Общество с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки, экспертизы и права»
ИНН\КПП 1327006179\132601001 ОГРН 1081327000556
Юридический/почтовый адрес: 430005, РМ, г.Саранск, ул. Б.Хмельницкого, д. 59, помещение 1а
сайт:http://expert-saransk.ru/e-mail: expert13-saransk@yandex.ru

"УТВЕРЖДАЮ"
Директор ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права»
_____/Е.В.Ламзин/
"29" августа 2022 г.

ОТЧЕТ № ОЦ378-2021/2/1

Определение справедливой (рыночной) стоимости 1 (Одной) обыкновенной бездокументарной акции Акционерного общества «Комбинат Упаковочных Решений» (АО «КУР») в составе пакета акций, состоящего из 500 000 (Пятьсот тысяч) штук, что составляет 99,98% уставного капитала; указанный пакет принадлежит владельцам паев ООО УК "ПРОФИНВЕСТ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций «Региональный фонд инвестиций в субъекты малого и среднего предпринимательства Республики Мордовия» (регистрационный номер выпуска ценных бумаг 1-01-20496-Р от 16.12.2010г.);

Дата определения стоимости: 1 декабря 2021 г.
Дата составления отчета: 29 августа 2022 г.

Заказчик **Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ПРОФИНВЕСТ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций «Региональный фонд инвестиций в субъекты малого и среднего предпринимательства Республики Мордовия»**

Саранск 2021 г.

Сопроводительное письмо

Генеральному директору ООО УК «ПРОФИНВЕСТ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций «Региональный фонд инвестиций в субъекты малого и среднего предпринимательства Республики Мордовия» Бархударову Р.Р.

Уважаемый Роман Рубенович!

На основании договора на оказание услуг по оценке от 29 июля 2020 г. оценщик произвел оценку справедливой (рыночной) стоимости 1 (Одной) обыкновенной бездокументарная акции Акционерного общества «Комбинат Упаковочных Решений» (АО «КУР») (ОГРН 1101326001919) в составе пакета акций, состоящего из 500 000 (Пятьсот тысяч) штук, что составляет 99,98% уставного капитала; указанный пакет принадлежит владельцам паев ООО УК "ПРОФИНВЕСТ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций «Региональный фонд инвестиций в субъекты малого и среднего предпринимательства Республики Мордовия» (регистрационный номер выпуска ценных бумаг 1-01-20496-Р от 16.12.2010г.).

Оценка проводилась с целью принятия управленческих решений, в том числе, купли-продажи объекта оценки; отражения справедливой стоимости объекта оценки во внутреннем учете и отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «Региональный фонд инвестиций в субъекты малого и среднего предпринимательства Республики Мордовия». Отчет не может быть использован для иных целей.

Выводы, содержащиеся в прилагаемом отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, анализа предоставленной Заказчиком информации об имуществе, на опыте и профессиональных знаниях Оценщика.

Проверка финансовых и иных данных, предоставленных Заказчиком, не проводилась. Указанная информация принята как достоверная.

Обращаем Ваше внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика Объекта оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых ограничений и допущений.

Приведенные ниже расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что справедливая (рыночная) стоимость 1 (Одной) обыкновенной бездокументарная акции Акционерного общества «Комбинат Упаковочных Решений» (АО «КУР») (ОГРН 1101326001919) в составе пакета акций, состоящего из 500 000 (Пятьсот тысяч) штук, что составляет 99,98% уставного капитала; указанный пакет принадлежит владельцам паев ООО УК "ПРОФИНВЕСТ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций «Региональный фонд инвестиций в субъекты малого и среднего предпринимательства Республики Мордовия» (регистрационный номер выпуска ценных бумаг 1-01-20496-Р от 16.12.2010г.) по состоянию на 1 декабря 2021 года составляет:

91,68 (девяносто один) рубль 68 копеек

Справедливая (рыночная) стоимость пакета акций, состоящего из 500 000 (Пятьсот тысяч) штук, что составляет 99,98% уставного капитала по состоянию на 1 декабря 2021 года составляет:

45 840 000,00
(сорок пять миллионов восемьсот сорок тысяч) рублей

Настоящий отчет составлен в соответствие с Федеральным законом “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ, Федеральным стандартом оценки №1, утвержденным Приказом Минэкономразвития России «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» от 20.05.2015 года №297, Федеральным стандартом оценки №2, утвержденным Приказом Минэкономразвития России «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20.05.2015 года №298, Федеральным стандартом оценки №3, утвержденным Приказом Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20.05.2015 года №299, Федеральным стандартом оценки №8, утвержденным Приказом Минэкономразвития России «Оценка бизнеса (ФСО №8)» от 01.06.2015 г. №326, с Меж-

дународным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", введённым в действие приказом Минфина России от 28 декабря 2015 г. N 217н.

.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
директор ООО «Институт независимой
оценки, экспертизы и права» Ламзин Е.В.



Содержание

1.ОБЩАЯ ЧАСТЬ
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ
3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ
4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.
5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ
6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.
8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.
9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
10. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.
11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО1, ФСО2.
12. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
13. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.
14. АНАЛИЗ РЫНКА/СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТЬСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.
15. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА
16. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
17. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ
18. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ
19. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
20. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ
ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА

1.ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Таблица 1. Основные факты и выводы

Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета)	ОЦ378-2021/2/1
Основание для проведения оценки	Договор на оказание услуг по оценке от 29 июля 2020 г.
Краткое описание Объекта оценки	

Объект оценки:
1 (Одна) обыкновенной бездокументарная акции Акционерного общества «Комбинат Упаковочных Решений» (АО «КУР») (ОГРН 1101326001919) в составе пакета акций, состоящего из 500 000 (Пятьсот тысяч) штук, что составляет 99,98% уставного капитала; указанный пакет принадлежит владельцам паев ООО УК "ПРОФИНВЕСТ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций «Региональный фонд инвестиций в субъекты малого и среднего предпринимательства Республики Мордовия» (регистрационный номер выпуска ценных бумаг 1-01-20496-Р от 16.12.2010г.)
Адрес местонахождения: Адрес местонахождения: 430003, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Рабочая, 115
ОГРН 1101326001919
Полное наименование общества: Акционерное общество Комбинат Упаковочных Решений»
Сокращенное наименование общества: АО «КУР»
ИНН 1326215701

Коды ОКВЭД:
17.29 Производство прочих изделий из бумаги и картона
18.12 Прочие виды полиграфической деятельности
18.13 Изготовление печатных форм и подготовительная деятельность

Структура и персональный состав органов управления юридического лица:
- Общее собрание участников;
- Генеральный директор.

Высшим органом управления Общества является общее собрание участников.
В списке участников/учредителей акционерного общества по состоянию на дату оценки зарегистрированы:

№ п/п	Фамилия, имя, отчество или наименование зарегистрированного лица	Размер доли, %	Размер доли, шт.	Номинальная стоимость доли, руб.
1	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ПРОФИНВЕСТ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций «Региональный фонд инвестиций в субъекты малого и среднего предпринимательства Республики Мордовия»	99,98	500 000	50 000 000
2	Малышев Сергей Юрьевич	0,02	100	10 000

Генеральный директор Общества – Рощин Юрий Владимирович

Краткое описание имущественных прав	Право собственности
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Иностранные валюты в настоящем отчете не использовались
Наименование собственника	Закрытый паевой инвестиционный фонд смешанных инвестиций «Региональный фонд инвестиций в субъекты малого и среднего предпринимательства Республики Мордовия»
Цель и задачи оценки	Задачей проведения оценки является: определение справедливой стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки. Цель - определение справедливой (рыночной) стоимости согласно требованиям ФЗ

	«Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости Объекта оценки)	01 декабря 2021 г.
Период проведения работ	С 06.12.2021г. по 29.08.2022г.
Дата составления Отчета	26 июля 2022 г.
Дата осмотра Объекта оценки	Не проводился (не применимо). Осмотр основных средств – 06.12.2021г.
Результаты оценки	
А) Затратный подход	Справедливая (рыночная) стоимость 1 (Одной) обыкновенной бездокументарной акции Акционерного общества составляет: 91,68 (девяносто один) рубль 68 копеек Справедливая (рыночная) стоимость пакета акций, состоящего из 500 000 (Пятьсот тысяч) штук, что составляет 99,98% уставного капитала составляет: 45 840 000,00 (сорок пять миллионов восемьсот сорок тысяч) рублей
Б) Сравнительный подход	Не применялся, обоснованный отказ
В) Доходный подход	Не применялся, обоснованный отказ
Итоговая величина рыночной стоимости оцениваемых объектов	Справедливая (рыночная) стоимость 1 (Одной) обыкновенной бездокументарной акции Акционерного общества составляет: 91,68 (девяносто один) рубль 68 копеек Справедливая (рыночная) стоимость пакета акций, состоящего из 500 000 (Пятьсот тысяч) штук, что составляет 99,98% уставного капитала составляет: 45 840 000,00 (сорок пять миллионов восемьсот сорок тысяч) рублей

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 2 Задание на оценку

Объект оценки	1 (Одна) обыкновенная бездокументарная акция Акционерного общества «Комбинат Упаковочных Решений» (АО «КУР») (ОГРН 1101326001919) в составе пакета акций, состоящего из 500 000 (Пятьсот тысяч) штук, что составляет 99,98% уставного капитала; указанный пакет принадлежит владельцам паев ООО УК "ПРОФИНВЕСТ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций «Региональный фонд инвестиций в субъекты малого и среднего предпринимательства Республики Мордовия» (регистрационный номер выпуска ценных бумаг 1-01-20496-Р от 16.12.2010г.)
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Оценивается право собственности на объект оценки без каких-либо ограничений. В соответствии с Гражданским кодексом право собственности имеет следующее содержание (ст. 209): «…1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. 2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом. 3. Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом

