 254,24	70	70	70	8 776,27
187	Вентилятор 6	1971	34 520,0		www.energo-m.ru	29 254,24	70	70	70	8 776,27
188	Вентилятор 8	1971	51 660,0		www.energo-m.ru	43 779,66	75	70	73	11 820,51
189	Вентилятор ЦВ 18	1980	10 330,0		www.energo-m.ru	8 754,24	60	60	60	3 501,70
190	Вентилятор ЦВ 18	1984	10 330,0		www.energo-m.ru	8 754,24	60	60	60	3 501,70
191	Вентилятор ЦП 7 40	1979	10 330,0		www.energo-m.ru	8 754,24	65	60	63	3 239,07
192	Витовой спуск	1971		4,879	К-т	5 249,80	70	75	72	1 469,94
193	Выпрямители ВСО-5	1971	16 800,0		www.electromodul.ru	14 237,29	70	70	70	4 271,19
194	Гром.полоса ВСО-5	1971		4,879	К-т	2 219,95	75	70	73	599,39
195	Гром.полоса ВСО-5	1971		4,879	К-т	517,17	70	70	70	155,15
196	Лебедка маневровая	1984	43 200,0		www.tokem.narod.ru	36 610,17	55	60	57	15 742,37
197	Лебедка элеваторная	1975	43 200,0		www.tokem.narod.ru	36 610,17	60	65	62	13 911,86
198	Лебедка элеваторная	1977	43 200,0		www.tokem.narod.ru	36 610,17	65	65	65	12 813,56
199	Люки для мусоропровода	1971	1 350,0		www.1261.ukrindustria.l.com	1 144,07	65	70	67	377,54
200	Люки лазовые ЛБ 22	1971	1 350,0		www.1261.ukrindustria.l.com	1 144,07	70	70	70	343,22
201	Люки лазовые ЛБ 22	1971	1 350,0		www.1261.ukrindustria.l.com	1 144,07	65	65	65	400,42
202	Насос 2 КВ	1981	10 622,0		www.ges.ru	9 001,69	55	55	55	4 050,76
203	Насос водяной	1979	3 500,0		www.glavtorg.ru	2 966,10	60	55	58	1 245,76
204	Насыпной латок АД-3	1971	1 139,4		www.ukrkonditer.kiev.ua	965,59	70	65	68	308,99
205	Насыпной латок СМЛП-1	1978	1 139,4		www.ukrkonditer.kiev.	965,59	65	60	63	357,27

№ п/п	Наименование	Год ввода	Ст-ть ед-цы с НДС, руб.	К-т пересчета	Источник информации	Стоимость замещения без НДС, руб.	Эксп. 1	Эксп. 2	Физ. Износ, %	Рыночная ст-ть, руб.
					ua					
206	Пожарная станция в рабочей башне	1979		4,879	К-т	6 284,15	60	65	62	2 387,98
207	Продуктопровод пневматический	1971		4,879	К-т	14 383,29	65	70	67	4 746,49
208	Пылевой бункер у силкорпуса	1971		4,879	К-т	4 371,58	70	70	70	1 311,47
209	Пылеотделитель ЦОЛ-3	1971	12 180,0		www.is.agromash-nn.ru	10 322,03	70	65	68	3 303,05
210	Редуктор	1978	5 075,0		www.s-energo.h11.ru	4 300,85	65	60	63	1 591,31
211	Редуктор РУ-1	1971	5 075,0		www.s-energo.h11.ru	4 300,85	70	70	70	1 290,26
212	Редуктор РУ-1	1971	5 075,0		www.s-energo.h11.ru	4 300,85	70	70	70	1 290,26
213	Редуктор РУ-1	1971	5 075,0		www.s-energo.h11.ru	4 300,85	70	70	70	1 290,26
214	Редуктор РУ-1	1971	5 075,0		www.s-energo.h11.ru	4 300,85	70	70	70	1 290,26
215	Редуктор РУ-3	1971	5 075,0		www.s-energo.h11.ru	4 300,85	70	70	70	1 290,26
216	Реечная задвижка МЗР-300	1971	3 240,0		www.simo.com.ua	2 745,76	75	70	73	741,36
217	Реечные задвижки	1971	3 240,0		www.simo.com.ua	2 745,76	70	70	70	823,73
218	Со шлюзовым затвором	1981	10 000,0		www.kmzmo.narod.ru	8 474,58	60	60	60	3 389,83
219	Транспортер ЛТ-10	1975	48 750,0		www.konveer.ru	41 313,56	65	65	65	14 459,75
220	Циклон с улиткой	1978	12 180,0		www.is.agromash-nn.ru	10 322,03	60	60	60	4 128,81
221	Циклон с улиткой ЦОЛ-3	1971	12 180,0		www.is.agromash-nn.ru	10 322,03	65	65	65	3 612,71
222	Циклон с улиткой ЦОЛ-3	1971	12 180,0		www.is.agromash-nn.ru	10 322,03	70	65	68	3 303,05
223	Циклон с улиткой ЦОЛ-3	1971	12 180,0		www.is.agromash-nn.ru	10 322,03	70	65	68	3 303,05
224	Циклон с улиткой ЦОЛ-4,5	1971	16 380,0		www.is.agromash-nn.ru	13 881,36	70	65	68	4 442,04
225	Циклон с улиткой ЦОЛ-6	1971	20 160,0		www.is.agromash-nn.ru	17 084,75	70	65	68	5 467,12
226	Циклон с улиткой ЦОЛ-9	1971	27 860,0		www.is.agromash-nn.ru	23 610,17	70	65	68	7 555,25
227	Циклон с улиткой ЦОЛ-9	1978	27 860,0		www.is.agromash-nn.ru	23 610,17	60	60	60	9 444,07
228	Циклон ЦОЛ-3	1971	12 180,0		www.is.agromash-nn.ru	10 322,03	70	65	68	3 303,05
229	Циклон ЦОЛ-3	1971	12 180,0		www.is.agromash-nn.ru	10 322,03	70	65	68	3 303,05
230	Циклон ЦОЛ-3	1971	12 180,0		www.is.agromash-nn.ru	10 322,03	70	70	70	3 096,61

