



Московская
экспертиза
независимая

МЭН

ООО «Московская экспертиза независимая»; г. Москва, ул. Электродная, д. 2 , стр.13, офис 309;
ИНН:5001079926;
КПП:500101001; ОГРН:1105001004514; р/с №40702810600460000132 в ОАО АКБ «МОСОБЛБАНК»;
Тел. (495) 648-58-50

ОТЧЕТ № 2-132-01

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОДНОЙ ОБЫКНОВЕННОЙ АКЦИИ ЗАО «МАКАРОННАЯ ФАБРИКА»

Адрес объекта: г. Астрахань,
Дата оценки: 5 марта 2001 года

ЗАКАЗЧИК: Закрытое акционерное общество
«МАКАРОННАЯ ФАБРИКА»

15 мая 2001 г.

В соответствии с договором № 2 - 132 - 01 от 05. 03. 2001 г., заключенным между Вами и обществом с ограниченной ответственностью «Агентство «Партнер - Эксперт», в лице генерального директора Костина Петра Николаевича, произведена оценка рыночной стоимости одной обыкновенной акции Закрытого акционерного общества «МАКАРОННАЯ ФАБРИКА», по состоянию на 5 марта 2001 года.

Целью оценки является определение рыночной стоимости одной обыкновенной акции Закрытого акционерного общества «МАКАРОННАЯ ФАБРИКА».

Обращаю внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика ОБЪЕКТА оценки, необходимая информация и расчёты представлены в отчёте, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений.

Приведенные далее в отчете расчеты и анализ, позволяют сделать следующие выводы:

1. Рыночная стоимость ЗАО «Макаронная фабрика», по состоянию на 5 марта 2001 г. составляет с учетом округления:

780 000 рублей
Семьсот восемьдесят тысяч рублей

2. Рыночная стоимость одной обыкновенной акции в неконтрольном пакете ЗАО «Макаронная фабрика» по состоянию на 5 марта 2001 г. составляет с учетом округления:

76,32 руб.
Семьдесят шесть рублей 32 копейки.

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135 - ФЗ от 29 июля 1998 г.; государственными стандартами: ГОСТ Р 51195. 0. 01 - 98 «Единая система оценки имущества. Основные положения», ГОСТ Р 51195. 0. 02 - 98 «Единая система оценки имущества. Термины и определения» от 01. 01. 1999 г.; стандартами Российского Общества Оценщиков: СТО РОО 27 - 01 - 95 «Кодекс профессиональной этики членов РОО», СТО РОО 20 - 01 - 96, СТО РОО 20 - 02 - 96, СТО РОО 20 - 03 - 96, СТО РОО 20 - 05 - 96, СТО РОО 21 - 01 - 95, СТО РОО 22 - 01 - 96, «Едиными Стандартами Профессиональной Практики Оценки» и «Международными стандартами оценки» Международного комитета по стандартам оценки имущества (TIAVSC).

Эксперт-оценщик

_____ Мусатов Э.А.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ОГЛАВЛЕНИЕ	3
ПРЕДПОСЫЛКИ ОЦЕНКИ	5
ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	5
НАЗНАЧЕНИЕ ОЦЕНКИ	6
ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ	6
ИСПОЛЬЗУЕМОЕ ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ И ДАТА ОЦЕНКИ.....	6
АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	6
КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ГЕОЛОГИЧЕСКИХ УСЛОВИЙ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ПРЕДПРИЯТИЯ	6
ПРИРОДНЫЕ И КЛИМАТИЧЕСКИЕ УСЛОВИЯ.....	7
МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ	8
ПРЕДПРИЯТИЯ.....	9
ПРОМЫШЛЕННОСТЬ.....	10
ПОТРЕБИТЕЛЬСКИЙ РЫНОК	13
ФИНАНСЫ.....	13
УРОВЕНЬ ЖИЗНИ НАСЕЛЕНИЯ.....	15
ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА ПРЕДПРИЯТИЯ.....	17
АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	18
АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА	19
ОСНОВНЫЕ ФОНДЫ, НАХОДЯЩИЕСЯ НА БАЛАНСЕ ПРЕДПРИЯТИЯ	20
АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ	25
УПЛОТНЕННЫЙ АНАЛИТИЧЕСКИЙ БАЛАНС	26
ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВЕННОГО СОСТОЯНИЯ.....	26
РАСЧЕТ И АНАЛИЗ ФИНАНСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ	27
ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ	29
ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	30
ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	30
<i>Расчет стоимости объектов недвижимости</i>	31
Затратный подход	31
ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА.....	32
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ	33
Доходный подход	37
Сравнительный подход.....	40
Заключение о рыночной стоимости объектов недвижимости	40
<i>Расчет рыночной стоимости машин и оборудования</i>	41
Затратный подход	42
Доходный подход	48
Сравнительный подход.....	48
Заключение о рыночной стоимости машин, оборудования, транспортных средств.....	48
<i>Обобщение результатов оценки основных фондов</i>	48
<i>Определение корректировок прочих статей баланса</i>	48
<i>Стоимость предприятия по затратному подходу</i>	52
СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	52
<i>Выбор компании - аналога</i>	53
<i>Расчет ценовых мультипликаторов</i>	54
ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	56
Выбор модели денежного потока	57
Выбор методики расчета дисконтированных денежных потоков	57
Определение длительности прогнозного периода	57
Анализ и прогноз инвестиций	58
Анализ и прогноз расходов.....	58
Анализ и прогноз валовой выручки.....	59
Определение ставки дисконта	59
Расчет величины денежного потока	62
Расчет величины стоимости в постпрогнозный период	62
Расчет текущих стоимостей будущих денежных потоков и стоимости в постпрогнозный период.....	63
ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕМИИ ЗА КОНТРОЛЬНЫЙ ПАКЕТ И СКИДКИ ЗА НЕДОСТАТОЧНУЮ ЛИКВИДНОСТЬ АКЦИЙ	64

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	65
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	69
ПРИЛОЖЕНИЕ №1. БУХГАЛТЕРСКАЯ ОТЧЕТНОСТЬ.	70
ПРИЛОЖЕНИЕ №2. АГРЕГИРОВАННЫЙ БАЛАНС.....	75
ПРИЛОЖЕНИЕ №3. АНАЛИЗ ИЗМЕНЕНИЯ СТАТЕЙ БАЛАНСА.	77
ПРИЛОЖЕНИЕ №4. СТРУКТУРА БАЛАНСА.....	78
ПРИЛОЖЕНИЕ №5. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ФИЗИЧЕСКОГО ИЗНОСА ЗДАНИЙ И СООРУЖЕНИЙ.....	80

ПРЕДПОСЫЛКИ ОЦЕНКИ

Основные предположения и ограничивающие условия

Нижеследующие условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

Общие условия

Настоящий Отчет достоверен в полном объеме и лишь в указанных в настоящем отчете целях. Ни одна из Сторон не может использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.

Положения об ответственности

В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель. При проведении оценки Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация является точной и достоверной, и не проводил ее проверки. Размер вознаграждения Оценщика ни в коей мере не связан с выводами о стоимости оцениваемых объектов.

Освобождение от ответственности

От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

Описание имущества

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Права собственности на оцениваемую недвижимость предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательством, если иное не оговорено специально.

Движимое и недвижимое имущество объекта оценивается, как свободное от каких бы то ни было прав удержания имущества и долговых обязательств под заклад имущества, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровней, или несоответствия такого уровня указаны, определены и рассмотрены в отчете.

Оценщик не производил измерительных работ на местности и не принимает на себя ответственности за таковые.

Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту недвижимости, а так же информацию и полное описание методик анализа и расчетов, являющиеся интеллектуальной собственностью Оценщика.

Скрытые характеристики и дефекты

Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычным визуальным осмотром или путем изучения планов и спецификаций. Настоящий анализ не рассматривал права землепользования.

Заключительные положения

Информация, оценки и мнения, полученные Оценщиком и содержащиеся в настоящем отчете, были получены из достоверных, по мнению Оценщика, источников. Тем не менее, Оценщик не может принять на себя ответственность за точность этих данных, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости одной обыкновенной акции Закрытого Акционерного Общества «Макаронная фабрика» является действительным только на дату, специально оговоренную в настоящем отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за социальные, экономические, физические или правительственные изменения, которые могут произойти после этой даты, отразиться на рыночных факторах и, таким образом, повлиять на суждение Оценщика.

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины рыночной стоимости одной обыкновенной акции Закрытого Акционерного Общества «Макаронная фабрика». Это не является гарантией того, что одна обыкновенная акция будет продана согласно величине оцененной стоимости.

Конфиденциальность

Без письменного согласия Оценщика Заказчик должен принять условие сохранять конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Оценщика. Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты Оценщика аналогично сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

Назначение оценки

Назначением настоящей оценки является определение стоимости обыкновенной акции Закрытого акционерного общества «Макаронная фабрика» для определения условий реализации имущественных прав.

Цель оценки

Целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости обыкновенной акции Закрытого акционерного общества «Макаронная фабрика».

Используемое определение стоимости и дата оценки

Согласно Государственному Стандарту Российской Федерации, Единой системе оценки имущества, Термины и определения и ГОСТ Р 51195. 0. 02 - 98 от 01. 01. 1999 г.:

Рыночная стоимость имущества – расчетная денежная сумма, по которой продавец, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его продавать, согласен был бы продать его, а покупатель, имеющий полную информацию о стоимости имущества и не обязанный его приобрести, согласен был бы его приобрести. Рыночная стоимость имущества может быть определена при наличии следующих условий:

- рынок является конкурентным и предоставляет достаточный выбор имущества для взаимодействия большого числа покупателей и продавцов;
- покупатель и продавец свободны, независимы друг от друга, хорошо информированы о предмете сделки и действуют только в целях максимального удовлетворения собственных интересов – увеличить доход или полнее удовлетворить потребности;
- имущество обращается или продается за разумный интервал времени, обеспечивающий его доступность всем потенциальным покупателям;
- оплата сделки производится деньгами или денежным эквивалентом, при этом покупатель и продавец используют типичные финансовые условия, принятые на рынке».

Определение понятия **предприятия** как **имущественного комплекса** приведено в Гражданском Кодексе Российской Федерации (ст. 132):

1. Предприятием как объектом прав признается имущественный комплекс, используемый для осуществления предпринимательской деятельности.

Предприятие в целом как имущественный комплекс признается **недвижимостью**.

2. Предприятие в целом или его часть могут быть объектом купли - продажи, залога, аренды и других сделок, связанных с установлением, изменением и прекращением вещных прав.

В состав предприятия, как имущественного комплекса, входят все виды имущества, предназначенные для его деятельности, это: земельные участки, здания, сооружения, оборудование, инвентарь, сырье, продукцию, права требования, долги, а также права на обозначения, индивидуализирующие предприятие, его продукцию, работы и услуги (фирменное наименование, товарные знаки, знаки обслуживания), и другие исключительные права, если иное не предусмотрено законом или договором.

Оценка произведена по состоянию на 5 марта 2001 года.

АНАЛИЗ СРЕДЫ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

Астраханская область учреждена Указом Президиума Верховного Совета СССР № 803/1 от 27 декабря 1943 г. Её историческая предшественница – Астраханская губерния – была основана Петром I, согласно его Указа от 22 ноября (3 декабря) 1717 г.

Краткая характеристика геологических условий местоположения предприятия

Область расположена на юго-западе России, в северном Прикаспии, Волго-Ахтубинской пойме и дельте реки Волги. Общая площадь - 44,1 тыс. кв. км, или 0,3 % всей территории Российской Федерации. Протяжённость - 120 км с запада на восток, между Калмыкией и Казахстаном и 375 км с севера на юг, вдоль Волги и Ахтубы до Каспия. Климат резко континентален, засушлив. В зоне пустынь и полупустынь находится около 70 % территории области. Рельеф - равнинный, с соляно - купольными поднятиями.

Из 5284 тыс. га общей земельной площади Астраханской области, площадь сельскохозяйственные угодий составляет около 63%, в т. ч. пастбища - 74,8 %, сенокосы – 13 %, пашни - 12,1 %, около 13 % территории региона занято под промышленность, нужды транспорта и связи. Лесные угодья занимают 940 кв. км.

Природные и климатические условия.

<u>Климат.</u>	Резко континентальный. Характерны большая сухость воздуха, большие перепады между средними значениями летней и зимней температуры, недостаток осадков. В самые жаркие месяцы во второй половине дня температура воздуха поднимается до 30–50° С. Зимняя температура достигает 20–25° мороза.
<u>Осадки.</u>	Климат сухой, уровень осадков от 150 мм на юге, до 200–250 мм на севере. Сильное влияние оказывает направление движения воздушных масс.
<u>Преобладающие направления ветров</u>	В летнее время – восточные ветры. В зимнее – северные.
<u>Зоны затопляемости.</u>	Более 1/10 территории области покрыто водой. Прилегающие к побережью Каспийского моря территории подвержены подтоплению и нагонным явлениям при южном ветре. Наибольшую угрозу для хозяйственной деятельности представляют колебания уровня Каспийского моря.
<u>Природные ресурсы.</u>	Область богата природными ресурсами - углеводородным сырьем – природным газом и газовым конденсатом, серой, нефтью, солью (озеро Баскунчак, площадью 115 кв. км – одно из крупнейших в мире). Имеются крупные месторождения гипса, минеральных красок, глиногипса, стекольных песков, опоки, калийных солей, брома, йода и т. д. Ведется промышленная добыча минеральной воды, а также слабуминерализованных столовых вод. Разрабатываются запасы иловой лечебной грязи на курорте “Тинаки” – одной из старейших грязелечебниц России. Инвестиционную притягательность региона составляют: природные ресурсы и, прежде всего, существующие и потенциальные запасы углеводородного сырья, геополитическое положение, устойчивая внутривластная обстановка.
<u>Полезные ископаемые</u>	Область располагает определенной минерально-сырьевой базой. Имеются месторождения поваренной соли, брома, строительного сырья. Особенно богата область запасами углеводородов. Основными богатствами недр Астраханской области являются нефть и газ, определяющие, в значительной степени, потенциал социально-экономического развития области в целом. На территории области выявлено 5 месторождений нефти и газа в мезозойских и 1 серо-газоконденсатных в палеозойских отложениях. Три месторождения (Астраханское, Бешкульское, Промысловское) находятся в разработке, одно (Бугринское) находится в консервации, Северо-Шаджинское месторождение планируется к разработке. Верблюжье нефтяное месторождение находится в разведке. Проводятся работы по изучению промысловых характеристик продуктивных пластов. Уникальное Астраханское серо-газоконденсатное месторождение, приуроченное к Астраханскому своду, является одним из крупнейших в России. Расположено оно в 50 км к северу от города Астрахани на территории Красноярского, Харабалинского, Енотаевского и Наримановского районов. Левобережная часть месторождения разрабатывается ООО «Астраханьгазпром» ОАО «Газпром». Месторождение открыто в 1976 году Астраханской нефтегазоразведочной экспедицией. Глубина выявленной залежи 3880 - 4073 м. При современной добыче газа около 8 млрд. куб. м в год промышленных запасов газа хватит на сотни лет. Кроме того, значительные запасы газа и конденсата ожидаются в пределах правобережной части Астраханского СГКМ. Потенциальные возможности недр Астраханской области, в частности относительно выявления новых месторождений нефти и газа, не раскрыты полностью.

Основу экономики области составляют топливно-энергетический и агропромышленный комплексы. Традиционные отрасли - судостроение и судоремонт, рыбная промышленность, овощеводство и бахчеводство. Есть ряд предприятий химической промышленности, машиностроения, легкой промышленности, стройиндустрии. Развивается транспортный узел области, в состав которого входит строящийся международный морской порт в с. Оля. За последние годы переоснащена современным оборудованием и существенно расширена система связи.

Макроэкономические показатели.

Накопившиеся в 1997 – 1999 г.г. экономические возможности позволили в 2000 году достичь высоких производственных показателей и приступить к реализации главной цели экономического развития – обеспечению реального и устойчивого роста уровня жизни населения.

В 2000 году по сравнению с 1996 годом прирост валового регионального продукта составил 37,5 %, объемов промышленного производства – 69,6 %, валовой продукции сельского хозяйства – 1,9 %, коммерческого грузооборота – 76,0 %, розничного товарооборота – 2,2 %, платных услуг населению – 31,1 %. Инвестиции в основной капитал выросли на 59,2 %, причем область сохранила положительную динамику инвестиций даже в кризисном 1998 году. Постоянно увеличивалась доля инвестиций в ВРП (1997 год – 21,3 %, 1998 год – 24,7 %, 1999 год – 30,7 %, 2000 год – 45,0 %), таким образом закладывался фундамент для продолжения экономического роста.

При этом темпы роста большинства основных макроэкономических показателей в 2000 году значительно опережают динамику предыдущих лет:

- инвестиции в основной капитал – 136,3 %;
- подрядные работы – 133,8 %;
- валовая продукция сельского хозяйства – 105,0 %;
- оборот розничной торговли – 109,8 %;
- оборот общественного питания – 110,3 %;
- платные услуги населению – 126,7 %;
- получено 5153,5 млн. рублей балансовой прибыли, что в 2,3 раза больше объема 1999 г.;
- сохранена тенденция снижения задолженности по заработной плате предприятий и организаций. По состоянию на 1 января т.г. она составляет 69,7 млн. рублей, что на 24,0 % меньше уровня предыдущего года, при этом задолженность перед работниками бюджетной сферы погашена полностью;
- улучшена ситуация на рынке труда (уровень зарегистрированной безработицы составил 1,8 % ПРОТИВ 2,6 % в 1999 году).

Это убедительно свидетельствует о закреплении тенденций устойчивого экономического роста. Основные макроэкономические показатели по Астраханской области приведены в таблице:

Таблица № 1.

Наименование	Январь – декабрь 2000 г. млн. рублей ¹⁾	к соответствующему периоду 1999 г., %		Декабрь к ноябрю 2000 г., %	Справочно январь – декабрь 1999 г. к январю – декабрю 1998 г.
		Январь – декабрь	Декабрь 2000 г.		
Объем промышленной продукции	18911,8	113,3	95,8	109,2	120,9
Индекс цен производителей на промышленную продукцию	х	155,1	128,3	100,4	148,3
Продукция сельского хозяйства (оценка)	3042,4	105,0	106,4	119,1	103,3
Производство сельскохозяйственной продукции, тыс. тонн:					
– скот и птица (реализация)	30,7	103,4	97,6	125,0	79,2
– молоко	109,7	103,1	101,6	117,0	100,4
– яйца, млн. шт.	165,8	95,9	143,0	101,3	98,9
Инвестиции в основной капитал (оценка)	10863,2	133,6	121,0	в 2,3 р.	109,0
Объем подрядных работ	4213,1	133,8	66,5	75,7	117,5
Оборот розничной торговли	9523,3	109,8	121,3	108,5	96,5
Оборот общественного питания	147,3	110,3	112,5	115,6	74,6
Объем платных услуг населению	2914,2	126,7	129,2	106,8	115,6
Грузооборот предприятий транспорта (январь – ноябрь), млн. ткм ²⁾	11003,0	115,8	89,6	98,5	123,7
Средняя численность работающих в экономике, тыс. чел. ²⁾	309,6	102,3	101,2	99,5	100,8
Реальные денежные доходы населения в январе - ноябре ²⁾	х	114,5	133,5	107,8	94,0
Начисленная средняя заработная плата одного работника в январе – ноябре: ²⁾					
– номинальная, рублей	1913,4	149,4	142,2	109,8	149,2

Наименование	Январь – декабрь 2000 г. млн. рублей ¹⁾	к соответствующему периоду 1999 г., %		Декабрь к ноябрю 2000 г., %	Справочно январь – декабрь 1999 г. к январю – декабрю 1998 г.
		Январь – декабрь	Декабрь 2000 г.		
– реальная, рублей	х	125,5	122,0	108,9	81,1
Прожиточный минимум за декабрь, рублей	1047,8	х	121,8	103,4	117,5
Удельный вес численности населения с денежными доходами ниже величины прожиточного минимума в январе – ноябре, %	37,2	х	х	х	х
Официально зарегистрировано безработных, тыс. человек	19,7	99,6	124,5	86,2	66,1
Индекс потребительских цен	х	136,2	116,6	101,6	118,7
Введено в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	483,7	102,4	131,8	в 9,6 р.	112,2
в т.ч. индивидуальными застройщиками	359,1	96,7	65,8	в 3,3 р.	118,1

¹⁾ в фактических ценах

²⁾ в гр. 3 и 4 показано соответственно: ноябрь 2000 г. в % к ноябрю 1999 г. и ноябрь 2000 г. в % к октябрю 2000 г.

Поступление в бюджетную систему (включая неналоговые доходы) составили 7 045,9 млн. рублей, что в 2 раза превышает поступления 1999 года. Прирост в 3 547 млн. рублей обеспечен за счет изменения структуры ВРП и налогового законодательства – на 1 808 млн. рублей, за счет роста физического объема ВРП – на 498 млн. рублей, за счет ценового фактора – на 1 318 млн. рублей.

Структура ВРП в 2000 году изменилась в пользу увеличения доли прибыли, к которой, как к объекту налогообложения, применяется наибольшая ставка. Поэтому выросла и доля изъятия ВРП в налоги.

Значительный рост налоговых поступлений в контингенте не сопровождался адекватным ростом поступлений в консолидированный бюджет области. Налоговая политика Правительства РФ в части межбюджетных отношений ориентирована на централизацию бюджетных доходов в федеральном бюджете при сохранении Федерации бюджетных обязательств на прежнем уровне. В результате доля налогов, остающихся в распоряжении области, в 2000 году сократилась на 8 процентных пункта, и составила 46,0 %.

Предприятия.

ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА. По данным Единого государственного регистра предприятий и организаций всех форм собственности и хозяйствования (ЕГРПО) число учтенных субъектов всех отраслей экономики, без представительств, филиалов и других обособленных подразделений (далее предприятия) составило на 1 января 2001 г. 15 090 единиц.

Наибольшее число предприятий сосредоточено в торговле и общественном питании, в сельском хозяйстве, строительстве, промышленности.

Таблица № 2

	Количество	В % к итогу
Всего по области	15 090	100
в том числе:		
• промышленность	1 609	107
• строительство	1 711	11,3
• сельское хозяйство	2 225	14,7
• транспорт и связь	565	3,7
• торговля и общественное питание	4 710	31,2
• образование	734	4,9
• общественные объединения	931	6,2
• организации, осуществляющие операции с недвижимым имуществом	68	0,5

ДЕМОГРАФИЯ. В декабре 2000 года на территории Астраханской области зарегистрировано вновь 106 предприятий и организаций, официально ликвидировано 93 организации. Наибольшее количество вновь зарегистрированных предприятий и организаций приходится на: образование – 19,8 %;

торговлю и общественное питание, сельское хозяйство и общественные организации – по 11,3 %. Из общего количества официально ликвидированных предприятий и организаций доля организаций и предприятий торговли и общественного питания составляет 41,9 %, строительства – 18,2 %, промышленности – 12,9 %.

В общем количестве вновь зарегистрированных предприятий и организаций в декабре 2000 года коммерческие организации составили 57,9 %.

Преобладающей формой собственности регистрируемых предприятий и организаций является частная собственность – 57,1 % от общего количества зарегистрированных предприятий в декабре 2000 года.

Промышленность.

В 2000 году всей промышленностью области (с учетом оценки объема производства субъектов малого предпринимательства и подсобных промышленных предприятий) произведено продукции (работ, услуг) в действующих ценах на 18 911 751 тыс. рублей. Индекс физического объема произведенной продукции по сравнению с прошлым годом составил 113,3 %. Изменение объемов промышленного производства по отношению к предыдущему году показано на рисунке.

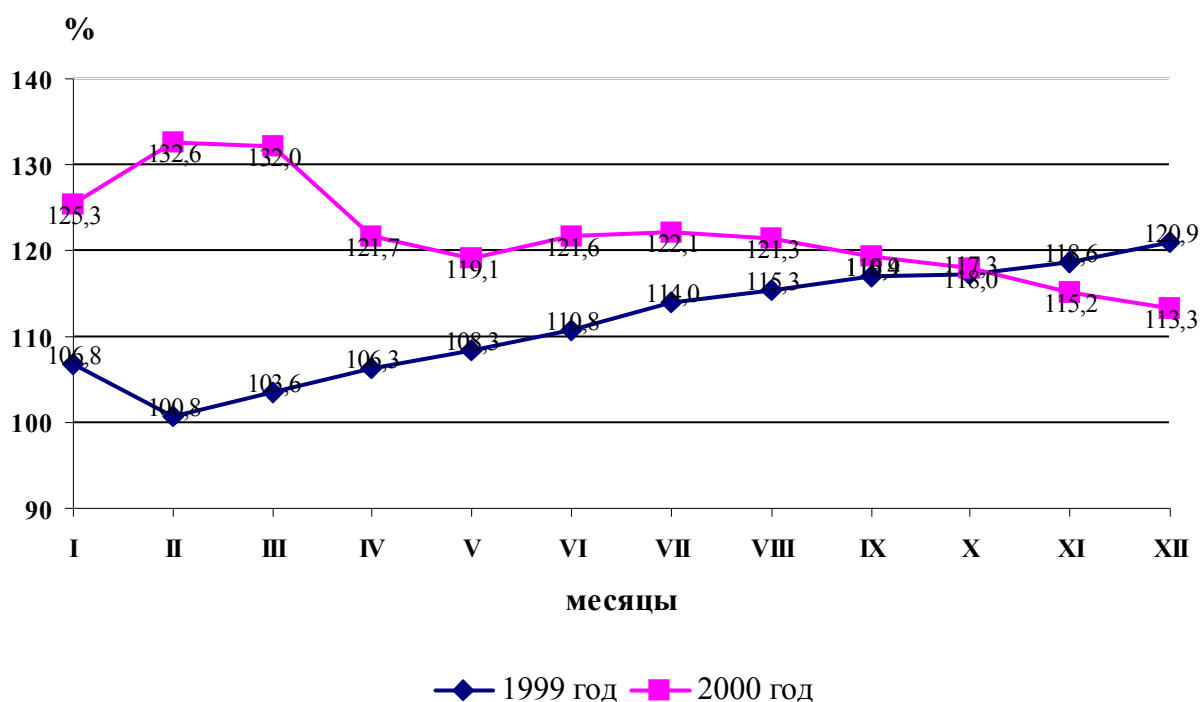


Рис. 1. Темпы производства промышленной продукции с начала года в % к соответствующему периоду прошлого года.

Динамика производства по промышленности в целом приведена в таблице:

Таблица № 3

	В % к	
	соответствующему месяцу предыдущего года	предыдущему месяцу
1999 год		
Январь	106,8	80,5
Февраль	92,8	89,3
Март	109,8	124,0
Апрель	116,4	103,4
Май	126,7	98,2
Июнь	125,9	87,2
Июль	115,8	121,2
Август	119,9	94,2
Сентябрь	133,0	115,3

	В % к	
	соответствующему месяцу предыдущего года	предыдущему месяцу
Октябрь	120,5	81,4
Ноябрь	130,8	112,4
Декабрь	112,2	98,1
2000 год		
Январь	125,3	95,7
Февраль	141,0	104,1
Март	129,3	100,4
Апрель	90,9	63,8
Май	112,8	134,8
Июнь	132,6	94,9
Июль	123,4	100,1
Август	112,3	93,8
Сентябрь	105,4	106,0
Октябрь	97,7	88,8
Ноябрь	91,2	96,9
Декабрь	95,8	109,2

Основным направлением промышленной политики Администрации области в последние годы являлось обеспечение реформирования и реструктуризации предприятий промышленности с целью улучшения их финансового состояния, повышения конкурентоспособности выпускаемых ими изделий, содействие техническому переоснащению предприятий и освоению выпуска новых видов продукции, организация продвижения товаров астраханских товаропроизводителей на российский рынок, оказание содействия в формировании портфеля заказов для предприятий области (особенно машиностроительного профиля и, прежде всего, судостроения), развитие межотраслевой внутриобластной кооперации.

Последовательные шаги в осуществлении промышленной политики позволили в 1997 году остановить спад промышленного производства и обеспечить ежегодный прирост объемов производства, который за период 1997-2000 гг. составил 69,6 %.

В 2000 году положительная динамика была сохранена, прирост к уровню 1999 года составил 13,3 %, что выше, чем в целом по Российской Федерации (109 %). Свыше 90 % этих объемов приходится на электроэнергетику, топливную и пищевую отрасли, машиностроительный комплекс.

Динамика промышленного производства по отраслям по полному кругу предприятий (в %, в сопоставимых ценах) представлена в таблице:

Таблица № 4.

Показатель	1997 г. к 1996 г.	1998 г. к 1997 г.	1999 г. к 1998 г.	2000 г. к 1999 г.
Всего по области	107,1	115,6	120,9	113,3
в том числе:				
Электроэнергетика	105,5	113,0	103,1	105,7
Топливная	125,2	135,0	118,7	108,0
Химическая и нефтехимическая	109,4	132,1	117,2	118,6
Машиностроение и металлообработка	111,3	102,0	115,0	113,2
Лесная, деревообрабатывающая	77,5	88,0	100,3	114,6
Строительные материалы	99,5	98,0	149,5	127,7
Легкая	55,5	128,0	124,0	107,2
Пищевая	105,0	102,9	138,5	120,4
Мукомольно-крупяная	219,0	81,9	76,4	84,9

Производство промышленной продукции по отраслям характеризуется следующими данными:

Таблица № 5

	2000 год		Декабрь 2000 г. к ноябрю 2000 г., %
	тыс. руб.	к 1999 г., %	
Всего	18 911 751	113,3	109,2
в том числе:			
Электроэнергетика	1 119 514	105,7	104,7
Топливная	12 061 953	108,0	143,9
Черная металлургия	49 367	95,4	43,8
Цветная металлургия	1 065	123,9	100,0
Химическая и нефтехимическая	344 124	118,6	102,8
Машиностроение и металлообработка	1 197 007	113,2	105,9
Деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная	77 915	114,6	99,6
Производство стройматериалов	459 847	127,7	90,5
Стекольная	7 889	1696,5	65,5
Легкая	152 524	107,2	104,3
Пищевая	3 034 899	120,4	83,7
Мукомольно-крупяная и комбикормовая	145 351	84,9	121,0
Медицинская	13 420	108,3	138,5
Полиграфическая	35 354	82,8	80,6
Прочие	211 522	88,4	77,2

Объем продукции собственного производства, отгруженной крупными и средними предприятиями, составил 94,1 % от произведенной продукции.