	(статья 129), осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц. 4. Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица…»
Цель и задачи оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки. От оценщика требуется надлежащее исполнение своих обязанностей, возложенных на него настоящим заданием на оценку, своевременное составление в письменной форме и передача Заказчику отчета об оценке, соответствующего требованиям ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
Предполагаемое использование результатов оценки.	1. Результатом оценки является итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки. 2. Определение справедливой стоимости объекта оценки производится для целей: - принятия управленческих решений, в том числе, купли-продажи объекта оценки; - отражения справедливой стоимости объекта оценки во внутреннем учете и отчетности Закрытого паевого инвестиционного фонда смешанных инвестиций «Региональный фонд инвестиций в субъекты малого и среднего предпринимательства Республики Мордовия».
Вид стоимости	Справедливая (рыночная) стоимость
Дата оценки	«01» декабря 2021 г.
Срок проведения оценки	с 06.12.2021г. по 29.08.2022г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Юридическая экспертиза прав на объекты оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась. Дополнительные допущения, сделанные в ходе выполнения настоящей оценки, приведены в соответствующем разделе Отчета.
Иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки	
В соответствии с п. 26. ФСО 1.	
После проведения процедуры согласования Оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное.	От Оценщика не требуется приводить свое суждение об интервале, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки.
В соответствии с п. 14 ФСО 3.	
Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством Российской Федерации или заданием на оценку.	В данной оценке итоговая величина стоимости представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления
В соответствии с п. 5 ФСО 8.	
а). Данные об объекте оценки – при оценке доли в уставном (складочном) капитале организации - размер оцениваемой доли	1 (Одной) обыкновенной бездокументарная акции Акционерного общества «Комбинат Упаковочных Решений» (АО «КУР») (ОГРН 1101326001919) в составе пакета акций, состоящего из 500 000 (Пятьсот тысяч) штук, что составляет 99,98% уставного капитала; указанный пакет принадлежит владельцам паев ООО УК "ПРОФИНВЕСТ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций «Региональный

	фонд инвестиций в субъекты малого и среднего предпринимательства Республики Мордовия» (регистрационный номер выпуска ценных бумаг 1-01-20496-Р от 16.12.2010г.)
б). Полное и сокращенное фирменное наименование организации (включая организационно-правовую форму), акции, паи в паевом фонде, доли в уставном (складочном) капитале, имущественный комплекс которой оцениваются (далее также - организация, ведущая бизнес), а также ее место нахождения, основной государственный регистрационный номер (ОГРН).	Акционерное общество «Комбинат Упаковочных Решений» (АО «КУР»). Адрес местонахождения: 430003, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Рабочая, 115, ОГРН 1101326001919
Оценщик	Ламзин Евгений Валерьевич – член Саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков (СМАО)

3. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

1. Оценка выполнена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.98г., Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297, Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298, Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299, Федеральным стандартом оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО N 7)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. N 611, Федеральным стандартом оценки №8, утвержденным Приказом Минэкономразвития России «Оценка бизнеса (ФСО №8)» от 01.06.2015 г. №326, Федеральным стандартом оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №328, Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости", а также Сводом стандартов оценки СМАО, членом которой является оценщик. Оценщик по запросу заказчика представляет информацию о членстве в саморегулируемой организации оценщиков.
2. Оценщик имеет право применять самостоятельно методы проведения оценки объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.
3. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
4. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета, и представляют собой собственный, непредвзятый и профессиональный анализ, мнения и заключения.
5. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам. Обстоятельства, препятствующие проведению объективной оценки, отсутствуют.
6. Вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
7. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования своих знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
8. Оценщик гарантирует, что не будет разглашать конфиденциальную информацию, полученную от заказчика в ходе проведения оценки, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Заявление о соблюдении

Оценка проведена в соответствии с МСО, при выполнении задания оценщик следовал этическим и профессиональным требованиям Кодекса поведения МСО, отступления от требований МСО отсутствуют.

4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.

Оценка — это совокупность логических процедур и расчётов, имеющих целью формирование обоснованного заключения о величине стоимости оцениваемых прав на объект. По сути, это моделирование представлений потенциальных рационально мыслящих и свободных в действиях покупателей и продавцов (арендаторов и арендодателей) о полезности имущества, зависимости таковой от его

свойств и об их готовности приобрести данное имущество (расстаться с ним) за приемлемую (по их представлениям) сумму денег.

Процесс оценки стоимости объекта оценки представляет собой совокупность действий по выявлению и анализу физических, экономических, социальных и т.п. факторов, оказывающих влияние на величину стоимости объекта. Он должен состоять из следующих основных этапов:

Заключение с Заказчиком договора на оказание услуг по оценке.

Постановка задания на оценку. Идентификация оцениваемого актива. Определение целей и задач оценки, оцениваемых прав, вида оцениваемой стоимости, способа возможного использования и границ применимости результатов оценки. Согласование с Заказчиком объема и требуемых акцентов исследования, основных допущений и ограничений оценки.

Описание и анализ объекта оценки. Местоположение, состав и техническое состояние имущества. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

Анализ конкурентного окружения и факторов, влияющих на стоимость. Анализ рынка, соотношение спроса и предложения, конкурентный контекст, его динамика и перспективы развития. Финансовые альтернативы с аналогичным риском инвестирования. Типичные участники рынка, их мотивация, стандартные условия сделок.

Анализ наилучшего способа использования объекта оценки. В соответствии с МСО 2005, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Выбор методов оценки в рамках стандартных подходов к оценке. Согласно Стандартам оценки, обязательным к применению субъектами оценочной деятельности в Российской Федерации, в оценке анализируется применимость использования трех подходов: затратного, сравнительного и доходного. В рамках каждого из подходов существует набор методов оценки, т.е. конкретных способов расчета стоимости объекта.

Проведение расчетов. В рамках применимых подходов и методов осуществляются расчеты показателей рыночной стоимости (арендной ставки) оцениваемого объекта.

Заключение о стоимости. Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. На данном этапе проводится анализ достоверности полученных величин стоимости и соответствия каждого подхода заявленным целям оценки, осуществляется взвешивание и согласование результатов, производится окончательное заключение о стоимости и сертификация оценки.

Составление отчета об оценке. Отчет об оценке составляется как документ, содержащий достоверные сведения доказательственного характера, и передается Заказчику.

5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 3. Сведения о Заказчике

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ПРОФИНВЕСТ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций «Региональный фонд инвестиций в субъекты малого и среднего предпринимательства Республики Мордовия»
ОГРН, дата присвоения	1047796726669, Дата присвоения ОГРН: 04.10.2002
Адрес	430002, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Советская, 50, корп.1

Таблица 4. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Ламзин Евгений Валерьевич
Местонахождение оценщика (почтовый адрес)	430030 г. Саранск, ул. Гагарина, 16, кв.5
Контактная информация	8(8342)37-49-65, 8(960)330-03-58
Паспорт	8905 949214 выдан ОВД Ленинского района г. Саранска 13.05.2006г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация оценщиков» №2370 от 23.05.2008г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области	Диплом Нижегородского Государственного университета им. Н. И. Лобачевского о профессиональной переподготовке ПП №784348 от 04.07.2007г.

оценочной деятельности	
Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности	№031855-3 от 19.11.2021г. «Оценка бизнеса», выдан на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров» от 19.11.2021г. №227
Повышение квалификации	Свидетельство Нижегородского Государственного университета им. Н. И. Лобачевского о повышении квалификации от 28 июня 2010г. Удостоверение НОУДПО «Институт профессионального образования» о повышении квалификации от 23 марта 2014г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность Оценщика застрахована в ОАО "АльфаСтрахование", на период с 15.04.2021г. по 14.04.2022г. на тридцать миллионов рублей (полис 9091R/776/00005/21) Гражданская ответственность Оценщика застрахована в САО "ВСК", на период с 15.04.2022г. по 14.04.2023г. на тридцать миллионов рублей (полис 2204011400002)
Стаж работы в оценочной деятельности	13 лет
Сведения о независимости оценщика	Оценщик Ламзин Е.В. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Ламзин Е.В. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником – заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. Оценщик Ламзин Е.В. не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательных прав вне договора и не является участником (членом) кредитором – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости, указанной в настоящем отчете об оценке.

Дополнительно указывается для оценщика, работающего на основании трудового договора	
Организационно-правовая форма организации, с которой у Оценщика заключен трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование организации	Общество с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки, экспертизы и права»
ОГРН	1081327000556
Дата присвоения ОГРН	09 апреля 2008г.
Местонахождение юридического лица	Республика Мордовия, г.Саранск, ул. Б.Хмельницкого, д. 59, помещение 1а
Сведения о страховании ответственности компании	Договор №9091R/776/00010/20 от 19 мая 2021г. страхования ответственности юридического лица, выдан АО "АльфаСтрахование", г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр. Б, 8 800 333 0 999, 8 927 181 77 69, срок страхования с 03 июня 2021г. по 02 июня 2022г. страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей Страховой договор №22040В4000004 от 24.05.2022 г. , выдан САО "ВСК", г.Москва, ул.Островная, д.4, срок страхования с 03 июня 2022г. по 02 июня 2023г. страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей
Контактная информация юридического лица	Тел. 8 (8342)314561, 89603300358, e-mail: expert13-saransk@yandex.ru
Сведения о независимости юриди-	ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права»

ческого лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст.16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Оценка проведена Оценщиками ООО «Институт независимой оценки, экспертизы и права» лично без привлечения сторонних организаций и специалистов. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источников информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем Отчёте (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.

6. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.

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

Общие условия

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

Предоставленная информация соответствует действительности по состоянию на 01 декабря 2021 года и позволяет сделать правильные выводы о характеристиках объекта оценки и принять базирующиеся на этих выводах обоснованные решения (в соответствии с предоставленным письмом – см. в приложении).

В качестве ставки дисконтирования для определения стоимости запасов, дебиторской и кредиторской задолженностей принимается среднее значение средневзвешенных процентных ставок по кредитам по данным ЦБ РФ сроком до 90дн и от 181 дн до 1 г., которая составляет соответственно 9,75% и 7,89% в ноябре 2021 г. (сайт ЦБ РФ, https://www.cbr.ru).

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 какой степени не связан с выводами о стоимости оцениваемых объектов.

Освобождение от ответственности

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

Описание имущества

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности. Оцениваемые права на объекты полностью соответствуют требованиям действующего законодательства Российской Федерации и не обременены какими-либо образом в силу закона и/или договора.

Оценщик не обязан приводить полное описание методик анализа и расчетов, являющихся интеллектуальной собственностью Оценщика.

Скрытые характеристики и дефекты

Оценщик не несет ответственности за оценку состояния объекта, скрытые характеристики и дефекты, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как обычным визуальным осмотром или путем изучения планов и спецификаций.

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, он делает ссылки на источник информации.

Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта 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 собственности. Это не является гарантией того, что собственность будет продана согласно величине оцененной стоимости.