№ п/п	Наименование	Год ввода	Ст-ть ед-цы с НДС, руб.	К-т пересчета	Источник информации	Стоимость замещения без НДС, руб.	Эксп. 1	Эксп. 2	Физ. Износ, %	Рыночная ст-ть, руб.
231	Циклон ЦОЛ-4,5	1971	16 380,0		www.is.agromash-nn.ru	13 881,36	70	70	70	4 164,41
232	Циклон ЦОЛ-600	1972	20 160,0		www.is.agromash-nn.ru	17 084,75	65	70	67	5 637,97
233	Шлюзовой затвор	1971	10 000,0		www.kmzmo.narod.ru	8 474,58	70	70	70	2 542,37
234	Шлюзовой затвор	1971	10 000,0		www.kmzmo.narod.ru	8 474,58	70	70	70	2 542,37
235	Шлюзовой затвор ШУ-5	1971	10 000,0		www.kmzmo.narod.ru	8 474,58	70	65	68	2 711,87
236	Шлюзовой затвор ШУ-6	1971	10 000,0		www.kmzmo.narod.ru	8 474,58	70	70	70	2 542,37
237	Шлюзовой затвор ШУ-6	1978	10 000,0		www.kmzmo.narod.ru	8 474,58	60	65	62	3 220,34
238	Шлюзовой затвор ШУ-6	1978	10 000,0		www.kmzmo.narod.ru	8 474,58	60	65	62	3 220,34
239	Электродвигатель	1971	18 112,0		www.eldin.yaroslavl.ru	15 349,15	75	75	75	3 837,29
240	Электродвигатель	1971	18 112,0		www.eldin.yaroslavl.ru	15 349,15	75	75	75	3 837,29
241	Электродвигатель	1971	18 112,0		www.eldin.yaroslavl.ru	15 349,15	75	75	75	3 837,29
242	Электродвигатель	1978	18 112,0		www.eldin.yaroslavl.ru	15 349,15	65	60	63	5 679,19
243	Электродвигатель	1971	18 112,0		www.eldin.yaroslavl.ru	15 349,15	75	75	75	3 837,29
244	Электродвигатель	1971	18 112,0		www.eldin.yaroslavl.ru	15 349,15	75	75	75	3 837,29
245	Электротяг вагонная	1975	43 200,0		www.token.narod.ru	36 610,17	70	65	68	11 715,25
246	Батарея циклонов С ШУ-15	1972	40 000,0		www.mari.ru	33 898,31	70	70	70	10 169,49
247	Батарейная установка	1980	18 900,0		www.mari.ru	16 016,95	60	60	60	6 406,78
248	Батарейная установка	1982	18 900,0		www.mari.ru	16 016,95	55	60	57	6 887,29
249	Батарейная установка	1980	18 900,0		www.mari.ru	16 016,95	60	60	60	6 406,78
250	Батарейная установка	1972	18 900,0		www.mari.ru	16 016,95	70	75	72	4 484,75
251	Батарейная установка	1972	18 900,0		www.mari.ru	16 016,95	70	75	72	4 484,75
252	Батарея 4 БЦШ	1983	18 900,0		www.mari.ru	16 016,95	60	65	62	6 086,44
253	Батарея 4 БЦШ 500	1982	20 900,0		www.mari.ru	17 711,86	65	65	65	6 199,15
254	Батарея 4 БЦШ со шл.	1972	20 900,0		www.mari.ru	17 711,86	70	70	70	5 313,56
255	Бункер для крупы	1972		4,879	К-т	46 033,37	70	70	70	13 810,01
256	Бункер для шлифовки	1972		4,879	К-т	2 761,51	70	70	70	828,45
257	Вентилятор	1972	8 770,0		www.energo-m.ru	7 432,20	75	70	73	2 006,69
258	Вентилятор	1972	8 770,0		www.energo-m.ru	7 432,20	75	70	73	2 006,69
259	Вентилятор ВЦП-5	1981	28 200,0		www.energo-m.ru	23 898,31	60	60	60	9 559,32
260	Вентилятор ВЦП-5	1983	28 200,0		www.energo-m.ru	23 898,31	55	60	57	10 276,27
261	Вентилятор Ц 6 46 К КД 20	1972	34 520,0		www.energo-m.ru	29 254,24	70	70	70	8 776,27
262	Вентилятор Ц 6 46 №6	1972	34 520,0		www.energo-m.ru	29 254,24	70	70	70	8 776,27
263	Вентилятор Ц 6 46 №6	1972	34 520,0		www.energo-m.ru	29 254,24	70	70	70	8 776,27
264	Зерноочиститель СТ-121	1972	52 200,0		www.simo.com.ua	44 237,29	70	70	70	13 271,19
265	Компрессор	1982	26 010,0		www.str-21.ru	22 042,37	60	60	60	8 816,95
266	Кран-тележка	1973	66 700,0		www.dkz.ukrbiz.net	56 525,42	75	70	73	15 261,86

№ п/п	Наименование	Год ввода	Ст-ть ед-цы с НДС, руб.	К-т пересчета	Источник информации	Стоимость замещения без НДС, руб.	Эксп. 1	Эксп. 2	Физ. Износ, %	Рыночная ст-ть, руб.
267	Ленточный транспортер №15	1972	48 750,0		www.konveer.ru	41 313,56	75	75	75	10 328,39
268	Магнитные колонки БКН-2,5	1980	14 500,0		www.nsau.edu.ru	12 288,14	60	60	60	4 915,26
269	Магнитные колонки БКН-2,5	1984	14 500,0		www.nsau.edu.ru	12 288,14	60	60	60	4 915,26
270	Магнитные колонки БКН-2,5	1972	14 500,0		www.nsau.edu.ru	12 288,14	70	75	72	3 440,68
271	Магнитные колонки БКН-2,5	1980	14 500,0		www.nsau.edu.ru	12 288,14	60	55	58	5 161,02
272	Магнитные колонки БКН-2,5	1978	14 500,0		www.nsau.edu.ru	12 288,14	60	60	60	4 915,26
273	Нория НЦГ 1 20 45	1981	74 620,0		www.is.agromash-nn.ru	63 237,29	55	55	55	28 456,78
274	Сепаратор ЗСМ-50	1975	182 980,0		www.is.agromash-nn.ru	155 067,80	70	60	66	52 723,05
275	Теплоколорифер	1975	6 920,0		www.stroitelstvo.org	5 864,41	60	65	62	2 228,48
276	Транспортер тарный	1979	48 750,0		www.konveer.ru	41 313,56	65	65	65	14 459,75
277	Установка циклонов	1972	12 180,0		www.is.agromash-nn.ru	10 322,03	75	70	73	2 786,95
278	Циклон с улиткой ЦОЛ-6	1972	20 160,0		www.is.agromash-nn.ru	17 084,75	75	70	73	4 612,88
279	Циклоны	1982	12 180,0		www.is.agromash-nn.ru	10 322,03	60	65	62	3 922,37
280	Шелушитель валковый	1972	71 820,0		www.is.agromash-nn.ru	60 864,41	75	70	73	16 433,39
281	Электростанция зарядная	1991	46 400,0		www.energocenter.ru	39 322,03	45	50	47	20 840,68
282	Электрокара	1987	295 800,0		www.moaz.narod.ru	250 677,97	60	60	60	100 271,19
283	Электрокара	1987	295 800,0		www.moaz.narod.ru	250 677,97	60	60	60	100 271,19
284	Электропогрузчик	1992	328 620,0		цены "НАМИ"	278 491,53	45	50	47	147 600,51
285	Желоб для мешков	1972		4,879	К-т	575,72	75	70	73	155,44
286	Мешкопогрузчик	1990		4,879	К-т	110 709,39	55	50	53	52 033,41
287	Транспортер	1979	48 750,0		www.konveer.ru	41 313,56	60	65	62	15 699,15
288	Контейнеры	1990		4,879	К-т	65 866,50	45	50	47	34 909,25
289	Контейнеры	1988		4,879	К-т	36 592,50	55	50	53	17 198,48
290	Прицеп тракторный	1991	57 650,0		цены "НАМИ"	48 855,93	50	50	50	24 427,97
291	Ход парконный	1984		4,879	К-т	8 782,20	55	60	57	3 776,35
292	Мини АТС	2003	8 120,0		www.miacom.ru	6 881,36	30	35	32	4 679,32
293	Денежная счетная машина	1995	11 400,0		www.interfoto.sibtorг.ru	9 661,02	45	40	43	5 506,78
294	Детектор валюты	1995	7 250,0		www.comail.ru	6 144,07	45	40	43	3 502,12
295	Ксерокс	1997	15 370,0		www.nix.ru	13 025,42	30	35	32	8 857,29
296	Компьютер	2002	7 250,0		www.PC1.ru	6 144,07	30	30	30	4 300,85
297	Компьютер	2002	7 250,0		www.PC1.ru	6 144,07	30	30	30	4 300,85
298	Компьютер	2001	7 250,0		www.PC1.ru	6 144,07	30	30	30	4 300,85