Наряду с продукцией собственного производства, промышленные предприятия отгружали потребителям товары, приобретенные на стороне.

Из общего объема отгруженной продукции, как собственного производства, так и приобретенной на стороне, оборот розничной торговли составляет 2,8 %.

Промышленными предприятиями переработано давальческого сырья и материалов на 282 127 тыс. рублей.

Рост объемов производства на крупных и средних предприятиях с начала года имел место во всех районах области, кроме Енотаевского, Наримановского, Икрянинского, Приволжского.

Цены производителей на промышленную продукцию возросли по сравнению с ноябрем во всех регионах Южного федерального округа (на 0,3 – 5,4 %), кроме республики Дагестан, где они снизились на 0,2 %. В Астраханской области цены производителей возросли на 0,4 %.

По сравнению с декабрем 1999 года цены производителей в области возросли на 28,3 %, причем в наибольшей степени в машиностроении (на 78,9 %), в наименьшей степени - в полиграфической промышленности (на 1,5 %), а в мукомольно-крупяной промышленности снизились на 6,5 %.

В 2000 году крупными и средними предприятиями произведено ПОТРЕБИТЕЛЬСКИХ ТОВАРОВ на 2 107 906 тыс. рублей, что составляет 12,7 % от общего объема производства по области. По сравнению с 1999 годом производство потребительских товаров возросло на 5,7 %.

Крупными и средними предприятиями области в январе - ноябре получена ПРИБЫЛЬ в сумме 4 205,0 млн. рублей (в январе - ноябре 1999 года – в сумме 2 667,8 млн. рублей). Общая задолженность (включая задолженность по кредитам и займам) на 1 декабря составила 9 668,6 млн. рублей (на 01.11.2000 г. – 9 937,2 млн. рублей).

КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ за месяц уменьшилась на 2,3 % и составила 8 044,3 млн. рублей, из нее 36,3 % просроченная. Просроченная задолженность по платежам в бюджет увеличилась на 0,6 % и сложилась в сумме 810,8 млн. рублей, что составляет 71,7 % от общего объема задолженности в бюджет. Просроченную задолженность по платежам в бюджет имели 58 крупных и средних предприятий промышленности (43,3 % от общего количества).

ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ на 1 декабря 2000 года составила 6 636,5 млн. рублей, из нее просроченная – 59,6 %. За месяц она уменьшилась на 4,9 %.

За истекший месяц уменьшился объем невыплаченной заработной платы. По состоянию на 1.01.2001 г. 20 предприятий имели просроченную задолженность по заработной плате перед 5 977 работниками в сумме 19,4 млн. рублей (на 1.12.2000 г. было 22 предприятия и 21,3 млн. рублей).

На крупных и средних промышленных предприятиях области в ноябре было занято 47 469 человек, что больше, чем в ноябре 2000 года на 172 человека.

Потребительский рынок

В 2000 году оборот розничной торговли во всех каналах реализации составил 9 523 330 тыс. рублей и возрос в товарной массе к уровню предыдущего года на 9,8 %. В декабре его объем составил 965 540 тыс. рублей, что на 8,5 % больше, чем в ноябре и на 21,3 % больше, чем в декабре прошлого года.

Оборот розничной торговли на 64,3 % формировался торгующими организациями, доля рынков составила 35,7 % (в 1999 г. соответственно 63,2 % и 36,8 %).

В структуре оборота розничной торговли удельный вес продовольственных товаров в 2000 году составил 44,5 %, непродовольственных товаров – 55,5 % (в 1999 г. соответственно 48,1 % и 51,9 %). **Продовольственных товаров** населению продано в розницу на 4 241 344 тыс. рублей. **Непродовольственных товаров** – на 5 281 986 тыс. рублей. В товарной массе это составляет соответственно 108,8 % и 110,7 % к уровню 1999 года.

Оборот розничной торговли алкогольными напитками и пивом сложился в сумме 1 144 466 тыс. рублей, что на 0,1 % меньше, чем было в 1999 году. Удельный вес продажи алкогольных напитков и пива в общем объеме оборота розничной торговли составил 12,0 % (в 1999 г. – 12,1 %). В структуре продажи алкогольных напитков и пива удельный вес крупных и средних предприятий составил 15,1 % (из них на долю предприятий розничной торговли приходится 27,0 %) и субъектов малого предпринимательства – 84,9 %.

Предприятиями общественного питания реализовано продукции на 147 286 тыс. рублей, что в постоянных ценах на 10,3 % больше, чем в 1999 году. Оборот общественного питания крупных и средних предприятий составил 76,7 % в общем его объеме и сложился в сумме 112 975,5 тыс. рублей. К уровню предыдущего года его объем возрос на 9,2 %.

По состоянию на 1 января 2001 года у предприятий розничной торговли имелось **текущих запасов потребительских товаров** на 562 773 тыс. рублей, что обеспечивает 68 дней торговли. По сравнению с соответствующим периодом предыдущего года объем запасов товаров возрос на 24,6 %.

В 2000 году у предприятий розничной торговли скорость обращения товаров (отношение средней величины товарных запасов к объему оборота розничной торговли) сократилась на 6,4 %.

Ухудшилось **финансовое состояние** крупных и средних предприятий и организаций розничной торговли. За январь – ноябрь 2000 г. финансовый результат убыточных предприятий превысил финансовый результат прибыльных – на 6 544 тыс. рублей, однако количество убыточных предприятий сократилось на 6,1 процентных пункта.

По состоянию на 1 декабря 2000 г. в розничной торговле кредиторская задолженность превышала дебиторскую задолженность на 50 699 тыс. рублей или на 37,7 % (на 1 ноября 2000 г. – на 39 758 тыс. рублей или на 30,6 %).

Доля предприятий и организаций розничной торговли, имеющих просроченную дебиторскую задолженность, составила по состоянию на 1 декабря 2000 года 36,6 % (на 1.11.2000 г. – 36,6 %), имеющих просроченную кредиторскую задолженность – 39,0 % (37,8 %).

В организациях общественного питания сальдированный финансовый результат составил 450 тыс. рублей, что в 1,7 раза больше соответствующего уровня предыдущего года.

Дебиторская задолженность организаций общественного питания на 1 декабря 2000 года составила 281 тыс. рублей и сократилась по сравнению с предыдущим месяцем на 16,1 %. В общей сумме дебиторской задолженности 53 % – задолженность покупателей.

Кредиторская задолженность организаций общественного питания на 1 декабря 2000 года составила 1991 тыс. рублей и возросла против предыдущего месяца на 5,7 %. В структуре кредиторской задолженности 41,7 % составляет задолженность поставщикам.

Платные услуги. Населению области оказано платных услуг через все каналы реализации на 2 914,2 млн. рублей, что на 26,7 % больше, чем в 1999 году.

В декабре оказано платных услуг на 290,1 млн. рублей, что больше уровня декабря 1999 года на 29,2 % и на 6,8 % больше ноября 2000 года.

Удельный вес платных услуг в потребительских расходах населения за декабрь составил 22,8 % против 22,1 % в декабре 1999 года.

Объем платных услуг населению на 77,1 % формировался организациями. Доля услуг, оказанных физическими лицами, составила 22,9 %.

Финансы

НАЛОГИ. На 1 декабря 2000 года (по данным областной государственной налоговой инспекции) **в бюджеты всех уровней поступило** 6 351,4 млн. рублей (на 1 декабря 1999 г – 3 087,2 млн. рублей) налоговых и других обязательных платежей.

Прогноз поступления налогов за одиннадцать месяцев выполнен на 102,6 % к годовым назначениям, в том числе в федеральный бюджет на 102,9 %, территориальный – на 102,3 % (областной – на

99,7 %). Выполнение налоговых заданий по основным налогам выглядит следующим образом: налог на прибыль – 102,6 %, подоходный налог с физических лиц – 100,7 %, налог на добавленную стоимость – 102,1 % и акцизы – 93,8 %.

Задолженность по налоговым платежам в бюджеты всех уровней (с учетом старых долгов) на 1 декабря 2000 г. составила 1 079,7 млн. рублей и снизилась по сравнению с задолженностью на 1 ноября 2000 г. на 0,6 %.

ФИНАНСОВЫЕ РЕЗУЛЬТАТЫ РАБОТЫ ПРЕДПРИЯТИЙ. За январь - ноябрь 2000 года крупными и средними предприятиями (без сельскохозяйственных, страховых и кредитных организаций) получена прибыль в сумме 4 804,5 млн. рублей (392 предприятия получили **прибыль** в размере 5 161,6 млн. рублей, 204 имели **убыток** на сумму 357,1 млн. рублей).

Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) по отраслям экономики:

Таблица № 6

	январь - ноябрь		ноябрь 2000 г	ноябрь 1999 г к	
	2000 г	1999 г		октябрю 2000 г, %	Ноябрю 1999 г, %
	млн. рублей				
Всего	4 804,5	2 979,5	538,8	102,3	40,2
в том числе:					
Промышленность	4 205,0	2 667,8	512,0	113,2	39,8
Транспорт	389,4	201,5	-2,6	-	-
Связь	71,8	37,5	7,9	171,8	147,8
Строительство	92,4	47,9	8,6	69,8	68,3
Торговля и общественное питание	4,4	12,1	-1,3	-	-
Жилищно-коммунальное хозяйство	-44,2	-103,9	7,3	-	-
Другие отрасли	85,7	116,6	6,9	56,0	62,0

Значительная сумма убытка получена промышленными предприятиями (144,8 млн. рублей или 40,5 % всего убытка) и предприятиями жилищно-коммунального хозяйства (83,2 млн. рублей или 23,3 %).

Наибольший удельный вес убыточных предприятий в следующих отраслях: в пищевой промышленности – 44,9 % (из нее плодоовощная – 42,9 %, рыбная промышленность – 50,0 %), автомобильном хозяйстве – 57,9 %, жилищно-коммунальном хозяйстве – 51,5 % (жилищное – 60,9 %, коммунальное хозяйство – 46,5 %), непроизводственных видах бытового обслуживания населения – 50,0 %.

СОСТОЯНИЕ ПЛАТЕЖЕЙ И РАСЧЁТОВ. На 1 декабря 2000 г. **суммарная задолженность по обязательствам** (кредиторская и задолженность по кредитам банков и займам) крупных и средних предприятий области (без страховых и кредитных организаций) составила 14 755,7 млн. рублей (на 1.11.2000 г. – 15 079,1 млн. рублей), из нее просроченная – 5 232,7 млн. рублей, или 35,5 % от общей суммы задолженности.

На долю просроченной кредиторской задолженности приходится 96,2 % (в 1999 г. – 97 %).

Кредиторская задолженность снизилась за месяц на 261,4 млн. рублей и составила 12 591,0 млн. рублей, из нее просроченная 5 034,8 млн. рублей. Основные составляющие просроченной кредиторской задолженности: задолженность поставщикам (37,7 %), задолженность по платежам в государственные внебюджетные фонды (24,5 %), а в отраслевом разрезе по-прежнему – задолженность предприятий промышленности (58,1 %), строительства (13,3 %) и жилищно-коммунального хозяйства (14,2 %).

Задолженность по полученным кредитам банков и займам предприятий и организаций на 1.12.2000 г. составила 2 164,7 млн. рублей, в том числе просроченная задолженность – 197,9 млн. рублей, или 9,1 % от общего объема задолженности по полученным кредитам банков и займам (на 01.11.2000 г. – 9,0 %).

Оборотные активы крупных и средних предприятий и организаций области увеличились с начала года на 4 137,4 млн. рублей.

53,3 % дебиторской задолженности крупных и средних предприятий являются просроченными. Удельный вес предприятий, имеющих просроченную дебиторскую задолженность на 01.12.2000 г., в сельском хозяйстве составляет 81,8 %, промышленности – 70,9 %, строительстве – 59,5 %, жилищно-коммунальном хозяйстве – 80,3 %, на транспорте – 54,4 %, связи – 50,0 %, торговле и общественном питании – 33,3 %.

Наибольшую долю просроченной дебиторской и кредиторской задолженности имели предприятия Красноярского района и г. Астрахани.

Суммы задолженности с истекшими предельными сроками исполнения обязательств, **списанные на финансовые результаты деятельности предприятий** по состоянию на 1 декабря 2000 г. составили по кредиторской задолженности 17,0 млн. рублей, дебиторской – 25,6 млн. рублей.

В целом по области наличие кредиторской задолженности по-прежнему не обеспечено дебиторской на 3 283,5 млн. рублей или на 35,3 %. Превышение просроченной кредиторской задолженности над дебиторской составило на 1 декабря 2000 г. 1,4 % (71,6 млн. рублей). Вместе с тем в таких отраслях, как электроэнергетика, химическая, кондитерская, ликероводочная промышленность, трамвайный транспорт, оптовая торговля, заготовки дебиторская задолженность как общая, так и просроченная превышают кредиторскую задолженность.

По состоянию на 1 декабря 2000 г. в обращении участвовали **векселя**, обеспечивающие задолженность покупателей на сумму 43,3 млн. рублей, задолженность поставщикам – 79,5 млн. рублей, из них не были погашены в срок покупателями на сумму 2,6 млн. рублей (6,0 % от общей суммы задолженности, обеспеченной векселями) и поставщиками – 0,4 млн. рублей (0,5 %).

Уровень жизни населения

Уровень жизни населения характеризуется следующими показателями:

Таблица № 7.

	Январь - ноябрь 2000 г.	К январю – ноябрю 1999 г., %	Ноябрь к октябрю 2000 г., %	Январь – ноябрь 1999 г. к январю – ноябрю 1998 г., %
Денежные доходы (в среднем на душу населения в месяц), рублей	1 408,3	136,5	108,6	173,5
Реальные располагаемые денежные доходы	x	115,3	108,0	94,1
Численность населения с денежными доходами ниже прожиточного минимума, тыс. чел.	377,6	77,7	90,0	118,5
в % ко всему населению	37,2	-	-	-
Начисленная среднемесячная заработная плата одного работника, номинальная, рублей	1913,4	149,4	109,8	149,2
реальная	x	125,5	108,9	81,1
Средний размер назначенной месячной пенсии (с учетом компенсационных выплат), руб.	699,8	156,2	109,6	120,8
Реальный размер назначенной месячной пенсии	x	131,3	108,7	65,7
Индекс потребительских цен (на все товары и услуги)	x	119,0	100,8	183,9
Соотношение заработной платы и прожиточного минимума трудоспособного населения, %	174,0	-	-	-

Объем денежных доходов и расходов населения. В январе – ноябре 2000 года денежные доходы населения сложились в сумме 15 864,8 млн. рублей и увеличились в сравнении с этим же периодом 1999 года на 36,2 %, денежные расходы – соответственно 13 183,0 млн. рублей и 35,6 %.

Реальные располагаемые денежные доходы населения (доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) в январе – ноябре 2000 года по сравнению с аналогичным периодом 1999 года увеличились на 15,3 %.

В ноябре из общего объема денежных доходов население использовало на покупку товаров и оплату услуг – 1 160,6 млн. рублей, оплату налогов и взносов, включая погашение задолженности по кредитам и покупку жилых помещений – 72,6 млн. рублей, покупку валюты – 55,8 млн. рублей. Превышение денежных доходов над расходами составило 373,7 млн. рублей.

В сравнении с соответствующим месяцем прошлого года, в структуре использования денежных доходов населения, уменьшилась доля на покупку товаров и оплату услуг, на покупку валюты, увеличилась доля накоплений и сбережений во вкладах и ценных бумагах, удельный вес наличных денег на руках населения.

Дефицит дохода, оцениваемый в сумме дополнительных средств, необходимых для доведения доходов малоимущих групп населения до уровня прожиточного минимума, в январе - ноябре 2000 года сложился в сумме 115,5 млн. рублей (8,01 % по отношению к общему объему денежных доходов в среднем за месяц) и составил 84,1 % соответствующего периода прошлого года.

Глубина бедности, характеризующая среднее отклонение доходов бедных домохозяйств от величины прожиточного минимума и выражающаяся величиной суммарного дефицита, соотнесенного с общим числом домохозяйств, в январе - ноябре составила **12,42 %** (за аналогичный период прошлого года – 16,4 %), **острота бедности**, характеризующая средневзвешенное отклонение доходов бедных домохозяйств от величины прожиточного минимума – **5,5 %** (7,5 %).

В январе – ноябре 2000 года на долю 10 % наиболее обеспеченного населения приходилось 25,3 % денежных доходов (в 1999 году – 24,4 %), на долю 10 % наименее обеспеченного населения – 2,7 % денежных доходов (2,9 %). Среднедушевой доход в группе с наивысшими доходами составил 3 599,0 рублей (2 533,0 рублей), с наименьшими доходами – 390,0 рублей (306,0 рублей). Коэффициент концентрации доходов (индекс Джини), показывающий степень неравномерности распределения населения по уровню дохода составил 0,338, соотношение доходов 10 % наиболее и наименее обеспеченного населения – 9,2 раза.

Величина прожиточного минимума, представляющая стоимостную оценку натурального набора продуктов питания (учитывающего диетические ограничения и обеспечивающего минимально необходимое количество калорий), а также расходы на непродовольственные товары, услуги, налоги и обязательные платежи (исходя из доли затрат на эти цели в бюджетах низкодоходных домашних хозяйств) – составила в ноябре 1 012,9 рублей на человека и увеличилась в сравнении с соответствующим месяцем прошлого года на 21,0 %.

Вклады населения, с учетом причисленных процентов, по оперативным данным Сбербанка России, увеличились за ноябрь 2000 года на 1,6 % и составили на 1 декабря 1 214 600 тыс. рублей, вклады в коммерческих банках – на 4,4 % и составили 460 294 тыс. рублей.

Заработная плата. Номинальная начисленная среднемесячная заработная плата в январе - ноябре 2000 года составила 1 913,4 рублей. Рост номинальной заработной платы к соответствующему периоду 1999 года составил 49,4 %. Размер реальной зарплаты, рассчитанной с учетом роста потребительских цен, увеличился на 25,5 %.

В ноябре 2000 года средняя заработная плата (2 186,1 руб.) обеспечила 1,9 прожиточного минимума, рассчитанного для трудоспособного населения. Размер реальной заработной платы в ноябре увеличился по сравнению с предыдущим месяцем на 8,9 %, а по отношению к ноябрю 1999 года - на 22,0 %.

Из-за отсутствия финансовых средств на 13 предприятиях области заработная плата в ноябре не начислялась. Численность работающих на этих предприятиях составила 728 человек, из которых 84 % составляют работники сельхозпредприятий.

По состоянию на 1 января 2001 года 29 тыс. работников 166 предприятий области не получили заработную плату в установленный срок. Суммарная задолженность по заработной плате составила 69,7 млн. рублей (увеличение по сравнению с предыдущей датой на 0,5 млн. рублей). При этом в производственных отраслях она увеличилась на 1 млн. рублей, в отраслях социальной сферы (здравоохранение, соцобеспечение, образование, культура и искусство, жилищно-коммунальное хозяйство) снизилась на 0,5 млн. рублей.

Долг по зарплате работникам промышленных предприятий (20 ед.) составил 19,4 млн. рублей; строительных организаций (10 ед.) – 14,5 млн. рублей; сельскохозяйственных предприятий (111 ед.) – 27,8 млн. рублей; транспортных организаций (5 ед.) – 0,3 млн. рублей. Работники жилищно-коммунального хозяйства недополучили 7,6 млн. рублей.

Суммарная задолженность по зарплате составляет 1,7 месячных фонда заработной платы предприятий, имеющих задолженность, при этом на 105 предприятиях (63 %) заработная плата не выплачивалась два и более месяцев.

ОПИСАНИЕ И АНАЛИЗ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для проведения работ по оценке рыночной стоимости одной обыкновенных акций Заказчиком были предоставлены следующие документы:

1. Устав ЗАО «МАКАРОННАЯ ФАБРИКА»
 2. Копия бухгалтерского баланса за 1997 год;
 3. Копия бухгалтерского баланса за 1998 год;
 4. Копия бухгалтерского баланса за 1999 год;
 5. Копия бухгалтерского баланса за 2000 год;
 6. Копия приложения к бухгалтерскому балансу за 1997 год:
- 1. Движение заемных средств;

- 3. Амортизируемое имущество;
- 6. Затраты, произведенные организацией.
- 7. Копия приложения к бухгалтерскому балансу за 1998 год:
 - 1. Движение заемных средств;
 - 3. Амортизируемое имущество;
 - 6. Затраты, произведенные организацией.
- 8. Копия приложения к бухгалтерскому балансу за 1999 год:
 - 1. Движение заемных средств;
 - 3. Амортизируемое имущество;
 - 6. Затраты, произведенные организацией.
- 9. Копия приложения к бухгалтерскому балансу за 2000 год:
 - 1. Движение заемных средств;
 - 3. Амортизируемое имущество;
 - 6. Затраты, произведенные организацией.
- 10. Технические паспорта на здания ЗАО «МАКАРОННАЯ ФАБРИКА»;
- 11. Опись основных фондов по состоянию на 1 января 1997 года;
- 12. Остатки товарно-материальных ценностей на 31 декабря 2000 года;
- 13. Свидетельство о государственной регистрации прав на недвижимое имущество:
 - Макаронный цех /Литер "Б"/ 30АВ № 0646004;
 - Административное здание /Литер "В"/ 30АВ № 0646246;
 - Административное здание /Литер "Г"/ 30АВ № 0647564;
- 14. Свидетельство о праве собственности на землю № 1137 от 20.05.1993 г.;
- 15. Постановление администрации города Астрахани №1149 от 13.04.2000 г.;
- 16. Приложение к постановлению №1149 от 13.04.2000 г.;
- 17. Письмо о разрешении залога права аренды земельного участка, расположенного по адресу ул. Чалабяна, III Интернациональная, Ногина, 26/21-23/9 в Кировском районе;
- 18. Договор о предоставлении земельных участков в пользование на условиях аренды № 541 от 19.04.2000 г.

Краткая характеристика предприятия

ЗАО «Макаронная фабрика» учреждено в порядке преобразования ТОО «Макаронная фабрика» на основании требования ФЗ «Об обществах с ограниченной ответственностью» и решения общего собрания участников товарищества – Протокол № 16 от 28 мая 1998 года.

Общество является правопреемником ТОО «Макаронная фабрика» в отношении прав и обязанностей, вытекающих из трудовых, имущественных и иных правоотношений.

Целью общества является извлечение прибыли. Общество имеет гражданские права и несет обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных законом. Для достижения этой цели Общество, в соответствии с действующим законодательством осуществляет следующие виды деятельности:

- производство макаронных, хлебобулочных и кондитерских изделий и их реализация;
- производство товаров народного потребления и их реализация через собственный торговый-коммерческий центр и его филиалы;
- бартерные сделки и лизинговые операции;
- торгово-закупочная деятельность, организация розничной, мелкооптовой, оптовой и комиссионной торговли;
- производство, переработка и реализация продуктов питания;
- посредническая и предпринимательская деятельность как внутри страны, так и за рубежом;
- организация предприятий общественного питания и бытового обслуживания населения;
- транспортные услуги населению и предприятиям;
- внешнеэкономическая деятельность.

В настоящее время, общество занимается производством макаронных изделий (4-х видов: вермишель, ракушки, рожки и лапша) и пряничных изделий.

Постоянных поставщиков сырья не имеет.

Основными заказчиками являются департаменты при администрации города (образования, здравоохранения, соцобеспечения).

Среднесписочный состав сотрудников – 45 человека.

Уставный капитал общества составляет 8 350 рублей и разделен на 8 350 обыкновенных именных акций номинальной стоимостью один рубль. С момента образования ЗАО «МАКАРОННАЯ ФАБРИКА»

уставный капитал не менялся. Контрольный пакет составляет 56 % и находится у одного владельца (физического лица).

Анализ местоположения объекта.

В собственности ЗАО «Макаронная фабрика» находятся два объекта недвижимости:

- 1- комплекс зданий макаронного цеха, расположенных на земельном участке по адресу г. Астрахань, ул. Чалабяна, 26;
- 2- комплекс зданий подсобного хозяйства, расположенных на земельном участке по адресу г. Астрахань, Приволжский р-н, с. Три Протока.

1. Макаaronный цех:

Местоположение, границы и транспортная доступность объекта.

Участок расположен в юго-западной части исторического центра г. Астрахани («Белый город»), в жилом квартале ограниченном ул. Чалабяна, Ногина, III Интернациональная и Свердлова. Улицы все асфальтированы и озеленены. Общая площадь участка 3562 кв.м. Макаaronная фабрика занимает 271/460 его площади, т.е. 2098 м² без установления границ, в т.ч. под застройкой – 1759 м².

Фабрика расположена рядом с крупным торговым центром – рынком «Большие Исады». Въезд на территорию фабрики осуществляется со стороны ул. III Интернациональная. Основной поток общественного транспорта проходит по ул. Ногина, остановки расположены около здания фабрики. По ул. Свердлова проходит трамвайная линия, ближайшая остановка на расстоянии 25 м Ж/д станция Кутум с разгрузочными площадками находится на расстоянии около 4,0 км от фабрики.

Целевое назначение.

В соответствии с действующим генеральным планом участок расположен внутри жилой застройки и предназначен только для эксплуатации находящегося на нем макаронного цеха. Само же здание цеха памятником архитектуры и реконструкции (перепрофилированию) не подлежит.

Зонирование, застроенность окружения.

Участок находится в 22 территориально-экономической зоне, на землях природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения. Основную застройку участка составляют двухэтажные здания 1897 г., являющиеся культурными памятниками, представляющими историческую ценность. Остальная застройка участка велась в 1990-е годы и представляет собой одноэтажные здания и сооружения.

Окружающая застройка состоит из двух и одноэтажных жилых зданий.

Развитость инфраструктуры.

Инженерное обеспечение зданий фабрики (водоснабжение, электроснабжение, канализация, теплоснабжение, газа, телефон) осуществляется от ближайших точек подключенных сетей, проходящих по ул. Чалабяна, Ногина, III Интернациональная.

Тип землепользования.

На основании постановления главы администрации города № 1149 от 13.04.2000г. и договора о предоставлении земельного участка в пользование на условиях аренды № 541 от 19.04.2000 г. 271/460 доля от участка общей площадью 3 562 м², т.е. 2 098 м² переданы в аренду ЗАО «Макаронная фабрика» на 25 лет и предназначенного для эксплуатации макаронного цеха.

Качества грунтов и рельеф.

В геоморфологическом отношении участок расположен в пойме реки Кутум. Абсолютные отметки поверхности изменяются от –20,7 м до –21,10 м. Грунтовые воды на глубине 1,5 – 1,9 м, что соответствует абсолютным отметкам от –22,60 м до –22,70 м. Опасности наводнения в паводковый период нет.

2. Подсобное хозяйство:

Местоположение и границы объекта.

Подсобное хозяйство расположено с южной стороны существующего кладбища по ул. Рождественского, на землях Трехпротокского сельсовета Приволжского района.

Границами участка являются: с восточной стороны расположена территория подсобного хозяйства завода холодильного оборудования, с северной стороны – кладбище и крестьянское хозяйство, с остальных сторон – территорией свободной от застройки.

Участок представляет собой огороженную территорию общей площадью 1,86 га. Подсобное хозяйство макаронной фабрики занимает 1,06 га, в т.ч. 0,81 га – застройка и 0,25 га - пастбища. Участок находится в смежном землепользовании с АО «Монтажник» – 0,80 га.

Подъезд к территории осуществляется по асфальтированной дороге, идущей от ул. Рождественского до подсобного хозяйства завода холодильного оборудования, и менее 50 м по грунтовой дороге.

Транспортная доступность.

- областной центр (г. Астрахани) – 9,50 км;
- ж/д станция Кутум с разгрузочными площадками – около 3,0 км;
- остановки общественного транспорта (ул. Рождественского) – 600 м.

Целевое назначение.

Сам участок и прилегающие к нему территории рекомендованы главной архитектурой области под размещение подсобных хозяйств предприятий. Использование участка в других целях не предусмотрено.

Зонирование.

Подсобное хозяйство находится за пределами жилой застройки в коммунально-складской зоне пром.узла на земельном участке сельскохозяйственного назначения.

Развитость инфраструктуры.

Собственно на территории участка объектов инженерной инфраструктуры нет. Однако, возможно оснащение участка всеми видами инженерного обеспечения (водопровод, газоснабжение, теплоснабжение, канализация, электроснабжение, телефонизация) от ближайших точек подключения к сетям, проходящим по ул. Рождественского.

Тип землепользования.

На основании свидетельства о праве собственности на землю № 1137 от 20.05.1993 г. участок земли, площадью 1,06 га передан подсобному хозяйству Астраханской макаронной фабрики в бессрочное постоянное пользование.

Качества грунтов и рельеф.

Участок расположен на Хвалынской равнине с абсолютными отметками от –22,90 м до –23,70 м. Уровень грунтовых вод по абсолютным отметкам от –22,60 м до –22,70 м. Опасности наводнения в паводковый период нет.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости.

Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие "Наилучшее и наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает такое использование собственности, которое из всех разумно возможных, юридически допустимых, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонировании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу собственности. Из всех финансово осуществимых вариантов, использование, которое создает максимальную остаточную стоимость земли при рыночной норме возврата для этого использования, является наилучшим и наиболее эффективным.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимизирует текущую стоимость собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Выводы:

На основании вышеизложенного можно сделать вывод, что использование имеющейся у ЗАО «Макаронная фабрика» недвижимости (земельных участков с улучшениями) в существующем виде, не смотря на сомнительную финансовую оправданность и максимальную эффективность, является законодательно разрешенным и физически осуществимым, следовательно, может считаться наилучшим.

Основные фонды, находящиеся на балансе предприятия.

Общее число позиций основных фондов, находящихся на балансе ЗАО «Макаронная фабрика» - 76, в том числе:

- здания – 8 позиций;
- сооружения – 3 позиции;
- машины и оборудование – 51 позиций;
- транспортные средства – 1 позиций;
- инвентарь и принадлежности – 13 позиции.

В процессе анализа предоставленной документации и результатов визуального осмотра основных фондов предприятия, перечень оцениваемых основных фондов дополнен фактически присутствующими фондами. Также произведена перегруппировка некоторых основных фондов. Скорректированный перечень основных фондов приведен в таблице № 8.

Полный перечень товарно-материальных ценностей ЗАО «Макаронная фабрика» представлен в таблице № 9.