Конфиденциальность

Согласно установленным профессиональным стандартам, привлекаемые к работе эксперты Оценщика сохраняют конфиденциальность в отношении любой информации, полученной от Заказчика, или рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

Иные допущения

Все расчеты производятся Оценщиком в приложении Excel программного комплекса Microsoft Office. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приводятся округленные значения показателей. Итоговые показатели определяются при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.

Более частные предположения, допущения и ограничивающие обстоятельства приведены в тексте Отчета.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.

Основными источниками информации, использованными в Отчёте, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки, интервью со специалистами соответствующих областей. Кроме того, оценщик использовал:

Таблица 5. Перечень использованных данных и источников получения

№ п/п	Наименование раздела и данных	Наименование источника получения данных
Аналитическая часть		
1	Документы, формирующие методологию и методы оценки	федеральные стандарты оценки (ФСО №1, 2, 3, 7, 8, 10, 11), а также Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ, стандарты СМАО Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
2	Макроэкономический и отраслевой анализ, Анализ рынка, Оценка объекта недвижимости	1. Официальный сайт Банка России. (www.cbr.ru); 2. Мониторинг социально-экономического развития Российской Федерации (Источник: МЭРТ РФ, www.economy.gov.ru); 3. Коммерческая информация компаний (прайс-листы и информационные бюллетени). 4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Все использованные документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки, представлены Заказчиком, и являются отдельным Приложением к настоящему отчету об оценке.

Представлены следующие копии документов (прилагаются к Отчету):

- Устав,
- Отчет от итогах дополнительного выпуска ценных бумаг, зарегистрировано 24.02.2011 г.
- Решение о дополнительном выпуске ценных бумаг, зарегистрировано 16.12.2010 г.
- Решение о дополнительном выпуске ценных бумаг, зарегистрировано 24.12.2012 г.
- Уведомление об аннулировании индивидуального номера (кода) дополнительного выпуска эмиссионных ценных бумаг от 08.06.2011 г
- Бухгалтерский баланс (форма №1) и Отчет о прибылях и убытках (форма №2) на 31.12.2020 г.
- Бухгалтерский баланс (форма №1) и Отчет о прибылях и убытках (форма №2) на

30.11.2021 г.

- Расшифровки статей бухгалтерского баланса общества на 01.04.2021 г., письма, пояснения.
- Свидетельство о государственной регистрации права 13 ГА 530480 от 06.09.11
- Свидетельство о государственной регистрации права 13 ГА 530479 от 06.09.11
- Контракт №CDC-14619-IA.B от 10/03/2011;
- Договор 13604 аренды земельного участка от 30 августа 2011 года;
- Разрешение на строительство №ru13301000-77 от 27 октября 2009 года;
- Технический паспорт, инвентарный номер 2913/4 по состоянию на 21 февраля 2011 года;
- Технический паспорт, инвентарный номер 2914/4 по состоянию на 21 февраля 2011 года
- Технический паспорт бабинорезательная машина модель PROSLIT COMPACK2;
- Технический паспорт БЕССОЛЬВЕНТНЫЙ ЛАМИНАТОР МОДЕЛЬ NEXUS EVO.

9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии с целями и задачами проведения оценки, в соответствии с видом определяемой стоимости и исходя из вида оцениваемых прав, в качестве нормативной основы для проведения оценки использованы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98 г. № 135 ФЗ;
- Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297;
- Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298;
- Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценки (ФСО № 3)», Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299;
- Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)». Утвержден приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года N 611;
- Федеральным стандартом оценки №8, утвержденным Приказом Минэкономразвития России «Оценка бизнеса (ФСО №8)» от 01.06.2015 г. №326;
- Федеральным стандартом оценки №10 «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденным Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности» (ФСО №11), утвержденный приказом Минэкономразвития России №385 от 22.06.2015г.
- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой межрегиональной ассоциации оценщиков «Оценка недвижимости» Утверждены Решением Совета Партнерства НП «СМАОс» от « 15 » августа 2008 года Протокол № 78 от 15 августа 2008 года с изменениями и дополнениями внесенными Решением Совета Ассоциации СМАО Протокол №2016/09/06 от 06 сентября 2016 года.

Обоснования применения используемых стандартов:

Оценщик является субъектом Российской Федерации и производит оценку на ее территории; результаты оценки будут использованы на территории Российской Федерации; в данном Отчете применяются нормативные документы, регулирующие оценочную деятельность и имущественно-правовые отношения в Российской Федерации.

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. и стандартов обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.

10. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ.

Факторы, оказывающие значительное влияние на рыночную стоимость бизнеса (акций/долей):

- конкуренция, имеющая существенное значение в процессе ценообразования на рынке акций/долей предприятий;
- включение тех или иных компаний в фондовый индекс, способствующее росту покупательского интереса на акции/доли таких компаний;

· прибыль компании-эмитента;
· взвешенный анализ компании-эмитента;
· минимальная доходность, которую хотят получить инвесторы, вкладывая деньги в акции/доли, то есть «ставка дисконтирования»;
· отраслевые показатели, влияющие на доходность, требуемую от вложений в акции/доли компаний отрасли.

11. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ОБЯЗАТЕЛЬНЫЕ К ПРИМЕНЕНИЮ В СООТВЕТСТВИИ С ФСО1, ФСО2.

Базовые понятия

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
3. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
4. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
6. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
7. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
8. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.
9. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
10. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
11. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Термины и определения

Рыночная стоимость объекта оценки **(**п. 6 ФСО №2) - наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или оставалась в тайне.

Справедливая стоимость (в соответствии с МСФО (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ") - оценка, основанная на рыночных данных, а не оценка, специфичная для организации. В отношении некоторых активов и обязательств могут быть доступны наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. В отношении других активов и обязательств могут не быть доступными наблюдаемые рыночные сделки или рыночная информация. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна - определить цену, по которой была бы осуществлена обычная сделка между участниками рынка с целью продажи актива или передачи обязательства на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть цену выхода на дату оценки с позиции участника рынка, который удерживает указанный актив или является должником по указанному обязательству).

Рыночная цена - предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная денежная сумма при любой

сделке.

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в ходе обычной сделки между участниками рынка на дату оценки.

Имущество - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них. Совокупность вещей и материальных ценностей, находящихся в собственности, хозяйственном ведении или оперативном управлении какого-либо лица (физического или юридического).

Оценка имущества – деятельность, направленная на установление в отношении объекта оценки рыночной или иной стоимости.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки.

Затратный подход (в соответствии с МСФО (IFRS) 13 "ОЦЕНКА СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ") - метод оценки, отражающий сумму, которая потребовалась бы в настоящий момент времени для замены эксплуатационной мощности актива (часто называемую текущей стоимостью замещения).

Объект оценки - имущество, предъявляемое к оценке.

Дата оценки имущества - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Отчет об оценке имущества - документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Процедура оценки имущества - совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных подходов оценки.

Право собственности - право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом.

Передача права собственности - надлежащим образом юридически оформленный акт подачи в суд искового заявления, обмена, дарения, наследования, изъятия.

Заказчик - юридическое или физическое лицо, которому оказывает услугу оценщик.

Ограничивающие условия - заявление в отчете, описывающее препятствия или обстоятельства, которые влияют на оценку стоимости имущества.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Идентификация – это установление тождественности между тем, что записано в документе и тем, что реально существует.

12. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Качественные характеристики объекта оценки представлены в таблице 6

Таблица 6

Имущественные права	Право собственности
Обременения, связанные с Объектом	Отсутствуют
Физические свойства Объекта оценки	Не обладает
Износ	Не обладает
Устаревание	Не обладает

Объект оценки:

1 (Одна) обыкновенной бездокументарная акции Акционерного общества «Комбинат Упаковочных Решений» (АО «КУР») (ОГРН 1101326001919) в составе пакета акций, состоящего из 500 000 (Пятьсот тысяч) штук, что составляет 99,98% уставного капитала; указанный пакет принадлежит владельцам паев ООО УК "ПРОФИНВЕСТ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций «Региональный фонд инвестиций в субъекты малого и среднего предпринимательства Республики Мордовия» (регистрационный номер выпуска ценных бумаг 1-01-20496-Р от 16.12.2010г.)
Адрес местонахождения: Адрес местонахождения: 430003, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Рабочая, 115
ОГРН 1101326001919
Полное наименование общества: Акционерное общество Комбинат Упаковочных Решений»
Сокращенное наименование общества: АО «КУР»
ИНН 1326215701

Коды ОКВЭД:
17.29 Производство прочих изделий из бумаги и картона
18.12 Прочие виды полиграфической деятельности
18.13 Изготовление печатных форм и подготовительная деятельность

Структура и персональный состав органов управления юридического лица:
- Общее собрание участников;
- Генеральный директор.

Высшим органом управления Общества является общее собрание участников.
В списке участников/учредителей акционерного общества по состоянию на дату оценки зарегистрированы:

№ п/п	Фамилия, имя, отчество или наименование зарегистрированного лица	Размер доли, %	Размер доли, шт.	Номинальная стоимость доли, руб.
1	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «ПРОФИНВЕСТ» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций «Региональный фонд инвестиций в субъекты малого и среднего предпринимательства Республики Мордовия»	99,98	500 000	50 000 000
2	Малышев Сергей Юрьевич	0,02	100	10 000

Генеральный директор Общества – Рощин Юрий Владимирович

1. Анализ финансового положения

Приведенный в данном отчете анализ финансового положения и эффективности деятельности АО "КОМБИНАТ УПАКОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ" выполнен за период 01.01.2018–31.12.2020 г. (3 года).
Качественная оценка финансовых показателей АО "КОМБИНАТ УПАКОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ" выполнена с учетом принадлежности к отрасли "Производство бумаги и бумажных изделий" (класс по ОКВЭД 2 – 17).