№ п/п	Наименование	Год ввода	Ст-ть ед-цы с НДС, руб.	К-т пересчета	Источник информации	Стоимость замещения без НДС, руб.	Эксп. 1	Эксп. 2	Физ. Износ, %	Рыночная ст-ть, руб.
299	Компьютер	2001	7 250,0		www.PC1.ru	6 144,07	30	30	30	4 300,85
300	Компьютер	2001	7 250,0		www.PC1.ru	6 144,07	30	30	30	4 300,85
301	Компьютер	2002	7 250,0		www.PC1.ru	6 144,07	30	30	30	4 300,85
302	Компьютер	2002	7 250,0		www.PC1.ru	6 144,07	30	30	30	4 300,85
303	Адаптер	1984	667,0		www.price.rus.ru	565,25	55	65	59	231,75
304	Блоки автономного питания	1994	10 899,0		www.pea.ru	9 236,44	45	40	43	5 264,77
305	Принтеры	2002	6 000,0		www.nix.ru	5 084,75	30	30	30	3 559,33
306	Модем	2002	2 000,0		www.nix.ru	1 694,92	30	30	30	1 186,44
307	Зерноотборник А-1	1991	92 880,0		www.simo.com.ua	78 711,86	50	50	50	39 355,93
308	Мельничка МУЛ	1991	470,0		www.220v.ru	398,31	50	45	48	207,12
309	Мельничка МУЛ	1989	470,0		www.220v.ru	398,31	50	55	52	191,19
310	Прибор МОК	1981	38 880,0		www.miranda.kiev.ua	32 949,15	60	60	60	13 179,66
311	Прибор ПВЗ-100	1989	65 018,0		www.komplektacia.ru	55 100,00	55	50	53	25 897,00
312	Тестомесилка ТЛ-75	1983	36 076,0		www.glavtorg.ru	30 572,88	55	60	57	13 146,34
313	Шелушитель	1990	71 820,0		www.is.agromash-nn.ru	60 864,41	50	50	50	30 432,21
314	Шелушитель	1989	71 820,0		www.is.agromash-nn.ru	60 864,41	50	50	50	30 432,21
315	Шелушитель Н 7 Е	1979	71 820,0		www.is.agromash-nn.ru	60 864,41	60	65	62	23 128,48
316	Пилорама	1976		4,879	К-т	72 150,65	65	65	65	25 252,73
317	Прибор ИВЗ-М	1976	29 500,0		www.sale.userline.ru	25 000,00	65	65	65	8 750,00
318	Транспортер	1976	48 750,0		www.konveer.ru	41 313,56	65	65	65	14 459,75
319	Автопогрузчик со стрелой	1979	100 000,0		www.fadr.msu.ru	84 745,76	65	65	65	29 661,02
320	Погрузчик ПГУ	1981	100 000,0		www.fadr.msu.ru	84 745,76	60	60	60	33 898,30
321	Токарно-винтовой станок	1979	503 860,0		www.presurs.18rus.ru	427 000,00	60	60	60	170 800,00
322	Колорифер ФЭЛ-56	1996	6 920,0		www.stroitelstvo.org	5 864,41	45	50	47	3 108,14
323	Солерастворитель	2002	18 000,0		www.mirgor.ru	15 254,24	30	35	32	10 372,88
324	Книга МОФ ДЭЗ	2002		4,879	К-т	48 790,00	30	30	30	34 153,00
325	Автобус "Кубань"	1990	50 000,0		www.kub.ru	42 372,88	50	50	50	21 186,44
326	ГАЗ-3307	1993	300 500,0		цены "НАМИ"	254 661,02	45	50	47	134 970,34
327	Мотоцикл "Урал"	1994	109 620,0		цены "НАМИ"	92 898,31	40	45	42	53 881,02
328	ВАЗ 21061	2003	103 761,0		цены "НАМИ"	87 933,05	40	30	36	56 277,15
329	Вентилятор активного вентилирования ВО-5	1982	4 848,0		www.energo-m.ru	4 108,47	60	65	62	1 561,22
330	Кран-пионер	1976	96 600,0		www.stroy.net.ru	81 864,41	70	65	68	26 196,61
331	ГАЗ53 АВВ-36	1991	355 000,0		цены "НАМИ"	300 847,46	50	45	48	156 440,68
	Итого, стационарное					23 135 651,49				8 667 528,64

№ п/п	Наименование	Год ввода	Ст-ть ед-цы с НДС, руб.	К-т пересчета	Источник информации	Стоимость замещения без НДС, руб.	Эксп. 1	Эксп. 2	Физ. Износ, %	Рыночная ст-ть, руб.
	оборудование									
	Итого, движимое имущество					26 880 876,89				9 825 297,56

Таким образом, рыночная стоимость объектов движимого имущества на дату оценки составляет 9 825 257,56 руб.

Результат определения скорректированной стоимости основных средств представлен в таблице.

Таблица 72

Наименование	Рыночная стоимость, руб.
Недвижимое имущество	111 675 474
Земельные участки	5 244 363
Движимое имущество	9 825 298
Итого	126 745 135

Таким образом, рыночная стоимость активов, отраженных в статье "Основные средства" по состоянию на дату оценки составляет округленно 126 745 000 рублей.

Расчет рыночной стоимости активов, отраженных в статье "Незавершенное строительство"

На 1.07.2004 г. по балансу ОАО "КХП" имеет незавершенное строительство объектов на сумму 1 144 569,72 руб.

В 1990 г. начато строительство 24-х квартирного дома. Было вложено 342 103,03 руб. С 1993 г. по настоящее время никаких строительных работ на объекте не производится, готовность объекта 35% (по информации руководства предприятия). Когда возобновится строительство данного объекта неизвестно.

Рыночная стоимость данного объекта рассчитывалась путем корректировки стоимости воспроизводства аналогичного объекта на процент завершенности (готовность объекта) и накопленный износ.

Метод расчета стоимости воспроизводства объектов недвижимости описан выше при оценке основных средств.

Величина накопленного износа определялась методом экспертизы состояния, суть которого описана выше при оценке основных средств.

Расчет стоимости воспроизводства 24-х квартирного жилого дома приведен в таблице.

Таблица 73

Строительный объем, куб.м	Стоимость единицы, руб.	Источник информации	К-т 1969г.- дек. 2003г.	К-т дек. 2003г.- июль.2004г.	ПП, %	Стоимость воспроизводства, руб.
3000	26,0	сб. УПВС №4, табл.14	40,3261	1,07	1,15	3 870 459

Расчет рыночной стоимости объекта незавершенного строительством приведен в таблице.

Таблица 74

Стоимость воспроизводства, руб.	Коэффициент завершенности, %	Эксп.1, %	Эксп.2, %	Физ. Износ, %	Рыночная стоимость, руб.
3 870 459	35	40	45	42	785 703

В 2000 г. было начато строительство свинарника на подсобном хозяйстве, затраты составили 651 174,29, с 2002 г. строительство было приостановлено. На дату составления отчета известно, что в августе 2004 г. подсобное хозяйство было продано и затраты по незавершенному строительству списаны. В связи с этим рыночная стоимость данного объекта принимается равной "нулю".

В 2003 г. начато строительство проходной на 2-м участке, затраты составили 151 292,40 руб. На дату составления отчета известно, что в августе 2004 г. проходная на 2-м участке введена в эксплуатацию. В связи с тем, что затраты по строительству были понесены сравнительно недавно, рыночная стоимость данного объекта принимается равной балансовой.

Результат определения скорректированной стоимости незавершенного строительства представлен в таблице.

Таблица 75

Наименование	Балансовая стоимость на 1.07.2004 г., руб.	Рыночная стоимость на 1.07.2004 г., руб.
Жилой 24-х квартирный дом	342 103,03	785 703
Свинарник на подсобном хозяйства	651 174,29	0
Проходная на 2-м участке	151 292,40	151 292,40
Итого	1 144 569,72	936 995,40

Таким образом, рыночная стоимость активов, отраженных в статье "Незавершенное строительство" по состоянию на дату оценки составляет округленно 937 000 рублей.