Опись основных средств ЗАО «Макаронная фабрика»

Таблица № 8

№ п/п	Полное наименование основного средства	Дата ввода	Кол-во	Балансовая стоимость	Примечание								
					Общая характеристика	Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия и покрытия	Кровля	Полы	Проемы	Отделочные работы	Санитарно технические устройства
ЗДАНИЯ													
1	Здание административного корпуса (Литер "В", "Г")	1897	1	415 676,49	Двухэтажное кирпичное здание с холодным пристроем	кирпично-ленточный	кирпичные (в 2,5 и 2,25 кирпича)	чердачное - деревянное, отен.; междуэтажное железобетонное	железная по деревянным стропилам	лаги по кирпич.ст. дощатый, м/окр. и дощатые по балкам, линолеум	оконные - двойные, глухие; дверные - филленчатые	штукатурка стен, потолка, м/окр стен, окон, дверей, потолка, побелка	отопление, водопровод, электроосвещение, телефон
	Холодный пристрой (Литер "Г")												
2	Здание макаронного цеха (Литер "Б" и "б")	1897	1	2 002 834,56	Двухэтажное кирпичное здание с цокольным этажом	кирпично-ленточный	кирпичные	чердачное - деревянное, железобетонное, междуэтажное - кирпичные своды	железная по деревянным стропилам	дощатые, бетонные, плиточные	оконные - двойные, створчатые; дверные - филленчатые, глухие простые	штукатурка стен, побелка, м/окр.	отопление, водопровод, электроосвещение, телефон
3	Здание котельной и механической мастерской (Литер "Д")	1897	1	1 221 195,62	Двухэтажное кирпичное здание с одноэтажным холодным пристроем	кирпично-ленточный	кирпичные (в 2 кирпича)	чердачное - деревянное, отен.; междуэтажное железобетонное	железная по деревянным стропилам	лаги по дерев., балки деревянные, цементные	оконные - двойные, глухие, простые; дверные - филленчатые	штукатурка стен, потолка, м/окр стен, окон и дверей	освещение, водопровод
	Холодный пристрой (Литер "д")												
4	Здание проходной (Литер "П")	1954	1	32 208,57	Одноэтажное, кирпичное здание	кирпично-ленточный	кирпичные	чердачное - деревянное, железобетонное	совмещенное металлическое покрытие	цементные	оконные - одностворчатые, глухие; дверные - простые	штукатурка стен, м/окр окон, дверей побелка.	освещение, водопровод, телефон
5	Трансформаторная подстанция (Литер "ПП")	1961	1	52 287,48	Одноэтажное, кирпичное здание	монолитно-ленточный	кирпичные	чердачное - железобетонное	покрытие совмещенное	бетонные	простые	побелка	электроосвещение

№ п/п	Полное наименование основного средства	Дата ввода	Кол-во	Балансовая стоимость	Примечание								
					Общая характеристика	Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия и покрытия	Кровля	Полы	Проемы	Отделочные работы	Санитарно технические устройства
6	Здание свинарника	1993	1	406 205,24	Одноэтажное, кирпичное здание	монолитно-ленточный	кирпичные	нет		естественная почва	ворота металлические	нет	нет
7	Здание для обслуживающего персонала	1993	1	109 676,05	Одноэтажное здание	кирпично-ленточный	ж/б блоки, кирпичные	чердачное железобетонное	покрытие совмещенное	деревянные, цементные	простые	простая	нет
	Холодный пристрой				Одноэтажный, кирпичный		кирпичные						
8	Гараж (Литер "И")	1991	1	32 947,27	Одноэтажное, кирпичное здание	монолитно-ленточный	кирпичные	чердачное деревянное	совмещенное металлическое покрытие	бетонные	ворота металлические	штукатурка стен м/окр.	электроосвещение
Итого по зданиям				4 273 031									
СООРУЖЕНИЯ													
1	Ворота	1990	1	4 732,70	Металлические автомобильные ворота								
2	Ворота (механические)	1992	1	7 838,32	Металлические автомобильные ворота								
3	Забор из плит	1993	1	66 621,85	Железобетонные сплошные								
Итого по сооружениям			3	79 193									
ОБОРУДОВАНИЕ													
1	Котел паровой ДКВР	1963	1	30 473,48	13 кг/кв.см, производительность - 2,5 т/час								
2	Силовой трансформатор	1981	2	13 420,61	Трансформатор на 400 кВ								
3	Насос ПДВ	1985	1	3 641,65	Насос паровой высокого давления; производительность - 4,5 т/час								
4	Сушилка КСК-45	1985	1	101 212,65	Предназначена для сушки макаронных изделий. Производительность - 800 кг/час; вес - 1,5 т; в нерабочем состоянии								
5	Расфасовочный автомат ЛПЗД	1986	1	60 540,63	Предназначен для фасовки и упаковки короткорезанных макаронных изделий (вермишель, рожки, ракушки, лапша) на предприятиях пищевой промышленности. Производительность - 600 кг/час.								
6	Дозатор	1986	1	6 205,36	Дозатор для сыпучих продуктов. Предназначен для равномерной подачи муки из бункера в пресса.								
7	Пресс ЛПЛ-2М	1986	2	79 915,03	Пресс шнековый, предназначен для формования сырых макаронных изделий. Производительность - 400 кг/час.								
8	Холодильный шкаф МВВ	1986	1	6 252,95	Вместимость - 200 кг								
9	Матрице-моечная машина	1986	1	22 514,13	Предназначена для мойки круглых и прямоугольных матриц макаронных прессов. Количество одновременно отмываемых матриц - 1 шт. Полуавтомат. Мощность насоса - 5 кг/кв.см.								
10	Пресс ЛПЛ-2М	1987	2	79 683,46	Пресс шнековый, предназначен для формования сырых макаронных изделий. Производительность - 400 кг/час.								
11	Щиты автоматики	1988	1	10 835,18	Предназначен для автоматического управления процессом сушки в сушилках. 100А								
12	Котел ДЕ-4ГМ	1988	1	49 516,35	14 кг/кв.см; производительность - 4 т/час; аварийный								
13	Вентилятор ВДН	1988	1	4 148,47	Мощность - 30 куб.м воздуха в час								
14	Транспортер макаронного цеха	1988	1	22 782,37	Предназначен для внутрицехового перемещения и подачи муки в бункеры. Мощность привода - 3 кВт - 900 об/мин								
15	Емкость металлическая	1988	1	11 951,16	Объем - 3 куб.м; вес - 300 кг								

№ п/п	Полное наименование основного средства	Дата ввода	Кол-во	Балансовая стоимость	Примечание							
					Общая характеристика	Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия и покрытия	Кровля	Полы	Проемы	Отделочные работы
16	Сушилка КСК-45	1989	1	107 859,13	Предназначена для сушки макаронных изделий. Производительность - 800 кг/час; вес - 1,5 т							
17	Циклон для вентиляции	1989	1	7 690,69	Производительность - 200 мешков							
18	Транспортер	1989	1	24 592,47	Предназначен для внутрицехового перемещения упакованной готовой продукции. Мощность привода - 3 кВт - 900 об/мин							
19	Магнитофон "Ода"	1989	1	2 521,13	В рабочем состоянии							
20	Компьютер ВМ-ПС	1989	1	3 264,47	В рабочем состоянии							
21	Транспортер с ленточным приводом	1989	1	11 277,18	Предназначен для внутрицехового перемещения упакованной готовой продукции. Мощность привода - 3 кВт - 900 об/мин							
22	Сварочный трансформатор ТДМ	1990	1	11 887,85	Мощность - 300 Вт							
23	Телевизор "Фотон"	1990	1	2 792,64	Цветной; в рабочем состоянии							
24	Электронагреватель-печь	1990	1	30 753,71	Предназначена для выпечки печенья и пряничных изделий. Производительность - 200 кг/час; в нерабочем состоянии							
25	Машина для курабье	1991	1	16 954,62	Производительность - 200 кг/час							
26	Жаровня	1991	1	15 878,79	Предназначена для тепловой обработки продуктов. Загрузка 200 кг, в нерабочем состоянии							
27	Компьютер	1991	2	11 584,75	В рабочем состоянии							
28	Музыкальный центр	1991	1	3 710,08	В рабочем состоянии							
29	Переговорочное устройство	1991	1	13 106,52	МИНИ АТС на 16 номеров							
30	Киоск мороженого	1992	1	20 637,08	Металлический с морозильной камерой							
31	Станок 1В-625	1992	1	4 680,40	Токарный, многооперационный							
32	Прилавок холодильный	1992	1	3 715,48	Металлический с морозильной камерой							
33	Расфасовочный автомат	1992	1	45 100,60	Предназначен для фасовки и упаковки короткорезанных макаронных изделий (вермишель, рожки, ракушки, лапша) на предприятиях пищевой промышленности. Производительность - 600 кг/час.							
34	Видеомагнитофон	1992	1	3 483,65	В рабочем состоянии							
35	Спутниковая антенна	1992	1	12 914,58	В рабочем состоянии							
36	Телевизор "Чайка"	1992	1	3 176,75	Цветной; в рабочем состоянии							
37	Установка коптильная	1993	1	19 779,23	Загрузка 200 кг							
38	Телевизор	1993	1	3 247,26	Цветной; в рабочем состоянии							
39	Счетно-денежная машина	1993	1	3 446,89	В рабочем состоянии							
40	Телевизор	1993	1	3 483,07	Цветной; в рабочем состоянии							
41	Швейная машина для коробов	1993	1	5 239,57	Предназначена для зашивания коробов, наполненных расфасованными или сыпучими продуктами. В нерабочем состоянии.							
42	Принтер к компьютеру	1994	1	837,43	В рабочем состоянии							
43	Фасовочный агрегат	1995	1	88 207,67	Предназначен для фасовки и упаковки короткорезанных макаронных изделий (вермишель, рожки, ракушки, лапша) на предприятиях пищевой промышленности. Производительность - 600 кг/час.							
44	Холодильный агрегат	1995	2	3 370,75	В нерабочем состоянии							
45	Машина рисошелуш.ШМ-10000	2000	1	100 500,00	Предназначена для шелушения риса. Загрузка сырья - 900 кг/час; производительность - 500 кг/час - по чистому сырью габаритные размеры 600 x 600 x 1,5; установленная мощность 15 кВт.							
46	Рассев крупосортировочный	2000	1	37 000,00	К рисошелушильной машине МШ-10000, предназначен для сортирования на фракции по величине зерна; производительность - 1,5 т/час							
47	Мешкозашивочная машина АН-1000	2000	1	9 160,00	Предназначена для зашивания тканевых и бумажных мешков, наполненных сыпучими продуктами или мелкокусковыми материалами. Производительность - 1000 мешков в час.							
48	Прибор ЭТВУ	1986	1	17 041,42	В рабочем состоянии							

№ п/п	Полное наименование основного средства	Дата ввода	Кол-во	Балансовая стоимость	Примечание							
					Общая характеристика	Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия и покрытия	Кровля	Полы	Проемы	Отделочные работы
49	Переговорочное устройство	1986	1	5 493,74	МИНИ АТС на 16 номеров							
50	Деревообрабатывающий станок многопрофильный	1991	3	33 015,49	Многофункциональные							
51	Сушилка	1987	1	88 246,42	Предназначена для сушки макаронных изделий. Производительность - 800 кг/час; вес - 1,5 т.							
Итого по оборудованию			58	1 278 745								
ТРАНСПОРТ												
1	ГАЗ 3307	1992	1	72 037,79	Грузовой бортовой автомобиль 4 х 2,2. Грузоподъемность - 4500 кг.							
Итого по транспорту			1	72 038								
ИНВЕНТАРЬ												
1	Холодильник	1993	1	2 687,38								
2	Холодильник "Чинар"	1985	1	3 268,64								
3	Холодильник	1991	1	5 973,85								
4	Набор мебели "Чилим"	1991	1	4 313,94								
5	Кабинетный набор	1991	1	3 686,93								
6	Комплект мягкой мебели	1992	1	4 953,31								
7	Набор "Чилим"	1992	1	5 333,06								
8	Мебель "Апшерон"	1992	1	2 701,16								
9	Набор "Камыш"	1992	1	8 222,72								
10	Кресло менеджера	1993	1	4 535,42								
11	Кухонный набор	1992	1	5 091,78								
12	Стенка 5-ти секционная	1996	1	5 483,20								
13	Сейф	1992	1	7 941,89								
Итого по инвентарю			13	64 193								
ИТОГО			83	5 767 200,21								

Перечень товарно-материальных ценностей ЗАО "Макаронная фабрика"

Таблица № 9

№ п/п	Наименование ТМЦ	Ед. изм.	Цена	Кол-во	Сумма	Поставщик
МАТЕРИАЛЫ						10.1
1	Лампы дневного света	Штука	0,16	1 414	228,8	
2	Пломбы свинцовые	Кг	8,60	10	86	
3	Сетки нержавеющей	Кв.м	0,95	105	100,05	
4	Декстрин	Кг	5,76	110	633,87	
5	Короба расфасовочные	Штука	0,001	197 560	174,1	
6	Нитки хлопчатобумажные	Кг	1,23	158	194,19	
7	Нитки капроновые	Кг	2,33	188	438,91	
8	Пакеты полиэтиленовые	Штука	-	-	0	
9	Шпагат пеньковый	Кг	5,33	1 380	7358,24	
10	Шпагат бумажный	Кг	1,27	1 475,7	1868	
11	Автошины	Штука	213,84	2	427,68	
12	Крылья задние	Штука	70,00	2	140	
13	Панель	Штука	25,00	2	50	
14	Стартеры	Штука	0,02	1 060	20,5	
ИТОГО Материалы				202 052,70	11 491,54	
МБП на складе						12.0
1	Контейнер	Штука	72,50	4	290,00	
2	Огнетушитель	Штука	1,23	3	3,68	
3	Ремни	Штука	15,91	61	970,53	
4	Ботинки	Пара	8,96	33	295,82	
5	Колпаки	Штука	0,002	189	0,37	
6	Косынки	Штука	0,06	192	12,20	
7	Фартуки	Штука	0,20	79	16,09	
8	Халаты	Штука	6,52	157	1 024,42	
9	Чувяки	Пара	4,55	11	50,03	
Итого МБП на складе				729	2 663,14	
МБП в эксплуатации						12.1
1	Ботинки	Пара	8,80	5	44,00	
2	Колпаки	Штука	-	-	-	
3	Фартуки	Штука	0,25	4	1,00	
4	Халаты	Штука	-	-	-	
5	Косынки	Штука	0,10	10	1,00	
6	Чувяки	Пара	5,00	1	5,00	
ИТОГО МБП в эксплуатации				20	51,00	
ИТОГО				202 801,70	14 205,68	

АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ

Анализ финансового состояния предприятия включает в себя анализ бухгалтерского баланса и отчета о прибылях и убытках ЗАО «Макаронная фабрика» за прошедший период в целях выявления тенденций в деятельности предприятия, оценки имущественного и финансового положения, деловой активности, рентабельности и других финансовых показателей.

Финансовый анализ представляет информацию, которая может быть использована для подтверждения обоснованности предположений, используемых в методе дисконтированных денежных потоков.

Анализ финансового состояния ЗАО «Макаронная фабрика» заключался в изучении балансовых отчетов, отчетов о финансовых результатах за 1997-2000 г.г. представленных в Приложение № 1, и расчете ряда финансово-экономических показателей.

Сравнение показателей деятельности ЗАО «Макаронная фабрика» с данными предприятий – аналогов оценщиком не проводилось из-за отсутствия достаточной и достоверной информации.

УПЛОТНЕННЫЙ АНАЛИТИЧЕСКИЙ БАЛАНС

Уплотненный аналитический баланс ЗАО «Макаронная фабрика» представлен в Приложение № 2.

В аналитическом балансе объединены однородные по экономическому содержанию статьи актива и пассива баланса. Такая форма баланса является наиболее наглядной, позволяет выделить основные, принципиальные составляющие средств и источников финансирования предприятия. Ниже приведена краткая характеристика и принципы формирования статей уплотненного аналитического баланса.

Активы по сроку использования подразделяются на:

Внеоборотные или постоянные активы – ресурсы, приобретенные для долгосрочного использования (основные средства, нематериальные активы, долгосрочные финансовые вложения и др.). Согласно международной практике финансового анализа целесообразно данные по стр.230 («Дебиторская задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев») рассматривать в составе постоянных (внеоборотных), а не текущих (оборотных) активов.

Оборотные или текущие активы – ресурсы, приобретенные с целью их использования в течение обычного производственного цикла предприятия или одного года.

Статья «Производственные запасы и МБП» включает в себя данные по стр.211 («Сырье, материалы и другие аналогичные ценности»), стр.213 («МБП»), стр.220 («НДС по приобретенным ценностям»).

Статья «Счета к получению» – стр.241 («Покупатели и заказчики»), стр.242 («Векселя к получению»), стр.243 («Задолженность дочерних и зависимых обществ»).

Статья «Денежные средства» – стр.250 («Краткосрочные финансовые вложения»), стр.260 («Денежные средства»).

Пассивы предприятия (источники финансирования) по признаку принадлежности подразделяются на **собственный капитал** и **заемный капитал**.

Собственный капитал включает **уставный капитал** (акционерный капитал, добавочный капитал, резервный капитал) и **дополнительный капитал** (**накопленный капитал**), представляющий собой накопленную прибыль, как распределенную, так и нераспределенную.

Заемный капитал разделяется на **долгосрочные обязательства** (более года) и **краткосрочные обязательства или текущие пассивы**.

Валюта аналитического баланса отличается от валюты исходного баланса на величину задолженности учредителей по взносам в уставный капитал (стр.244), величину убытков (стр.390). Величина убытков вычитается из накопленного капитала предприятия.

ОЦЕНКА ИМУЩЕСТВЕННОГО СОСТОЯНИЯ

Для оценки имущественного состояния предприятия используются горизонтальный и вертикальный анализ баланса.

Горизонтальный анализ отчетности заключается в построении аналитических таблиц, в которых абсолютные показатели дополняются относительными темпами роста (снижения). Анализ изменения статей баланса (горизонтальный анализ) строится как разница значений аналитического баланса между текущими и предыдущими интервалами анализа. Исходные данные для изменения статей баланса ЗАО «Макаронная фабрика» приведены в Приложение № 3.

Анализ изменения статей баланса (выводы).

Из приведенных данных видно, что на рассматриваемом предприятии видны некоторые положительные тенденции в изменении имущественного положения, а именно:

- снижение дебиторской задолженности, что может свидетельствовать о поступлении денег;
- уменьшение краткосрочных кредитов (до 2000 г.);
- уменьшение задолженности по расчетам с внебюджетными фондами;
- уменьшение задолженности персоналу по заработной плате.

Однако существуют и отрицательные моменты: увеличение кредиторской задолженности (счета к оплате) – задолженность поставщикам и подрядчикам, задолженность перед бюджетом; погасив кредиты банка на счету ЗАО «Макаронная фабрика» появились заемные средства, что накладывает на предприятия определенные обязательства и определенную долю риска, тем более, что основным и наиболее весомым, из отрицательных моментов, является увеличение непокрытых убытков прошлых лет и отчетного года.

Вертикальный анализ показывает структуру средств предприятия и их источников.

Структура баланса ЗАО «Макаронная фабрика» представлена в Приложение № 4.

Анализ структуры активов:

постоянные активы – за последние 3 года их доля в общих активах росла, на конец 2000 года они составляют 69,6 %. Внеоборотные активы ЗАО «Макаронная фабрика» на 99,9 % состоят из основных средств и 0,1 % составляют долгосрочные финансовые вложения.

текущие активы – в отличии от постоянных активов текущие активы за последние 3 года имели тенденцию к уменьшению и на конец 2000 года их доля в составе общих активов составила 30,4 %. Состав оборотных активов ЗАО «Макаронная фабрика» на 31.12.2000 г. следующий: производственные запасы и МБП – 18,2 %, дебиторская задолженность (счета к получению) – 19,8 %, готовая продукция – 24,7 %, прочие текущие активы (дебиторская задолженность со сроком погашения свыше 12 месяцев) – 37,3 %.

Анализ структуры пассивов:

инвестированный капитал является убыточной частью баланса. Его доля в общих пассивах на конец 2000 года составляет –41,0 %. Основными слагаемыми инвестированного капитала ЗАО «Макаронная фабрика» являются: уставный капитал (уставный капитал + добавочный капитал) – 253,4 % и накопленный капитал (состоит из непокрытых убытков прошлых лет и отчетного года) – 353,4 %.

текущие пассивы – составляют 141,0 % в общей доле пассивов. Составляющими текущих пассивов ЗАО «Макаронная фабрика» являются: расчеты по заработной плате – 0,2 %, прочие текущие пассивы – 10,5 %, расчеты с бюджетом – 12,0 %, краткосрочные кредиты – 14,1 % и основная составляющая – кредиторская задолженность (счета к оплате) – 63,1 %.

Анализ финансовых результатов

Анализ финансовых результатов ЗАО «Макаронная фабрика» проведен Оценщиком на основании представленных Заказчиком Отчетов о финансовых результатах и их использовании за 1997-2000 гг.

В Приложение № 1-4 приведены данные из отчетов о финансовых результатах (ф.2 Приложения к балансу) предприятия в стандартном и нормализованном виде. Нормализация показателей проведена по отношению к выручке от реализации.

Выводы по анализу финансовых результатов:

Даже не проводя горизонтального и вертикального анализа видно, что за последние 4 года возросли убытки предприятия. Но, не смотря на это, за 2000 год снизилась задолженность персоналу по заработной плате, по расчетам с бюджетом. Также имели место спад производства и сокращение штата, что нельзя назвать положительной тенденцией

Погасив кредиты банка, на счету ЗАО «Макаронная фабрика» появились заемные средства, что накладывает на предприятия определенные обязательства и определенную долю риска, тем более, что основным и наиболее весомым, из отрицательных моментов, является увеличение непокрытых убытков прошлых лет и отчетного года, возникающих из-за роста убытков от основной деятельности, а также увеличение кредиторской задолженности за счет увеличения задолженности перед поставщиками и подрядчиками и перед бюджетом.

РАСЧЕТ И АНАЛИЗ ФИНАНСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ

Расчет коэффициентов. Для расчета основных финансовых коэффициентов используются данные, представленные в консолидированных «Балансе» и «Отчете о финансовых результатах».

Ниже приведен список финансовых показателей, наиболее часто применяемых в финансовом анализе. Эти показатели разделены на пять групп, отражающих различные стороны финансового состояния предприятия:

1. Коэффициенты ликвидности;
2. Показатели структуры капитала (коэффициенты устойчивости);
3. Коэффициенты рентабельности;
4. Коэффициенты деловой активности;
5. Инвестиционный критерий.

Анализ инвестиционных критериев Оценщик не проводил из-за недостаточной достоверной информации.

Для сравнения результатов были взяты диапазоны, наиболее часто упоминаемые российскими экспертами. Следует, однако, помнить, что допустимые значения показателей могут отличаться не только для разных отраслей, но и для разных предприятий одной отрасли и полную картину финансового состояния предприятия можно получить, только анализируя всю совокупность финансовых показателей с учетом особенностей ее деятельности. Поэтому, **приведенные значения показателей носят чисто информационный характер и не могут быть использованы как руководство к действию.**

Кроме того, следует подчеркнуть, что ни один метод анализа сам по себе не может дать полную финансовую картину предприятия. Сказанное особенно относится к коэффициентам. Они представляют собой относительные величины, которые приобретают смысл лишь в сочетании с другими показателями. Оценщиком были проанализированы полученные значения коэффициентов и сделаны выводы, основанные на опыте предыдущих оценок, профессиональных знаний Оценщика и аналитической информации, публикуемой в печати.

Анализ коэффициентов. В таблице № 10 приводятся значения финансовых коэффициентов ЗАО «Макаронная фабрика» за 1997-2000 г.г.

Таблица № 10

Наименование коэффициента	1997	1998	1999	2000
Коэффициенты ликвидности				
Коэффициент абсолютной ликвидности	0,001	0,000	0,000	0,000
Коэффициент общей ликвидности	0,499	0,569	0,427	0,215
Коэффициент срочной ликвидности	0,200	0,348	0,252	0,096
Показатели структуры капитала (коэффициенты финансовой устойчивости)				
Коэффициент финансовой независимости	0,092	0,061	-0,140	-0,410
Коэффициент автономии	0,101	0,065	-0,123	-0,291
Доля собственных источников финансирования оборотных активов	-1,003	-0,758	-1,343	-3,642
Коэффициенты рентабельности				
Рентабельность всего капитала	-37,01%	-1,79%	-17,73%	-27,32%
Рентабельность постоянных активов	-38,51%	-3,55%	-36,38%	-45,89%
Рентабельность оборотных активов	-40,55%	-3,62%	-34,57%	-67,51%
Коэффициенты деловой активности				
Оборот готовой продукции и товаров	6,27	6,27	6,27	6,27
Оборот выставленных счетов (дебиторской задолженности)	19,82	118,12	324,92	306,00
Оборот предъявленных счетов (кредиторской задолженности)	51,84	-410,55	-399,28	128,08

Проанализируем каждый показатель в отдельности.

Коэффициенты ликвидности:

- *Коэффициент абсолютной ликвидности* - рассчитывается как отношение денежных средств и краткосрочных финансовых вложений к величине текущих пассивов предприятия. Из состава текущих пассивов вычитаются элементы, не являющиеся по сути своей обязательствами к погашению - доходы будущих периодов и резервы предстоящих расходов и платежей. Характеризует способность предприятия погашать текущие обязательства за счет наиболее ликвидной части активов - за счет денежных средств и краткосрочных финансовых вложений. Расчетное значение «0» (ниже нормы) - это означает, что за счет денежных средств и их эквивалентов в виде ценных бумаг и депозитов, т.е. практически абсолютно ликвидных активов, имеющихся у ЗАО «Макаронная фабрика», может быть покрыто 0 % доли краткосрочных долговых обязательств.

- *Коэффициент общей ликвидности* - Рассчитывается как отношение текущих активов (оборотных средств) к текущим пассивам (краткосрочным обязательствам). Из состава текущих пассивов вычитаются элементы, по сути своей не являющиеся обязательствами к погашению - доходы будущих периодов и резервы предстоящих расходов и платежей. Характеризует способность предприятия погашать текущие обязательства за счет всех своих текущих активов. Расчетное значение изменяется от 0,6 до 0,2 (ниже нормы) – это означает, что на момент оценки у предприятия не достаточно средств, которые могут быть использованы для погашения краткосрочных обязательств.

- *Коэффициент срочной ликвидности* - Рассчитывается как отношение наиболее ликвидной части оборотных средств (денежных средств, краткосрочных финансовых вложений, дебиторской задолженности и готовой продукции) к краткосрочным обязательствам (величине текущих пассивов). Текущие пассивы корректируются аналогично коэффициенту общей ликвидности. Характеризует способность предприятия расплачиваться по текущим обязательствам за счет активов, обладающих промежуточной степенью ликвидности. Расчетное значение за 2000 г. «0,1» (ниже нормы) – это означает, что на момент оценки у предприятия не достаточно средств для оплаты текущих обязательств, хотя в 1998 г. фабрика имела необходимое количество средств для покрытия текущих платежей.

Показатели структуры капитала (коэффициенты финансовой устойчивости):

- *Коэффициент финансовой независимости* или *коэффициент общей платежеспособности* – Данный коэффициент рассчитывается как отношение собственного капитала к валюте баланса предприятия. Характеризует зависимость фирмы от внешних займов, определяет долю собственного капитала в общей величине источников финансирования предприятия. Расчетное значение за анализируемый период уменьшалось и к концу 2000 г. составило -0,41 (намного ниже нормы) – это означает возникновение

дефицита денежных средств, т.е. увеличение риска неплатежеспособности предприятия. Снижение значения коэффициента говорит о том, что предприятие потеряло свою финансовую независимость и полностью зависит от займов. Знак минус означает, что предприятие терпит убытки.

- *Коэффициент автономии или коэффициент концентрации собственного капитала* - Рассчитывается как отношение величин собственного капитала и заемного капитала предприятия. Характеризует долю владельцев (собственников) предприятия в общей сумме средств, используемых в финансово-хозяйственной деятельности. Расчетное значение за анализируемый период уменьшалось с 0,1 до -0,3 (намного ниже нормы) – это означает, что ЗАО «Макаронная фабрика» является финансово неустойчивым предприятием, нестабильным, убыточным и полностью зависимым от внешних кредитов.

- *Доля собственных источников финансирования оборотных активов* - рассчитывается как отношение чистого оборотного капитала к величине текущих активов предприятия. За анализируемый период значение данного показателя уменьшалось. Это еще раз подтверждает утрату финансовой устойчивости предприятия.

Коэффициенты рентабельности:

- *Рентабельность всего капитала* - показывает, сколько денежных единиц чистой прибыли заработала каждая единица капитала предприятия. Полученные значения говорят о неэффективности использования капитала. В частности, значение показателя за 2000 г. «-27,32%», говорит о том, что на каждую единицу капитала приходится 27,32 единицы убытка.

- *Рентабельность постоянных активов* - демонстрирует способность предприятия обеспечивать объем прибыли по отношению к основным средствам предприятия. Уменьшение расчетных значений показателя и его отрицательный знак говорит о том, что основные средства предприятия используются неэффективно и в убыток.

- *Рентабельность оборотных активов* - демонстрирует возможности предприятия в обеспечении достаточного объема прибыли по отношению к используемым оборотным средствам предприятия. Уменьшение расчетных значений показателя и его отрицательный знак говорит о том, что оборотные средства предприятия используются неэффективно и в убыток.

Коэффициенты деловой активности:

- *Оборот готовой продукции и товаров* - период оборота готовой продукции характеризует объем продукции на складе, выраженный в днях. В нашем случае, значение показателя на конец 2000 г. «6,27», говорит о том, что при существующем объеме производства, на складе имеется шестидневный запас готовой продукции.

- *Оборот выставленных счетов (дебиторской задолженности)* - период оборота выставленных счетов характеризует средний срок оплаты счетов покупателями и заказчиками. Полученные значения показывают, что за период с 1997 г. по 2000 г. средний срок оплаты счетов покупателями и заказчиками увеличился от 19 дней до 306 дней. На увеличение этого срока также оказала воздействие экономическая ситуация на рынке и сознательность клиентов.

- *Оборот предъявленных счетов (кредиторской задолженности)* - период оборота предъявленных счетов характеризует средний срок оплаты предприятием счетов поставщиков и партнеров. В 1998-1999 г.г. средний срок оплаты предъявленных счетов был отрицательным, это говорит о том, что предприятие не только задерживало оплату счетов, но и копило долги. В 2000 г. средний срок оплаты предъявленных счетов составил 128 дней. Можно также отметить, что в 2000 г. ЗАО «Макаронная фабрика» начало погашать задолженность по счетам.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ И ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ

В целом ЗАО «Макаронная фабрика» характеризуется неудовлетворительными значениями финансовых показателей.