1.1. Структура имущества и источники его формирования

Показатель	Значение показателя						Изменение за анализируемый период	
	в *тыс. руб.*				в % к валюте баланса		*тыс. руб.* (гр.5-гр.2)	± % ((гр.5-гр.2) : гр.2)
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	на начало анализируемого периода (31.12.2017)	на конец анализируемого периода (31.12.2020)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Актив								
1. Внеоборотные активы	30 749	26 621	22 494	18 366	60,8	10	-12 383	-40,3
в том числе:	28 944	24 816	20 689	16 561	57,3	9	-12 383	-42,8

основные средства								
нематериальные активы	–	–	–	–	–	–	–	–
2. Оборотные, всего	19 799	25 286	133 345	165 772	39,2	90	+145 973	+8,4 раза
в том числе: запасы	1 883	1 784	3 257	8 166	3,7	4,4	+6 283	+4,3 раза
дебиторская задолженность	17 874	23 341	96 095	123 687	35,4	67,2	+105 813	+6,9 раза
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	21	142	33 974	33 463	<0,1	18,2	+33 442	+1 593,5 раза
Пассив								
1. Собственный капитал	49 638	50 832	51 828	51 912	98,2	28,2	+2 274	+4,6
2. Долгосрочные обязательства, всего	–	–	–	–	–	–	–	–
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–	–	–
3. Краткосрочные обязательства*, всего	910	1 075	104 011	132 226	1,8	71,8	+131 316	+145,3 раза
в том числе: заемные средства	–	–	–	–	–	–	–	–
Валюта баланса	**50 548**	**51 907**	**155 839**	**184 138**	**100**	**100**	**+133 590**	**+3,6 раза**

* Без доходов будущих периодов, возникших в связи с безвозмездным получением имущества и государственной помощи, включенных в собственный капитал.

Соотношение основных качественных групп активов организации по состоянию на 31.12.2020 характеризуется значительной долей (90%) текущих активов и незначительным процентом внеоборотных средств. Активы организации за весь период существенно увеличились (в 3,6 раза). Отмечая значительный рост активов, необходимо учесть, что собственный капитал увеличился в меньшей степени – на 4,6%. Отстающее увеличение собственного капитала относительно общего изменения активов следует рассматривать как негативный фактор.

На диаграмме ниже представлена структура активов организации в разрезе основных групп:



Рост величины активов организации связан, в основном, с ростом следующих позиций актива бухгалтерского баланса (в скобках указана доля изменения статьи в общей сумме всех положительно изменившихся статей):

- дебиторская задолженность – 105 813 тыс. руб. (72,5%)
- краткосрочные финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов) – 33 447 тыс. руб. (22,9%)

Одновременно, в пассиве баланса наибольший прирост произошел по строке "кредиторская задолженность" (+131 316 тыс. руб., или 98,3% вклада в прирост пассивов организации в течение анализируемого периода (с 31.12.2017 по 31.12.2020)).

Среди отрицательно изменившихся статей баланса можно выделить "основные средства" в активе (-12 383 тыс. руб.).

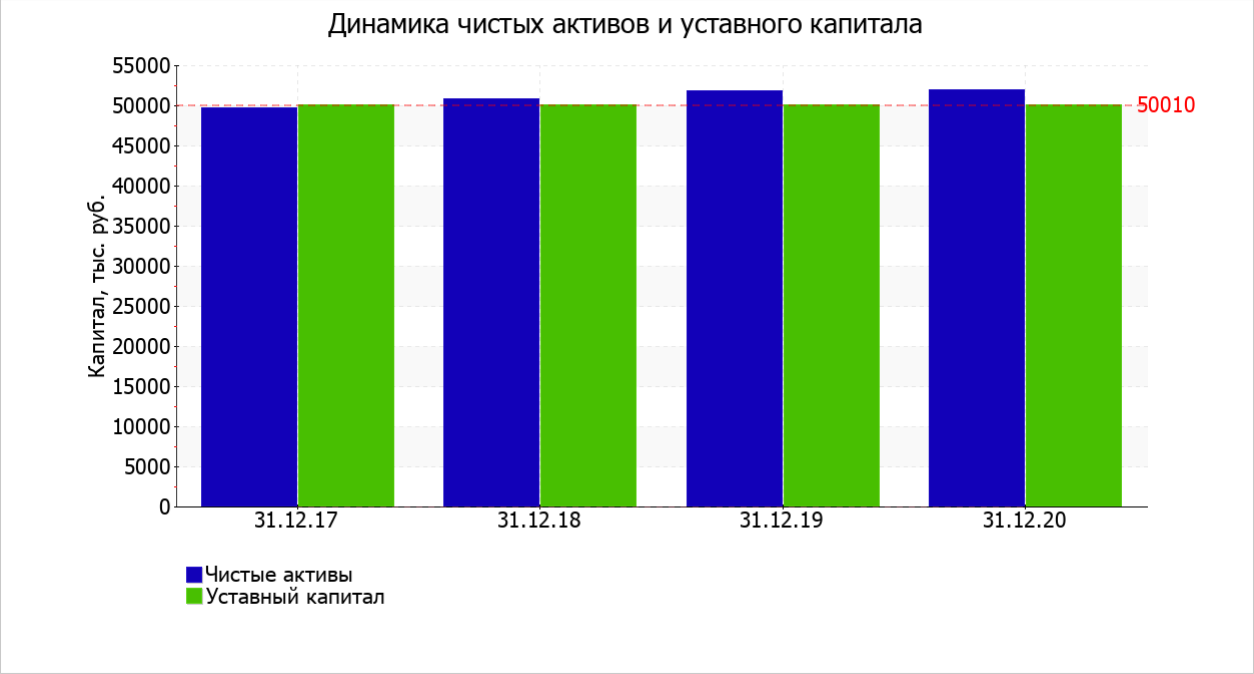
Собственный капитал организации по состоянию на 31.12.2020 составил 51 912,0 тыс. руб. Произошел слабый рост собственного капитала.

1.2. Оценка стоимости чистых активов организации

Показатель	Значение показателя	Изменение

	в *тыс. руб.*				в % к валюте баланса		*тыс. руб.* (гр.5-гр.2)	± % ((гр.5-гр.2) : гр.2)
	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	на начало анализируемого периода (31.12.2017)	на конец анализируемого периода (31.12.2020)		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1. **Чистые активы**	49 638	50 832	51 828	51 912	98,2	28,2	+2 274	+4,6
2. Уставный капитал	50 010	50 010	50 010	50 010	98,9	27,2	–	–
3. Превышение чистых активов над уставным капиталом (стр.1-стр.2)	-372	822	1 818	1 902	-0,7	1	+2 274	↑

Чистые активы организации по состоянию на 31.12.2020 лишь немного (на 3,8%) превышают уставный капитал. Это положительно характеризует финансовое положение, полностью удовлетворяя требованиям нормативных актов к величине чистых активов организации. Более того, определив текущее состояние показателя, необходимо отметить увеличение чистых активов на 4,6% в течение анализируемого периода. Превышение чистых активов над уставным капиталом и в то же время их увеличение за период говорит о хорошем финансовом положении организации по данному признаку. Наглядное изменение чистых активов и уставного капитал представлено на следующем графике.

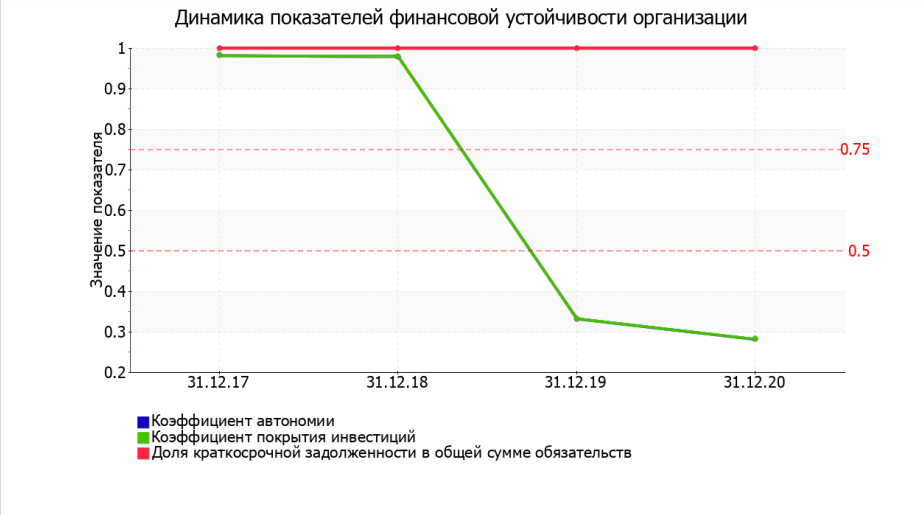


Уставный капитал оставался неизменным в течение всего анализируемого периода.

Анализ финансовой устойчивости организации

Коэффициент краткосрочной задолженности АО "КОМБИНАТ УПАКОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ" показывает на отсутствие долгосрочной задолженности при 100% краткосрочной.

Ниже на графике представлено изменение основных показателей финансовой устойчивости АО "КОМБИНАТ УПАКОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ" за 3 года:

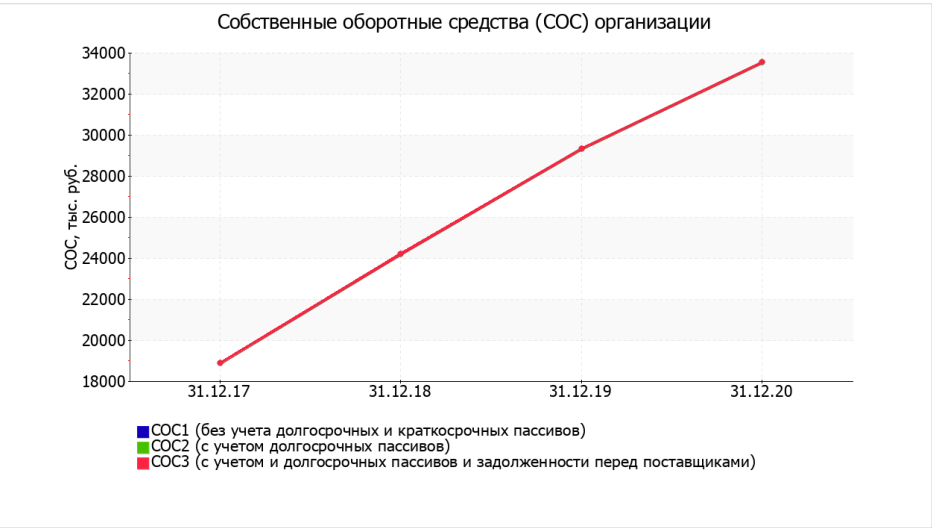


Анализ финансовой устойчивости по величине излишка (недостатка) собственных оборотных средств