Расчет рыночной стоимости активов, отраженных в статье "Долгосрочные финансовые вложения"

Долгосрочные финансовые вложения ОАО "КХП" представляют собой пакет акций ОАО РАКБ "Донской банк", составляющий 2600 штук (0,001% в уставном капитале) на сумму 7 239 руб.

В связи с тем, что за период, сопоставимый с датой оценки, не была найдена информация о купле-продаже акций ОАО РАКБ "Донской банк" и

незначительностью доли ОАО "КХП" в Уставном капитале банка (0,001%), рыночная стоимость пакета была принята равной балансовой.

Таким образом, рыночная стоимость активов, отраженных в статье "Долгосрочные финансовые вложения" по состоянию на дату оценки составляет округленно 7 000 руб.

Определение рыночной стоимости оборотных активов

Таблица 76

Наименование	Код строки	Значение на 01.07.2004, тыс. руб.
Активы		
II. Оборотные активы		
Запасы	210	908
НДС по приобретенным ценностям	220	232
Дебиторская задолженность (менее 12 мес.)	240	39 339
Краткосрочные финансовые вложения	250	0
Денежные средства	260	35
Итого по разделу II	290	40 544

Определение рыночной стоимости запасов

По данным руководства компании все запасы являются текущими, поэтому данная статья баланса корректировке не подвергалась.

Корректировка статьи НДС по приобретенным ценностям

Статья баланса "НДС по приобретенным ценностям" корректировке не подвергалась. Рыночная стоимость статьи "НДС по приобретенным ценностям" составляет 232 тыс. руб.

Определение рыночной стоимости дебиторской задолженности

По информации руководства предприятия возврату подлежит вся сумма дебиторской задолженности. Таким образом корректировке подвергалась вся сумма задолженности ОАО «КХП», равная 39 339 тыс. руб.

Дебиторская задолженность приводится к текущей рыночной стоимости в соответствии с периодом погашения.

Для этого используется методика дисконтирования. Ставка дисконтирования принимается нами равной 20,53% как соответствующая количественным и качественным характеристикам объекта оценки. Расчет приведен в рамках доходного подхода.

Рыночная стоимость дебиторской задолженности в этом случае определяется по формуле:

$$NPV = C * \frac{1}{(1+r)^n}$$

где

NPV – приведенная (текущая рыночная) стоимость;

C – сумма поступления денежных средств;

r – ставка дисконта;

n – период погашения.

Таблица 77

Расчет рыночной стоимости дебиторской задолженности (менее 12 мес.)

№ периода	Денежный поток, тыс. руб.	Норма дисконт, %	стоимость, тыс. руб.
1	3 278 250,00	1,71%	3 250 575
2	3 278 250,00	1,71%	3 195 925
3	3 278 250,00	1,71%	3 142 194
4	3 278 250,00	1,71%	3 089 365
5	3 278 250,00	1,71%	3 037 425
6	3 278 250,00	1,71%	2 986 359
7	3 278 250,00	1,71%	2 936 151
8	3 278 250,00	1,71%	2 886 786
9	3 278 250,00	1,71%	2 838 252
10	3 278 250,00	1,71%	2 790 534
11	3 278 250,00	1,71%	2 743 618
12	3 278 250,00	1,71%	2 697 491
Итого	39 339 000,00	20,53%	35 594 675

Таким образом, рыночная стоимость дебиторской задолженности (менее 12 мес.) ОАО "КХП" округленно равна 35 595 тыс. руб.

Корректировка статьи "Денежные средства"

Статья баланса "Денежные средства" корректировке не подвергалась. Рыночная стоимость статьи "Денежные средства" составляет 65 тыс. руб.

Определение рыночной стоимости обязательств

Рыночная стоимость обязательств предприятия принимается нами равной балансовой величине и не подвергается корректировке в связи с тем, что все обязательства предприятия подлежат выплате в полном объеме.

Оценка рыночной стоимости предприятия на основе примененного метода

Таблица 78

Наименование	Код строки	Балансовая стоимость на 01.07.2004г., тыс. руб.	Рыночная стоимость на 01.08.2004г., тыс. руб.
I. Активы			
Нематериальные активы	110	0	0
Основные средства	120	30 402	126 745
Незавершенное строительство	130	1 145	937

Наименование	Код строки	Балансовая стоимость на 01.07.2004г., тыс. руб.	Рыночная стоимость на 01.08.2004г., тыс. руб.
Долгосрочные и краткосрочные финансовые вложения	140, 250	7	7
Прочие внеоборотные активы	150	0	0
Запасы	210	908	908
НДС	220	232	232
Дебиторская задолженность	230, 240	39 339	35 595
Денежные средства	260	65	65
Прочие оборотные активы	270	0	0
Итого активы		72 098	164 489
II. Пассивы			
Заемные средства	510,610	17 492	17 492
Кредиторская задолженность	620	8 428	8 428
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	630	0	0
Резервы предстоящих расходов	650	0	0
Прочие краткосрочные обязательства	660	0	0
Итого пассивы		25 920	25 920
Стоимость предприятия по чистым активам		46 178	138 569

Таким образом, рыночная стоимость ОАО "КХП", рассчитанная в рамках затратного подхода, на 1.07.2004 г. составляет: 138 569 000 руб.

5.3. Определение рыночной стоимости предприятия сравнительным подходом

Сравнительный подход к оценке бизнеса предполагает, что ценность активов определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного финансового рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемой компании может быть реальная цена продажи аналогичной фирмы, зафиксированная рынком.

В зависимости от целей, объекта и конкретных условий оценки сравнительный подход предполагает использование трех основных методов:

метод компании-аналога;

метод сделок;

метод отраслевых коэффициентов.

Метод компании-аналога, или метод рынка капитала основан на использовании цен, сформированных открытым фондовым рынком. Таким образом, базой для сравнения служит цена на единичную акцию акционерных обществ открытого типа. Следовательно, в чистом виде данный метод используется для оценки миноритарного пакета акций.

Метод сделок, или метод продаж ориентирован на цены приобретения предприятия в целом, либо контрольного пакета акций. Это определяет наиболее оптимальную сферу применения данного метода оценки предприятия или контрольного пакета акций.

Метод отраслевых коэффициентов, или метод отраслевых соотношений основан на использовании рекомендуемых соотношений между ценой и определенными финансовыми параметрами. Отраслевые коэффициенты рассчитаны на основе длительных статистических наблюдений специальными исследовательскими институтами за ценой продажи предприятия и его важнейшими производственно-финансовыми характеристиками.

Суть сравнительного подхода при определении рыночной стоимости предприятия заключается в следующем. Выбирается предприятие, аналогичное оцениваемому, рыночная стоимость которого известна. Затем рассчитывается соотношение между ценой продажи и каким-либо финансовым показателем по предприятию-аналогу. Данное соотношение именуется *мультипликатором*. Умножив величину мультипликатора на тот же базовый показатель оцениваемой компании, получают ее стоимость.

В рамках данного отчета мы использовали метод продаж.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода нами были изучены следующие информационные источники:

официальный бюллетень РФФИ "Реформа" за 2002-2003 гг.;

www.skrin.ru

www.deloshop.ru

www.mgb.ru

www.businesstrade.ru

www.aseessor.ru

www.regprom.ru

www.investmarket.ru

www.dohodno.ru и другие.

Критерии отбора объектов-аналогов были следующими (перечислены в порядке уменьшения значимости):

отрасль;

виды осуществляемой деятельности;

размер предприятия;

финансовые показатели;

местоположение.

В качестве аналогов выбраны объекты аналогичной объекту оценки сферы деятельности, информация по которым является общедоступной и условия продажи – рыночные.

Для целей настоящего отчета мы применяем мультипликатор *цена/чистые активы*.