Исследование бухгалтерского баланса, отчетов о финансовых результатах, финансовых коэффициентов и их сравнение позволило сделать следующие выводы, представленные в таблице № 11.

Таблица № 11

<i>Положительные</i>	<i>Отрицательные</i>
- снижение дебиторской задолженности, что может свидетельствовать о поступлении денег	- увеличение кредиторской задолженности (счета к оплате)
- уменьшение краткосрочных кредитов (до 2000 г.)	- увеличилась заемных средств
- уменьшение задолженности по расчетам с бюджетом	- увеличение непокрытых убытков прошлых лет и отчетного года
- уменьшение задолженности персоналу по заработной плате	- спад производства

<i>Положительные</i>	<i>Отрицательные</i>
	- сокращение штата
	- за счет денежных средств и их эквивалентов в виде ценных бумаг и депозитов, т.е. практически абсолютно ликвидных активов, имеющихся у предприятия может быть покрыто 0 % доли краткосрочных долговых обязательств
	- не достаточно средств для погашения краткосрочных обязательств
	- не достаточно средств для оплаты текущих обязательств
	- дефицит денежных средств, т.е. увеличение риска неплатежеспособности
	- потеря финансовой независимости (полная зависимость от займов)
	- утрата финансовой устойчивости
	- полная зависимость от внешних кредитов
	- основные средства предприятия используются неэффективно
	- оборотные средства предприятия используются неэффективно

ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Оценка предприятия, с точки зрения затрат на его создание, осуществляется с использованием метода оценки чистых активов, на основании данных бухгалтерского учета согласно совместному Приказу Минфина РФ № 71 и Федеральной комиссии по рынку ценных бумаг № 149 от 5 августа 1996 г. «о порядке оценки стоимости чистых активов акционерных обществ», который заключается в том, что все активы предприятия (здания, машины, оборудование, запасы, дебиторская задолженность, финансовые вложения и т.д.) оцениваются по рыночной стоимости. Из полученной стоимости вычитаются обязательства предприятия. Итоговая величина показывает рыночную стоимость собственного капитала предприятия.

В основу этого подхода положен анализ и перестройка балансового отчета предприятия, предусматривающий суммирование чистой стоимости активов предприятия с последующим вычитанием из этой суммы его обязательств. Результат показывает оценочную стоимость собственного капитала. Однако балансовая стоимость активов, исходя из предоставленного предприятием баланса, не отражает их рыночной стоимости. Соответственно, в нее необходимо внести поправки, проведя предварительную оценку обоснованной рыночной стоимости каждого актива в отдельности, и определив, насколько балансовая сумма обязательств соответствует их рыночной стоимости.

Стоимость предприятия по затратному подходу определяется как разность между стоимостью активов предприятия и его обязательствами.

$$C_{затр} = \text{Активы} - \text{Обязательства} \quad (1)$$

Подход следует использовать, когда имущество оцениваемого предприятия таково, что по нему могут быть получены при относительно малых издержках средств и времени надежные котировки рыночной стоимости имущества. В случае оценки имущества по его балансовой стоимости, необходимо, чтобы выбранный для соответствующего вида имущества метод амортизации отражал действительное рыночное обесценивание данного вида активов. Чаще применяется к тем предприятиям, которые успели накопить эти активы в результате капитализации своих доходов в предыдущие периоды, то есть, этот метод наиболее целесообразен для оценки предприятий, с достаточно солидной предысторией – «зрелых» по своему возрасту предприятий. ЗАО «Макаронная фабрика» является именно таким предприятием.

Активы. В целях перестройки баланса предприятия по состоянию на 5.03.2001 г. Оценщики проанализировали и оценили основные средства предприятия. Для оценки зданий и сооружений были приглашены специалисты - сметчики, для оценки машин и оборудования - эксперты по оборудованию. Дополнительная информация, касающаяся состава основных средств предприятия, получена из анализа

имеющихся у предприятия документов, личного ознакомления и консультаций со специалистами Заказчика. Также была проведена переоценка и других статей актива баланса.

Обязательства. В результате изучения структуры обязательств мы пришли к выводу, что корректировку статей пассива баланса проводить не следует, поскольку эти являются обязательными.

Расчет стоимости объектов недвижимости

Оценка объектов недвижимости (здания, сооружения) производилась в основном с использованием двух подходов – затратного и доходного. Подход по сравнимым продажам не применялся ввиду отсутствия достоверной информации о чистых сделках по продаже сравнимых объектов промышленного назначения.

Затратный подход

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки рыночной стоимости недвижимости. Подход основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания или сооружения, аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемой недвижимости.

Стоимость недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, соответствует полному праву собственности и равна сумме рыночной стоимости участка земли, плюс стоимость нового строительства улучшений, минус накопленный износ.

Стоимость нового строительства улучшений в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде восстановительной стоимости или стоимости замещения.

Восстановительная стоимость - стоимость строительства точной копии оцениваемого объекта в текущих ценах на дату оценки, из таких же материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием той же квалификации рабочей силы, имеющего все недостатки, как и оцениваемое здание.

Стоимость замещения - оцениваемая стоимость строительства здания с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта и т. д. Стоимость нового строительства определяется как сумма прямых издержек, непосредственно связанных с возведением объекта, косвенных издержек на процессы, опосредованно участвующие в строительстве и прибыли предпринимателя (инвестора). В текущих ценах на дату оценки.

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- 1) Определить стоимость земельного участка в предположении, что он не застроен;
 - 2) Определить восстановительную стоимость улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства);
 - 3) Определить дополнительные затраты, необходимые для того, чтобы довести здание до состояния рыночных требований и уровня загрузки помещений;
 - 4) Определить предпринимательский доход;
 - 5) Определить величину накопленного износа;
 - 6) Определить остаточную стоимость объекта оценки;
 - 7) К полученной величине стоимости с учетом износа добавить стоимость земельного участка.
- Общая формула затратного метода:

$$C_{затр} = C_{зу} + C_{нс} - Из \quad (2)$$

где: $C_{затр}$ – стоимость объекта оценки, найденная затратным методом;
 $C_{нс}$ – стоимость нового строительства;
 $Из$ - износ – количественная оценка отличия стоимости объекта оценки от стоимости замещения;

$$C_{нс} = ПИ + КИ + ПП \quad (3)$$

где: $ПИ = C_{смет}$ - прямые издержки, сметная стоимость или договорная цена, то есть та сумма, которая будет уплачена инвестором подрядчику за реализацию проекта на основе договора подряда
 $КИ$ – косвенные издержки - те издержки инвестора, связанные со строительством, которые не могут быть включены в договорную цену

ПП - прибыль предпринимателя - компенсация за использование средств инвестора в течение срока осуществления строительства

В состав *КИ* обычно включают:

- стоимость разработки проекта и авторского надзора
- стоимость согласования проекта и экспертизы
- оплата услуг консультантов
- затраты на получение права застройки, права подключения к городским инженерным сетям
- издержки, связанные с правом использования земли во время строительства (аренда и налоги)
- издержки, связанные с проведением тендера, поиском подрядчика, заключением договора подряда
- издержки, связанные с выводом объекта на проектную мощность и т. д.

$$C_{\text{мет}} = C_{\text{смп}} + C_{\text{об}} + Пз \quad (4)$$

где: $C_{\text{смп}}$ – стоимость строительно-монтажных работ
 $C_{\text{об}}$ – стоимость оборудования, отнесенного к недвижимости
 $Пз$ - прочие (неучтенные) затраты

$$C_{\text{смп}} = Пз + НР + ПН \quad (5)$$

$$Пз = C_{\text{зн}} + C_{\text{мат}} + C_{\text{эмм}} \quad (6)$$

где: $C_{\text{зн}}$ - заработная плата строительных рабочих и машинистов
 $C_{\text{мат}}$ - стоимость строительных материалов
 $C_{\text{эмм}}$ - стоимость эксплуатации машин и механизмов
 $НР$ - накладные расходы
 $ПН$ - плановые накладные, сметная прибыль или прибыль подрядчика

Определение стоимости земельного участка

Площади земельных участков (макаронный цех и подсобное хозяйство), согласно документов, составляет 2 098 м². и 1,06 га, соответственно. На момент оценки рынок земельных участков, расположенных как в городской черте, так и за ее пределами, малоактивен и в распоряжении Оценщика нет достоверной информации о реальных сделках купли-продажи земли, тем более об условиях их осуществления и финансирования. Более распространена практика предоставления земельных участков местными администрациями в аренду или в постоянное пользование. При этом величина арендной ставки устанавливается индивидуально и может колебаться в достаточно широких пределах. Также из беседы со специалистами выяснилось, что статус данных земельных участков меняться не будет и размер арендной платы в ближайшее время останется прежним.

Также при анализе местоположения объекта Оценщиком был сделан вывод, что использование имеющейся у ЗАО «Макаронная фабрика» недвижимости (земельных участков с улучшениями) в существующем виде, не смотря на сомнительную финансовую оправданность и максимальную эффективность, является законодательно разрешенным и физически осуществимым, следовательно, может считаться наилучшим. Поэтому земельные участки, как свободные, не оценивались.

Определим стоимость земли по методике прямой капитализации арендной платы за пользование участком. Площади земельных участков, находящихся в аренде у предприятия составляют:

- 2098 м² – участок макаронного цеха (22 территориально-экономической зоне, на землях природоохранного, оздоровительного, рекреационного и историко-культурного назначения);
- 1,06 га – участок подсобного хозяйства (находится за пределами жилой застройки в коммунально-складской зоне пром.узла на земельном участке сельскохозяйственного назначения).

Базовая ставка арендной платы, приравненная к ставке земельного налога, для данных участков, в соответствии с ТЭЗ составляют: 5,88 за 1 м² и 17,5 за 1 га в год, соответственно.

В качестве ставки капитализации выбрана средняя безрисковая ставка в размере 12%.

¹ Согласно Приложения №1к постановлению Администрации города от 28 февраля 2000 г, №560

Стоимость земли составит:

$$C_3 = \frac{2\,098 \times 5,88 + 1,06 \times 17,5}{12\%} = 102\,956,58 \text{ рублей}$$

Определение восстановительной стоимости объектов недвижимости

Для расчета стоимости нового строительства объекта использованы сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости² - УПВС.

В соответствии с общей частью к сборникам УПВС, в восстановительную стоимость приведенных в сборниках укрупненных показателей включены все прямые и косвенные затраты связанные со строительством, т. е. сумму *ПИ* + *КИ* в формуле (2), равную полной восстановительной стоимости (ПВС) объекта.

Расчет ПВС объекта будем производить по формуле:

$$ПВС = V \times C_{ед.} \times K^{кл} \times K^1 \times K_{терр}^1 \times K^2, \quad (7)$$

где: *V* – строительный объем объекта недвижимости, м³, м², п/м.

C_{ед.} – стоимость единицы измерения строительного объема в ценах 1969 года определяется по соответствующему сборнику УПВС;

K^{кл} – поправочный коэффициент для III - го климатического района, в котором расположена Астраханская область *K^{кл}* = 0,94

K¹ – коэффициент перехода от сметных цен 1969 г. к сметным ценам 1984 г., *K¹* = 1,17

K¹_{терр} – поправочный территориальный коэффициент для Астраханской области к коэффициенту *K¹*, *K¹_{терр}* = 1,04.

K² - индекс удорожания капиталовложений в строительстве по сравнению с уровнем цен 1984 года к дате оценки, разработанный Региональным центром по ценообразованию в строительстве при АОТ «Астрахангражданпроект». По состоянию на 5.03.2001 года данный индекс составляет *K_{84/2001}* = 18,25.

Величина предпринимательской прибыли (*ПИ* в формуле (2)), которая является компенсацией за использование средств инвестора в течение срока осуществления строительства, определена экспертно в процентном отношении от величины ПВС в зависимости от размеров объекта недвижимости, ожидаемого уровня его доходности, предполагаемого срока осуществления строительства. Величина предпринимательской прибыли определена для каждого объекта индивидуально.

Расчет стоимости нового строительства объектов недвижимости представлен в таблице №12.

² Согласно «Общей части к сборникам УПВС» Астраханская область относится к 1-му территориальному поясу и 3-му климатическому району. Расчет строительного объема и показателей восстановительной стоимости 1 куб. м. производится согласно правилам, изложенным в «Общей части к сборникам УПВС»

РАСЧЕТ ПОЛНОЙ ВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ.

Таблица № 12

№ п/п	Наименование	Измеритель	Размер	Сборник/таблица	Стоимость измерителя, в ценах 1969 г., руб	Поправочный коэффициент	ПВС 1 м3	К1	К2	Прибыль предпринимателя	ПВС на дату оценки, руб.		
ЗДАНИЯ													
1	Здание административного корпуса (Литер "В")	м ³	1 547	4/50	20,40р.	0,94	1,008	19,33р.	1,17	1,04	18,25р.	10%	362 256р.
	Здание административного корпуса (Литер "Г")	м ³	1 870	4/50	20,40р.	0,94	1,008	19,33р.	1,17	1,04	18,25р.	10%	535 202р.
	Холодный пристрой (Литер "г")	м ³	247	4/93	10,50р.	0,94	1,485	14,66р.	1,17	1,04	18,25р.	10%	88 447р.
2	Здание макаронного цеха (Литер "Б")	м ³	7150	10/64	16,70р.	0,94	1	15,70р.	1,17	1,04	18,25р.	10%	2 742 153р.
	Цокольный этаж (Литер "Б")	м ³	1 725	10/64	16,70р.	0,94	0,8	12,56р.	1,17	1,04	18,25р.	10%	529 255р.
	Холодный пристрой (Литер "б")	м ³	872	4/93	10,50р.	0,94	1,485	14,66р.	1,17	1,04	18,25р.	10%	312 249р.
3	Здание котельной и механической мастерской (Литер "Д")	м ³	1 922	4/81	17,00р.	0,94	1	15,98р.	1,17	1,04	18,25р.	10%	750 363р.
	Холодный пристрой (Литер "д")	м ³	24	4/93	10,50р.	0,94	1,485	14,66р.	1,17	1,04	18,25р.	10%	8 594р.
4	Здание проходной (Литер "П")	м ³	392	4/99	30,00р.	0,94	1	28,20р.	1,17	1,04	18,25р.	10%	270 070р.
5	Трансформаторная подстанция (Литер "ТП")	м ³	226	4/82	31,40р.	0,94	1	29,52р.	1,17	1,04	18,25р.	10%	163 222р.
	Сарай (Литер "З")	м ³	34	4/95	30,40р.	0,94	1	28,58р.	1,17	1,04	18,25р.	10%	23 737р.
6	Здание свинарника	м ³	2 401	26/20	12,10р.	0,92	1	11,13р.	1,17	1,04	18,25р.	10%	652 947р.
7	Здание для обслуживающего персонала	м ³	279	28/1	24,50р.	0,95	0,828	19,27р.	1,17	1,04	18,25р.	10%	131 361р.
	Пристрой	м ³	54	4/93	10,50р.	0,95	1,485	14,81р.	1,17	1,04	18,25р.	10%	19 542р.
8	Гараж (Литер "И")	м ³	51	23/22	14,50р.	0,98	1	14,21р.	1,17	1,04	18,25р.	10%	23 893р.
	Навес (Литер "Е")	м ²	24,4	4/89	18,00р.	0,94	0,8	13,54р.	1,17	1,04	18,25р.	10%	8 069р.
	Навес (Литер "К")	м ²	5,2	4/89	18,00р.	0,94	1	16,92р.	1,17	1,04	18,25р.	10%	2 150р.
	Навес (Литер "Л")	м ²	54	4/89	18,00р.	0,94	0,8	13,54р.	1,17	1,04	18,25р.	10%	17 858р.
	Навес (Литер "М")	м ²	58,3	4/89	18,00р.	0,94	0,8	13,54р.	1,17	1,04	18,25р.	10%	19 280р.
СООРУЖЕНИЯ													
1	Ворота	м ²	9,45	4/108	34,00р.	0,94	1	31,96р.	1,17	1,04	18,25р.	10%	7 379р.
2	Ворота (механические)	м ²	14,07	4/108	34,00р.	0,94	1	31,96р.	1,17	1,04	18,25р.	10%	10 984р.
3	Забор из плит	м	244	4/106	24,50р.	0,94	1	23,03р.	1,17	1,04	18,25р.	10%	137 286р.
ИТОГО:											6 816 296р.		

Определение величины физического износа объектов недвижимости

Величина накопленного физического износа объектов недвижимости определялась на основании:

- правил оценки физического износа жилых зданий ВСН 53 - 86 (р),
- визуального осмотра.

Расчет величины накопленного износа произведен разбивки на участки по формуле:

$$\Phi_u'' = \sum_{i=1}^n \Phi_{\kappa_i} l_i \quad (8)$$

где: Φ_u'' — физический износ здания, %;

Φ_{κ_i} — физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %;

l_i — коэффициент, соответствующий доли восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости объекта;

n — число отдельных конструкций, элементов или систем объекта.

Расчет физического износа зданий и сооружений представлен в Приложение № 5.

Определение величины накопленного функционального износа объектов недвижимости

Функциональный износ — это потеря стоимости вследствие относительной неспособности объекта недвижимости обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, 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 устранимым и неустрашимым. Функциональный износ считается устранимым, 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 неустрашимым.

Величина функционального износа определена для каждого из объектов индивидуально, исходя из изложенных выше положений.

Определение величины внешнего (экономического) износа объектов недвижимости

Внешнее устаревание — это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями и является функцией внешнего влияния.

Определение рыночной стоимости объектов недвижимости с учетом величины накопленного износа

Величина рыночной стоимости объектов недвижимости ЗАО «Макаронная фабрика», определенная затратным подходом, численно равна остаточной стоимости, определенной с учетом величины накопленного физического, функционального и внешнего износов и рассчитана следующим образом:

$$V = C_{н.с.} \times \left(1 - \frac{\Phi_u}{100}\right) \times \left(1 - \frac{M_u}{100}\right) \times \left(1 - \frac{B_u}{100}\right); \quad (9)$$

где: Φ_u — величина физического износа, %;

M_u — величина морального (функционального) износа, %;

B_u — величина внешнего (экономического) износа, %.

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости в рамках затратного подхода с учетом при-
сущих им видов износа представлен далее в таблице № 13.

РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ С УЧЕТОМ ИЗНОСА

№ п/п	Наименование	Полная восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний износ, %	Рыночная стоимость зданий затратным подходом на дату оценки, руб.	Стоимость земли (пропорционально площади зданий), руб.	Рыночная стоимость недвижимости затратным подходом на дату оценки, руб.
ЗДАНИЯ								
1	Здание административного корпуса (Литер "В")	362 256р.	45%	30%	20%	112 457р.	- р.	112 457р.
	Здание административного корпуса (Литер "Г")	535 202р.	45%	30%	20%	164 797р.	- р.	164 797р.
	Холодный пристрой (Литер "г")	88 447р.	45%	30%	20%	27 217р.	2 993р.	30 210р.
2	Здание макаронного цеха (Литер "Б")	2 742 153р.	51%	35%	25%	650 353р.	49 160р.	699 513р.
	Цокольный этаж (Литер "Б")	529 255р.	55%	35%	25%	116 105р.	-р.	116 105р.
	Холодный пристрой (Литер "б")	312 249р.	52%	35%	25%	73 827р.	8 732р.	82 560р.
3	Здание котельной и механической мастерской (Литер "Д")	750 363р.	53%	25%	10%	239 825р.	11 873р.	251 699р.
	Холодный пристрой (Литер "д")	8 594р.	51%	25%	10%	2 851р.	529р.	3 381р.
4	Здание проходной (Литер "П")	270 070р.	45%	10%	15%	114 562р.	10 306р.	124 868р.
5	Трансформаторная подстанция (Литер "ТП")	163 222р.	41%	10%	10%	78 070р.	3 551р.	81 621р.
	Сарай (Литер "З")	23 737р.	61%	15%	10%	7 173р.	1 045р.	8 217р.
6	Здание свинарника	652 947р.	53%	15%	50%	130 287р.	130р.	130 418р.
7	Здание для обслуживающего персонала	131 361р.	21%	10%	50%	46 462р.	20р.	46 483р.
	Пристрой	19 542р.	23%	10%	50%	6 745р.	4р.	6 749р.
8	Гараж (Литер "И")	23 893р.	38%	5%	10%	12 615р.	1 574р.	14 189р.
	Навес (Литер "Е")	8 069р.	47%	10%	10%	3 460р.	1 440р.	4 900р.
	Навес (Литер "К")	2 150р.	46%	10%	10%	949р.	3 671р.	4 620р.
	Навес (Литер "Л")	17 858р.	47%	10%	10%	7 657р.	3 812р.	11 469р.
	Навес (Литер "М")	19 280р.	47%	10%	10%	8 267р.	4 115р.	12 382р.
ИТОГО ПО ЗДАНИЯМ:						1 803 680р.	102 957р.	1 906 636р.
СООРУЖЕНИЯ								
1	Ворота	7 379р.	30%	10%	10%	4 184р.		4 184р.
2	Ворота (механические)	10 984р.	30%	20%	10%	5 536р.		5 536р.
3	Забор из плит	137 286р.	30%	10%	10%	77 841р.		77 841р.
ИТОГО ПО СООРУЖЕНИЯМ:						87 560р.		87 560р.
ИТОГО:								1 994 197р.

Доходный подход

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Расчет рыночной стоимости с использованием данного подхода произведен только в отношении тех объектов недвижимости, которые потенциально могут приносить доход вне производственного цикла предприятия.

Для расчета применим метод прямой капитализации, при котором стоимость определяется как доход, приносимый объектом в год NOI , деленный на коэффициент капитализации R , отражающий способность объекта приносить доход в зависимости от его стоимости, полезности, а главное от условий рынка и банковских ставок.

$$V = \frac{NOI}{R} \quad (10)$$

Ставка капитализации состоит из двух главных элементов:

- ставки дохода на инвестиции;
- нормы возврата инвестиций.

Первый элемент, доход на инвестиции, применим ко всем потокам доходов и состоит из четырех подэлементов:

- безопасная, ликвидная ставка;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент (но не за управление собственностью);
- премия за риск или неопределённость получения потока доходов и выручки от перепродажи.

Второй главный элемент ставки капитализации, норма возврата инвестиции (норма возмещения капитала), применим к изнашиваемой (теряющей стоимость) части активов.

В случае, когда поток доходов не ограничен во времени, т. е. когда нет возмещения капитала или когда ожидается, что сумма капитала, выплаченного за собственность, остаётся неизменной и будет возвращена при перепродаже, необходимость в норме возврата отпадает.

Годовой денежный поток NOI_i для каждого из объектов рассчитан, исходя из пригодной к сдаче в аренду площади объекта, величины рыночной арендной ставки и процента заполняемости помещений по формуле.

$$NOI = S \times A \times V \quad (11)$$

где: S – условная единица для начисления арендной платы, m^2 , п/м и т. д.

A – арендная ставка за единицу.

V – степень заполнения объекта при сдаче в аренду (вакансии).

С целью упрощения процедуры расчета, годовой денежный поток рассчитывался по ставкам чистой аренды, что позволяет не учитывать в расчете эксплуатационные расходы.

Ставка капитализации рассчитана на основании модели собственности по формуле:

$$R_i = Y_i - \Delta \times a \quad (12)$$

где: R – общий коэффициент капитализации

Y – общая норма отдачи

Δ – относительное изменение стоимости собственности

a – коэффициент, отражающий годовую норму возврата капитала. Величина коэффициента принята равной коэффициенту фонда возмещения SFF при процентной ставке, равной Y_i , и n расчетных периодах. Расчет коэффициента выполнен с использованием функции ППЛАТ электронной таблицы Microsoft Excel.

Определим ставку нормы отдачи Y_i и ставку капитализации R_i , для различных типов объектов оценки:

Таблица № 14

	Здание административного корпуса (Литер "В")	Здание административного корпуса (Литер "Г")	Здание макаронного цеха (Литер "Б")	Цокольный этаж (Литер "Б")	Здание котельной и механической мастерской (Литер "Д")	Здание проходной (Литер "П")	Гараж (Литер "И")
Безрисковая процентная ставка i , %	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%	12,0%
Компенсация за риск, %	3%	3%	4%	4%	4%	4%	4%
Компенсация за низкую ликвидность, %	2%	2%	4%	4%	3%	2%	3%
Расходы на инвестиционный менеджмент, %	1,5%	1,7%	5,0%	1,8%	2,1%	1,4%	1,0%
Норма отдачи Y_0, %	19%	19%	25%	22%	21%	19%	20%
SFF	13,8%	13,8%	12,2%	13,0%	13,2%	13,6%	13,4%
Норма возврата капитала ($\Delta \times 1/S_n(n, Y_0)$), %	1,4%	1,4%	0,0%	0,0%	0,0%	0,7%	-0,7%
Период возврата капитала n , лет	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0	5,0
Изменение стоимости за период владения Δ , %	10,0%	10,0%	0,0%	0,0%	0,0%	5,0%	-5,0%
Коэффициент капитализации $R_0 = Y_0 - \Delta \times 1/S_n(n, Y_0)$	17,1%	17,4%	25,0%	21,8%	21,1%	18,7%	20,7%

Расчет рыночной стоимости объектов недвижимости методом прямой капитализации в рамках затратного подхода к оценке предприятия представлен далее в таблице № 15.

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ ДОХОДНЫМ МЕТОДОМ

№ п/п	Наименование	Вариант использования	Площадь, пригодная к сдаче в аренду	Возможная величина месячной арендной платы, руб.	Процент заполнения	Коэффициент операционных расходов	Годовой денежный поток NOI, руб.	Ставка капитализации, %	Стоимость объекта доходным методом, руб.
ЗДАНИЯ									
1	Здание административного корпуса (Литер "В")	Офисные помещения	101,1	60	65%	0,80	37 852р.	17,15%	220 773р.
	Здание административного корпуса (Литер "Г")	Офисные помещения	162,3	60	65%	0,80	60 765р.	17,40%	349 139р.
2	Здание макаронного цеха (Литер "Б")	Магазин, склад	517,8	35	75%	0,70	114 175р.	25,00%	456 700р.
	Цокольный этаж (Литер "Б")	Склад	447	30	75%	0,70	84 483р.	21,77%	388 035р.
3	Здание котельной и механической мастерской (Литер "Д")	Мастерская, склад	226,8	30	75%	0,70	42 865р.	21,09%	203 205р.
4	Здание проходной (Литер "П")	Мастерская, склад	96,2	30	75%	0,70	18 182р.	18,71%	97 156р.
8	Гараж (Литер "И")	Гараж	18,8	30	85%	1,00	5 753р.	20,71%	27 783р.
ИТОГО ПО ЗДАНИЯМ:.								1 742 790р.	

Сравнительный подход

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли - продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

Расчет величины рыночной стоимости при применении метода сравнения продаж выполняется в следующей последовательности:

1. Подбор информации по продажам, предложениям к продаже объектов, аналогичных оцениваемому.
2. Выбор параметров сравнения.
3. Сравнение объекта и аналогов по элементам сравнения и корректировка цен продаж аналогов для определения стоимости объекта оценки.
4. Согласование данных по аналогам и получение стоимости оцениваемого объекта.

В процессе проведения данного анализа Оценщик не располагал достаточными сведениями о продажах определенного количества объектов недвижимости, которые можно рассматривать как аналоги для некоторых объектов недвижимости в составе основных фондов ЗАО «Макаронная фабрика». В данном анализе сравнительный подход не использовался.

Заключение о рыночной стоимости объектов недвижимости

Для выработки единого значения рыночной стоимости объектов, стоимость которых рассчитывалась с использованием нескольких подходов, необходимо определить удельный вес каждого из подходов с учетом их преимуществ и недостатков.

Удельный вес каждого из подходов рассчитывался персонально для конкретного объекта недвижимости, при этом преимущества каждого из подходов определяются по следующим критериям:

1. Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя и фактического продавца.
2. Тип, качество и обширность исходной информации.
3. Способность учитывать конъюнктурные требования рынка.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость.

В общем случае сведение результатов производится по формуле:

$$V = \frac{V_1 Q_1 + V_2 Q_2 + V_3 Q_3}{Q_1 + Q_2 + Q_3} \quad (13)$$

- где:
- V - обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;
 - V_1 - стоимость объекта, определённая затратным методом, руб. ;
 - V_2 - стоимость объекта, определённая методом сравнения продаж, руб.;
 - V_3 - стоимость объекта, определённая доходным методом, руб. ;
 - Q_1 - средневзвешенное значение достоверности затратного метода;
 - Q_2 - средневзвешенное значение достоверности метода сравнения продаж;
 - Q_3 - средневзвешенное значение достоверности доходного метода;

Согласование результатов и расчет окончательного значения рыночной стоимости объектов недвижимости представлен в таблице №16.

ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ.

Таблица № 16

№ п/п	Наименование	Затратный подход		Доходный подход		Рыночная стоимость объектов недвижимости на дату оценки, руб
		Значение	Удельный вес	Значение	Удельный вес	
ЗДАНИЯ						
1	Здание административного корпуса (Литер "В")	112 457р.	70%	220 773	30%	144 952р.
	Здание административного корпуса (Литер "Г")	164 797р.	70%	349 139	30%	220 100р.
	Холодный пристрой (Литер "Г")	30 210р.	100%			30 210р.
2	Здание макаронного цеха (Литер "Б")	699 513р.	70%	456 700	30%	626 669р.
	Цокольный этаж (Литер "Б")	116 105р.	70%	388 035	30%	197 684р.
	Холодный пристрой (Литер "Б")	82 560р.	100%			82 560р.
3	Здание котельной и механической мастерской (Литер "Д")	251 699р.	70%	203 205	30%	237 151р.
	Холодный пристрой (Литер "д")	3 381р.	100%			3 381р.
4	Здание проходной (Литер "П")	124 868р.	70%	97 156	30%	116 554р.
5	Трансформаторная подстанция (Литер "ТП")	81 621р.	70%	97 156	30%	86 281р.
	Сарай (Литер "З")	8 217р.	100%			8 217р.
6	Здание свинарника	130 418р.	100%			130 418р.
7	Здание для обслуживающего персонала	46 483р.	100%			46 483р.
	Пристрой	6 749р.	100%			6 749р.
8	Гараж (Литер "И")	14 189р.	70%	27 783	30%	18 267р.
	Навес (Литер "Е")	4 900р.	100%			4 900р.
	Навес (Литер "К")	4 620р.	100%			4 620р.
	Навес (Литер "Л")	11 469р.	100%			11 469р.
	Навес (Литер "М")	12 382р.	100%			12 382р.
ИТОГО ПО ЗДАНИЯМ:		1 906 636р.		1 839 947р.		1 989 046р.
СООРУЖЕНИЯ						
1	Ворота	4 184р.	100%			4 184р.
2	Ворота (механические)	5 536р.	100%			5 536р.
3	Забор из плит	77 841р.	100%			77 841р.
ИТОГО ПО СООРУЖЕНИЯМ:		87 560р.		-р.		87 560р.
ВСЕГО ПО ОБЪЕКТАМ НЕДВИЖИМОСТИ:		1 994 197р.		1 839 947р.		2 076 606р.