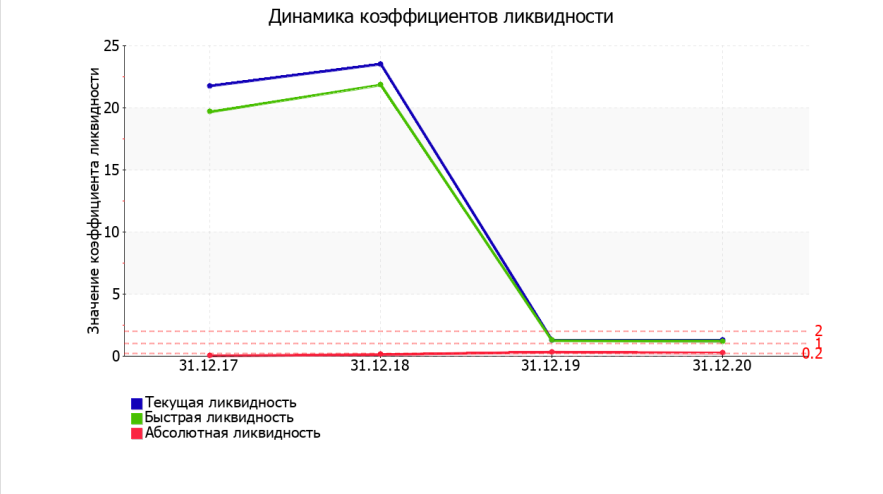
Показатель собственных оборотных средств (СОС)	Значение показателя		Излишек (недостаток)*			
	на начало анализируемого периода (31.12.2017)	на конец анализируемого периода (31.12.2020)	на 31.12.2017	на 31.12.2018	на 31.12.2019	на 31.12.2020
1	2	3	4	5	6	7
COC_1 (рассчитан без учета долгосрочных и краткосрочных пассивов)	18 889	33 546	+17 006	+22 427	+26 077	+25 380
COC_2 (рассчитан с учетом долгосрочных пассивов; фактически равен чистому оборотному капиталу, Net Working Capital)	**18 889**	**33 546**	**+17 006**	**+22 427**	**+26 077**	**+25 380**
COC_3 (рассчитанные с учетом как долгосрочных пассивов, так и краткосрочной задолженности по кредитам и займам)	18 889	33 546	+17 006	+22 427	+26 077	+25 380

*Излишек (недостаток) СОС рассчитывается как разница между собственными оборотными средствами и величиной запасов и затрат.

По всем трем вариантам расчета на последний день анализируемого периода наблюдается покрытие собственными оборотными средствами имеющихся у организации запасов, поэтому финансовое положение по данному признаку можно характеризовать как абсолютно устойчивое. Более того все три показателя покрытия собственными оборотными средствами запасов за анализируемый период улучшили свои значения.



1.4. Анализ ликвидности



Анализ соотношения активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения

Активы по степени ликвидности	На конец отчетного периода, *тыс. руб.*	Прирост за анализ. период, %	Норм. соотношение	Пассивы по сроку погашения	На конец отчетного периода, *тыс. руб.*	Прирост за анализ. период, %	Излишек/ недостаток платеж. средств *тыс. руб.*, (гр.2 - гр.6)
1	2	3	4	5	6	7	8
А1. Высоколиквидные активы (ден. ср-ва + краткосрочные фин. вложения)	33 463	+1 593,5 раза	≥	П1. Наиболее срочные обязательства (привлеченные средства) (текущ. кред. задолж.)	132 226	+145,3 раза	**-98 763**
А2. Быстрореализуемые активы (краткосрочная деб. задолженность)	123 687	+6,9 раза	≥	П2. Среднесрочные обязательства (краткосроч. обязательства кроме текущ. кредит. задолж.)	0	–	**+123 687**
А3. Медленно реализуемые активы (прочие оборот. активы)	8 622	+4,5 раза	≥	П3. Долгосрочные обязательства	0	–	**+8 622**
А4. Труднореализуемые активы (внеоборотные активы)	18 366	-40,3	≤	П4. Постоянные пассивы (собственный капитал)	51 912	+4,6	**-33 546**

Из четырех соотношений, характеризующих соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения, выполняются все, кроме одного. Организация неспособна погасить наиболее срочные обязательства за счет высоколиквидных активов (денежных средств и краткосрочных финансовых вложений), которые составляют только 25% от достаточной величины. В соответствии с принципами оптимальной структуры активов по степени ликвидности, краткосрочной дебиторской задолженности должно быть достаточно для покрытия среднесрочных обязательств (П2). В данном случае среднесрочные обязательства отсутствуют.

2. Анализ эффективности деятельности организации

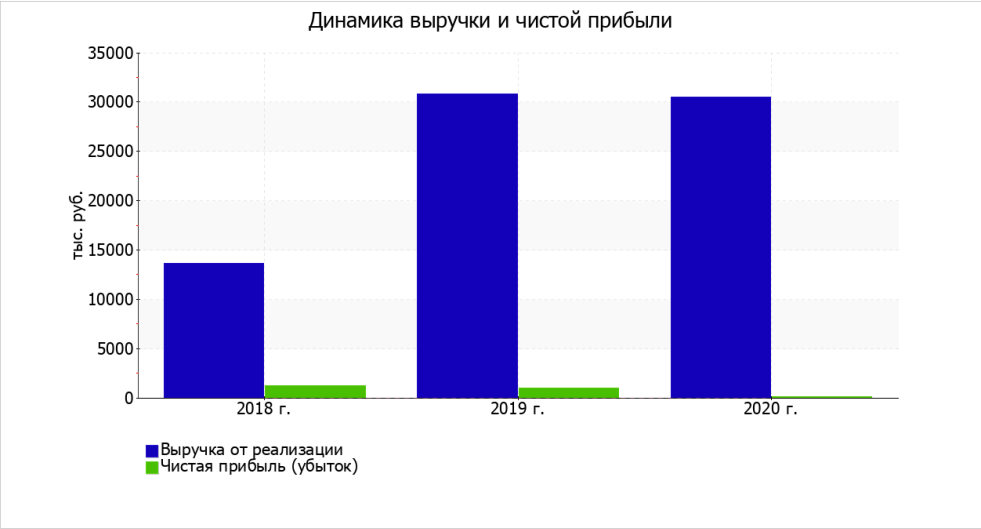
2.1. Обзор результатов деятельности организации

В приведенной ниже таблице обобщены основные финансовые результаты деятельности АО "КОМБИНАТ УПАКОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ" в течение анализируемого периода.

Показатель	Значение показателя, *тыс. руб.*			Изменение показателя		Среднегодовая величина, *тыс. руб.*
	2018 г.	2019 г.	2020 г.	*тыс. руб.* (гр.4 - гр.2)	± % ((4-2) : 2)	
1	2	3	4	5	6	7
1. Выручка	13 635	30 809	30 536	+16 901	+124	24 993
2. Расходы по обычным видам деятельности	12 470	31 038	33 383	+20 913	+167,7	25 630
3. *Прибыль (убыток) от продаж* (1-2)	1 165	-229	-2 847	-4 012	↓	-637
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	265	1 246	2 941	+2 676	+11,1 раза	1 484
5. *EBIT (прибыль до уплаты процентов и налогов)* (3+4)	1 430	1 017	94	-1 336	-93,4	847
6. Проценты к уплате	–	–	–	–	–	–
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-236	-21	-10	+226	↑	-89
8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)	1 194	996	84	-1 110	-93	758
Справочно: Совокупный финансовый результат периода	1 194	996	84	-1 110	-93	758
Изменение за период нераспределенной прибыли (непокрытого	1 194	996	84	x	x	x

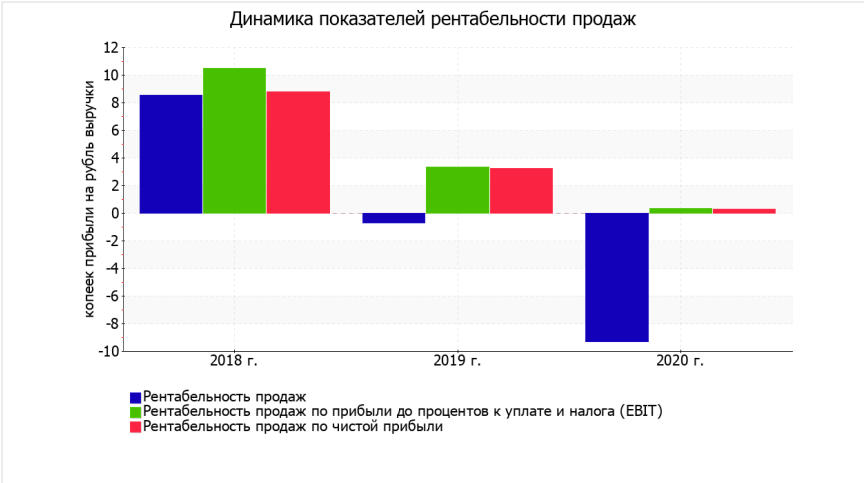
убытка) по данным бухгалтерского баланса (измен. стр. 1370)						

В течение анализируемого периода (с 31.12.2017 по 31.12.2020) годовая выручка стремительно выросла – с 13 635 тыс. руб. до 30 536 тыс. руб. (т. е. на 124%).
Убыток от продаж за 2020 год равнялся -2 847 тыс. руб. Имело место весьма значительное снижение финансового результата от продаж в течение анализируемого периода – на 4 012 тыс. руб.
Изучая расходы по обычным видам деятельности, следует отметить, что организация учитывала общехозяйственные (управленческие) расходы в качестве условно-постоянных, относя их по итогам отчетного периода на реализованные товары (работы, услуги).
Ниже на графике наглядно представлено изменение выручки и прибыли АО "КОМБИНАТ УПАКОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ" в течение всего анализируемого периода.