Такой выбор объясняется тем, что оцениваемое предприятие, как и предприятия-аналоги, располагает относительно большим количеством основных средств, что, по нашему мнению, в значительной степени влияет на стоимость подобного бизнеса.

АНАЛОГ 1

Таблица 79

Название	АО "Элеватор"
Продавец	РФФИ
Эмитент	ОАО "Элеватор"
Местонахождение эмитента	352500, Краснодарский край
Отрасль	Торговля, закупка, хранение
Форма продажи	Аукцион
Количество выпущенных акций	Обыкновенные именные – 593 450

Название	АО "Элеватор"
Категория акций	Обыкновенные именные (50 шт.),
Размер пакета акций	0,01%
Величина пакета (количество акций)	50
Начальная стоимость пакета	1 370 RUR (Российский рубль)
Цена продажи пакета	2 499,44 RUR (Российский рубль)
Дата объявления о продаже	16.02.2004
Дата подведения итогов продажи(сделки)	19.03.2004
Источник информации о публикации объявления о продаже	Официальный бюллетень РФФИ "Реформа"
Источник информации о публикации подведения итогов продажи	Официальный бюллетень РФФИ "Реформа"
Наименование	открытое акционерное общество "Элеватор", ОАО "Элеватор"
Данные о государственной регистрации	выдано ИМНС России, регистрационный номер серия 32 №15698456 01.07.2002
Сведение о доле продукции	В Реестр не включено.
Численность работников	01.01.2004 263 чел.
Данные занимаемого земельного участка	303 404 кв.м - (аренда)
Уставный капитал	11 869 руб.
Сведения о дочерних, зависимых обществах и филиалах эмитента	ООО"Агрофирма " - 100%; ООО"Родина" - 6.2704%; ООО"Суворики" - 100%; ООО"Победа" - 100%.
Обязательства акционерного общества	На 1 октября 2003г. перед бюджетом - 4333 тыс. руб.; государственными внебюджетными фондами - 2774 тыс. руб.; прочими кредиторами - 12256 тыс. руб.
Стоимость чистых активов (ЧА)	34 037 000 руб.
Стоимость предприятия*	41 666 500 руб.
Значение мультипликатора цена / ЧА	1,22

* при пересчете стоимости реализованного пакета акций в стоимость предприятия здесь и далее нами использовались коэффициенты, обратные коэффициентам контроля, рекомендованным Приложением №1 к правилам определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества

АНАЛОГ 2

Таблица 80

Название	ОАО "Хлебоприемное предприятие"
Продавец	РФФИ
Эмитент	ОАО "Хлебоприемное предприятие"
Местонахождение эмитента	301247, Тульская область
Отрасль	Пищевая промышленность
Форма продажи	Продажи посредством публичного предложения
Инвестиционные условия	-
Количество выпущенных акций	Обыкновенные именные – 5 609
Категория акций	Обыкновенные именные (1 122 шт.)
Размер пакета акций	20%
Величина пакета (количество акций)	1 122
Начальная стоимость пакета	655 800 USD (Американский доллар)
Цена продажи пакета	327 900 RUR (Российский рубль)
Дата объявления о продаже	30.10.2003
Дата подведения итогов продажи(сделки)	13.02.2004
Источник информации о публикации объявления о продаже	Официальный бюллетень РФФИ "Реформа"
Источник информации о публикации подведения итогов продажи	Официальный бюллетень РФФИ "Реформа"
Наименование	ОАО "Хлебоприемное предприятие", ОАО "ХПП"
Данные о государственной регистрации	Зарегистрировано администрацией регистрационный номер 235-ТОЩ-92 27.01.1994

Название	ОАО "Хлебоприемное предприятие"
Сведение о доле продукции	В Реестр не включено
Численность работников	01.09.2003 49 чел.
Данные занимаемого земельного участка	4,2306 га
Уставной капитал	1 822 925 руб.
Сведения о дочерних, зависимых обществах и филиалах эмитента	Филиалов, дочерних и зависимых обществ нет
Обязательства акционерного общества	Перед государственными внебюджетными фондами - 16 тыс. руб., другими кредиторами - 48 тыс. руб.
Стоимость чистых активов (ЧА)	3 620 000 руб.
Стоимость предприятия	2 342 143 руб.
Значение мультипликатора цена / ЧА	0,65

АНАЛОГ 3

Таблица 81

Название	АО "Хлебопродукт"
Продавец	РФФИ
Эмитент	ОАО "Хлебопродукт"
Местонахождение эмитента	400131, Волгоградская область
Отрасль	Прочие виды деятельности сферы нематериального производства
Форма продажи	Аукцион
Инвестиционные условия	-
Количество выпущенных акций	Обыкновенные именные – 610 000
Категория акций	Обыкновенные именные (2 074 шт.)
Размер пакета акций	3.4%
Величина пакета (количество акций)	2 074
Начальная стоимость пакета	17 300 RUR (Российский рубль)
Цена продажи пакета	18 000 RUR (Российский рубль)
Дата объявления о продаже	9.12.2003
Дата подведения итогов продажи(сделки)	15.01.2004
Источник информации о публикации объявления о продаже	Официальный бюллетень РФФИ "Реформа"
Источник информации о публикации подведения итогов продажи	Официальный бюллетень РФФИ "Реформа"
Наименование	Открытое акционерное общество "Хлебопродукт", ОАО "Хлебопродукт"
Сведение о доле продукции	В Реестр не включено
Данные о государственной регистрации	выдано администрацией регистрационный номер 1503 21.12.2003
Численность работников	01.10.2003 16 чел.
Данные занимаемого земельного участка	857 кв. м (аренда)
Уставной капитал	61 000 руб.
Сведения о дочерних, зависимых обществах и филиалах эмитента	-
Обязательства акционерного общества	нет
Стоимость чистых активов (ЧА)	1 890 000 руб.
Стоимость предприятия	882 353 руб.
Значение мультипликатора цена / ЧА	0,47

Для определения итогового значения мультипликатора *цена / ЧА* в рамках метода продаж найдем средневзвешенное значение полученных результатов. При этом значениям мультипликаторов всех аналогов присвоены равные удельные веса.

Таблица 82

	Значение мультипликатора	Удельный вес	Результат
Аналог 1	1,22	1/3	0,41
Аналог 2	0,65	1/3	0,22
Аналог 3	0,47	1/3	0,16
Итого:			0,79

Стоимость чистых активов ОАО "КХП" на 01.07.2004 г. составляет 138 777 000 рублей.

Стоимость ОАО "КХП" составит $138\,569\,000 \times 0,79 = 109\,469\,510$ рублей.

Таким образом, стоимость оцениваемого предприятия, определенная в рамках сравнительного подхода составляет округленно 109 470 000 рублей.

5.4. Расчет итоговой величины рыночной стоимости пакета акций ОАО «КХП»

Значения рыночных стоимостей предприятия (бизнеса) определенные тремя подходами, составили:

Доходный подход – 15 734 000 руб.

Затратный подход – 138 569 000 руб.

Сравнительный подход – 109 470 000 руб.

Для расчета итоговой величины рыночной стоимости предприятия (бизнеса) необходимо определить вес каждого из примененных подходов с учетом его значимости. Для согласования результатов, полученных в рамках каждого из подходов, нами применен метод анализа иерархий (МАИ).

5.4.1. Метод анализа иерархий для согласования результатов оценки

Для согласования результатов оценки был использован метод анализа иерархий (МАИ). МАИ является математической процедурой для иерархического представления элементов решения проблем управления, в частности, экономических проблем. Суть метода состоит в последовательной декомпозиции исходной проблемы на более простые составляющие ее части. В дальнейшем суждения специалиста-эксперта обрабатываются по результатам парных сравнений. В итоге определяется относительная степень (интенсивность) взаимодействия составляющих частей (элементов) в иерархии критериев с целью согласования результатов оценки, в данном случае стоимости, определенных различными подходами.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии или сети. Существует несколько видов иерархий, самые простые из них доминантные, на которых основано дальнейшее рассмотрение метода.