Расчет рыночной стоимости машин и оборудования

Оценка объектов движимого имущества (машин, оборудования, транспортных средств) производилась в основном с использованием затратного подхода. Подход с точки зрения доходности практически не применялся ввиду недостаточности или недостоверности информации о ставках аренды таких объектов. В случаях, когда информация об арендных ставках представлялась оценщику достаточно достоверной, доходный подход был применен.

Затратный подход

Оценка рыночной стоимости оборудования с помощью затратного подхода включает в себя следующие последовательные шаги:

1. Расчет затрат (прямых и косвенных) на воссоздание объекта, идентичного оцениваемому или аналогичному ему по полезности, получение восстановительной или заменяющей стоимости объекта.
2. Определение величины накопленного физического износа.
3. Определение величины дополнительного износа.
4. Уменьшение восстановительной (заменяющей) стоимости на величину физического и дополнительного износов для получения остаточной стоимости.

Определение восстановительной стоимости оборудования и транспортных средств

Полная восстановительная стоимость (ПВС) машин, оборудования, транспортных средств определяется на основании имеющейся в распоряжении Оценщика информации об отпускных ценах заводов изготовителей, ценах фирм посредников, с учетом возможных в данном случае скидок на оптовые поставки, а так же возможности приобретения указанных фондов на основе взаимозачетов по сниженным расценкам.

Определение величины физического износа машин и оборудования

Физический износ машин и оборудования — это износ, обусловленный частичной потерей работоспособности состояния машин и оборудования вследствие их эксплуатации или длительного хранения. Различают *неустранимый*, то есть износ, который невозможно устранить из-за конструктивных особенностей машин и оборудования или нецелесообразно устранять по экономическим соображениям, так как расходы на устранение превышают прирост полезности и стоимости соответствующего объекта и *устранимый износ*, устранение которого возможно технически и целесообразно экономически.

Величину физического износа машин и оборудования (I_{ϕ}) определяем в соответствии со шкалой экспертных оценок приведенной в таблице.

Таблица № 17. Шкала экспертных оценок для определения величины физического износа.

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0 5	Новое	Новое, установленное и ещё не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии.
10 15	Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей.
20 25 30 35	Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии.
40 45 50 55 60	Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких как подшипники, вкладыши и т. п.
65 70 75 80	Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующее некоторого ремонта или замены главных частей, таких как двигатель и других ответственных узлов.
85 90	Не удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого как замена рабочих органов основных агрегатов.
97,5 100	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.

При стопроцентном физическом износе машин или оборудования, их рыночная стоимость определяется равной утилизационной стоимости реализации лома. На дату оценки 1 тонна металлолома стоила 400,00 рублей.

Определение величины физического износа транспортных средств

«Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления РД 37. 009. 015. 015 - 98. Издание второе, исправленное и дополненное» разработанное Государственным научным центром Российской Федерации «НАМИ», утвержденное Министерством Экономики Российской Федерации 04 июня 1998 г. и, являющееся основным руководящим документом при проведении оценки транспортных средств (ТС), предполагает расчет остаточной стоимости ТС по следующей формуле:

$$C_{ост} = Ц \left(1 - \frac{I_{мп}}{100} \right) + \sum_{i=1}^m Ц_i \left(\frac{I_{мп} - I_i}{100} \right) - C_{эд}, \quad (14)$$

где $Ц$ – расчетная или фактическая цена ТС с учетом комплектности;

$I_{мп}$ – износ ТС, %;

$Ц_i$ – цена i -го агрегата, замененного в процессе эксплуатации, %;

m – число замененных единиц агрегатов;

$C_{эд}$ – величина снижения стоимости транспортного средства из-за эксплуатационных дефектов, рассчитываемая по формуле:

$$C_{эд} = C_{op} + C_{cp} + C_m + C_z \left(1 - \frac{I_{мп}}{100} \right), \quad (15)$$

где C_{op} – стоимость основных работ;

C_{cp} – стоимость сопутствующих работ;

C_m – стоимость материалов;

C_z – стоимость запасных частей;

Расчет величины физического износа ТС ($I_{мп}$) произведен по следующей формуле:

$$I_{мп} = I_1 P_{ф} + I_2 D_{ф}, \quad (16)$$

где $P_{ф}$ – фактический пробег с начала эксплуатации на дату осмотра или после капремонта;

I_1 – показатель износа по пробегу, % /1000 км пробега;

I_2 – временной показатель старения за период эксплуатации;

$D_{ф}$ – фактическая длительность эксплуатации ТС на дату осмотра или после капремонта.

Определение величины функционального (морального) устаревания машин и оборудования

Функциональное (моральное) устаревание — это потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий. Обычно рассматриваются две стороны возможного отличия новой технологии от старой или две категории функционального устаревания: избыток капитальных затрат (технологическое устаревание) и избыток производственных затрат (операционное устаревание).

Функциональный износ может быть исправимым и не исправимым.

Исправимый функциональный износ вызывается: недостатками, требующими добавления новых элементов (оборудования и (или) конструктивных элементов); недостатками, требующими замены или модернизации элементов (оборудования и (или) конструктивных элементов); «сверхулучшениями». Недостатки, требующие добавления новых элементов, вызываются отсутствием тех элементов объекта, без которых он не может соответствовать современным рыночным требованиям. Количественным измерителем исправимого функционального износа за счет недостатков, требующих добавления элементов, является разница между стоимостью добавления требуемых элементов на момент оценки и стоимостью добавления этих же элементов, если бы они были выполнены при строительстве (изготовлении) объекта.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов, вызываются наличием элементов объекта, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным рыночным требованиям.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов, вызываются наличием элементов объекта, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным рыночным тре-

бованиям. Исправимый функциональный износ за счет позиций, требующих замены или модернизации элементов, измеряется как восстановительная стоимость существующих элементов минус относящийся к ним физический износ, минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость установки новых элементов. При этом стоимость возврата материалов определяется на базе их утилизационной стоимости.

К «сверхулучшениям» относятся характеристики и элементы объекта, наличие которых в настоящее время неадекватно современным рыночным требованиям. Исправимый функциональный износ за счет наличия «сверхулучшений» измеряется как текущая восстановительная стоимость «сверхулучшений», минус относящийся к ним физический износ, плюс стоимость их демонтажа и минус возврат материалов, если он имеет место.

Если в затратном методе используется заменяющая стоимость, то при определении исправимого функционального износа «сверхулучшения» отсутствуют, следовательно, нет необходимости определять приходящуюся на их долю физического износа. При этом стоимость исправления «сверхулучшений» необходимо учитывать.

Неисправимый функциональный износ вызывается:

- недостатками за счет позиций, не включенных в восстановительную или заменяющую стоимость, но которые должны быть в соответствии с современными требованиями;
- недостатками за счет позиций, включенных в восстановительную или заменяющую стоимость, но которых в соответствии с современными рыночными требованиями быть не должно;
- «сверхулучшениями».

Неисправимый функциональный износ за счет позиций, которые не включены в восстановительную и заменяющую стоимость, измеряется как чистая потеря дохода, относящаяся к этим позициям, капитализированная с применением коэффициента капитализации для оцениваемого объекта, минус стоимость этих позиций, если бы они были включены в стоимость нового строительства. Расчет неисправимого функционального износа за счет недостатков не зависит от того, восстановительная или заменяющая стоимости будут приниматься за основу.

Неисправимый функциональный износ за счет позиций, которые включены в восстановительную или заменяющую стоимость, но которых быть не должно, измеряется как текущая восстановительная или заменяющая стоимость, минус, относящийся к ним физический износ, минус настоящая стоимость дополнительных расходов, связанных с наличием данной позиции.

Последовательность расчета неисправимого функционального износа за счет «сверхулучшений» определяется в зависимости от того вида стоимости, который принят за основу.

В случае применения восстановительной стоимости неисправимый функциональный износ за счет «сверхулучшений» измеряется как восстановительная стоимость элементов «сверхулучшения», минус их физический износ, плюс настоящая стоимость издержек владельца, связанных с наличием «сверхулучшений», минус любая добавленная стоимость. При этом к издержкам владельца относят дополнительные налоги, страховки, расходы по обслуживанию, а к добавленной стоимости относят увеличенную арендную плату и другие дополнительные платежи, связанные с наличием «сверхулучшения». Заменяющая стоимость не учитывает стоимости создания «сверхулучшений», поэтому не учитывается их физический износ. Тем не менее, такие пункты, как дополнительные налоги, страховка и т. д., должны быть учтены.

Определение величины внешнего (экономического) устаревания машин и оборудования

Внешнее устаревание — это потеря стоимости, обусловленная влиянием внешних факторов. Оно может быть вызвано общеэкономическими и внутриотраслевыми изменениями и является функцией внешнего влияния.

Для определения величины внешнего (экономического) износа применяются два метода:

- метод капитализации потери дохода, относящегося к внешнему воздействию;
- метод сравнения продаж подобных объектов при наличии и без внешних воздействий.

Определение рыночной стоимости машин, оборудования, транспортных средств с учетом величины накопленного износа

Процедура определения рыночной стоимости движимого имущества затратным подходом с учетом всех видов износа идентична данной процедуре для объектов недвижимости. Расчет произведен аналогичным образом, по формуле (9). При этом в указанную формулу вместо величины $C_{НС}$ подставляется значение восстановительной (замещающей) стоимости для оцениваемой машины, оборудования, транспортного средства.

Расчет рыночной стоимости машин, оборудования, транспортных средств в рамках затратного подхода с учетом присущих им видов износа представлен далее в таблицах № 18 и № 19

МАШИНЫ, ОБОРУДОВАНИЕ, ИНВЕНТАРЬ. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.

Таблица № 18

№ п/п	Наименование объекта	Дата ввода	Количество	Балансовая стоимость на 01.07.1997 г., руб.	Восстановительная стоимость единицы, руб.	Восстановительная стоимость, руб.	Реальный физический износ, %	Функциональный (моральный) износ, %	Внешний износ, %	Масса лома, т	Утилизационная стоимость	Рыночная стоимость на 19.01.2000 г., руб.
МАШИНЫ И ОБОРУДОВАНИЕ												
1	Котел паровой ДКВР	1963	1	30 473р.	980 000р.	980 000р.	50%	15%	10%			374 850р.
2	Силовой трансформатор	1981	2	13 421р.	53 940р.	107 880р.	60%	15%	25%			27 509р.
3	Насос ПДВ	1985	1	3 642р.	20 000р.	20 000р.	65%	30%	25%			3 675р.
4	Сушилка КСК-45	1985	1	101 213р.	229 693р.	229 693р.	100%			1,5	600р.	600р.
5	Расфасовочный автомат ЛПЗД	1986	1	60 541р.	162 000р.	162 000р.	60%	20%	30%			36 288р.
6	Дозатор	1986	1	6 205р.	34 600р.	34 600р.	60%	20%	30%			7 750р.
7	Пресс ЛПЛ-2М	1986	2	79 915р.	67 000р.	134 000р.	90%	20%	30%			7 504р.
8	Холодильный шкаф МВВ	1986	1	6 253р.	21 000р.	21 000р.	70%	15%	30%			3 749р.
9	Матрица-моечная машина	1986	1	22 514р.	61 640р.	61 640р.	80%	60%	30%			3 452р.
10	Пресс ЛПЛ-2М	1987	2	79 683р.	67 000р.	134 000р.	60%	20%	30%			30 016р.
11	Щиты автоматики	1988	1	10 835р.	40 000р.	40 000р.	60%	50%	30%			5 600р.
12	Котел ДЕ-4ГМ	1988	1	49 516р.	1 020 000р.	1 020 000р.	95%	20%	10%			36 720р.
13	Вентилятор ВДН	1988	1	4 148р.	52 000р.	52 000р.	60%	30%	30%			10 192р.
14	Транспортер макаронного цеха	1988	1	22 782р.	60 000р.	60 000р.	45%	10%	30%			20 790р.
15	Емкость металлическая	1988	1	11 951р.	26 000р.	26 000р.	90%	5%	30%			1 729р.
16	Сушилка КСК-45	1989	1	107 859р.	117 278р.	117 278р.	40%	20%	30%			39 405р.
17	Циклон для вентиляции	1989	1	7 691р.	10 920р.	10 920р.	60%	10%	30%			2 752р.
18	Транспортер	1989	1	24 592р.	45 000р.	45 000р.	55%	10%	30%			12 758р.
19	Магнитофон "Ода"	1989	1	2 521р.	1 500р.	1 500р.	60%	90%	20%			48р.
20	Компьютер ВМ-ПС	1989	1	3 264р.	22 000р.	22 000р.	25%	95%	40%			495р.
21	Транспортер с ленточным приводом	1989	1	11 277р.	45 000р.	45 000р.	50%	10%	30%			14 175р.
22	Сварочный трансформатор ТДМ	1990	1	11 888р.	9 540р.	9 540р.	40%	5%	15%			4 622р.
23	Телевизор "Фотон"	1990	1	2 793р.	3 500р.	3 500р.	30%	70%	25%			551р.
24	Электронагреватель-печь	1990	1	30 754р.	38 000р.	38 000р.	60%	50%	20%			6 080р.
25	Машина для курабье	1991	1	16 955р.	37 800р.	37 800р.	100%			0,3	120р.	120р.
26	Жаровня	1991	1	15 879р.	93 450р.	93 450р.	100%			0,3	120р.	120р.
27	Компьютер	1991	2	11 585р.	23 000р.	46 000р.	25%	95%	40%			1 035р.
28	Музыкальный центр	1991	1	3 710р.	3 000р.	3 000р.	20%	50%	20%			960р.
29	Переговорочное устройство	1991	1	13 107р.	15 000р.	15 000р.	75%	90%	30%			263р.

№ п/п	Наименование объекта	Дата ввода	Количество	Балансовая стоимость на 01.07.1997 г., руб.	Восстановительная стоимость единицы, руб.	Восстановительная стоимость, руб.	Реальный физический износ, %	Функциональный (моральный) износ, %	Внешний износ, %	Масса, т	Утилизационная стоимость	Рыночная стоимость на 19.01.2000 г., руб.
30	Киоск мороженого	1992	1	20 637р.	31 200р.	31 200р.	100%			0,1	40р.	40р.
31	Станок 1В-625	1992	1	4 680р.	75 000р.	75 000р.	60%	30%	30%			14 700р.
32	Прилавок холодильный	1992	1	3 715р.	14 700р.	14 700р.	100%			0,2	80р.	80р.
33	Расфасовочный автомат	1992	1	45 101р.	162 000р.	162 000р.	50%	20%	30%			45 360р.
34	Видеомагнитофон	1992	1	3 484р.	4 200р.	4 200р.	30%	60%	25%			882р.
35	Спутниковая антенна	1992	1	12 915р.	14 500р.	14 500р.	30%	50%	20%			4 060р.
36	Телевизор "Чайка"	1992	1	3 177р.	3 500р.	3 500р.	30%	60%	25%			735р.
37	Установка коптильная	1993	1	19 779р.	49 500р.	49 500р.	50%	20%	30%			13 860р.
38	Телевизор	1993	1	3 247р.	3 500р.	3 500р.	30%	60%	25%			735р.
39	Счетно-денежная машина	1993	1	3 447р.	2 500р.	2 500р.	50%	30%	30%			613р.
40	Телевизор	1993	1	3 483р.	3 500р.	3 500р.	30%	60%	25%			735р.
41	Швейная машина для коробов	1993	1	5 240р.	7 500р.	7 500р.	100%			0,6	240р.	240р.
42	Принтер к компьютеру	1994	1	837р.	6 000р.	6 000р.	50%	50%	30%			1 050р.
43	Фасовочный агрегат	1995	1	88 208р.	117 278р.	117 278р.	100%			0,15	60р.	60р.
44	Холодильный агрегат	1995	2	3 371р.	3 900р.	7 800р.	100%			0,15	60р.	60р.
45	Машина рисошелуш.ШМ-10000	2000	1	100 500р.	286 000р.	286 000р.	15%	10%	20%			175 032р.
46	Рассев крупосортировочный	2000	1	37 000р.	64 000р.	64 000р.	15%	5%	20%			41 344р.
47	Мешкозащивочная машина АН-1000	2000	1	9 160р.	34 750р.	34 750р.	15%	5%	20%			22 449р.
48	Прибор ЭТВУ	1986	1	17 041р.	38 000р.	38 000р.	60%	90%	30%			1 064р.
49	Переговорочное устройство	1986	1	5 494р.	15 000р.	15 000р.	75%	90%	30%			263р.
50	Деревообрабатывающий станок многопрофильный	1991	3	33 015р.	16 800р.	50 400р.	60%	25%	50%			7 560р.
51	Сушилка	1987	1	88 246р.	229 693р.	229 693р.	100%			1,5	600р.	600р.
Итого по оборудованию			58	1 278 745р.		4 791 322р.					1 920р.	985 328р.
ИНВЕНТАРЬ												
1	Холодильник	1993	1	2 687р.	4 500р.	4 500р.	45%	25%	30%			1 299р.
2	Холодильник "Чинар"	1985	1	3 269р.	4 500р.	4 500р.	65%	25%	30%			827р.
3	Холодильник	1991	1	5 974р.	4 500р.	4 500р.	55%	25%	30%			1 063р.
4	Набор мебели "Чилим"	1991	1	4 314р.	7 500р.	7 500р.	55%	60%	30%			945р.
5	Кабинетный набор	1991	1	3 687р.	20 600р.	20 600р.	55%	30%	30%			4 542р.
6	Комплект мягкой мебели	1992	1	4 953р.	9 000р.	9 000р.	55%	30%	30%			1 985р.
7	Набор "Чилим"	1992	1	5 333р.	5 088р.	5 088р.	55%	60%	30%			641р.
8	Мебель "Апшерон"	1992	1	2 701р.	6 200р.	6 200р.	55%	30%	30%			1 367р.
9	Набор "Камыш"	1992	1	8 223р.	12 000р.	12 000р.	60%	50%	30%			1 680р.

№ п/п	Наименование объекта	Дата ввода	Количество	Балансовая стоимость на 01.07.1997 г., руб.	Восстановительная стоимость единицы, руб.	Восстановительная стоимость, руб.	Реальный физический износ, %	Функциональный (моральный) износ, %	Внешний износ, %	Масса лома, т	Утилизационная стоимость	Рыночная стоимость на 19.01.2000 г., руб.
10	Кресло менеджера	1993	1	4 535р.	4 500р.	4 500р.	45%	20%	30%			1 386р.
11	Кухонный набор	1992	1	5 092р.	6 500р.	6 500р.	55%	30%	30%			1 433р.
12	Стенка 5-ти секционная	1996	1	5 483р.	7 500р.	7 500р.	45%	50%	30%			1 444р.
13	Сейф	1992	1	7 942р.	5 000р.	5 000р.	25%	5%	30%			2 494р.
Итого по инвентарю			13	64 193р.		97 388р.						21 106р.

ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА. ТРАНСПОРТ. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Таблица № 19.

№ п/п	Наименование объекта	Дата ввода в эксплуатацию	Нормативный средний пробег	Фактический пробег, тыс. км.	Фактический срок эксплуатации, лет	И1	И2	Восстановительная стоимость на дату оценки, руб.	Физический износ по пробегу и сроку эксплуатации, %	Реальный физический износ, %	Дефекты эксплуатации	Функциональный (моральный) износ, %	Внешний (экономический) износ, %	Рыночная стоимость на 15.03.2000 г., руб.
1	ГАЗ 3307	1 992	28,89	260,00	9	0,21	1,07	129 000р.	64%	64%	10%	35%	5 000р.	22 167р.
Итого по транспорту													22 167р.	

Доходный подход

Методика применения доходного подхода для определения рыночной стоимости оборудования и транспортных средств идентична методике для объектов недвижимости.

В процессе проведения данного анализа Оценщик не располагал достаточным количеством достоверной информации о сдаче в аренду аналогичного оборудования.

Расчет рыночной стоимости движимого имущества с использованием данного подхода не производился.

Сравнительный подход

Методика применения сравнительного подхода для определения рыночной стоимости оборудования и транспортных средств идентична методике для объектов недвижимости.

В процессе проведения данного анализа Оценщик не располагал достаточными сведениями о продажах определенного количества машин, оборудования и транспортных средств, которые можно рассматривать как аналоги для некоторых объектов машин, оборудования и транспортных средств в составе основных фондов ЗАО «Макаронная фабрика». В данном анализе сравнительный подход не использовался.

Заключение о рыночной стоимости машин, оборудования, транспортных средств

В обычных случаях заключение об окончательной рыночной стоимости машин, оборудования, транспортных средств выполнено с использованием формулы (13). Так как при определении рыночной стоимости движимого имущества Оценщик не использовал доходный и сравнительный подходы, то рыночная стоимость в данном анализе стоимость машин, оборудования и транспортных средств, полученная затратным методом будет иметь удельный вес 100 %, и численно равна 1 028 601,72 рублей.

Обобщение результатов оценки основных фондов

Данные рыночной стоимости основных фондов ЗАО «Макаронная фабрика» полученные в результате проведенного выше анализа с использованием описанных ранее методик приведены в таблице:

Таблица № 20

Наименование группы основных фондов	Рыночная стоимость по состоянию на 5. 03. 2000 г.
Здания	1 989 046р.
Сооружения	87 560р.
Оборудование	985 328р.
Инвентарь	21 106р.
Транспорт	22 167р.
Итого, рыночная стоимость основных фондов:	3 105 207р.

Определение корректировок прочих статей баланса

В процессе анализа бухгалтерской отчетности не было выявлено таких активов, как права на объекты интеллектуальной собственности, авторские права и управленческое ноу-хау, оригинальные инженерные эскизы и планы, исследования рынков.

Оценщиком была проведена корректировка статей баланса в соответствии со следующими принципами:

Статьи баланса, объективно отражающие величину соответствующих активов и пассивов, не корректировались.

Статьи баланса, реально не обеспеченные активами, корректировались с помощью соответствующих поправок.

Величины поправок и порядок их применения определялся с принятием во внимание расчетных данных, учетом объективной ситуации на рынке и специфики оцениваемого объекта.

При использовании метода чистых активов, применяемого в рамках затратного подхода, рыночная стоимость предприятия определяется на основании оценки следующих активов:

1. Текущие активы: денежные средства, производственные запасы, ценные бумаги, счета дебиторов, векселя к получению, расходы будущих периодов;
2. Реальные (материальные) активы: здания и сооружения, машины и оборудование, и т.д.;
3. Нематериальные активы: клиентура, обученный персонал, торговая марка, патенты и собственные технологии и т.д.

Стоимость каждого из этих активов определяется индивидуально для каждого класса активов на основании специальных методов оценки. Стоимости активов затем суммируются для получения рыночной стоимости всех материальных и нематериальных активов предприятия. Стоимость пассивов, как учтенных, так и неучтенных, определяется и суммируется для дальнейшего использования в процессе определения рыночной стоимости всех пассивов предприятия.

Для определения рыночной стоимости собственного капитала предприятия окончательная стоимость пассивов вычитается из общей оценки активов.

Ниже приведена характеристика активов и пассивов, участвующих в расчете и обоснование проведенных корректировок.

Что же касается собственного капитала, то данная статья является балансирующей, мы определяем именно её стоимость.

Активы, принимаемые к расчету:

Стр.110 «Нематериальные активы»

Нематериальные активы можно подразделить на четыре основных группы:

- интеллектуальная собственность;
- имущественные права;
- отложенные, или отсроченные, расходы;
- цена фирмы (гудвил).

Интеллектуальная собственность. В рамках интеллектуальной собственности выделяется:

- Права на объекты промышленной собственности (изобретения, полезные модели, промышленные образцы, товарные знаки и знаки обслуживания, фирменные наименования, наименования мест происхождения товаров и меры по пресечению недобросовестной конкуренции). Состав объектов промышленной собственности согласно ст. 1/2 Парижской конвенции по охране промышленной собственности;
- Права на секреты производства (ноу-хау);
- Права на объекты авторского права и смежных прав: на все виды научных, литературных, художественных произведений, программные продукты и базы данных, топологии интегральных микросхем.

Имущественные права, (право пользования земельными участками, природными ресурсами, водными объектами). Подтверждением этих прав служит лицензия.

Отложенные, или отсроченные, расходы. Издержки, представленные в виде организационных расходов (гонорары юристам за составление учредительных документов, услуги за регистрацию фирмы и т.д.), но все эти расходы осуществляются на момент создания предприятия.

Цена фирмы (гудвил). Под ценой фирмы понимается стоимость ее деловой репутации. Деловая репутация в структуре нематериальных благ выделена согласно ст.150 ГК РФ. Гудвилл в деловом мире рассматривается как стоимость практически всех элементов нематериальных активов, другие – определяют гудвилл как величину, на которую стоимость бизнеса превосходит рыночную стоимость его материальных активов и той части нематериальных активов, что отражена в бухгалтерской отчетности. В процессе оценки Оценщик использовал понятие «гудвилл» во втором значении. Сторонники обеих точек зрения сходятся в том, что гудвилл:

- присутствует только при наличии избыточной прибыли;
- не может быть отделен от действующего предприятия (не может быть продан отдельно от него).

Гудвилл возникает, когда предприятие получает стабильные, высокие прибыли, ее доход на активы (или на собственный капитал) выше среднего, в результате чего стоимость бизнеса превосходит стоимость его чистых активов. Гудвилл как экономическая величина принимается на баланс только в момент смены владельца предприятия.

Следует заметить, что в расчет чистых активов включаются нематериальные активы, отвечающие следующим требованиям:

- непосредственно используемые обществом в основной деятельности и приносящие доход (права пользования земельными участками и природными ресурсами, патенты, лицензии, ноу-хау и т.п.);
- имеют документальное подтверждение затрат, связанных с их приобретением или созданием;
- права Общества на владение данными нематериальными активами должно быть подтверждено документом (патентом, лицензией, актом, договором и т.п.), выданным в соответствии с законодательством РФ.

На балансе ЗАО «Макаронная фабрика» на момент проведения оценки нематериальные активы не числятся.

Значение по стр. Стр.110 «Нематериальные активы» для расчета чистых активов принято Оценщиком равным балансовой стоимости – 0,00 тыс. рублей.

Стр.120 «Основные средства»

Основные средства ЗАО «Макаронная фабрика» включают здания, сооружения, машины и оборудование, транспорт, инвентарь. Оценка рыночной стоимости основных средств фабрики проводилась с использованием затратного и доходного подходов.

Таким образом:

значение по стр.120 «Основные средства» для расчета чистых активов принято Оценщиком равным – 3 105,21 тыс. рублей.

Стр.140 «Долгосрочные финансовые вложения»

К финансовым вложениям относятся инвестиции предприятия в ценные бумаги и уставные документы других предприятий, а также предоставленные займы другим предприятиям на территории Российской Федерации.

Финансовые вложения ЗАО «Макаронная фабрика» состоят из инвестиций в другие предприятия поэтому, не смотря на то, что долгосрочные финансовые вложения являются низколиквидными активами, Оценщиком корректировка по данной статье не проводилась.

Значение по стр.140 «Долгосрочные финансовые вложения» для расчета чистых активов принято Оценщиком равным балансовой стоимости – 1 тыс. рублей.

Стр.210 «Запасы»

Сырье, материалы и другие аналогичные ценности (счет 10).

Малоценные и быстроизнашивающиеся предметы (счет 12).

Расходы будущих периодов – страховка, прописка и пр.

Исходя из аналитической практики, запасы являются малоликвидной группой активов из-за их реальной «быстрой» реализации. Учитывая, что ЗАО «Макаронная фабрика» является действующим предприятием и намерена использовать запасы в производственных целях, Оценщик счел уместным произвести их оценку по рыночной стоимости с учетом износа. Учитывая возможность реализации запаса готовой продукции за короткий срок, то есть его ликвидность, Оценщик принял стоимость данного актива равную балансовой.

Значение по стр. 210 «Запасы» для расчета чистых активов принято Оценщиком равным – 188,00 тыс. рублей.

Стр.220 «НДС по приобретенным ценностям»

Эта строка принадлежит, по сути, к денежным статьям, поэтому ее корректировка не требуется.

Значение по стр.220 «НДС по приобретенным ценностям» для расчета чистых активов принято Оценщиком равным балансовой стоимости – 168 тыс. рублей.

Стр.240 «Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)»

Для оценки по этой статье требуется анализ дебиторской задолженности по строкам погашения, выявление просроченной задолженности с последующим разделением ее на:

- безнадежную (не учитывается при расчете);
- ту, которую предприятие еще надеется получить (учитывается при расчете).

Оценивается также состав и движение дебиторской задолженности. Для определения рыночной стоимости данного актива устанавливаются коэффициенты дисконтирования для каждого дебитора отдельно. В зависимости от срока неплатежа по денежным обязательствам, на основании статистических данных о хозяйственной деятельности более 300 предприятий России в различных отраслях, его величина изменяется в диапазоне от 1,0 до 0,01 и ниже.

Платежи по погашению дебиторской задолженности должны быть получены в течении 3-х месяцев. Если предприятие-дебитор накапливает новые обязательства и не рассчитывается в пределах этого срока, то на четвертом месяце обязательства начинают дисконтироваться.

Величина рыночной стоимости дебиторской задолженности определяется путем умножения величины балансовой стоимости дебиторской задолженности за вычетом безнадежных долгов на коэффициента дисконтирования, в зависимости от срока неплатежа по денежным обязательствам.

По данным бухгалтерской отчетности ЗАО «Макаронная фабрика» краткосрочная дебиторская задолженность состоит из задолженности покупателей и заказчиков. По мнению главного бухгалтера предприятия, дебиторскую задолженность, сложившуюся на 31.12.2000 г. нельзя считать безнадежной и платежи по ней ожидаются в течение 3-4-х месяцев, следовательно, коэффициент дисконтирования к этой сумме Оценщиком не применялся.