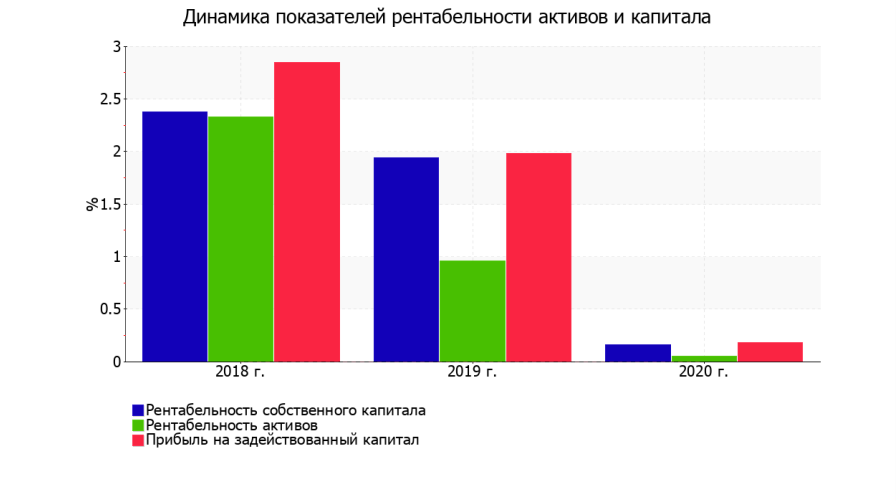


2.2. Анализ рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)			Изменение показателя	
	2018 г.	2019 г.	2020 г.	*коп.*, (гр.4 - гр.2)	± % ((4-2) : 2)
1	2	3	4	5	6
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). Нормальное значение для данной отрасли: не менее 4%.	8,5	-0,7	-9,3	-17,8	↓
2. Рентабельность продаж по EBIT (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	10,5	3,3	0,3	-10,2	-97,1
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). Нормальное значение для данной отрасли: не менее 2%.	8,8	3,2	0,3	-8,5	-96,9
Справочно: Прибыль от продаж на рубль, вложенный в производство и реализацию продукции (работ, услуг)	9,3	-0,7	-8,5	-17,8	↓
Коэффициент покрытия процентов к уплате (ICR), коэфф. Нормальное значение: 1,5 и более.	–	–	–	–	–



Ниже на графике представлено изменение основных показателей рентабельности активов и капитала организации.



Оборачиваемость активов в среднем за весь анализируемый период показывает, что акционерное общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 1546 календарных дней (т.е. 4 года). О размере материально-производственных запасов можно судить по следующему соотношению: в среднем требуется 49 дней, чтобы расходы по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка запасов.

2.4. Факторный анализ рентабельности собственного капитала

Проведем факторный анализ по формуле Дюпона:

$$\text{Рентабельность собственного капитала} = \frac{\text{Чистая прибыль (ЧП)}}{\text{Собственный капитал (СК)}} = \frac{\text{ЧП}}{\text{Выручка}} \times \frac{\text{Выручка}}{\text{Активы}} \times \frac{\text{Активы}}{\text{СК}}$$

В данной формуле рентабельность собственного капитала представлена в виде произведения трех факторов: рентабельности продаж по чистой прибыли, оборачиваемости активов и показателя, характеризующего долю собственного капитала. В следующей таблице представлено влияние каждого из указанных факторов, рассчитанное методом цепных подстановок.

Фактор	Изменение рентабельности собственного капитала, сравнение двух периодов: 2020 г. и 2019 г.
Снижение рентабельности продаж (по чистой прибыли)	-1,77
Уменьшение оборачиваемости активов	-0,07
Снижение доли собственного капитала	+0,06
Итого изменение рентабельности собственного капитала, выраженной в %	**-1,78**

3. Выводы по результатам анализа

3.1. Оценка ключевых показателей

По результатам проведенного анализа выделены и сгруппированы по качественному признаку основные показатели финансового положения и результатов деятельности АО "КОМБИНАТ УПАКОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ" за весь рассматриваемый период.

Среди показателей, *исключительно хорошо* характеризующих финансовое положение организации, можно выделить следующие:

- чистые активы превышают уставный капитал, при этом за весь анализируемый период наблюдалось увеличение чистых активов;
- по состоянию на 31.12.2020 значение коэффициента обеспеченности собственными оборотными средствами, равное X,X, является очень хорошим;
- коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности полностью соответствует нормальному значению;
- коэффициент абсолютной ликвидности полностью соответствует нормативному значению;
- абсолютная финансовая устойчивость по величине излишка собственных оборотных средств.

Положительно результаты деятельности АО "КОМБИНАТ УПАКОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ" характеризует следующий показатель – чистая прибыль за последний год составила 84 тыс. руб.

Показателем, имеющим значение *на границе норматива*, является следующий – не в полной мере соблюдается нормальное соотношение активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения.

Анализ выявил следующие *отрицательные* показатели финансового положения и результатов деятельности организации:

- низкая величина собственного капитала относительно общей величины активов;
- ниже принятой нормы коэффициент текущей (общей) ликвидности;
- недостаточная рентабельность активов;

- отрицательная динамика собственного капитала относительно общего изменения активов организации;
- значительная отрицательная динамика прибыли до процентов к уплате и налогообложения (EBIT) на рубль выручки АО "КОМБИНАТ УПАКОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ".

Показатели финансового положения и результатов деятельности организации, имеющие *критические* значения:

- отрицательная динамика рентабельности продаж;
- коэффициент покрытия инвестиций значительно ниже нормы ((нормальное значение: 75% и более);
- за 2020 год получен убыток от продаж (-2 847 тыс. руб.), более того наблюдалась отрицательная динамика по сравнению с предшествующим годом (-2 618 тыс. руб.).

3.2. Рейтинговая оценка финансового состояния организации

Финансовые результаты за период 01.01.18–31.12.20	**Финансовое положение** на 31.12.2020									
	AAA	AA	A	BBB	BB	B	CCC	CC	C	D
Отличные (AAA)										
Очень хорошие (AA)										
Хорошие (A)										
Положительные (BBB)										
Нормальные (BB)										
Удовлетворительные (B)										
Неудовлетворительные (CCC)				**V**						
Плохие (CC)										
Очень плохие (C)										
Критические (D)										

Итоговый рейтинг **финансового состояния** *АО "КОМБИНАТ УПАКОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ"* по итогам анализа за период с 01.01.2018 по 31.12.2020 (шаг анализа - год):

BB
(нормальное)

Рейтинг "BB" отражает финансовое состояние организации, при котором основная масса показателей укладывается в нормативные значения. Имеющие данный рейтинг организации могут рассматриваться в качестве контрагентов, во взаимоотношении с которыми необходим осмотрительный подход к управлению рисками. Организация может претендовать на получение кредитных ресурсов, но решение во многом зависит от анализа дополнительных факторов (нейтральная кредитоспособность).

4. Приложения

4.1. Определение неудовлетворительной структуры баланса

В следующей таблице рассчитаны показатели, рекомендованные в методике Федерального управления по делам о несостоятельности (банкротстве) (Распоряжение N 31-р от 12.08.1994; к настоящему моменту распоряжение утратило силу, расчеты приведены в справочных целях).

Показатель	Значение показателя		Изменение (гр.3-гр.2)	Нормативное значение	Соответствие фактического значения нормативному на конец периода
	на начало периода (31.12.2019)	**на конец периода** (31.12.2020)			
1	2	3	4	5	6
1. Коэффициент текущей ликвидности	1,28	1,25	-0,03	не менее 2	не соответствует
2. Коэффициент обеспеченности собственными средствами	0,22	0,2	-0,02	не менее 0,1	соответствует
3. Коэффициент восстановления платежеспособности	x	0,62	x	не менее 1	не соответствует

Анализ структуры баланса выполнен за период с начала 2020 года по 31.12.2020 г.

Поскольку один из первых двух коэффициентов (коэффициент текущей ликвидности) на последний день анализируемого периода оказался меньше нормы, в качестве третьего показателя рассчитан коэффициент восстановления платежеспособности. Данный коэффициент служит для оценки перспективы восстановления организацией нормальной структуры баланса (платежеспособности) в течение полугода при сохранении имевшей место в анализируемом периоде тенденции изменения текущей ликвидности и обеспеченности собственными средствами. Значение коэффициента восстановления платежеспособности (0,62) указывает на отсутствие в ближайшее время реальной возможности вос-

становить нормальную платежеспособность. При этом необходимо отметить, что данные показатели неудовлетворительной структуры баланса являются достаточно строгими, поэтому выводы на их основе следует делать лишь в совокупности с другими показателями финансового положения организации. Кроме того, в расчете не учитывается отраслевая специфика.

Прогноз банкротства

В качестве одного из показателей вероятности банкротства организации ниже рассчитан Z-счет Альтмана (для АО "КОМБИНАТ УПАКОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ" взята 5-факторная модель для частных производственных предприятий):

Z-счет = $0,717T_1 + 0,847T_2 + 3,107T_3 + 0,42T_4 + 0,998T_5$, где

Коэф-т	Расчет	Значение на 31.12.2020	Множитель	Произведение (гр. 3 х гр. 4)
1	2	3	4	5
T_1	Отношение оборотного капитала к величине всех активов	0,18	0,717	0,13
T_2	Отношение нераспределенной прибыли к величине всех активов	0,01	0,847	0,01
T_3	Отношение EBIT к величине всех активов	<0,01	3,107	<0,01
T_4	Отношение собственного капитала к заемному	0,39	0,42	0,16
T_5	Отношение выручки от продаж к величине всех активов	0,17	0,998	0,17
Z-счет Альтмана:				0,47

Предполагаемая вероятность банкротства в зависимости от значения Z-счета Альтмана составляет:

- 1.23 и менее – высокая вероятность банкротства;
- от 1.23 до 2.9 – средняя вероятность банкротства;
- от 2.9 и выше – низкая вероятность банкротства.

По результатам расчетов для АО "КОМБИНАТ УПАКОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ" значение Z-счета на 31.12.2020 составило 0,47. Это означает, что существует высокая вероятность банкротства АО "КОМБИНАТ УПАКОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ". Однако следует обратить внимание на то, что полученные на основе Z-счета Альтмана выводы нельзя признать безоговорочно достоверными – на них влияют различные факторы, в том числе экономические условия той страны, где работает организация.

Усовершенствованной альтернативой модели Альтмана считается формула прогноза банкротства, разработанная британскими учеными Р. Таффлер и Г. Тишоу. Модель Таффлера описана следующей формулой:

Z = $0,53X_1 + 0,13X_2 + 0,18X_3 + 0,16X_4$, где

Коэф-т	Расчет	Значение на 31.12.2020	Множитель	Произведение (гр. 3 х гр. 4)
1	2	3	4	5
X_1	Прибыль до налогообложения / Краткосрочные обязательства	<0,01	0,53	<0,01
X_2	Оборотные активы / Обязательства	1,25	0,13	0,16
X_3	Краткосрочные обязательства / Активы	0,72	0,18	0,13
X_4	Выручка / Активы	0,17	0,16	0,03
Итого Z-счет Таффлера:				0,32

Вероятность банкротства по модели Таффлера:

- Z больше 0,3 – вероятность банкротства низкая;
- Z меньше 0,2 – вероятность банкротства высокая.

В данном случае значение итогового коэффициента составило 0,32, поэтому вероятность банкротства можно считать низкой.