После иерархического воспроизведения проблемы возникает вопрос: как установить приоритеты критериев и оценить каждую из альтернатив по критериям, выбрав самую вероятную из них. 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 i относительно элемента иерархии j , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где бальные оценки имеют следующий смысл:

- 1 – равная важность;
- 3 – умеренное превосходство одного над другим;
- 5 – существенное превосходство;
- 7 – значительное превосходство;
- 9 – очень сильное превосходство;
- 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 $a(j, i) = 1/b$. При сравнении элементов иерархии в основном ставятся следующие вопросы:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

При сравнении критериев обычно возникает вопрос, какой из критериев более важен, при сравнении альтернатив – какая из них более вероятна. Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице.

Метод МАИ позволяет получить информацию о степени нарушения транзитной (порядковой) и численной (кардинальной) согласованности. Для улучшения согласованности рекомендуется поиск дополнительной информации и пересмотр данных, использовавшихся при построении иерархии. Приоритеты синтезируются начиная со 2-го уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на который воздействует элемент.

Представим проблему согласования результатов объектов оценки затратным и доходным подходами в виде иерархии:

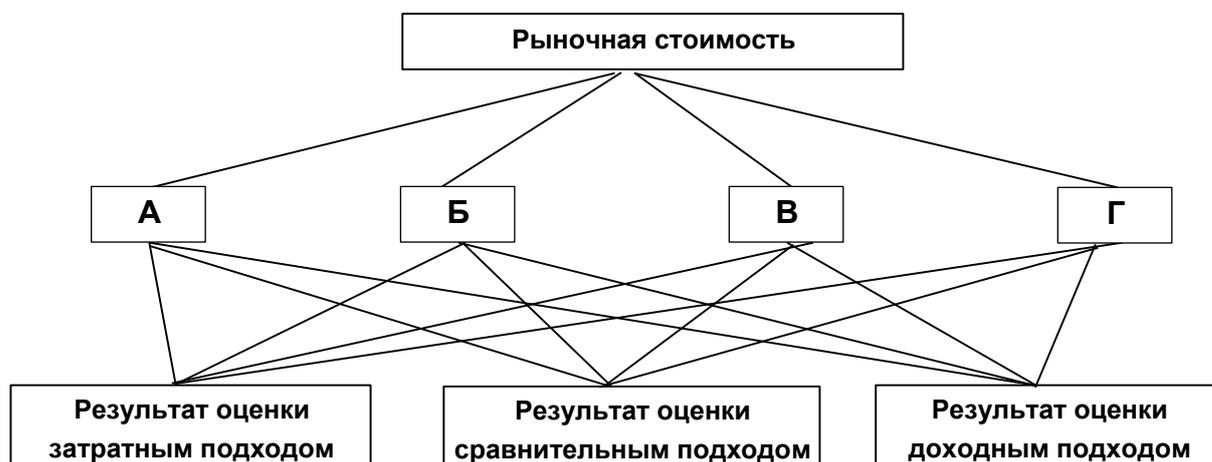


Рисунок 1. Схема иерархии согласования результатов оценки

Верхним уровнем в этой иерархии является основная цель – определение рыночной 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 исходных данных, на основе которых проводится анализ;

В – способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г – способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

Нижний уровень – набор альтернатив (результаты, полученные различными подходами к оценке).

5.4.2. Согласование результатов оценки

Сравнивались результаты оценки, полученные тремя подходами: затратным, сравнительным и доходным последовательно по каждому критерию согласования.

Оценка подходов по критерию А

Таблица 83

Возможность отразить действительные намерения покупателя и продавца

Подходы	Затратный	Сравнительный	Доходный	Оценка	Вес А
Затратный	1,00	0,200	0,111	0,28	0,066
Сравнительный	5,00	1,000	0,555	1,41	0,334
Доходный	9,00	1,802	1,000	2,53	0,600
Сумма				4,22	1,000

Оценка подходов по критерию Б

Таблица 84

Тип, качество, обширность исходных данных, по которым проводится анализ

Подходы	Затратный	Сравнительный	Доходный	Оценка	Вес Б
Затратный	1,00	1,000	2,000	1,26	0,400
Сравнительный	1,00	1,000	2,000	1,26	0,400
Доходный	0,50	0,500	1,000	0,63	0,200
Сумма				3,15	1,000

Оценка подходов по критерию В

Таблица 85

Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания

Подходы	Затратный	Сравнительный	Доходный	Оценка	Вес В
Затратный	1,00	0,200	0,200	0,34	0,082
Сравнительный	5,00	1,000	1,000	1,71	0,414
Доходный	9,00	1,000	1,000	2,08	0,504
Сумма				4,13	1,000

Оценка подходов по критерию Г

Таблица 86

Способность учитывать особенности объекта, влияющие на его стоимость

Подходы	Затратный	Сравнительный	Доходный	Оценка	Вес Г
Затратный	1,00	2,000	1,000	1,26	0,400
Сравнительный	0,50	1,000	0,500	0,63	0,200
Доходный	1,00	2,000	1,000	1,26	0,400
Сумма				3,15	1,000

В заключении по данным таблиц рассчитывались итоговые весовые коэффициенты подходов к оценке.

Таблица 87

Весовые коэффициенты для согласования подходов к оценке

Подходы к оценке	Весовые коэффициенты по критериям приоритета				Итоговое значение весов для каждого подхода
Критерии	А	Б	В	Г	
<i>Веса критериев</i>	0,25	0,25	0,25	0,25	1
Затратный	0,066	0,400	0,082	0,400	0,2370
Сравнительный	0,334	0,400	0,414	0,200	0,3370
Доходный	0,600	0,200	0,504	0,400	0,4260

В результате, указанные веса распределились следующим образом.
 Затратный подход – 0,2370;
 Сравнительный – 0,3370;
 Доходный подход – 0,4260.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого предприятия после взвешивания составила:

$$138\,569\,000 * 0,2370 + 109\,470\,000 * 0,3370 + 15\,734\,000 * 0,4260 = 76\,434\,927 \text{ руб.}$$

Соответственно стоимость пакета обыкновенных акций в размере 3 468 штук, что составляет 6,81% уставного капитала Общества составляет:

$$76\,434\,927 / 100 * 6,81 = 5\,205\,219 \text{ руб.}$$

Оцениваемый пакет акций ОАО "КХП", составляющий 6,81% его уставного капитала, является мелким.