Значение по стр. 240 «Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)» для расчета чистых активов принято Оценщиком равным балансовой стоимости – **89 тыс. рублей.**

Стр.250 «Краткосрочные финансовые вложения»

Отражены краткосрочные вложения в высоколиквидные ценные бумаги.

Эта статья не подлежит переоценке.

На момент оценки предприятие не производило краткосрочные финансовые вложения.

Значение по стр. 250 «Краткосрочные финансовые вложения» для расчета чистых активов принято Оценщиком равным балансовой стоимости – **0,00 тыс. рублей.**

Стр.260 «Денежные средства»

Отражены текущие остатки по счетам и в кассе предприятия.

Эта статья не подлежит переоценке.

На момент оценки остатков по счетам и в кассе предприятия нет.

Значение по стр. 260 «Денежные средства» для расчета чистых активов принято Оценщиком равным балансовой стоимости – **0,00 тыс. рублей.**

Стр.270 «Прочие оборотные активы»

Эта статья не подлежит переоценке.

На момент оценки у предприятия не было активов, которые можно было бы отнести к данной строке баланса.

Значение по стр. 270 «Прочие оборотные активы» для расчета чистых активов принято Оценщиком равным балансовой стоимости – **0,00 тыс. рублей.**

Итого: рыночная стоимость активов, участвующих в расчете, 3 551,00 тыс. рублей.

Пассивы, принимаемые к расчету:

Стр.450 «Целевые финансирование и поступления»

На момент проведения оценки ЗАО «Макаронная фабрика» не имела целевых финансирования и поступлений.

Значение по стр.450 «Целевые финансирование и поступления» для расчета чистых активов принято Оценщиком равным балансовой стоимости – **0,00 тыс. рублей.**

Стр.610 «Заемные средства»

В результате изучения структуры заемных средств Оценщиком сделан вывод, что корректировку данной статьи проводить не следует, поскольку платежи по ней являются обязательными перед заемщиком.

Значение по стр.610 «Заемные средства» для расчета чистых активов принято Оценщиком равным балансовой стоимости – **295 тыс. рублей.**

Стр.620 «Кредиторская задолженность»

Поставщики и подрядчики (счет 60, 76) – задолженность по текущим хозяйственным услугам, за электроэнергию и коммунальные услуги.

По оплате труда (счет 70) – задолженность по оплате труда перед персоналом.

По социальному страхованию и обеспечению (счет 69) – задолженность по взносам в Пенсионный фонд, фонд социального страхования, фонд обязательного медицинского страхования, фонд занятости.

Задолженность перед бюджетом (счет 68) – задолженность по платежам в бюджет.

Авансы полученные (счет 64) – авансы, полученные от заказчиков в счет предстоящих поставок.

Прочие кредиторы – задолженность по налогам во внебюджетные фонды, по командировкам.

В результате изучения структуры краткосрочных обязательств Оценщиком сделан вывод, что корректировку данной статьи проводить не следует, поскольку платежи по ней являются обязательными.

Значение по стр.620 «Кредиторская задолженность» для расчета чистых активов принято Оценщиком равным балансовой стоимости – **1 794 тыс. рублей.**

Стр.630 «Расчеты по дивидендам»

На момент проведения оценки ЗАО «Макаронная фабрика» не имела задолженности перед акционерами по выплате дивидендов.

Значение по стр. 630 «Расчеты по дивидендам» для расчета чистых активов принято Оценщиком равным балансовой стоимости – **0,00 тыс. рублей.**

Стр.650 «Резервы предстоящих расходов и платежей»

На момент проведения оценки у ЗАО «Макаронная фабрика» отсутствовал резервный фонд для предстоящих расходов и платежей.

Значение по стр.660 «Резервы предстоящих расходов и платежей» для расчета чистых активов принято Оценщиком равным балансовой стоимости – 0,00 тыс. рублей.

Стр.660 «Прочие краткосрочные пассивы»

На момент проведения оценки у ЗАО «Макаронная фабрика» отсутствовал резервный фонд для предстоящих расходов и платежей.

Значение по стр.660 «Прочие краткосрочные пассивы» для расчета чистых активов принято Оценщиком равным балансовой стоимости – 0,00 тыс. рублей.

Итого: рыночная стоимость пассивов, участвующих в расчете, 2 089,00 тыс. рублей.

Стоимость предприятия по затратному подходу.

Стоимость предприятия по затратному подходу определяется как разность между стоимостью активов предприятия и его обязательствами.

$$C_{затр} = \text{Активы} - \text{Обязательства} \quad (17)$$

Результаты расчетов сведены в таблицу.

Таблица № 21

Наименование показателя	код	Балансовая стоимость	Рыночная стоимость
Активы			
• Нематериальные активы	110	-	-
• Основные средства	120	1 031	3 105
• Незавершенное строительство	130	-	-
• Долгосрочные финансовые вложения	140	1	1
• Прочие внеоборотные активы	150	-	-
• Запасы	210	193	188
• Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	220	168	168
• Дебиторская задолженность	230+240	89	89
• Краткосрочные финансовые вложения	250	-	-
• Денежные средства	260	-	-
• Прочие оборотные активы	270	-	-
Итого активы:		1 482	3 551
Обязательства			
• Целевые финансирование и поступления	450	-	-
• Заемные средства	610	295	295
• Кредиторская задолженность	620	1 794	1 794
• Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов	630	-	-
• Резервы предстоящих расходов и платежей	650	-	-
• Прочие пассивы	660	-	-
Итого обязательства:		2 089	2 089
Стоимость предприятия по затратному подходу:		1 462,00 тыс. рублей	

Проведя соответствующую корректировку балансового отчета ЗАО «Макаронная фабрика» и вычтя из совокупных активов стоимость обязательств, определено, что рыночная стоимость предприятия, рассчитанная затратным подходом, по состоянию на 5.03.2000 г., с учетом округления составляет:

1 462 000,00 рублей

Один миллион четыреста шестьдесят две тысячи рублей.

СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

Сравнительный подход или подход компании - аналога базируется на утверждении, что рыночная стоимость компаний находящихся в одной стране и относящихся к одной отрасли, а также имеющих сходные производственные и финансовые характеристики, будет различаться незначительно. Подход

компания - аналога предусматривает использование информации по открытым компаниям, акции которых обращаются на фондовом рынке, или информации о сделках купли - продажи бизнеса целиком.

В рамках данного подхода используются следующие методы оценки предприятия:

1. **Метод рынка капитала** - базируется на величине цен, реально выплаченных за акции сходных компаний на фондовых рынках. Данные о сопоставимых предприятиях при использовании соответствующих корректировок могут послужить ориентирами для определения стоимости оцениваемого предприятия. Преимущество этого метода заключается в использовании фактической информации, а не прогнозных данных, имеющих известную неопределенность. Для реализации метода рынка капитала необходима достоверная и детальная финансовая и рыночная информация по группе сопоставимых предприятий. Выбор сопоставимых предприятий осуществляется исходя из анализа сходных предприятий по отрасли, продукции, диверсификации продукции (услуг), жизненному циклу, географии, размерам, стратегии деятельности, финансовым характеристикам (рентабельности, темпам роста и пр.). Метод определяет уровень стоимости **неконтрольного** пакета акций;

2. **Метод сделок** - основан на величине цен, за которые приобретались контрольные пакеты акций сходных предприятий либо на величине цен приобретаемых целых аналогичных предприятий. Цена акций принимается по результатам сделок на мировых фондовых рынках. Метод определяет уровень стоимости **контрольного** пакета акций, позволяющего полностью управлять предприятием;

3. **Метод отраслевой оценки (отраслевых коэффициентов)** - основан на специальных формулах и ценовых показателях, используемых в отдельных отраслях производства. Формулы и ценовые показатели выводятся эмпирическим путем из данных о продажах предприятий. Используется для ориентировочных оценок предприятий.

Под компаниями - аналогами понимаются компании, которые представляют собой базу для сопоставления с оцениваемой компанией. В идеале, компании - аналоги действуют в той же отрасли, что и оцениваемые компании, однако, если по предприятиям данной отрасли отсутствует достаточная информация о сделках, то может оказаться необходимым изучение компаний других отраслей. Однако, при этом необходимо, чтобы компании были сопоставимы по размерам, финансовым характеристикам, зависимостям от экономических циклов. Информация об аналогах может браться как с отечественного, так и с зарубежного фондового рынка, но в случае использования зарубежных аналогов в расчетах должна быть учтена поправка на различный уровень странового риска.

Для каждого предприятия, служащего образцом компании-аналога, рассчитывается несколько индикаторов или ценовых мультипликаторов, таких как отношения «цена предприятия к выручке», «цена предприятия к денежному потоку», «цена предприятия к чистой стоимости активов». После того, как данные показатели будут рассчитаны для каждой компании-аналога, на основании анализа рисков и финансовых характеристик подбирается подходящий мультипликатор, который применяется к соответствующей финансовой информации оцениваемого предприятия.

В результате применения мультипликатора к финансовым показателям оцениваемого предприятия появляется предварительная оценка рыночной стоимости предприятия. В зависимости от условий проведения оценки эта предварительная оценка может быть скорректирована в зависимости от других факторов, таких как скидка на неконтрольный пакет акций, надбавка за контрольный пакет акций, фактор риска по странам или низкая конкурентоспособность.

Выбор компании - аналога

В процессе проведения оценки Оценщиком произведен анализ предприятий, занимающихся производством макаронных изделий на территории г. Астрахани и Астраханской области. В процессе работы произведен анализ структуры баланса этих предприятий, статей доходов и расходов, произведен расчет основных финансовых показателей и мультипликаторов. Для анализа использованы годовые бухгалтерские отчеты предприятий за 2000 г.

Выборка предприятий аналогов (поиск выполнен по коду ОКОНХ):

Аналог 1. ООО ПКФ "Макиз-М";

Аналог 2. ООО ПКФ "Златоуст";

Аналог 3. ООО "Время";

Аналог 4. ООО ПКФ "Атлант".

Основные данные годовых бухгалтерских отчетов выбранных предприятий представлены далее (Таблица № 22.). Там же приведена рассчитанная на основании данных баланса величина стоимости чистых активов предприятий.

Таблица № 22.

№ п/п	Наименование показателя	Код строки	ЗАО "Мака- ронная фабрика"	АНАЛОГИ			
				Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Активы						
1.1	Нематериальные активы	110	-	-	-	-	-
1.2	Основные средства	120	1 031	539	-	17	-
1.3	Незавершенное строительство	130	-	-	-	-	-
1.4	Долгосрочные финансовые вложения	140	1	-	-	-	-
1.5	Прочие внеоборотные активы	150	-	-	-	-	-
1.6	Запасы	210	193	500	-	-	8
	НДС	220	168	94	-	-	-
1.7	Дебиторская задолженность	230+ 240	89	554	-	50	10
1.8	Краткосрочные финансовые вложения	250	-	-	-	-	-
1.9	Денежные средства	260	-	3	3	-	-
1.10	Прочие оборотные активы	270	-	-	-	-	-
1.11	Итого активы (сумма пунктов 1.1 - 1.10)		1 482	1 690	3	67	18
2	Пассивы						
2.1	Целевые финансирование и поступления	450	-	-	-	-	-
2.2	Заемные средства	610	295	-	-	50	-
2.3	Кредиторская задолженность	620	1 794	1 102	4	53	-
2.4	Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов (75)	630	-	532	-	-	-
2.5	Резервы предстоящих расходов и платежей	650	-	-	-	-	-
2.6	Прочие пассивы	660	-	-	-	-	-
2.7	Итого пассивы, исключаемые из стоимости активов (сумма пунктов 2.1 – 2.6)		2 089	1 634	4	103	-
	Стоимость чистых активов (итого активов минус итога пассивов 1.11 – 2.7)		- 607	56	-1	- 36	18
	Численность работников		45	37	1	1	1
	Выручка от реализации	010	442	3 431	2 084	-	200
	Себестоимость	020	992	3 447	2 053	-	196
	Валовая прибыль	029	-550	- 16	31	-	4

Из числа аналогов Оценщиком не были исключены предприятия, отличающиеся от оцениваемого по размерам и текущему состоянию финансово-хозяйственной деятельности в виду и так не большого количества предприятий-аналогов, информация о которых была в распоряжении Оценщика.

Расчет ценовых мультипликаторов

Для предприятий аналогов произведен расчет ценовых мультипликаторов. Мультипликатор – коэффициент, показывающий соотношение между ценой предприятия (акции) и финансовой базой, в качестве которой выступают финансовые результаты деятельности предприятия.

В дальнейшем анализе были использованы следующие мультипликаторы:

1. Цена / прибыль.
2. Цена/денежный поток.
3. Цена / выручка от реализации.
4. Цена / балансовая стоимость актива.

Значения мультипликаторов, рассчитанные для предприятий–аналогов, представлены далее в таблице.

Таблица № 23.

	Мультипликаторы	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Цена/прибыль	-3,50	-0,03	-	4,50
2	Цена/денежный поток	-3,50	-0,03	-	4,50
3	Цена/выручка	0,02	0,00	-	0,09
4	Цена/балансовая стоимость активов	0,03	-0,33	-0,54	1,00

Далее произведен расчет средневзвешенного значения для каждого из мультипликаторов, причем мультипликаторы, имеющие отрицательные значения, в расчет не принимались. Достоверность мультипликаторов аналога № 1 представляется Оценщику выше, поскольку данное предприятие более близко к оцениваемому по размерам и финансовой структуре.

Расчет средневзвешенного значения для каждого мультипликатора представлен в таблице.

Таблица № 24.

№ п/п	Мультипликаторы	Аналог 1		Аналог 4		Средне-взвешенное значение
		Значение	Вес, %	Значение	Вес, %	
1	Цена/прибыль	-		4,50	100	4,50
2	Цена/денежный поток	-		4,50	100	4,50
3	Цена/выручка	0,02	90	0,09	10	0,02
4	Цена/балансовая стоимость активов	0,03	90	1,00	10	0,13

На основании средневзвешенных показателей ценовых мультипликаторов определены 4 значения стоимости рассматриваемого предприятия по каждому показателю. Отрицательное значение стоимости объекта оценки, полученное с использованием мультипликатора «цена/прибыль», в расчет не принималось.

Окончательное значение стоимости ЗАО «Макаронная фабрика» по состоянию на 1.01.2001 г., определенное в рамках сравнительного подхода к оценке бизнеса, рассчитано как средневзвешенное значений стоимости по каждому мультипликатору с учетом их весовых коэффициентов. Расчет выполнен с использованием формулы (13).

Весовые коэффициенты для каждого мультипликатора определены исходя из достоверности исходных данных, использованных при расчете каждого мультипликатора. Так, мультипликатору «цена/денежный поток» придан наименьший вес, поскольку он определен лишь для одного аналога.

Для корректировки полученного значения стоимости от даты расчета (01.01.01) к дате оценки (05.03.01) использован индекс потребительских цен³, который на дату оценки составил 105,2%. Процедура расчета представлена в таблице.

Таблица № 25.

№ п/п	Мультипликаторы	Среднее значение	Стоимость объекта по каждому мультипликатору, тысяч руб.	Удельный вес	Итого
1	Цена/прибыль	4,50	-2 475	0%	-
2	Цена/денежный поток	4,50	1 989	10%	199
3	Цена/выручка	0,02	35	30%	11
4	Цена/балансовая стоимость активов	0,13	192	60%	115
Стоимость ЗАО «Макаронная фабрика» на 01.01.01 г.:					325
Индекс инфляции:					105,20%
Стоимость ЗАО «Макаронная фабрика» на 05.03.01 г.:					342

342000,00р.

Триста сорок две тысячи рублей

³ Рассчитывается Госкомстатом РФ в соответствии с Законом РСФСР от 24.10.1991 N 1799-1 "Об индексации денежных доходов и сбережений граждан РСФСР" и Положением о порядке наблюдения за изменением цен и тарифов на товары и услуги, определения индекса потребительских цен, утвержденным Постановлением Госкомстата РФ от 29.06.1995 N 79.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход позволяет провести прямую оценку стоимости предприятия, в зависимости от ожидаемых в будущем доходов. Данный метод основан на предположение, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму, больше, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса. Считается, что собственник тоже не продаст свой бизнес по цене ниже текущей стоимости будущих доходов. Поэтому стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов. Такой подход к оценке считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов. Инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, покупает не набор активов, состоящий из зданий, сооружений, машин, оборудования, нематериальных ценностей и т.п., а поток будущих доходов, который позволяет ему окупить вложенные средства, получить прибыль и повысить свое благосостояние. Таким образом, доходный подход всегда применяется для определения инвестиционной стоимости бизнеса (стоимости для конкретного инвестора) и очень часто – для определения обоснованной рыночной стоимости (предполагаемой стоимости, уравнивающей спрос и предложение на открытом рынке, т.е. стоимости для абстрактного покупателя).

В рамках доходного подхода можно выделить две группы методов:

- **метод капитализации,**
- **метод дисконтирования денежных потоков.**

Содержание обоих методов составляет прогнозирование будущих доходов предприятия и их преобразование в показатель *текущей (приведенной) стоимости*. Главное различие методов в том, что при **капитализации** берется так называемый репрезентативный доход (чистая прибыль, прибыль до уплаты налогов, валовая прибыль) за один временной период (обычно год), который преобразуется в показатель текущей стоимости путем простого деления на ставку капитализации.

При **дисконтировании** выстраивается прогноз будущих доходов (в этой роли обычно выступает поток денежных средств) на несколько периодов, затем они по отдельности приводятся к текущей стоимости по формулам сложного процента.

Необходимым и обязательным условием применения метода **капитализации** является допущение: в обозримом будущем доходы от бизнеса останутся примерно на одном уровне, близком к нынешнему. Т.е. метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильными и хорошо прогнозируемыми доходами и расходами.

Применение метода **дисконтирования** этим не обусловлено, он более применим к объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов, более объективен и детален. Метод дисконтированных денежных потоков может быть использован для оценки любого действующего предприятия. Применение данного метода наиболее обосновано для оценки предприятий, имеющих определенную историю хозяйственной деятельности. Он дает возможность учесть все факторы, влияющие на оценку бизнеса.

ЗАО «Макаронная фабрика» имеет определенную историю хозяйственной деятельности. Анализ финансового состояния показал, что предприятие в последнее время терпит убытки и стабильным его назвать нельзя. Однако, учитывая опыт ведущих специалистов фабрики, а также оптимистичное настроение и решительность руководства изменить сложившуюся ситуацию, Оценщик предположил улучшение состояния бизнеса и возможность роста выручки. Поэтому Оценщик применял метод дисконтирования будущих доходов.

Стоимость предприятия при применении метода дисконтирования определяется как текущая сумма денежных потоков по годам, плюс текущая стоимость реверсии по формуле:

$$V = \sum_{n=1}^{n=5} \frac{CF_n}{(1+R)^n} + \frac{V_{term}}{(1+R)^n} \quad (18)$$

- где: n – горизонт расчета, лет;
 CF_n – величина годового денежного потока n -го года прогнозного периода, руб.;

R – ставка дисконтирования, %;

V_{term} – стоимость в постпрогнозный период (реверсия).

Однако следует заметить, что к результатам, полученным этим методом, следует относиться с большой осторожностью потому, что он использует прогнозные оценки будущих доходов, расходов и капиталовложений, а прогнозы, построенные в столь нестабильной экономической и политической обстановке, какая сложилась на сегодняшний день в России, могут носить только ориентировочный характер. Весьма неопределенные прогнозы могут быть сделаны и в отношении рисков, связанных с предположением требуемого уровня доходов.

Метод дисконтирования денежных потоков состоит из следующих этапов:

1. Выбор модели денежного потока.
2. Определение длительности прогнозного периода.
3. Анализ и прогноз валовой выручки.
4. Анализ и прогноз расходов.
5. Анализ и прогноз инвестиций.
6. Определение ставки дисконтирования.
7. Расчет величины денежного потока для каждого года прогнозного периода.
8. Расчет величины стоимости в постпрогнозный период.
9. Расчет текущих стоимостей будущих денежных потоков и стоимости в постпрогнозный период.
10. Внесение итоговых поправок.

Выбор модели денежного потока

При оценке бизнеса была применена модель денежного потока для инвестиционного капитала. Применяя данную модель, Оценщик условно не различает собственный и заемный капитал предприятия и считает совокупный денежный поток. Итогом расчета по этой модели является рыночная стоимость всего инвестированного капитала.

Денежный поток рассчитывается с учетом фактора налогообложения, на основании номинального бизнеса, по следующей схеме:

	Балансовая прибыль
Минус	Налог на прибыль
Плюс	амортизационные отчисления
плюс (минус)	уменьшение (прирост) собственного оборотного капитала
плюс (минус)	уменьшение (прирост) инвестиций в основные средства
плюс (минус)	прирост (уменьшение) долгосрочной задолженности
Итого равно	денежный поток

Выбор методики расчета дисконтированных денежных потоков

Расчет выполнен методом итераций. Данный метод заключается в следующем:

- предварительно задаемся стоимостью оцениваемого объекта V_e ;
- определяется величина кредита (V_m) исходя из имеющихся на предприятие средств для обеспечения кредита и условий кредитования;
- выполняется расчет денежных потоков по годам прогнозного периода, а также в постпрогнозном периоде;
- определяется ставка дисконтирования для инвестированного капитала с использованием метода средневзвешенной стоимости капитала (WACC/ССК);
- определяется текущая стоимость денежных потоков с учетом выполнения обязательств по договору залога V'_e ;
- рассчитывается погрешность итерации как разница между исходным и рассчитанным значением стоимости объекта. Путем подбора исходного значения стоимости, добиваемся нулевой погрешности вычисления. В настоящем отчете эта процедура выполнена с использованием стандартной функции «Подбор параметра», входящей в пакет анализа данных Microsoft Excel. В представленной далее таблице расчета отображены результаты последней итерации (см. Таблица № 28).

Определение длительности прогнозного периода

Прогнозные оценки были составлены на основе анализа финансового состояния, проведенного на основе бухгалтерской документации ЗАО «Макаронная фабрика», а также из интервью со специалистами предприятия и на основе опыта и профессиональных знаний Оценщиков.

Согласно методу дисконтированных денежных потоков стоимость предприятия основывается на будущих денежных потоках, в качестве прогнозного берется период, продолжающийся до тех пор, пока темпы роста предприятия не стабилизируются.

При определении длительности прогнозного периода Оценщик исходил из следующих объективных предпосылок:

- использование имеющейся у ЗАО «Макаронная фабрика» недвижимости (земельных участков с улучшениями) в существующем виде, не смотря на сомнительную финансовую оправданность и максимальную эффективность, является законодательно разрешенным и физически осуществимым, следовательно, может считаться наилучшим.

- продукция, производимая предприятием востребована рынком и пользуется устойчивым спросом;
- круг потенциальных потребителей продукции предприятия широк. Несмотря на четко сформированный, в настоящее время, круг потребителей продукции фабрики можно предположить, что он изменится в ближайшее время ввиду увеличения объемов производства.

На основании вышесказанного, а также учитывая переходное состояние российской экономики и условия нестабильности, решено принять прогнозный период длительностью в 5 лет.

Анализ и прогноз инвестиций

Принимая во внимание неудовлетворительное состояние финансово-хозяйственной деятельности предприятия, острый кризис отсутствия свободных денежных средств, для изменения сложившейся ситуации необходимы внешние займы под разумные проценты.

Из анализа финансово-хозяйственной деятельности ЗАО «Макаронная фабрика» и учитывая намерения руководства изменить политику хозяйственной деятельности предприятия, Оценщик принял решение увеличить объемы производства, направив заемные средства на закупку необходимого сырья и материалов.

Учитывая условия кредитования:

- кредит должен обеспечиваться залогом имеющихся на балансе предприятия активов, стоимость которых за время кредита изменяется незначительно, то есть недвижимым имуществом;
- размер кредита не должен превышать 50 % рыночной стоимости закладываемого имущества.

Рыночная стоимость недвижимости ЗАО «Макаронная фабрика», определенная Оценщиком в затратном подходе, составляет 2 076 606 рублей.

Исходя из имеющихся у предприятия средств для обеспечения кредита и условий кредитования, Оценщик принял размер инвестиций 750 000 рублей.

Учитывая то, что нереально получить в Банке долгосрочный кредит в таком размере, Оценщик допускает возможность получения 750 000 рублей в заем от физического или юридического лица сроком на 5 лет, то есть на прогнозный период.

При определении ставки кредита, Оценщик руководствовался опытом Банков, то есть:

- небольшой кредит предоставляется под большие проценты и наоборот;
- максимальная ставка кредита определяется как сумму ставки рефинансирования и финансовой гарантии.

Размер предполагаемого займа нельзя назвать большим, следовательно, ставка кредита будет максимальной. Ставка рефинансирования на момент оценки составляет 25 % [13], а достаточная финансовая гарантия оценена в 3 %. Получаем, что предполагаемый кредит берется под 28 % годовых.

Оценщиком принята схема погашения кредита, заключающаяся в ежегодном погашении процентов за кредит и выплате основной суммы кредита в конце срока кредитования.

Анализ и прогноз расходов

Прогноз расходов на производство основной продукции выполнен на основании бухгалтерских данных о составе затрат, включаемых в себестоимость продукции. В пределах прогнозного периода не предполагается изменение рода деятельности предприятия, следовательно, структура расходов останется постоянной.

Анализ бухгалтерской отчетности показывает, что в течение 2000 года произошло снижение себестоимости производимой продукции при уменьшении валовой выручки. Из анализа отчета о прибылях и убытках видно, что несмотря на снижение себестоимости продукции, ее объем в два раза превышает объем выручки от реализации, чего в нормальном понимании бизнеса быть не должно.

Структура и состав себестоимости ЗАО «Макаронная фабрика» по годам анализируемого периода приведена в таблице.

Таблица № 26.

№ п/п	Статья затрат	Затраты, тыс. рублей.			
		1997	1998	1999	2000
1	Материальные затраты	413	364	354	839
2	Затраты на оплату труда	290	291	150	39
3	Отчисления на социальные нужды	122	112	58	16
4	Амортизация основных фондов	94	88	78	53
5	Прочие затраты	400	110	428	45
	ИТОГО:	1 319	965	1068	992

Проанализировав структуру себестоимости, Оценщик провел нормализацию структуры себестоимости относительно материальных затрат, так как их величина увеличивается с получением кредита. В последующие года прогнозного периода рост материальных затрат и всей себестоимости в целом происходит пропорционально увеличению объемов производства.

Затраты на оплату труда на протяжении прогнозного периода приняты в размере 25 % от материальных затрат.

Отчисления на социальные нужды составляют 38 % от затрат на оплату труда.

Исходя из предположения, что состав основных фондов предприятия в прогнозный период изменятся не будет, а также допустив равномерность проведения капитальных и плановых ремонтов зданий и основного технологического оборудования Оценщик принял размер амортизационных отчислений на уровне 2000 г, так как начисленная амортизация соответствует нормам амортизационных отчислений основных средств⁴.

Прочие затраты, включающие в себя ряд налоговых выплат, приняты равными 4 % от суммы вышеперечисленных издержек. Также размер данной статьи увеличивается на величину процентов по кредиту, так как заем производился исключительно для пополнения оборотных активов.

К расходам также будут относиться прочие затраты, не включаемые в себестоимость (расходы на менеджмент, страхование и т.п.).

Уменьшать чистый доход также будет погашение краткосрочной кредиторской задолженности.

Анализ и прогноз валовой выручки

Анализ валовой выручки и ее прогноз требуют рассмотрения множества факторов. Существующее состояние финансово-хозяйственной деятельности предприятия говорит о том, что основное влияние на доходы предприятия оказывает величина объемов выпускаемой продукции и себестоимости ее реализации.

Рост валовой выручки в прогнозный период зависит от увеличения объемов производства, так как стоимость единицы реализованной продукции принята Оценщиком постоянной.

Определение ставки дисконта

При расчете стоимости компании доходным подходом важнейшей составляющей расчетов является процесс определения размера ставки дисконта. Ставка дисконта определена Американским обществом оценщиков, как «...коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем».

По сути, ставка дисконта представляет собой уровень доходности, на который согласился бы инвестор, принимая решение о вложении в конкретный проект (предприятие). Имея определенную сумму средств, рациональный инвестор будет стремиться использовать ее так, чтобы из всех возможных направлений вложений с одинаковым уровнем риска было выбрано такое, которое максимизирует его доход. Инвестор будет готов заплатить за бизнес столько, сколько в будущем он возместит за счет дохода, но это не просто будущая сумма, а ежегодные доходы с учетом риска, присущего данному бизнесу. Под риском понимается степень определенности (неопределенности) достижения в будущем некоторых ожидаемых результатов. Чем выше уровень риска, связанный с данным проектом, тем более высокую норму доходности вправе требовать инвестор при прочих равных условиях. Таким образом, основная задача расчета ставок дисконта – позволить Оценщику правильно рассчитать уровень риска, связанный с вложением средств в конкретное предприятие.

При рассмотрении прогноза дисконтированного денежного потока риск может быть интерпретирован как вероятность осуществления прогнозных оценок.

Выбор ставки дисконта должен осуществляться исходя из определения денежного потока, к которому она применяется. Денежный поток может исчисляться как до, так и после уплаты налогов; как на реальной, так и на номинальной (то есть не очищенной от инфляции) базе.

Существует несколько видов ставки дисконта, каждая из которых имеет определенную специфику расчета. Выбор вида ставки зависит от того, что Оценщик подразумевает под доходом. Если Оценщиком в качестве базы для расчета стоимости капитала компании был выбран денежный поток для собственного капитала, то могут быть использованы два подхода к расчету ставки дисконта:

- **метод модели цены капитальных вложений (МЦКВ);**
- **метод кумулятивного построения.**

Если же Оценщик составлял прогноз динамики инвестированного капитала, то для расчета коэффициента дисконтирования может быть использован только **метод средневзвешенной стоимости капитала (ССК)**.

⁴ Постановление Совмина СССР от 22.10.1990 N 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР»

С математической точки зрения ставка дисконта – это процентная ставка, используемая для пересчета будущих потоков доходов в единую величину текущей стоимости, являющейся базой для определения рыночной стоимости бизнеса.

Поскольку в основе расчета стоимости оцениваемого предприятия лежит денежный поток для инвестиционного капитала, поэтому ставка дисконта рассчитывается по модели средневзвешенной стоимости капитала.