Еще одну методику прогнозирования банкротства, адаптированную для российских условий, предложили Р.С. Сайфуллина и Г.Г. Кадыкова. Пятифакторная модель данной методики следующая:

R = $2К_1 + 0,1К_2 + 0,08К_3 + 0,45К_4 + К_5$, где

Коэф-т	Расчет	Значение на 31.12.2020	Множитель	Произведение (гр. 3 х гр. 4)
1	2	3	4	5
$К_1$	Коэффициент обеспеченности собственными средствами	0,2	2	0,4
$К_2$	Коэффициент текущей ликвидности	1,25	0,1	0,13
$К_3$	Коэффициент оборачиваемости активов	0,18	0,08	0,01
$К_4$	Коммерческая маржа (рентабельность реализации продукции)	-0,09	0,45	-0,04
$К_5$	Рентабельность собственного капитала	<0,01	1	<0,01
Итого (R):				0,5

Согласно модели Сайфуллина-Кадыкова, при значении итогового показателя R<1 вероятность банкротства организации считается высокой, если R>1, то вероятность низкая. Из таблицы выше видно, что значение итогового показателя составило 0,5. Это значит, что вероятность банкротства существует, финансовое положение организации неустойчивое. Однако следует учесть, что это упрощенная

модель, не учитывающая отраслевые особенности. С учетом большего количества фактором результат может получиться иным, требуется более глубокий анализ.

13. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Согласно п. 10 ФСО № 3 «При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей».

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки предполагает отбор вариантов его альтернативного использования, включая в обязательном порядке вариант текущего использования объекта оценки. Список вариантов формируется, как правило, с учетом интересующих участников рынка возможностей полного или частичного изменения функционального назначения.

При определении *рыночной стоимости бизнеса* алгоритм выбора варианта ННЭИ реализуется в полном объеме, если оценивается контрольный (и 100%) пакет акций/долей (с ориентацией на предпочтения рынка и потенциальных покупателей), и частично – при оценке миноритарного пакета (учитываются лишь намерения совета директоров и менеджмента компании, в том числе принятые ими предложения оценщика).

Изменение профиля предприятия на данном этапе считаем нецелесообразным. Таким образом, как наилучшее и наиболее эффективное использование в рамках данной оценки, нами рассматривается текущее.

14. АНАЛИЗ РЫНКА/СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ОТНОСИТЬСЯ ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ.

Основные тенденции в России и во всем мире

Выраженной мировой тенденцией наших дней является неуклонное повышение цен на картонную продукцию. В среднем за текущий год они поднялись на 45-55%. Рассмотрим основные причины этого явления. Прежде всего, ему способствует подорожание исходного сырья для изготовления древесной целлюлозы. Подорожание связано дефицитом этого материала, вызванное поднятием спроса на нее со стороны развивающихся государств. Потребление упаковочных средств и бумаги увеличилось пропорционально развитию их экономики.

Наиболее крупным потребителем упаковки из картона и гофрокартона в настоящее время считается Китай. Данный рынок отличается масштабностью. Поэтому, можно утверждать, что ситуация на мировом рынке упаковочных материалов полностью зависит от спроса на них в Китае.

Повышенная потребность в картоне в сочетании с его ограниченным предложением вызывает увеличение спроса внутри Китая на импортную продукцию. Эта страна становится все более привлекательной для иностранцев в связи с усилением позиций национальной валюты. Поэтому поставки из европейских стран в Китай продолжают расти. Процесс сопровождается дефицитом картонной продукции и ростом ее стоимости на рынках других государств, включая Россию.

Еще одной причиной всеобщей нехватки целлюлозы в мире является то, что ее начали применять не только для производства картона, но и при изготовлении вискозы. Спрос на санитарно-гигиенические изделия и одежду из этого материала значительно возрос в последние годы в странах Латинской Америки и Африки в связи с ростом благосостояния людей.

Повышение стоимости картона - мировой тренд. Россия тесно связана с рынками других государств. Поэтому цены здесь также не могут оставаться на месте.

Косвенной причиной увеличения цен на картон и гофрокартон в России можно считать введение норматива для их производителей в 2017 году. Он требует обязательной утилизации упаковки или оплаты экологического сбора. В 2018 году эти нормативы были повышены в 2 раза. Это вызвало внеплановый рост издержек производителей и может повлечь за собой очередное поднятие стоимости конечной продукции.

Особенности российского рынка упаковки

Российский рынок картонной упаковки обладает устойчивой тенденцией к росту. В 2017 году прирост составил 12,3% по отношению к 2016 году. Причина роста производства этих материалов состоит в реализации инвестиционных проектов на фоне общего возрастания переработки древесины.

Самая высокая доля потребления этой продукции наблюдается в пищевой промышленности. В 2017 году спрос на картонную упаковку поднялся на 13,4%. Рынок тары из гофрокартона и картона в России отличается широким ассортиментом. Производство упаковочных материалов сосредоточено вблизи лесопромышленных комплексов России.

Внешнеторговые операции

Полная загрузка собственных производственных мощностей способствует росту экспортных поставок. Доля экспорта в общем объеме продукции составляет сейчас 17-20%. Упаковочные материалы российского производства преимущественно продаются в Республику Беларусь и Казахстан.

При этом величина импорта приближается к 16,3%. По данным 2017 года около 23,5% от его объемов поступают из Украины, 15%- из Германии, 13%-из Польши. По сравнению с предыдущим годом количество ввозимой в Россию продукции возросло на 10,6%. Это объясняется увеличением потребности в тарном картоне.

Прогнозы

Развитие рынка картона и гофрокартона в России пропорционально общему росту промышленности. В этой области предполагается стойкая положительная динамика. В 2018 году намечается рост рынка картонной упаковки на 2,4%. К 2021 году планируется достичь объемов производства около 5 019 тонн. В целом планируется переориентация российского рынка на внутренний спрос.

Прогнозируется также увеличение популярности упаковки небольшого формата в сочетании с уменьшением ее тиражей. Продолжится работа по развитию технологий производства картонной тары, улучшающей сохранность продуктов питания и продлевающей их срок годности. Планируется расширение автоматизированных процессов производства упаковки и автоматизации фасовки пищевой продукции.

Источник информации: https://www.utupack.ru/other/gofronews/tendentsii-rynka-gofrokartona/

15. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

15.1. ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ*Общая характеристика Республики Мордовия*

Административный центр: г. Саранск

Население: 808,9 тыс. человек

Площадь: 26,1 тыс. км2

Общая информация. Республика Мордовия – субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа. На севере граничит с Нижегородской, на востоке – с Ульяновской, на юге – с Пензенской, на западе – с Рязанской областями, на северо-востоке – с Чувашской Республикой.

Географическое положение. Республика Мордовия находится в центре Восточно-Европейской равнины, в бассейне р. Волги.

Территориальное деление. На 1 января 2016 года в республике насчитывается 22 муниципальных района (в которых 17 городских и 354 сельских поселений), 1 городской округ, 7 городов (Саранск, Рузаевка, Ковылкино, Краснослободск, Ардатов, Темников, Инсар).

Расстояние от административного центра до Москвы: 642 км.

Наиболее крупные города: Саранск, Рузаевка, Ковылкино, Краснослободск, Ардатов.

Климат. Республика Мордовия находится в зоне с умеренно континентальным климатом. Средняя многолетняя температура воздуха в январе составляет -8°С, в июле +21,2°С.

Основные природные ресурсы. Среди природных ископаемых наибольшее значение имеют запасы строительных материалов. Республика располагает крупнейшими месторождениями мергелево-меловых пород и опоки, которые используются для производства высококачественного цемента (разведанные запасы превышают 360 млн. м3). Открыто крупное месторождение диатомитового сырья (общие запасы оцениваются в 7 млн. м3). Имеются запасы строительных песков, глин, мореного дуба, торфа (500 разведанных месторождений торфа общей площадью 9,2 тыс. га с запасами 28,7 млн. т.). Площадь земель лесного фонда составляет 28,7% территории республики (749,6 тыс. га), в том числе площадь защитных лесов − 277,2 тыс. га, площадь эксплуатационных лесов − 472,4 тыс. га. На территории республики имеются 3 месторождения подземных сульфатно-хлоридных минеральных вод.

Население. Численность населения республики по данным Росстата составляет 790 197 чел. (2020). Плотность населения — 30,24 чел./км2 (2020). Городское население — 63,85 % (2020).

Промышленность. Основными отраслями промышленности Мордовии являются машиностроение и металлообработка. Также развиты чугунолитейное производство, химическая и нефтехимическая промышленность, легкая и пищевая промышленность. Энергетика основана на использовании тепловых электростанций. Доля инновационной продукции в общем объёме

отгруженной продукции – 17,6%. Ведущие промышленные предприятия Мордовии входят в число лучших предприятий Приволжского федерального округа и России, тесно сотрудничают с зарубежными партнерами. Так, развиваются совместные проекты предприятий республики с телекоммуникационными компаниями Alcatel и Nokia, функционирует Саранский филиал пивоваренной корпорации «САН ИнБев», филиал группы компаний Danone-Юнимилк «Молочный комбинат «Саранский». Ведущие предприятия энергетики – филиал ОАО «МРСК Волги» − «Мордовэнерго», Мордовский филиал ОАО «ТГК−6» (Саранская ТЭЦ−2). Производство электроэнергии осуществляется ТЭЦ−2 и ООО «Энергомаш» в г. Саранске, Ромодановской ТЭЦ−4.

Машиностроение. Доля отрасли в общем объеме промышленного производства республики составляет 32,2 процента. Основные составляющие: производство транспортных средств и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования, производство машин и оборудования.

Крупные предприятия: ОАО «Рузхиммаш», ОАО «Сарэкс», ОАО «Электровыпрямитель», ОАО «Орбита», ГУП РМ «Лисма» и др.

Промышленность строительных материалов. Доля промышленности строительных материалов в общем объеме промышленного производства республики составляет 17,3 процента. Предприятия выпускают широкую номенклатуру строительных материалов: цемент, сухие строительные смеси, кирпич и другие стеновые материалы, сборные бетонные и железобетонные изделия, изделия деревообработки, шифер, асбестоцементные трубы, кровельные, теплоизоляционные и отделочные материалы. Среди предприятий наиболее значимыми являются ОАО «Мордовцемент», ОАО «Лато».

Химическая промышленность. Доля отрасли в промышленном производстве составляет 1,7 процента. Химическая промышленность представлена ОАО «Биохимик», выпускающим более 100 наименований лекарственных препаратов, используемых в медицине.