№	Классификация пакетов	Размер пакета акций (% от голосующих акций)	Права акционеров в зависимости от размера пакета акций	Оценка влияния пакетов
1.	Контрольный пакет	от 75%+1 акция до 100%	Возможность принятия любых решений в рамках общего собрания акционеров: решений по изменению устава, реорганизации и ликвидации общества, заключению крупных сделок, распоряжению активами и т.д.	Максимальный (мажоритарный) контроль, 100%
2.	Субконтрольный пакет	от 50%+1 акция до 75%	Возможность проведения общего собрания акционеров и принятия необходимых решений за исключением вопросов, связанных с изменением	Очень высокий уровень контроля. Может

№	Классификация пакетов	Размер пакета акций (% от голосующих акций)	Права акционеров в зависимости от размера пакета акций	Оценка влияния пакетов
			устава общества, его реорганизации и выборов органов управления общества. Обеспечение более половины представительства в Совете директоров общества, что, в свою очередь, обеспечивает оперативный контроль над деятельностью.	обеспечить до 100% контроля.
3.	Околоконтрольный пакет	от 30%+1 акция до 50%	Возможность проведения нового общего собрания акционеров, созванного взамен несостоявшегося.	Высокий уровень контроля. Обеспечивает контроль ниже 100%.
4.	Блокирующий контроль	от 25%+1 акция до 30%	Возможность блокирования решения общего собрания акционеров по вопросам изменения устава, реорганизации и ликвидации общества, заключения крупных сделок, связанных с приобретением и отчуждением имущества.	Средний уровень контроля. Может обеспечить до 50% контроля.
5.	Средний пакет	от 10% до 25%	Возможность требования созыва внеочередного общего собрания акционеров, а в случае повторного созыва - возможность блокирования решений, принятие которых требует квалифицированного большинства; ознакомления со списком участников общего собрания акционеров; осуществления внеочередной проверки финансово-хозяйственной деятельности общества.	Средний уровень контроля. Может обеспечить до 30% контроля.
6.	Мелкий пакет	от 2% до 10%	Возможность внесения в повестку дня годового общего собрания акционеров двух предложений; выдвижения кандидата в совет директоров и ревизионную комиссию общества.	Низкий контроль. Может обеспечить до 10% контроля.
7.	Незначительный пакет	от 1% до 2%	Возможность ознакомления с информацией, содержащейся в реестре акционеров общества; обращения в суд с иском к члену совета директоров общества, генеральному директору, члену правления, а также к управляющей организации или управляющему о возмещении убытков, причиненных обществу; внесение одного предложения в повестку дня годового общего собрания акционеров.	Как правило нулевой контроль.

№	Классификация пакетов	Размер пакета акций (% от голосующих акций)	Права акционеров в зависимости от размера пакета акций	Оценка влияния пакетов
8.	Ничтожный пакет	менее 1%	Возможность ознакомления с официальной финансово-бухгалтерской документацией.	Как правило нулевой контроль.

Далее рассчитанная стоимость корректируется на величину скидок, учитывающих характер оцениваемого пакета и закрытость компании.

В таблице приведены возможные варианты применения скидок и надбавок к различным пакетам акций [12].

Таблица 88

Пакет	Надбавки за контрольный характер, %	Скидки за неконтрольный характер, %	Скидки за неликвидность, %	Другие виды скидок, %
Контрольный	+	-	+	+
Блокирующий	(+)	+	+	+
Миноритарный неблокирующий	-	+	+	+

Согласно данной таблицы были применены следующие скидки:

- скидка за неконтрольный характер пакета;
- скидка за неликвидность;
- другие виды скидок (скидка за закрытость компании).

В следующей таблице приведены рекомендованные диапазоны скидок [12].

Таблица 89

Источники информации	Надбавки за контрольный характер, %	Скидки за неконтрольный характер, %	Скидки за неликвидность, %	Другие виды скидок, %
Зарубежные источники	0...75	0...50	0...50	0...15
Отечественные источники	0...65	0...40	0...70	-

Размер скидки определялся на основании данных средних значений надбавок и скидок для различных пакетов некотируемых акций, по информации продаж (Таблица 90) [12].

Таблица 90

ПАКЕТ	Доля в уставном капитале										
	0+	0,1	0,2	0,3	0,4	0,5-	0,5+	0,6	0,7	0,8	0,9
НАДБАВКА	-	-	-	-	-	-	+	+	+	+	+
Максимум							0,73	0,58	0,39	0,22	0,04
Среднее							0,50	0,405	0,285	0,155	0,02
Минимум							0,27	0,23	0,18	0,09	0
СКИДКА	+	+	+	+	+	+	-	-	-	-	-

	Доля в уставном капитале										
Максимум	0,75	0,48	0,36	0,29	0,25	0,19					
Среднее	0,615	0,40	0,26	0,185	0,145	0,095					
Минимум	0,48	0,32	0,16	0,08	0,04	0					

Согласно данным таблицы с использованием аппроксимации мы получили, что скидка за неконтрольный характер оцениваемого пакета составит порядка 47%. Данный размер скидки превышает по своей величине скидку на неконтрольный характер пакета в размере 40%, получаемой как обратное к коэффициентам контроля (равен 0,6 для мелкого пакета), приведенным в Приложении №1 к Правилам определения нормативной цены подлежащего приватизации государственного или муниципального имущества, утвержденным Постановлением Правительством Российской Федерации от 31 мая 2002 №369.

Таким образом, с учетом данных Таблицы 91 размер скидки за неконтрольный характер оцениваемого пакета был принят равным 40%.

Рыночная стоимость оцениваемого пакета акций с учетом скидки за неконтрольный характер пакета составляет:

$$5\,205\,219 * (1 - 0,40) = 3\,123\,131 \text{ руб.}$$

Скидка, учитывающая закрытость компании нами не применялась, так как объект оценки представляет собой пакет акций акционерного общества открытого типа.

Стоимость оцениваемого пакета акций необходимо скорректировать на величину скидки, учитывающей недостаточную ликвидность оцениваемого пакета. Для этого используется методика дисконтирования. Ставка дисконта, рассчитанная в разделе "Расчет ставки дисконтирования" настоящего Отчета принимается нами равной 20,53%.

Стоимость в этом случае определяется по формуле:

$$NPV = C * \frac{1}{(1 + r)^n}$$

где

NPV – приведенная (текущая рыночная) стоимость;

C – стоимость продажи;

r – ставка дисконта;

n – период дисконтирования.

По нашему мнению, время реализации оцениваемого пакета акций на открытом рынке составит не менее трех месяцев.

Таким образом, рыночная стоимость оцениваемого пакета акций ОАО "КХП" с учетом всех скидок и корректировок составит:

$$NPV = 3\,123\,131 * \frac{1}{(1 + 0,2053)^{\frac{3}{12}}} = 2\,980\,687 \text{ руб.}$$

Таким образом, рыночная стоимость пакета обыкновенных акций ОАО "КХП" в размере 3 468 штук, что составляет 6,81% уставного капитала Общества составляет округленно **2 981 000 рублей**.

Заключение

На основании Договора № 01 от 12 октября 2004 года специалисты «КОНС» произвели оценку рыночной стоимости находящегося в федеральной собственности пакета акций ОАО «КХП» в размере 3 468 штук, номинальной стоимостью 1 (один) рубль каждая, что составляет 6,81% уставного капитала Общества.

Оценка проведена по состоянию на 1 июля 2004 г.

Рыночная стоимость определена в соответствии с требованиями, изложенными в Стандартах оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 6.07.2001г. № 519, а также в соответствии с Федеральным Законом "Об оценочной деятельности в РФ" от 29.07.1998г. № 135–ФЗ.

При определении рыночной стоимости объекта оценки был использован затратный, доходный и сравнительный подходы. В рамках указанных подходов были соответственно применены метод чистых активов, метод дисконтированных денежных потоков и метод продаж.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод.

Рыночная стоимость находящегося в федеральной собственности пакета акций ОАО «КХП» в размере 3 468 штук, что составляет 6,81% Уставного капитала Общества, на 01.07.2004 года составляет 2 981 000 (Два миллиона девятьсот восемьдесят одна тысяча) рублей.