Определение ставки дисконта методом средневзвешенной стоимости капитала

Под средневзвешенной стоимостью капитала понимаются расходы, связанные с привлечением собственного и заемного капиталов. Средневзвешенная стоимость капитала (ССК) будет зависеть как от расходов на единицу привлеченных собственных и заемных средств, так и от долей этих средств в капитале предприятия. В самом общем виде формулу метода ССК можно записать следующим образом:

$$R = d_e \times i_e + d_k \times i_k \quad (19)$$

где: R – средневзвешенная стоимость капитала;
 d_e – доля собственных средств в инвестированном капитале предприятия;
 i_e – стоимость привлечения акционерного капитала;
 d_k – доля заемных средств в инвестированном капитале предприятия;
 i_k – стоимость привлечения заемных средств.

В качестве расходов, требуемых для получения предприятием одного рубля собственных средств (т.е. предназначенных для привлечения акционерного капитала), выступает ставка дисконта, рассчитанная для собственного капитала (рассчитывается далее).

Стоимость же заемных средств представляет собой среднюю ставку процента по всем долгосрочным кредитам предприятия. Как правило, для более точного расчета стоимости заемных средств, помимо уплачиваемых процентов, учитывают также и другие финансовые издержки, например, расходы на оформление документов и презентации, расходы по страхованию кредита и другие.

Следует отметить, что порядок налогообложения в значительной степени влияет на средневзвешенную стоимость капитала. Так, если бы проценты по долгосрочным кредитам можно было полностью включать в себестоимость, то возникал бы такой элемент, как экономия налога на прибыль. Эффект экономии и проявляется благодаря росту себестоимости, скрывающей часть балансовой прибыли. Размер экономии равен сумме процентов, отнесенных на себестоимость и скорректированных на уровень налогообложения. Поэтому, чем выше ставка налога на прибыль, тем больше эффект экономии. Формула средневзвешенной стоимости капитала в этом случае принимает вид:

$$R = d_e \times i_e + d_k \times i_k \times (1 - h) \quad (20)$$

где: h – ставка налога на прибыль.

К сожалению, в соответствии с российским налоговым законодательством проценты по долгосрочным кредитам не могут быть в полной мере отнесены на себестоимость. Фактически необходимо рассмотреть две ситуации:

- предприятие взяло долгосрочный кредит на приобретение основных фондов и, следовательно, относит все проценты по кредиту на чистую прибыль;
- предприятие получило долгосрочный кредит, но в качестве цели указало пополнение оборотных активов, в этом случае возможно отнесение части процентов (в пределах ставки рефинансирования Центрального банка плюс 3 % финансовой гарантии) на себестоимость, а остальная часть выплачивается из прибыли.

В первом случае никакой налоговой экономии не возникает и для расчета средневзвешенной стоимости капитала используется стандартная формула (20).

При оценке ЗАО «Макаронная фабрика» Оценщик предположил увеличение объемов производства за счет заемных средств, увеличив оборотные активы предприятия, а точнее – направив заем на закупку сырья и материалов, необходимых для производства основной продукции – макаронных изделий. Следовательно, для определения ставки дисконта необходимо использовать формулу (21).

Проценты по кредиту взяты в размере 28 % годовых. На момент оценки ставка рефинансирования ЦБ составляла 25 %. Следовательно, Оценщик в праве отнести на себестоимость продукции полный объем выплат процентов по кредиту, так как он удовлетворяет ограничивающему условию.

Ставка дохода на собственный капитал определялась Оценщиком с использованием метода кумулятивного построения.

Определение ставки дисконта методом кумулятивного построения

В данном методе за базу расчетов берется ставка дохода по безрисковым вложениям денежных средств, к которой прибавляется дополнительный доход, связанный с риском инвестирования в данное предприятие. Затем вносят поправки на действие различных факторов риска.

Таким образом, вычисление ставки дисконтирования проводится в два этапа:

- определение безрисковой ставки дохода;
- оценка величины премии за риск инвестирования в данное предприятие.

Безрисковая ставка дохода определяется, как правило, исходя из ставки доходов по долгосрочным правительственным облигациям. Этот выбор обусловлен тем, что, во-первых, последние характеризуются низким риском неплатежеспособности и, во-вторых, высокой степенью ликвидности. Кроме того, доход по таким облигациям включает инфляционную премию долгосрочного характера. В США в качестве такого инструмента денежного рынка выступают бонды казначейства. В российских условиях в качестве безрисковой обычно выбирают ставку по валютным депозитам, либо наиболее надежного банка страны, либо средневзвешенную по уровню рисков среди процентных ставок наиболее надежных финансовых учреждений страны.

В качестве безрисковой Оценщиком принята средневзвешенная ставка Астраханских банков (Сбербанк, ВКА-Банк, Газпромбанк) по годовым депозитам и вкладам юридических лиц в рублях в размере 12 %.

Оценка дополнительной премии

Величина премии за риск инвестирования в данное предприятие складывается из следующих составляющих:

- руководящий состав, качество руководства;
- размер предприятия;
- финансовая структура (источники финансирования);
- товарная/территориальная диверсификация предприятия;
- диверсификация клиентуры;
- уровень и прогнозируемость прибыли;
- прочие.

Значение премий за перечисленные риски могут находиться в диапазоне 0-5 %.

1. **Руководящий состав, качество руководства.** Качество менеджмента предприятия, на взгляд оценщиков, достаточно невысоко, о чем объективно свидетельствует ряд фактов. Для улучшения финансовых результатов деятельности необходимо кардинальное изменение существующей практики управления. *Премия за риск оценена в 5 %.*
2. **Размер предприятия.** Предприятие относится к разряду средних (в масштабе Астраханской области). *Поэтому премия за риск оценена в 3 %.*
3. **Финансовая структура (источники финансирования).** Риск, связанный с финансовой структурой (источником финансирования) предприятия *оценен в 5 %.*
4. **Товарная/территориальная диверсификация предприятия.** Риск товарной (территориальной) диверсификации оценен в 4 %, так как текущая деятельность предприятия – производство макаронных изделий, хотя и рассчитана на достаточно широкий круг клиентов, в действительности реализована в основном на производстве продуктов по заказам департаментов при администрации, что является ограниченным числом потребителей. Кроме того, небольшие объемы и ассортимент выпускаемой продукции не позволяют предприятию охватить больший сектор рынка области. Другой же источник доходов – сдача основных средств в аренду, жестко привязан к местоположению предприятия, что также не способствует диверсификации бизнеса. *Величина риска оценена в 4 %.*
5. **Диверсификация клиентуры.** Степень диверсификации клиентуры (потенциальной) оценивается как достаточно высокая, однако стабильность клиентуры остается низкой. *Премия за риск составляет 3 %.*
6. **Уровень и прогнозируемость прибыли** определяется только одним основным видом деятельности и поэтому изменяется мало, но на ее значение оказывает влияние уровень инфляции, общая макроэкономическая ситуация, стабильность которой вызывает сомнения, а также недостатки в управлении предприятием. *Возможная премия за риск составляет 5 %.*
7. **Прочие.** На деятельность предприятия могут оказывать влияние, в основном, три глобальных области. Это:

- политическая нестабильность и изменение в законодательстве;
- экономические риски;
- риски в отрасли.

Риски политической нестабильности и изменения в законодательстве и экономике являются общими для всей экономики России, и поэтому они уже учтены в безрисковой ставке.

К рискам отрасли можно отнести следующие: риск недостатка и достоверности информации, отсутствие государственной поддержки, риски фондового рынка и т.п. *Величина риска оценена в 2 %.*

В таблице сведены показатели премий за различные виды рисков и вычислен суммарный риск инвестирования.

Таблица № 27.

№ п/п	Вид риска	Значение
1	Руководящий состав: качество руководства	5%
2	Размер предприятия	3%
3	Финансовая структура (источники финансирования)	5%
4	Товарная/территориальная диверсификация	4%
5	Диверсификация клиентуры	3%
6	Уровень и прогнозируемость прибылей	5%
7	Прочие риски	1%
Сумма рисков		27%

Итого, суммарный показатель риска инвестирования средств в данное предприятие оценен в 27 %.

Таким образом, ставка дисконтирования денежного потока для собственного капитала ЗАО «Макаронная фабрика» после уплаты налогов, согласно кумулятивному подходу, составляет:

$$12 \% + 27 \% = 39 \%$$

Ставка дисконта для инвестиционного капитала, рассчитанная по модели средневзвешенной стоимости капитала (см. формулу (21)), составляет:

$$30 \% \times 39 \% + 70 \% \times 28 \% \times (1 - 35 \%) = 24,36 \%$$

Расчет величины денежного потока

Расчет денежного потока производился на основании приведенного выше анализа и прогноза валовой выручки и расходов предприятия.

Налогооблагаемая прибыль определялась как разность между выручкой и расходами. В соответствии с действующим Российским законодательством, ставка налогообложения прибыли составляет 35 %.

Последующий расчет денежных поступлений проводился по уже описанной схеме.

Начисление износа было определено с учетом выбытия (поступления) основных средств по равномерной шкале начислений с учетом действующих норм амортизации.

В течение всего прогнозного периода происходит погашение остатков кредиторской задолженности предприятия из прибыли, остающейся у предприятия после налогообложения, а годовой денежный поток численно равен годовой величине амортизации основных средств.

Полное погашение кредиторской задолженности предприятия происходит лишь в постпрогнозный период, в это же время начнет расти величина годового денежного потока за счет увеличения объемов производства и выручки, соответственно. Критерием для определения величины средств, направляемых на расширение объемов производства, является соотношение «Собственный капитал / объем производства». Данное соотношение позволяет судить об избытке или недостатке собственного оборотного капитала. Из практики оценки и анализа деятельности российских предприятий оптимальное для данного показателя является изменение его значений от 0,2 до 0,25.

Расчет величины стоимости в постпрогнозный период

Определение стоимости в постпрогнозный период основано на предположении о том, что бизнес способен приносить доход и по окончании прогнозного периода. Предполагается, что после окончания прогнозного периода доходы стабилизируются, и в остаточный период будут иметь место стабильные долгосрочные темпы роста. Для определения стоимости предприятия в постпрогнозный период (реверсия) использовалась модель Гордона.

Определение денежных поступлений в первый постпрогнозный год осуществлялось исходя из предположения о том, что долгосрочный темп прироста доходов в постпрогнозный период стабилизируются.

ется на уровне 5%. Величина денежных потоков в первый год постпрогнозного периода определена на основании потоков последнего года прогнозного периода с учетом указанных темпов прироста.

Расчет текущих стоимостей будущих денежных потоков и стоимости в постпрогнозный период

Текущая стоимость денежных потоков за прогнозный период определялась методом дисконтирования денежных потоков по следующей формуле:

$$PV = S \times \frac{1}{(1+i)^n} \quad (21)$$

где: PV – текущая стоимость;
 S – известная в будущем сумма;
 i – процентная ставка;
 n – число периодов начисления процентов.

При расчете величины реверсии по модели Гордона годовой доход постпрогнозного периода капитализируется в показатели стоимости при помощи коэффициента капитализации, рассчитанного как разница между ставкой дисконта и долгосрочными темпами роста:

$$V_{(term)} = \frac{CF_{(t+1)}}{K - g} \quad (22)$$

где: $V_{(term)}$ – стоимость в постпрогнозный период;
 $CF_{(t+1)}$ – денежный поток за первый год постпрогнозного периода;
 K – ставка дисконта (в данном случае – ставка дисконта для средневзвешенной стоимости капитала ССК);
 g – долгосрочные темпы роста денежного потока.

Стоимость бизнеса в постпрогнозный период приводится к текущим стоимостным показателям по той же ставке дисконтирования, что применялась для дисконтирования денежных потоков последнего года прогнозного периода.

Расчеты приведены в таблице:

Таблица № 28

Год	1	2	3	4	5	Постпрогноз
Задаваемое значение стоимости объекта	315 713 рублей					
Объем производства килограмм в час	59,8	59,8	59,8	59,8	59,8	62,8
Объем производства килограмм в год (2 линии)	267 857	267 857	267 857	267 857	267 857	281 250
Стоимость 1 кг	7	7	7	7	7	7
Выручка от реализации	1 875 000	1 875 000	1 875 000	1 875 000	1 875 000	1 968 750
Доля заемных средств	70 %					
Себестоимость:						
- Материальные затраты	750 000	750 000	750 000	750 000	750 000	787 500
- Затраты на оплату труда	187 500	187 500	187 500	187 500	187 500	196 875
- Отчисления на социальные нужды	71 250	71 250	71 250	71 250	71 250	74 813
- Амортизация основных средств	53 000	53 000	53 000	53 000	53 000	53 000
- Прочие затраты:	42 470	42 470	42 470	42 470	42 470	44 488
плюс						
- проценты за кредит	210 000	210 000	210 000	210 000	210 000	
ИТОГО себестоимость	1 314 220	1 314 220	1 314 220	1 314 220	1 314 220	1 156 675
Валовая прибыль	560 780	560 780	560 780	560 780	560 780	812 075
Прочие затраты, не включаемые в себестоимость	16 823	16 823	16 823	16 823	16 823	24 362
Прибыль до налогообложения	476 663	476 663	476 663	476 663	476 663	690 264

Год	1	2	3	4	5	Постпрогноз
Налог на прибыль	35%	35%	35%	35%	35%	35%
Прибыль после налогообложения (чистая прибыль)	353 572	353 572	353 572	353 572	353 572	512 013
Краткосрочная кредиторская задолженность (на 1.01.2001 г.)	2 089 000 рублей					
Погашение кредиторской задолженности	353 572	353 572	353 572	353 572	353 572	321 141
Краткосрочная кредиторская задолженность (остаток)	1 735 428	1 381 856	1 028 285	674 713	321 141	-
Остаток чистого дохода	-	-	-	-	-	190 872
+ Начисление износа	53 000	53 000	53 000	53 000	53 000	53 000
+ Кредит	750 000 рублей					
+ Прирост долгосрочно задолженности						
- Использование кредита	-750 000 рублей					
- Прирост оборотного капитала						
- капитальные вложения						
Денежный поток	53 000	53 000	53 000	53 000	53 000	243 872
Собственный капитал / объем производства (по итогам 2001 года)	-3,71					
Собственный капитал / объем производства	-0,69	-0,50	-0,31	-0,12	0,07	0,23
Коэффициент текущей стоимости	0,804	0,647	0,520	0,418	0,336	0,336
Текущая стоимость денежного потока	42 618	34 269	27 556	22 158	17 817	171 296
Долгосрочный темп роста денежного потока в постпрогнозный период						5 %
Денежный поток в постпрогнозный период (реверсия), руб.						1 259 546
Погашение суммы кредита, руб.						750 000
Денежный поток						509 546
Стоимость предприятия, руб.						315 713

Таким образом, стоимость предприятия по доходному подходу с учетом округления составляет:

316 000,00 рублей
Триста шестнадцать тысяч рублей.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРЕМИИ ЗА КОНТРОЛЬНЫЙ ПАКЕТ И СКИДКИ ЗА НЕДОСТАТОЧНУЮ ЛИКВИДНОСТЬ АКЦИЙ

В процессе оценки предприятия для получения итогового вывода относительно стоимости акций в зависимости от цели оценки необходимо использовать скидки или премии:

- премия за контрольный пакет акций;
- скидка за неконтрольный пакет акций (за меньшую долю акционерного капитала);
- скидка за недостаточную ликвидность акции.

Международным стандартом по оценке бизнеса (действующего предприятия) даны следующие определения этих понятий:

- **премия за владение контрольным пакетом** акций – дополнительная оценка права собственности на контрольный пакет акций (в сравнении с владением меньшей долей), которая отражает его (права собственности) властную функцию контроля.
- **скидка за владение меньшей долей** – снижение удельной стоимости акции в пересчете на весь акционерный капитал, отражающее отсутствие властной функции контроля. Таким образом, понятие скидки за меньшую долю противоположно по смыслу понятию премии за владение контрольным пакетом акций.
- **скидка за недостаточную ликвидность** – абсолютная или процентная величина, вычитаемая из стоимости доли капитала предприятия, которая отражает недостаточную ликвидность ее ценных бумаг. Анализ ликвидности заключается в исследовании того, как легко и быстро вла-

делец может продать свою долю и перевести ее в денежные средства. Данную скидку нельзя отождествлять со скидкой за меньшую долю, которая отражает степень влияния владельца меньшей доли на деятельность предприятия и принятие важнейших решений.

Элементы контроля, которые определяют превышение стоимости контрольного пакета акций над меньшей долей, включают в себя следующие права:

1. Назначение руководителей и определение уровня их вознаграждения;
2. Определение политики предприятия и будущих направлений ее деятельности;
3. Приобретение и продажа активов предприятия;
4. Учреждение совместных предприятий, присоединение или слияние с другими предприятиями;
5. Продажа или ликвидация предприятий;
6. Регистрация акций предприятия на фондовой бирже;
7. Установление уровня или отмена выплат дивидендов.

Использование тех или иных поправок, в каждом конкретном случае оценки, зависит как от типа оцениваемой собственности, так и от применяемого метода оценки.

Доля оцениваемого владения может являться как меньшей долей, так и контрольным пакетом. Под контрольным пакетом понимается владение большинством акций предприятия, то есть владение более, чем 50 % акций предприятия. Полный контроль над предприятием обеспечивает 75 % доля владения предприятием. Меньшая доля определяет владение менее 25 % акций предприятия.

Необходимость внесения поправок в заключительную оценку также определяется типом используемого подхода оценки.

Сравнительный подход – ориентирован на оценку всего предприятия или одной его акции с точки зрения инвестора, приобретающего в предприятии меньшую долю. Причина в том, что оценочные мультипликаторы, используемые в этом методе, изначально рассчитываются по котировкам рыночной цены ликвидных акций компании-аналога, которые на фондовом рынке покупались и продавались мелкими пакетами.

Поэтому, если необходима оценка обоснований рыночной стоимости контрольного пакета анализируемого предприятия требуется к стоимости предприятия, определенного сравнительным подходом, прибавить премию за контрольный пакет акций.

Доходный подход (метод дисконтированных денежных потоков) – итоговая оценка, получаемая по данному методу, подразумевает владение контрольным пакетом акций, так как:

- 1) она выражает цену, которую инвестор заплатил бы за владение контрольным пакетом предприятия;
- 2) расчет денежных потоков основывается на контроле за решениями администрации относительно хозяйственной деятельности предприятия или будущих планах акционеров;
- 3) распределение денежных потоков на выплату дивидендов также имеет своим условием наличие контрольного собственника.

Поскольку метод дисконтирования денежных потоков приводит к получению **стоимости контрольного владения**, при определении стоимости акции при условии приобретения не дающей контроля меньшей доли в предприятии закрытого типа требуется учитывать скидку на неконтрольный пакет и скидку на недостаточную ликвидность акций.

Затратный подход – включая в себя все вышеперечисленные подходы также определяет **стоимости контрольного владения** и для определения стоимости обыкновенной акции предприятия закрытого типа требуется учитывать скидку на неконтрольный пакет и скидку на недостаточную ликвидность акций.

При определении рыночной стоимости ЗАО «Макаронная фабрика» были использованы затратный подход, доходный подход и метод накопления активов, результаты которых являются базой для расчета рыночной стоимости акционерного капитала, приходящегося на одну акцию контрольной доли владения в предприятии.

Сравнительный подход Оценщиками не использовался. Т.к. в процессе проведения данного анализа Оценщик не располагал достаточными и достоверными сведениями о продаже акций предприятий, которые можно было бы сопоставить с ЗАО «Макаронная фабрика».

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

Целью настоящей оценки являлось определение рыночной стоимости одной обыкновенной акции ЗАО «Макаронная фабрика».

Определение рыночной стоимости акций выполнено с использованием затратного подхода, доходного подхода и метода накопления активов, их результаты приведены в таблице.

Таблица № 29

№	Наименование метода оценки	Стоимость предприятия (рублей)
1	Затратный подход	1 462 000
2	Сравнительный подход	342 000
3	Доходный подход	316 000

Анализируя применимость каждого метода для оценки нашего объекта, мы пришли к следующим выводам:

Неоспоримым преимуществом затратного подхода является то, что он базируется на реальной стоимостной оценке существующих активов предприятия, большую часть которых, как правило, составляют собственные средства. Данный метод подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом. ЗАО «Макаронная фабрика» можно отнести к уникальным объектам, так как здания, занимаемые предприятием, являются памятниками архитектуры. Недостатком подхода является невозможность учета будущих денежных поступлений и уровня отдачи на существующие активы. Поэтому затратный подход как правило определяет верхнюю границу оценочной стоимости предприятия.

Достоверность затратного подхода в данном случае представляется Оценщику достаточно большой, в основном из-за достаточной объективности исходной информации и выполненных расчетов.

Сравнительный подход является единственным подходом, учитывающим рыночную стоимость, и представляет оценку, основанную на котировках акций. Недостатком этого метода является проблема сравнимости оцениваемого предприятия и предприятий-аналогов. Кроме того, данный метод опирается на ретроспективную информацию и не учитывает возможностей изменения событий в будущем, которые могут привести к принципиальным изменениям финансовых показателей.

В данном случае достоверность данного подхода является наименьшей, поскольку в качестве базы для расчета мультипликаторов использовалась стоимость чистых активов предприятий-аналогов, а не рыночные котировки их акций или рыночные стоимости предприятий в целом.

Подход с точки зрения доходности обладает преимуществом учета прогнозных оценок, опирается на ожидания администрации относительно будущих доходов, расходов и капитальных вложений. Однако, он сориентирован не на факты, а на умозрительные заключения относительно возможных вариантов будущего развития, обоснованных в большей или меньшей степени. Данный метод показывает, какую сумму в общем случае готов заплатить инвестор, ориентирующийся на собственные ожидания относительно результатов деятельности предприятия и нормы отдачи на производственные вложения. Несмотря на то, что доходный подход дает итоговый результат ниже того, который показывает метод накопления активов, достоверность этих подходов представляется Оценщику одинаковой.

Учитывая вышеизложенное, Оценщик пришел к следующим весовым коэффициентам, отражающим долю каждого из использованных методов в определении итоговой стоимости:

Таблица № 30

№	Наименование метода оценки	Весовой коэффициент
1	Затратный подход	40 %
2	Сравнительный подход	20 %
3	Доходный подход	40 %

Обоснованная рыночная стоимость ЗАО «Макаронная фабрика» представляет собой взвешенное предположение об уровне цены, по которой предприятие может перейти из рук в руки по обоюдному согласию сторон, рассчитывается по следующей формуле:

$$V = \frac{V_1 Q_1 + V_2 Q_2 + V_3 Q_3}{Q_1 + Q_2 + Q_3} \quad (23)$$

где: V - обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;
 V_1 - стоимость объекта, определённая затратным подходом, руб.;
 V_2 - стоимость объекта, определённая сравнительным подходом, руб.;
 V_3 - стоимость объекта, определённая доходным подходом, руб.;
 Q_1 - средневзвешенное значение достоверности затратного подхода;
 Q_2 - средневзвешенное значение достоверности сравнительного подхода;
 Q_3 - средневзвешенное значение достоверности доходного подхода;

$$V = \frac{1\,462\,000 \times 40 + 342\,000 \times 20 + 316\,000 \times 40}{40 + 20 + 40} = 780\,000,00 \text{ руб.}$$

Таким образом, рыночная стоимость ЗАО «Макаронная фабрика» с учетом округления:

780 000 рублей
Семьсот восемьдесят тысяч рублей

Однако, необходимо принять во внимание, что цена, установленная в случае реальной сделки, может отличаться от цены, определенной в ходе вследствие таких факторов как мотивы сторон, умение сторон вести переговоры, условия сделки (например, финансовые условия, условия перехода, условия перехода контроля над предприятием и т.д.) и иные факторы, непосредственно относящиеся к особенностям конкретной сделки.

Определение реальной рыночной стоимости ЗАО «Макаронная фабрика» подразумевало, что оплата происходит либо в денежной форме, либо в ее эквиваленте. Тем не менее, в ряде случаев покупатель старается договориться о цене на условиях, допускающих выплаты в не денежных формах. В случае сделки, условия которой предполагают продажу в кредит (фактическое финансирование за счет продавца) или возмещении стоимости покупателем в форме нематериальных активов (таких как ноу-хау, доступ на рынки, технологии и т.д.), происходит увеличение продажной цены. Данная оценка не учитывала данных факторов повышения стоимости предприятия.

Стоимость одной обыкновенной акции в контрольном пакете определяется делением стоимости предприятия на количество выпущенных акций. Стоимость одной обыкновенной акции в неконтрольном пакете рассчитывается в зависимости от стоимости акции в контрольном пакете за вычетом скидки на неконтрольный характер пакета и недостаточную ликвидность акций.

Для расчета стоимости одной акции в контрольном и неконтрольном пакете (при известной стоимости предприятия) воспользуемся соотношением:

$$V_{предпр} = Q_{КП} \times V_{КП}^1 + Q_{НКП} \times V_{НКП}^1 \quad (24)$$

где: $V_{предпр}$ – обоснованная рыночная стоимость предприятия
 $Q_{КП}$ – размер контрольного пакета акций
 $V_{КП}^1$ – стоимость 1 акции в контрольном пакете
 $Q_{НКП}$ – размер неконтрольного пакета акций
 $V_{НКП}^1$ – стоимость 1 акции в неконтрольном пакете

Стоимость акций контрольного и неконтрольного пакетов, связаны соотношением:

$$V_{НКП}^1 = V_{КП}^1 \times (1 - C_{НК}) \quad (25)$$

где: $C_{НК}$ – скидка на неконтрольный характер пакета

Скидка за неконтрольный характер пакета определяется по формуле:

$$C_{НК} = 1 - \frac{1}{1 + \text{Премия за контроль}} \quad (26)$$

Средняя премия за контроль составляет порядка 30 – 40 %.

Учитывая сложившуюся на предприятие ситуацию, что контрольный пакет находится в одних руках, принимаем величину премии за контрольный пакет в данном конкретном случае в размере 40 %. Величина скидки за неконтрольный пакет составляет:

$$P_c = 1 - \frac{1}{1 + 40\%} \approx 29\%$$

Величина контрольного пакета составляет 4 676 шт. (56 %), неконтрольного – 3 674 шт. (44 %). Решая совместно систему уравнений (25) и (26), получаем стоимость 1 обыкновенной акции:

- в контрольном пакете – **106,85 руб.;**
- в неконтрольном пакете – **76,32 руб.**

Таким образом, на основании имеющейся информации и данных, полученных в результате проведения настоящего анализа с применением методик оценки, можно сделать следующее заключение:

1. Рыночная стоимость ЗАО «Макаронная фабрика» как имущественного комплекса, по состоянию на 5 марта 2000 г. составляет, с учетом округления:

780 000 рублей

Семьсот восемьдесят тысяч рублей

2. Рыночная стоимость одной обыкновенно акции ЗАО «Макаронная фабрика», по состоянию на 5 марта 2000 г. составляет:

- в контрольном пакете – **106,85 руб.**
Сто шесть рублей 85 копеек;
- в неконтрольном пакете – **76,32 руб.**

Семьдесят шесть рублей 32 копейки.

Полученная оценка рыночной стоимости может в дальнейшем использоваться в качестве отправной точки в ходе переговоров с партнерами при определении условий реализации имущественных прав, получения кредитов по залогу имущества, страхования, сдачи в аренду, рассмотрения дел в суде по делу имущества и т. п.

Эксперт-оценщик _____ Мусатов Э.А.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Тарасевич Е. И. «Оценка недвижимости»/СПбГТУ, СПб., 1997, ISBN 5 – 7422 - 0024 – 2.
2. «Правила оценки физического износа жилых зданий», ВСН 53 - 86 (р) / Госгражданстрой. – М.: Прейскурантиздат, 1988. – 72 с.
3. Межрегиональный информационно - аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве», издаваемый фирмой КО - ИНВЕСТ.
4. Единые нормы амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР. Утверждены Постановлением Совета Министров СССР от 22 октября 1990 г. № 1072.
5. Прокопишин А. П. «Капитальный ремонт зданий: Справочник инженера - сметчика». В 2 т. Т. 2 – 2-е изд., перераб. и доп. – М. Стройиздат, 1991 г. – 416 с.: ил. ISBN 5 - 274 - 01739 - 8.
6. Информационный бюллетень «Цены на лаки, краску, сантехнику, металлоизделия и основные строительные материалы по предложениям предприятий города Астрахани». Выпущен отделом координации строительства при Главном управлении архитектуры и градостроительства администрации г. Астрахани, 1999 – 2001 г.г.
7. Специализированный журнал «Основные средства», №№ 15 - 18, 1999 г.
8. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, М. – «Стройиздат», 1970 г.
9. Каталог районных единичных расценок для строительства объектов в зонах I - V Астраханской области. В 4 - х томах. Астрахань, - 1983 г.
10. Шеремет А. Д., Негашев Е. В. «Методика финансового анализа» 3-е изд., перераб. и доп. – М. ИНФРА - М., 1999 г.
11. Оценка бизнеса. Учебник /под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 1999 г. – 512 с.
12. Доклад о социально-экономическом развитии Астраханской области в 2000 г.
13. Бюллетень банковской статистики № 5 (96). Центральный банк Российской Федерации, 2001 г.
14. «Методическое руководство по определению стоимости автотранспортных средств с учетом естественного износа и технического состояния на момент предъявления РД 37.009.015.015-98» разработанное Государственным научным центром Российской Федерации «НАМИ».
15. Журнал «Эксперт-Оборудование» №3, 2000 г. Методика оценки металлообрабатывающих станков.
16. Ковалев В. В. «Финансовый анализ». Издание 2-е, перераб., и доп. – М: Финансы и статистика, 1997 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ №1. Бухгалтерская отчетность.

Таблица № 31.

Наименования позиций	Код	01.01.97	01.01.98	01.01.99	01.01.00	01.01.01
БАЛАНС (АКТИВ)						
I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ						
Нематериальные активы (04, 05)	110	0	0	0	0	0
в том числе:						
патенты, лицензии, товарные знаки (знаки обслуживания), иные аналогичные с перечисленным права и активы	111	0	0	0	0	0
организационные расходы	112	0	0	0	0	0
деловая репутация организации	113	0	0	0	0	0
Основные средства (01, 02, 03)	120	849	1148	1040	937	1031
в том числе						
земельные участки и объекты природопользования	121	0	0	0	0	0
здания, сооружения, машины и оборудование	122	849	1148	1040	937	1031
Незавершенное строительство (07, 08, 16, 61)	130	0	0	0	0	0
Доходные вложения в материальные ценности (03)	135	0	0	0	0	0
в том числе						
имущество для передачи в лизинг	136	0	0	0	0	0
имущество, предоставляемое по договору проката	137	0	0	0	0	0
Долгосрочные финансовые вложения (06, 82)	140	1	1	1	1	1
в том числе						
инвестиции в дочерние общества	141	0	0	0	0	0
инвестиции в зависимые общества	142	0	0	0	0	0
инвестиции в другие организации	143	1	1	1	1	1
займы, предоставленные организациям на срок более 12 месяцев	144	0	0	0	0	0
прочие долгосрочные финансовые вложения	145	0	0	0	0	0
Прочие внеоборотные активы	150	0	0	0	0	0
=== ИТОГО по разделу I	190	850	1149	1041	938	1032
II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ						
Запасы	210	828	821	854	631	193
в том числе						
сырье, материалы и другие аналогичные ценности (10,12, 13,16)	211	235	211	106	86	82
животные на выращивании и откорме (11)	212	200	229	18	21	0
затраты в незавершенном производстве (издержках обращения) (20, 21, 23, 29, 30, 36, 44)	213	0	0	0	0	0
готовая продукция и товары для перепродажи (16, 40, 41)	214	117	144	50	116	111
товары отгруженные (45)	215	275	237	680	408	0
расходы будущих периодов (31)	216	0	0	0	0	0
прочие запасы и затраты	217	0	0	0	0	0
Налог на добавленную стоимость по	2	76	10	10	13	16

Наименования позиций	Код	01.01.97	01.01.98	01.01.99	01.01.00	01.01.01
приобретенным ценностям (19)	20		9	5	8	8
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты)	230	21	0	0	0	0
в том числе						
покупатели и заказчики (62, 76, 82)	231	0	0	0	0	0
векселя к получению (62)	232	21	0	0	0	0
задолженность дочерних и зависимых обществ (78)	233	0	0	0	0	0
авансы выданные (61)	234	0	0	0	0	0
прочие дебиторы	235	0	0	0	0	0
Дебиторская задолженность (платежи по которой ожидаются в течение 12 месяцев после отчетной даты)	240	61	22	235	120	89
в том числе						
покупатели и заказчики (62, 76, 82)	241	0	0	0	0	89
векселя к получению (62)	242	0	0	0	0	0
задолженность дочерних и зависимых обществ (78)	243	0	0	0	0	0
задолженность участников (учредителей) по взносам в уставный капитал (75)	244	0	0	0	0	0
авансы выданные (61)	245	0	0	0	0	0
прочие дебиторы	246	61	22	235	120	0
Краткосрочные финансовые вложения (56, 58, 82)	250	0	0	0	0	0
в том числе						
займы, предоставленные организациям на срок менее 12 месяцев	251	0	0	0	0	0
собственные акции, выкупленные у акционеров	252	0	0	0	0	0
прочие краткосрочные финансовые вложения	253	0	0	0	0	0
Денежные средства:	260	0	1	0	0	0
в том числе						
касса (50)	261	0	0	0	0	0
расчетные счета (51)	262	0	1	0	0	0
валютные счета (52)	263	0	0	0	0	0
прочие денежные средства (55, 56, 57)	264	0	0	0	0	0
Прочие оборотные активы	270	0	0	0	0	0
=== ИТОГО по разделу II	290	987	953	1194	889	450
БАЛАНС(сумма строк 190+290)	300	1836	2102	2235	1827	1482
Отклонения		0	0	0	0	0
БАЛАНС (ПАССИВ)						
III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ						
Уставный капитал (85)	410	4	8	8	8	8
Добавочный капитал (87)	420	1140	1530	1530	1530	1530
Резервный капитал (86)	430	0	0	0	0	0
в том числе						
резервы, образованные в соответствии с законодательством	431	0	0	0	0	0
резервы, образованные в соответствии с учредительными документами	432	0	0	0	0	0

Наименования позиций	Код	01.01.97	01.01.98	01.01.99	01.01.00	01.01.01
Фонд социальной сферы (88)	440	0	0	0	0	0
Целевые финансирование и поступления (96)	450	3	10	0	0	0
Нераспределенная прибыль прошлых лет (88)	460	0	0	0	0	0
Непокрытый убыток прошлых лет (88)	465	-943	-1355	-1402	-1794	-1794
Нераспределенная прибыль отчетного года (88)	470	0	0	0	0	0
Непокрытый убыток отчетного года (88)	475	0	0	0	0	-351
=== ИТОГО по разделу III	490	204	193	136	-256	-607
IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА						
Заемные средства (92, 95)	510	0	0	0	0	0
в том числе						
кредиты банков, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты	511	0	0	0	0	0
займы, подлежащие погашению более чем через 12 месяцев после отчетной даты	512	0	0	0	0	0
Прочие долгосрочные обязательства	520	0	0	0	0	0
=== ИТОГО по разделу IV	590	0	0	0	0	0
V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА						
Займы и кредиты (90, 94)	610	373	322	190	56	295
в том числе						
кредиты банков, подлежащие погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты	611	373	322	190	56	0
займы, подлежащие погашению в течение 12 месяцев после отчетной даты	612	0	0	0	0	295
Кредиторская задолженность:	620	1260	1587	1909	2027	1794
в том числе						
поставщики и подрядчики(60, 76)	621	970	1205	813	1040	1319
векселя к уплате (60)	622	0	0	0	0	0
задолженность перед дочерними и зависимыми обществами (78)	623	0	0	0	0	0
задолженность перед персоналом организации(70)	624	32	48	57	18	5
задолженность перед государственными внебюджетными фондами (69)	625	64	125	183	217	44
задолженность перед бюджетом (68)	626	67	86	88	196	206
авансы полученные (64)	627	0	0	0	0	0
прочие кредиторы	628	127	123	768	556	220
Задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов (75)	630	0	0	0	0	0
Доходы будущих периодов (83)	640	0	0	0	0	0
Резервы предстоящих расходов (89)	650	0	0	0	0	0
Прочие краткосрочные обязательства	660	0	0	0	0	0
=== ИТОГО по разделу V	690	1632	1909	2099	2083	2089
БАЛАНС (сумма строк 490+590+690)	700	1836	2102	2235	1827	1482
Отклонения		0	0	0	0	0

Отчет о финансовых результатах

Таблица № 32.

Наименования позиций	Код	01.01.97	01.01.98	01.01.99	01.01.00	01.01.01
I. Доходы и расходы по обычным видам деятельности						
Выручка (нетто) от продажи товаров, продукции, работ, услуг (за минусом НДС, акцизов и аналогичных обязательных платежей)	010	2496	780	508	640	442
в том числе от продажи:						
...	011	0	0	0	0	0
...	012	0	0	0	640	442
...	013	0	0	0	0	0
Себестоимость реализации товаров, продукции, работ, услуг	020	3367	1319	965	1068	992
в том числе от проданных:						
...	021	0	0	0	1068	992
...	022	0	0	0	0	0
...	023	0	0	0	0	0
Валовая прибыль	029	-871	-539	-457	-428	-550
Коммерческие расходы	030	0	0	0	0	0
Управленческие расходы	040	0	0	0	0	0
Прибыль (убыток) от продаж (строки 010-020-030-040)	050	-871	-539	-457	-428	-550
II. Операционные доходы и расходы						
Проценты к получению	060	0	0	0	0	0
Проценты к уплате	070	0	0	0	0	0
Доходы от участия в других организациях	080	0	0	0	0	0
Прочие операционные доходы	090	3	143	694	175	419
Прочие операционные расходы	100	68	23	31	117	16
III. Внеоперационные доходы и расходы						
Внеоперационные доходы	120	3	38	0	0	135
Внеоперационные расходы	130	10	31	253	22	285
Прибыль (убыток) до налогообложения (строки 050+060-070+080+090-100+120-130)	140	-943	-412	-47	-392	-297
Налог на прибыль и иные аналогичные обязательные платежи	150	0	0	0	54	54
Прибыль (убыток) от обычной деятельности	160	-943	-412	-47	-446	-351
IV. Чрезвычайные доходы и расходы						
Чрезвычайные доходы	170	0	0	0	0	0
Чрезвычайные расходы	180	0	0	0	0	0
Чистая прибыль (нераспределенная прибыль (убыток) отчетного периода) (строки 160+170-180)	190	-943	-412	-47	-446	-351

ПРИЛОЖЕНИЕ №2. Агрегированный баланс.

Таблица № 33.

Наименования позиций	01.01.97	01.01.98	01.01.99	01.01.00	01.01.01
АКТИВ					
Внеоборотные (постоянные) активы					
- нематериальные активы	0	0	0	0	0
- основные средства	849	1148	1040	937	1031
- незавершенные капитальные вложения	0	0	0	0	0
- долгосрочные финансовые вложения	1	1	1	1	1
- прочие внеоборотные активы	21	0	0	0	0
=== Итого внеоборотные активы	871	1149	1041	938	1032
Оборотные (текущие) активы:					
- незавершенное производство	0	0	0	0	0
- авансы поставщикам	0	0	0	0	0
- производственные запасы и МБП	235	211	106	86	82
- готовая продукция и товары	117	144	50	116	111
- дебиторская задолженность (счета к получению)	275	237	680	408	89
- денежные средства	0	1	0	0	0
- прочие оборотные активы	338	360	358	279	168
==== Итого оборотные активы	965	953	1194	889	450
ИТОГО АКТИВОВ:	1836	2102	2235	1827	1482
ПАССИВ					
Собственные средства:					
- уставный капитал	1144	1538	1538	1538	1538
- накопленный капитал	-940	-1345	-1402	-1794	-2145
==== Итого собственные средства	204	193	136	-256	-607
Заемные средства:					
- долгосрочные обязательства	0	0	0	0	0
- краткосрочные обязательства:					
- - краткосрочные кредиты	373	322	190	56	295
- - кредиторская задолженность (счета к оплате)	970	1205	813	1040	1319
- - авансы покупателей	0	0	0	0	0
- - расчеты с бюджетом	131	211	271	413	250
- - расчеты с персоналом по заработной плате	32	48	57	18	5
- - прочие текущие пассивы	127	123	768	556	220
= Итого текущие пассивы	1632	1909	2099	2083	2089
==== Итого заемные средства	1632	1909	2099	2083	2089
ИТОГО ПАССИВОВ:	1836	2102	2235	1827	1482

Отчет о прибылях и убытках

Таблица № 34.

Наименования позиций	1997	1998	1999	2000
Выручка от реализации (без НДС)	780	508	640	442
Переменные затраты	660	483	534	496
Маржинальная прибыль	121	26	106	-54
Постоянные затраты	660	483	534	496
Всего затраты на реализованную продукцию	1319	965	1068	992
Прибыль от основной деятельности	-539	-457	-428	-550
Доходы по ценным бумагам и от долевого участия в других организациях	0	0	0	0
Прочие операционные доходы (+)/расходы (-)	143	671	144	302
Прочие внереализационные доходы (+)/расходы(-)	7	-253	-22	-150
Балансовая прибыль (прибыль до налогообложения)	-389	-39	-306	-398
Налог на прибыль и иные аналогичные обязательные платежи	0	0	54	54
Прибыль (убыток) от обычной деятельности	-389	-39	-360	-452
Чрезвычайные доходы (+)/расходы (-)	0	0	0	0
Проценты за кредиты, не включаемые в себестоимость	0	0	0	0
Чистая прибыль (прибыль после налогообложения)	-389	-39	-360	-452
Товарооборот	780	508	640	442
Стоимость реализованных товаров по покупной цене	1319	965	1068	992

ПРИЛОЖЕНИЕ №3. Анализ изменения статей баланса.

Таблица № 35.

Наименования позиций	01.01.97	01.01.98	01.01.99	01.01.00	01.01.01
АКТИВ					
Внеоборотные активы					
- нематериальные активы	0	0	0	0	0
- основные средства	849	299	-108	-103	94
- незавершенные капитальные вложения	0	0	0	0	0
- долгосрочные финансовые вложения	1	0	0	0	0
- прочие внеоборотные активы	21	-21	0	0	0
=== Итого внеоборотные активы	871	278	-108	-103	94
Оборотные активы:					
- незавершенное производство	0	0	0	0	0
- авансы поставщикам	0	0	0	0	0
- производственные запасы и МБП	235	-24	-105	-20	-4
- готовая продукция и товары	117	27	-94	66	-5
- дебиторская задолженность (счета к получению)	275	-38	443	-272	-319
- денежные средства	0	1	-1	0	0
- прочие оборотные активы	338	22	-2	-79	-111
=== Итого оборотные активы	965	-12	241	-305	-439
ИТОГО АКТИВОВ:	1836	266	133	-408	-345
ПАССИВ					
Собственные средства:					
- уставный капитал	1144	394	0	0	0
- накопленный капитал	-940	-405	-57	-392	-351
=== Итого собственных средств	204	-11	-57	-392	-351
Заемные средства:					
- долгосрочные обязательства	0	0	0	0	0
- краткосрочные обязательства:					
- - краткосрочные кредиты	373	-51	-132	-134	239
- - кредиторская задолженность (счета к оплате)	970	235	-392	227	279
- - авансы покупателей	0	0	0	0	0
- - расчеты с бюджетом	131	80	60	142	-163
- - расчеты по заработной плате	32	16	9	-39	-13
- - прочие текущие пассивы	127	-4	645	-212	-336
= Итого текущие пассивы	1632	277	190	-16	6
=== Итого заемных средств	1632	277	190	-16	6
ИТОГО ПАССИВОВ:	1836	266	133	-408	-345

ПРИЛОЖЕНИЕ №4. Структура баланса.

Таблица № 36.

Наименования позиций	01.01.97	01.01.98	01.01.99	01.01.00	01.01.01
СТРУКТУРА ВНЕОБОРОТНЫХ АКТИВОВ					
Нематериальные активы	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Основные средства	97,4%	99,9%	99,9%	99,9%	99,9%
Незавершенные капитальные вложения	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Долгосрочные финансовые вложения	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%	0,1%
Прочие внеоборотные активы	2,5%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=== Итого внеоборотные активы	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Доля в общих активах	47,4%	54,7%	46,6%	51,3%	69,6%
СТРУКТУРА ОБОРОТНЫХ АКТИВОВ					
Незавершенное производство	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Авансы поставщикам	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Производственные запасы и МБП	24,4%	22,1%	8,9%	9,7%	18,2%
Готовая продукция и товары	12,1%	15,1%	4,2%	13,0%	24,7%
Дебиторская задолженность (счета к получению)	28,5%	24,9%	57,0%	45,9%	19,8%
Денежные средства	0,0%	0,1%	0,0%	0,0%	0,0%
Прочие текущие активы	35,0%	37,8%	30,0%	31,4%	37,3%
=== Итого оборотные активы	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Доля в общих активах	52,6%	45,3%	53,4%	48,7%	30,4%
СТРУКТУРА ИНВЕСТИРОВАННОГО КАПИТАЛА					
Уставный капитал	560,7%	796,9%	1130,9%	-600,8%	-253,4%
Накопленный капитал	-460,7%	-696,9%	-1030,9%	700,8%	353,4%
Долгосрочные обязательства	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
=== Итого инвестированный капитал	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Доля в общих пассивах	11,1%	9,2%	6,1%	-14,0%	-41,0%
СТРУКТУРА ТЕКУЩИХ ПАССИВОВ					
Краткосрочные кредиты	22,8%	16,9%	9,1%	2,7%	14,1%
Кредиторская задолженность (счета к оплате)	59,4%	63,1%	38,7%	49,9%	63,1%
Авансы покупателей	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Расчеты с бюджетом	8,0%	11,1%	12,9%	19,8%	12,0%
Расчеты по заработной плате	2,0%	2,5%	2,7%	0,9%	0,2%
Прочие текущие пассивы	7,8%	6,4%	36,6%	26,7%	10,5%
=== Итого текущие пассивы	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Доля в общих пассивах	88,9%	90,8%	93,9%	114,0%	141,0%

Структура отчета о прибылях и убытках

Таблица № 37.

Наименования позиций	1997	1998	1999	2000
<i>Соотношения показателей и выручки от реализации:</i>				
Выручка от реализации (без НДС)	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Переменные затраты	67,4%	67,4%	67,4%	67,4%
Маржинальная прибыль	32,6%	32,6%	32,6%	32,6%
Постоянные затраты	67,4%	67,4%	67,4%	67,4%
Всего затраты на реализованную продукцию	52,8%	38,7%	42,8%	39,7%
Прибыль от основной деятельности	-34,9%	-34,9%	-34,9%	-34,9%
<i>Соотношения показателей и балансовой прибыли:</i>				
Балансовая прибыль	100,0%	100,0%	100,0%	100,0%
Прибыль от основной деятельности	92,3%	92,3%	92,3%	92,3%
Доходы по ЦБ и от долевого участия	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Прочие операционные доходы	7,0%	7,0%	7,0%	7,0%
Прочие внереализационные доходы	0,7%	0,7%	0,7%	0,7%
Отношение налога на прибыль и иных аналогичных обязательных платежей к балансовой прибыли	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Чистая прибыль в общей величине доходов	-41,8%	-4,2%	-47,2%	-76,1%

ПРИЛОЖЕНИЕ №5. Определение физического износа зданий и сооружений.

Таблица № 38

Здание административного корпуса (Литер "В")	Удельный вес в общей стоимости, %	Фактический физический износ элемента, %	Доля физического износа элемента в общем физическом износе, %
ФУНДАМЕНТЫ	9,0%	35%	3,15%
СТЕНЫ	18,0%	40%	7,20%
ПЕРЕГОРОДКИ	3,0%	45%	1,35%
ПЕРЕКРЫТИЯ	10,0%	40%	4,00%
КРОВЛЯ	4,0%	60%	2,40%
ЛЕСТНИЦЫ, входы	9,0%	45%	4,05%
Проемы	10,0%	45%	4,50%
ПОЛЫ	8,0%	50%	4,00%
ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ	8,0%	50%	4,00%
Санитарно-технические устройства	5,6%	50%	2,80%
Электротехнические устройства	3,7%	50%	1,85%
ПРОЧИЕ РАБОТЫ	11,7%	45%	5,27%
Физический износ здания:	100%		44,57%

Таблица № 39

Здание административного корпуса (Литер "Г")	Удельный вес в общей стоимости, %	Фактический физический износ элемента, %	Доля физического износа элемента в общем физическом износе, %
ФУНДАМЕНТЫ	9,0%	35%	3,15%
СТЕНЫ	18,0%	40%	7,20%
ПЕРЕГОРОДКИ	3,0%	45%	1,35%
ПЕРЕКРЫТИЯ	10,0%	40%	4,00%
КРОВЛЯ	4,0%	60%	2,40%
ЛЕСТНИЦЫ, входы	9,0%	50%	4,50%
Проемы	10,0%	45%	4,50%
ПОЛЫ	8,0%	50%	4,00%
ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ	8,0%	50%	4,00%
Санитарно-технические устройства	5,6%	50%	2,80%
Электротехнические устройства	3,7%	50%	1,85%
ПРОЧИЕ РАБОТЫ	11,7%	45%	5,27%
Физический износ здания:	100%		45,02%

Таблица № 40

Холодный пристрой (Литер "Г")	Удельный вес в общей стоимости, %	Фактический физический износ элемента, %	Доля физического износа элемента в общем физическом износе, %
ФУНДАМЕНТЫ	11,0%	40%	4,40%
СТЕНЫ и перегородки	26,0%	40%	10,40%
ПЕРЕКРЫТИЯ и покрытия	4,0%	50%	2,00%
КРОВЛЯ	13,0%	50%	6,50%
Проемы	7,0%	40%	2,80%
ПОЛЫ	14,0%	50%	7,00%
ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ	18,0%	50%	9,00%
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	4,0%	40%	1,60%
ПРОЧИЕ РАБОТЫ	3,0%	45%	1,35%
Физический износ здания:	100%		45,05%

Таблица № 41

Здание макаронного цеха (Литер "Б")	Удельный вес в общей стоимости, %	Фактический физический износ элемента, %	Доля физического износа элемента в общем физическом износе, %
ФУНДАМЕНТЫ	11,0%	45%	4,95%
СТЕНЫ и перегородки	22,0%	40%	8,80%
ПЕРЕКРЫТИЯ и покрытия	24,0%	65%	15,60%
КРОВЛЯ	11,0%	60%	6,60%
Проемы	4,0%	50%	2,00%
ПОЛЫ	7,0%	50%	3,50%
ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ	6,0%	50%	3,00%
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	12,0%	45%	5,40%
ПРОЧИЕ РАБОТЫ	3,0%	50%	1,50%
Физический износ здания:	100%		51,35%

Таблица № 42

Цокольный этаж (Литер "Б")	Удельный вес в общей стоимости, %	Фактический физический износ элемента, %	Доля физического износа элемента в общем физическом износе, %
ФУНДАМЕНТЫ	11,0%	45%	4,95%
СТЕНЫ и перегородки	22,0%	50%	11,00%
ПЕРЕКРЫТИЯ и покрытия	24,0%	60%	14,40%
КРОВЛЯ	11,0%	50%	5,50%
Проемы	4,0%	50%	2,00%
ПОЛЫ	7,0%	50%	3,50%
ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ	6,0%	80%	4,80%
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	12,0%	60%	7,20%
ПРОЧИЕ РАБОТЫ	3,0%	55%	1,65%
Физический износ здания:	100%		55,00%

Таблица № 43

Холодный пристрой (Литер "б")	Удельный вес в общей стоимости, %	Фактический физический износ элемента, %	Доля физического износа элемента в общем физическом износе, %
ФУНДАМЕНТЫ	11,0%	45%	4,95%
СТЕНЫ и перегородки	26,0%	50%	13,00%
ПЕРЕКРЫТИЯ и покрытия	4,0%	55%	2,20%
КРОВЛЯ	13,0%	60%	7,80%
Проемы	7,0%	45%	3,15%
ПОЛЫ	14,0%	50%	7,00%
ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ	18,0%	55%	9,90%
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	4,0%	50%	2,00%
ПРОЧИЕ РАБОТЫ	3,0%	50%	1,50%
Физический износ здания:	100%		51,50%

Таблица № 44

Здание котельной и механической мастерской (Литер "д")	Удельный вес в общей стоимости, %	Фактический физический износ элемента, %	Доля физического износа элемента в общем физическом износе, %
ФУНДАМЕНТЫ	9,0%	45%	4,05%
СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ	17,0%	45%	10,80%
ПЕРЕКРЫТИЯ и покрытия	12,0%	50%	8,50%
КРОВЛЯ	8,0%	75%	6,75%
ПОЛЫ	27,0%	50%	8,50%
Проемы	6,0%	45%	1,80%
ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ	2,0%	90%	6,30%
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	11,0%	45%	5,40%
ПРОЧИЕ РАБОТЫ	8,0%	55%	0,55%
Физический износ здания:	100%		52,65%

Таблица № 45

Холодный пристрой (Литер "д")	Удельный вес в общей стоимости, %	Фактический физический износ элемента, %	Доля физического износа элемента в общем физическом износе, %
ФУНДАМЕНТЫ	11,0%	40%	4,40%
СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ	26,0%	45%	11,70%
ПЕРЕКРЫТИЯ и покрытия	4,0%	50%	2,00%
КРОВЛЯ	13,0%	60%	7,80%
ПОЛЫ	14,0%	50%	3,50%
Проемы	7,0%	50%	7,00%
ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ	18,0%	60%	10,80%
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	4,0%	50%	2,00%
ПРОЧИЕ РАБОТЫ	3,0%	55%	1,65%
Физический износ здания:	100%		50,85%

Таблица № 46

Здание проходной (Литер "П")	Удельный вес в общей стоимости, %	Фактический физический износ элемента, %	Доля физического износа элемента в общем физическом износе, %
ФУНДАМЕНТЫ	9,0%	40%	3,60%
СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ	17,0%	50%	8,50%
ПЕРЕКРЫТИЯ и покрытия	12,0%	45%	5,40%
КРОВЛЯ	8,0%	50%	4,00%
ПОЛЫ	27,0%	40%	10,80%
Проемы	6,0%	45%	2,70%
ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ	2,0%	50%	1,00%
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	11,0%	45%	4,95%
ПРОЧИЕ РАБОТЫ	8,0%	45%	3,60%
Физический износ здания:	100%		44,55%

Таблица № 47

Трансформаторная подстанция (Литер "ТП")	Удельный вес в общей стоимости, %	Фактический физический износ элемента, %	Доля физического износа элемента в общем физическом износе, %
ФУНДАМЕНТЫ	18,0%	30%	5,40%
СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ	26,0%	40%	10,40%
ПЕРЕКРЫТИЯ и покрытия	11,0%	45%	4,95%
КРОВЛЯ	8,0%	50%	4,00%
ПОЛЫ	7,0%	60%	4,20%
Проемы	11,0%	40%	4,40%
ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ	2,0%	40%	0,80%
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	5,0%	40%	2,00%
ПРОЧИЕ РАБОТЫ	12,0%	40%	4,80%
Физический износ здания:	100%		40,95%

Таблица № 48

Сарай (Литер "З")	Удельный вес в общей стоимости, %	Фактический физический износ элемента, %	Доля физического износа элемента в общем физическом износе, %
ФУНДАМЕНТЫ	16,0%	45%	7,20%
СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ	42,0%	60%	25,20%
КРОВЛЯ	18,0%	65%	11,70%
ПОЛЫ	2,0%	80%	1,60%
Проемы	15,0%	60%	9,00%
ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ	2,0%	100%	2,00%
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	2,0%	100%	2,00%
ПРОЧИЕ РАБОТЫ	3,0%	60%	1,80%
Физический износ здания:	100%		60,50%

Таблица № 49

Здание свинарника	Удельный вес в общей стоимости, %	Фактический физический износ элемента, %	Доля физического износа элемента в общем физическом износе, %
ФУНДАМЕНТЫ	9,0%	30%	2,70%
СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ	16,0%	40%	6,40%
ПОКРЫТИЕ	43,0%	50%	21,50%
ПОЛЫ	12,0%	90%	10,80%
Проемы	8,0%	40%	3,20%
ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ	2,0%	80%	1,60%
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	3,0%	100%	3,00%
ПРОЧИЕ РАБОТЫ	7,0%	55%	3,85%
Физический износ здания:	100%		53,05%

Таблица № 50

Здание для обслуживающего персонала	Удельный вес в общей стоимости, %	Фактический физический износ элемента, %	Доля физического износа элемента в общем физическом износе, %
ФУНДАМЕНТЫ	18,0%	15%	2,70%
СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ	19,0%	20%	3,80%
ПЕРЕКРЫТИЯ и покрытия	7,0%	25%	1,75%
КРОВЛЯ	6,0%	30%	1,80%
ПОЛЫ	8,0%	25%	2,00%
Проемы	9,0%	25%	2,25%
ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ	10,0%	25%	2,50%
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	17,0%	20%	3,40%
ПРОЧИЕ РАБОТЫ	6,0%	20%	1,20%
Физический износ здания:	100%		21,40%

Таблица № 51

Пристрой	Удельный вес в общей стоимости, %	Фактический физический износ элемента, %	Доля физического износа элемента в общем физическом износе, %
ФУНДАМЕНТЫ	11,0%	15%	1,65%
СТЕНЫ и перегородки	26,0%	20%	5,20%
ПЕРЕКРЫТИЯ и покрытия	4,0%	25%	1,00%
КРОВЛЯ	13,0%	25%	3,25%
Проемы	7,0%	25%	1,75%
ПОЛЫ	14,0%	25%	3,50%
ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ	18,0%	30%	5,40%
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	4,0%	20%	0,80%
ПРОЧИЕ РАБОТЫ	3,0%	25%	0,75%
Физический износ здания:	100%		23,30%

Таблица № 52

Гараж (Литер "И")	Удельный вес в общей стоимости, %	Фактический физический износ элемента, %	Доля физического износа элемента в общем физическом износе, %
ФУНДАМЕНТЫ	17,0%	25%	4,25%
КАРКАС, СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ	30,0%	30%	9,00%
ПЕРЕКРЫТИЯ и покрытия	6,0%	30%	1,80%
КРОВЛЯ	7,0%	50%	3,50%
ПОЛЫ	7,0%	40%	2,80%
Проемы	6,0%	30%	1,80%
ОТДЕЛОЧНЫЕ РАБОТЫ	5,0%	90%	4,50%
Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	18,0%	50%	9,00%
ПРОЧИЕ РАБОТЫ	4,0%	40%	1,60%
Физический износ здания:	100%		38,25%

Таблица № 53

Навес (Литер "Е")	Удельный вес в общей стоимости, %	Фактический физический износ элемента, %	Доля физического износа элемента в общем физическом износе, %
ФУНДАМЕНТЫ	4,3%	40%	1,74%
КРОВЛЯ	62,0%	50%	30,98%
ПОЛЫ	25,0%	40%	10,00%
Электроосвещение	2,2%	50%	1,09%
ПРОЧИЕ РАБОТЫ	6,5%	50%	3,26%
Физический износ здания:	100%		47,07%

Таблица № 54

Навес (Литер "К")	Удельный вес в общей стоимости, %	Фактический физический износ элемента, %	Доля физического износа элемента в общем физическом износе, %
ФУНДАМЕНТЫ	4,0%	40%	1,60%
СТЕНЫ И ПЕРЕГОРОДКИ	8,0%	50%	4,00%
КРОВЛЯ	57,0%	45%	25,65%
ПОЛЫ	23,0%	45%	10,35%
Электроосвещение	2,0%	60%	1,20%
ПРОЧИЕ РАБОТЫ	6,0%	45%	2,70%
Физический износ здания:	100%		45,50%

Таблица № 55

Навес (Литер "Л")	Удельный вес в общей стоимости, %	Фактический физический износ элемента, %	Доля физического износа элемента в общем физическом износе, %
ФУНДАМЕНТЫ	4,3%	40%	1,74%
КРОВЛЯ	62,0%	50%	30,98%
ПОЛЫ	25,0%	40%	10,00%
Электроосвещение	2,2%	50%	1,09%
ПРОЧИЕ РАБОТЫ	6,5%	50%	3,26%
Физический износ здания:	100%		47,07%

Таблица № 56

Навес (Литер "М")	Удельный вес в общей стоимости, %	Фактический физический износ элемента, %	Доля физического износа элемента в общем физическом износе, %
ФУНДАМЕНТЫ	4,3%	40%	1,74%
КРОВЛЯ	62,0%	50%	30,98%
ПОЛЫ	25,0%	40%	10,00%
Электроосвещение	2,2%	50%	1,09%
ПРОЧИЕ РАБОТЫ	6,5%	50%	3,26%
Физический износ здания:	100%		47,07%