Генеральный директор
«КОНС»

И.И. Директор

Эксперт–оценщик

И.И. Оценщик

Список использованных источников

1. Конституция Российской Федерации
2. Гражданский кодекс Российской Федерации. М. 1994г.Ф.
3. Федеральный закон от 29.07.1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»
4. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности от 6 июля 2001 года №519.
5. Федеральный закон от 26.12.1995г. № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»
6. “Об ипотеке (залоге недвижимости)” Федеральный закон от 16.07.98 г. № 102 ФЗ.
7. Постановление Правительства РФ от 15.03.97г. №319 «О порядке определения нормативной цены земли».
8. Постановление Государственного комитета РФ по статистике от 21.05.97г. №30 « Об утверждении Методологических положений по расчету индексов цен в капитальном строительстве».
9. Приказ Министерства Финансов РФ от 20.07.98г.№33н «Об утверждении методологических указаний по бухгалтерскому учету основных средств»
- 10.Положение по бухгалтерскому учету «Учет материально-производственных запасов» ПБУ5/98».
- 11.Положение по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/97».
- 12.Приказ министерства финансов РФ от 5.08.96г. №149 « О порядке оценки стоимости чистых активов акционерных обществ».
- 13.Письмо Государственной налоговой службы РФ от 27.05.96 года № ПВ-613/364 «О порядке стоимости чистых активов акционерных обществ»
- 14.Инструкция Центрального банка России «О порядке формирования и использования резерва на возможные потери по ссудам» №62а от 30 июня 1997 г. (в ред. Указаний ЦБ РФ № 226-У от 12.05.1998 г., №299-У от 24.07.1998 г.)
- 15.Комментарий к Гражданскому Кодексу Российской Федерации часть 1, 2. М., 1998.
- 16.Постановление Правительства РФ от 9.09.99г. №1024 «О концепции управления государственным имуществом и приватизации в Российской Федерации».
- 17.Постановление Госстроя СССР от 11.05.83 №94 “Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет)строек”.

- 18.Комментарий к законодательству по бухгалтерскому учету. М.: «Аналитика-Пресс», 1999.
- 19.Комментарий к Федеральному Закону «Об обществах с ограниченной ответственностью». М., 1998.
- 20.Международный стандарт оценки МСО-2 "Базы оценки отличные от рыночной стоимости". Международный комитет по стандартам оценки имущества (IVSC), 1994г.
- 21.Андрианов Ю. В. «Введение в оценку автотранспортных средств. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-методическое пособие. — М.: Дело, 1998».
- 22.Булычева Г.В., Демшин В.В. Практические аспекты применения доходного подхода к оценке Российских предприятий.
- 23.Белых Л.П. Формирование портфеля недвижимости.
- 24.Бакаев А.С. Закон о бухгалтерском учете. М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1997.
- 25.Григорьев В.В., Федотова М.А. Оценка предприятия: теория и практика. Москва, 1997.
- 26.Галасюк В.В. «Независимая экспертная оценка как способ обеспечения необходимого уровня ликвидности объектов залога», М.: журнал «Вопросы оценки», №1, 1999 г.
- 27.Генри С. Харрисон. Оценка недвижимости. М., 1994
- 28.Глен М. Десмонд, Ричард Э. Келли. Руководство по оценке бизнеса. М.: РОО, 1996.
- 29.Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов. М.: «Инфра-М», 1997.
- 30.Григорьев В.В., Островкин И.М. Оценка предприятий: имущественный подход. М.: Изд-во «Дело», 1998.
- 31.Грязнова А.Г., Федотова М.А., Оценка бизнеса., М.: Финансы и статистика, 1999.
- 32.Ковалев А.П. Оценка стоимости активной части основных фондов. Москва, 1997.
- 33.Ковалев А.И., Привалов В.П. Анализ финансового состояния предприятия. М., 1997.
- 34.Ковалев В.В. Финансовый анализ. М.: «Финансы и статистика», 1998.
- 35.Козлова Е.П., Парашутин Н.В., Бабченко Т.Н. Бухгалтерский учет в промышленности. М.: «Финансы и статистика», 1993.
- 36.Коупленд Т, Коллер Т, Муррин «Стоимость компаний: оценка и управление». М.Оними-Бизнес, 1999г.
- 37.Луговой В.А. Учет основных средств, нематериальных активов, долгосрочных инвестиций. М.: «Финансы и статистика», 1995.
- 38.Петухов Р.М. Оценка эффективности промышленного производства. М., 1990.
- 39.Рахман Э., Шеремет А. Бухгалтерский учет в рыночной экономике. М.: ИНФРА, 1996.

40. Салин В.Н., Ситникова О.Ю. Техника финансово-экономических расчетов. М.: «Финансы и статистика», 1998.
41. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. / Пер. с англ. М.: Дело Лтд., 1995.
42. Харисон Г. Оценка недвижимости. М., 1994г.
43. Четыркин Е.М. Методы финансовых и коммерческих расчетов. М.: «Дело Лтд», 1995.
44. Эккерт Дж. Организация оценки и налогообложения недвижимости. М. Стар Интер. 1997г. Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости.
45. Вопросы оценки. РОО. №3 1997г, № 2,3 1998, №1, 2 1999.
46. Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР. Утверждены Постановлением Совета Министров СССР 22.10.1990г. № 1072.
47. Инвентаризация (имущества и финансовых обязательств). Методическое пособие. М., 1996.
48. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве». Изд. КО-ИНВЕСТ.
49. Методические рекомендации по оценке остаточной стоимости транспортных средств с учетом технического состояния Р-03112194-0376-98
50. Московский оценщик. МОО. № 1, 1999.
51. Научный Парк. Москва. № 11, 1997
52. Оценка недвижимости. Авторский коллектив под рук. Федотовой М.А.
53. Оценка рыночной стоимости машин и оборудования. Серия «Оценочная деятельность». Учебно-практическое пособие. — М.: Дело, 1998. — 240 с.
54. Оценка и реструктуризация финансовых институтов. М., 1999.
55. Оценка рыночной стоимости недвижимости. М.: Изд-во «Дело», 1998. Бюллетень Костромского Комитета Государственной статистики.
56. Оценочная деятельность в России, Сборник научных трудов, Выпуск 2, Москва, 1998г.
57. Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, имеющих в учреждениях и организациях. Москва, 1971.
58. Правила оценки физического износа ВСН 53-86(р). Ведомственные строительные нормы. Госгражданстрой. М: Прейскурант издат. 1988.
59. Предельные индексы изменения стоимости строительства к ценам 1984 года, разработанные региональным центром по ценообразованию в строительстве.
60. Профессиональный комментарий к Положению о составе затрат. М.: «Аналитик-Пресс», 1999.

61. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. Москва, 1995.
62. Стандарты профессиональной деятельности в области оценки недвижимого имущества. РОО. Москва, 1994.
63. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий.
64. Специализированный журнал «Основные средства», № 15-18. Стройиздат. 1999г.
65. Управление портфелем недвижимости / Пер. с англ. под ред. С.Г.Беляева. М.: «Закон и Право» ЮНИТИ, 1998.
66. Центр информационно-статистических работ (ЦИСР), «Сводные индексы цен по отраслям промышленности по Российской Федерации» и «Сводные индексы цен производителей промышленной продукции по отдельным видам товаров и товарных групп по Российской Федерации».
67. Интернет сайты <https://www.ocenchik.ru>, <https://www.valnet.ru>

Перечень документов, используемых оценщиком

1. Копия Устава ОАО «КХП», утвержденного протоколом от 14.08.2001 г.
2. Список владельцев акций Общества в размере более 2% от Уставного капитала.
3. Справка о незавершенном строительстве.
4. Справка о переоценке основных средств.
5. Справка об объемах средств, направленных на финансирование капитальных вложений.
6. Расшифровка полученных кредитов в 2004 г.
7. Бизнес-план инвестиционного проекта деятельности предприятия ОАО "КХП" на период с 01.01.2004 года по 31.12.2004 года.
8. Бухгалтерская отчетность ОАО "КХП", форма 1 и форма 2 за период с 01.01.2001 по 01.07.2004 гг.
9. Перечень основных средств ОАО "КХП" на 01.07.2004 г.
10. Копии свидетельств на объекты недвижимости.
11. Копии технических паспортов на объекты недвижимости.
12. Копии договоров аренды земельных участков.