Нефтехимическая промышленность. Доля отрасли в промышленном производстве составляет 2,9 процента. Нефтехимическая промышленность представлена ОАО «Саранский завод «Резинотехника», выпускающим около 15 тысяч наименований резинотехнических изделий, используемых в автомобилестроении.

Пищевая промышленность. Доля отрасли в промышленном производстве составляет 29,4 процента. Пищевая промышленность представлена 5 мясоперерабатывающими предприятиями, 14 организациями молочной промышленности, 2 кондитерскими фабриками, 2 ликероводочными предприятиями, предприятиями спиртовой промышленности, сахарным и консервным заводами, пивоваренной компанией, комбинатом макаронных изделий.

Транспорт и связь. Протяженность автомобильных дорог составляет 5,7 тыс. км. Основные автомагистрали: М5 «Урал», 1Р 178 «Саранск − Сурское − Ульяновск», 1Р 158 «Нижний Новгород − Арзамас − Саранск», Саранск − Чебоксары.

Эксплуатационная длина железнодорожных путей − 550 км. Республика имеет железнодорожное сообщение со всеми регионами России. Город Рузаевка – крупная узловая железнодорожная станция Куйбышевской железной дороги. В столице Мордовии расположен аэропорт, способный принимать самолеты грузоподъемностью до 100 тонн.

По территории республики проходят 6 магистральных газопроводов (с месторождений в северной части Западной Сибири), а также газопровод «Саратов − Горький». Территория республики полностью газифицирована.

Республика имеет полный охват территории цифровым телевизионным вещанием, сетью Интернет, современными видами связи и информационных услуг[1].

Социально-экономическое положение России[2]

I ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	2020 г.	*В % к 2019 г.*	*Справочно 2019 г. в % к 2018 г.*
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	106606,6[1)]	96,9	102,0
Реальные располагаемые денежные доходы		96,5[2)]	101,0

1) Первая оценка.
2) Оценка.

[1] Источник информации: http://ru.wikipedia.org/wiki/Мордовия
[2]http://economy.gov.ru

	Январь-сентябрь 2020 г.	В % к январю-сентябрю 2019 г.	Справочно январь-сентябрь 2019 г. в % к январю-сентябрю 2018 г.
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	11920,6	95,9	101,3

	Январь 2021 г.	В % к		Справочно январь 2020 г. в % к	
		январю 2020 г.	декабрю 2020 г.	январю 2019 г.	декабрю 2019 г.
Индекс промышленного производства		97,5	78,9	101,2	82,6
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	180,9	100,7	54,5	102,9	54,4
Грузооборот транспорта, млрд т-км	453,9	98,0	94,7	96,1	95,4
в том числе железнодорожного транспорта	211,7	101,1	93,3	95,0	95,6
Оборот розничной торговли, млрд рублей	2803,7	99,9	78,5	102,7	75,7
Объем платных услуг населению, млрд рублей	782,9	90,6	92,2	100,8	90,5
Индекс потребительских цен		105,2	100,7	102,4	100,4
Индекс цен производителей промышленных товаров		106,7	103,5	99,1	101,2
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	4,3[3)]	124,0	97,4	95,0	100,3
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	2,5[3)]	в 3,6р.	91,2	95,4	101,2

3) Предварительные данные.

	2020 г.	В % к 2019 г.	Декабрь 2020 г.	В % к		Справочно		
				декабрю 2019 г.	ноябрю 2020 г.	2019 г. в % к 2018 г.	декабрь 2019 г. в % к декабрю 2018 г.	декабрь 2019 г. в % к ноябрю 2019 г.
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	571,5	84,7	60,5	94,4	115,1	97,4	100,5	108,3
в том числе: экспорт товаров	331,7	79,0	35,5	89,6	119,1	94,6	96,0	110,5
импорт товаров	239,7	94,2	24,9	102,3	109,8	102,3	108,7	104,8
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций[4)]:								
номинальная, рублей	51083	106,0	69278	109,7	140,7	109,5	110,1	134,5
реальная		102,5		104,6	139,5	104,8	106,9	134,0

4) За 2020 г. данные предварительные.

Индекс промышленного производства в январе 2021 г. по сравнению с январем 2020 г. составил 97,5%, с декабрем 2020 г. - 78,9%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в январе 2021 г. в действующих ценах, по предварительной оценке, составил 180,9 млрд рублей.

Животноводство. На конец января 2021г. поголовье крупного рогатого скота в хозяйствах всех сельхозпроизводителей, по расчетам, составляло 18,1 млн голов (на 0,6% меньше по сравнению с соответствующей датой предыдущего года), из него коров -7,9млн (на 1,1% меньше), свиней -26,0млн (на 1,8% больше), овец и коз -21,5млн (на 4,4% меньше).В структуре поголовья скота на хозяйства населения приходилось 39,5% поголовья крупного рогатого скота, 8,7% свиней, 46,6% овец и коз (на конец января 2020г. - соответственно 40,4%, 9,6%, 46,6%).

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в январе 2021г. составил 448,3 млрд рублей, или 100,1% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года.

Жилищное строительство. В январе 2021г. возведено 515 многоквартирных домов. Населением построено 20,1 тыс. жилых домов. Всего построено 79,6 тыс. новых квартир.

Оборот розничной торговли в январе 2021г.составил 2803,7 млрд рублей, или 99,9% (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года.

В январе 2021г. оборот розничной торговли на 95,2% формировался торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, осуществляющими деятельность вне рынка, доля розничных рынков и ярмарок составила 4,8% (в январе 2020г. - 94,9% и 5,1% соответственно).

56В январе 2021г.в структуре оборота розничной торговли удельный вес пищевых про-дуктов, включая напитки, и табачных изделий составил 48,5%, непродовольственных това-ров-51,5% (в январе 2020г. - 48,4% и 51,6% соответственно).

В январе 2021г., по предварительным данным, населению было оказано платных услугна 782,9 млрдрублей, или 90,6% (в сопоставимых ценах) к январю предыдущего года.

Внешнеторговый оборот России,по данным Банка России1) (по методологии платежного баланса), в 2020г. составил (в фактически действовавших ценах) 571,5 млрд долла-ров США (41113,4 млрдруб-лей), в том числе экспорт -331,7 млрддолларов (23866,0млрдрублей), импорт -239,7 млрддолларов (17247,4 млрдрублей). Сальдо торгового баланса в 2020г. сложилось положительное, 92,0млрддолларов (в 2019г. - положительное, 165,3млрддолларов).

В январе 2021г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских ценсоставил 100,7%, в том числе на продовольственные товары -101,0%, непродовольственные товары -100,5%, услуги -100,4%

Социально-экономическое положение Республики Мордовия[3]

Социально-экономическая ситуация в Республике Мордовия в январе-октябре 2021 года характеризовалась положительной динамикой промышленного производства, объема строительных работ и ввода в действие жилых домов, оборота розничной торговли и общественного питания, реальной и номинальной начисленной заработной платы.

Индекс промышленного производства составил 106,9 процента.

Отгружено товаров, выполнено работ и услуг по промышленным видам экономической деятельности по полному кругу предприятий на сумму 238,5 млрд. рублей – 119,8% к январю-октябрю 2020 года в действующих ценах.

Обеспечен рост объемов отгруженной продукции в производстве лекарственных средств и материалов применяемых в медицинских целях – в 4,1 раза, в обработке древесины и производстве изделий из дерева – 197,0%, в производстве химических веществ и химических продуктов – 164,0%, в производстве электрического оборудования – 142,4%, прочей неметаллической минеральной продукции – 137,0%, пищевых продуктов – 129,1%, автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов – 127,2%, в металлургическом производстве – 113,9%, в производстве резиновых и пластмассовых изделий – 111,7%, напитков – 105,5 процента.

Крупными и средними промышленными предприятиями в январе-октябре 2021 года отгружено продукции на сумму 198,3 млрд. рублей с ростом 112,7% к соответствующему периоду прошлого года, в том числе в обрабатывающих производствах – 188,4 млрд. рублей – 113,0 процента.

Объем инвестиций в основной капитал за счет всех источников финансирования за 9 месяцев 2021 года составил 29,5 млрд. рублей – 107,5% к предыдущему году в сопоставимых ценах.

Объем валовой продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств в январе-октябре 2021 года составил 73,0 млрд. рублей – 99,2% к январю-октябрю 2020 года.

В хозяйствах всех категорий произведено скота и птицы на убой (в живом весе) 329,5 тыс. тонн – 112,0% к соответствующему периоду прошлого года, молока – 407,4 тыс. тонн – 101,9%, яиц – 1305,3 млн. штук – 103,6 процента.

Строительными организациями республики выполнены работы по виду деятельности «Строительство» на сумму 31,7 млрд. рублей (110,6% к январю-октябрю 2020 года).

Предприятиями и организациями всех форм собственности, а также индивидуальными застройщиками введено 261,1 тыс. кв. м общей площади жилых домов (101,1% к соответствующему периоду прошлого года).

Оборот розничной торговли составил 94,5 млрд. рублей – 109,4% к январю-октябрю 2020 года. Оборот розничной торговли на душу населения в январе-октябре 2021 года составил 121349,4 рубля.

Оказано платных услуг населению на сумму 23,1 млрд. рублей или 110,7% к январю-октябрю 2020 года.

Преобладающую долю в структуре платных услуг населению занимают транспортные, телекоммуникационные, жилищные и коммунальные услуги. Их совокупный удельный вес составляет 67,8% общего объема.

Стоимость условного (минимального) набора продуктов питания в расчете на месяц в среднем по республике в конце октября 2021 года составила 4237,41 рубля и по сравнению с предыдущим месяцем снизилась на 2,6 % (с начала года – увеличилась на 13,4%).

Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, включая субъекты малого предпринимательства, в январе-сентябре 2021 года (по оперативным данным Мордовиястата) составила 33 434,9 рубля с темпом роста к соответствующему периоду 2020 года 107,7 процента.

Среднемесячная номинальная заработная плата по видам экономической деятельности составила:

«обрабатывающие производства» – 35 453,1 рубля (111,9% к январю-сентябрю 2020 г.);

«сельское, лесное хозяйство, охота, рыболовство и рыбоводство» – 35 400,3 рубля (115,2%);

«строительство» – 33 023,2 рубля (115,1%);

«обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» – 39 054,3 рубля (103,8%);

[3] http://mineco.e-mordovia.ru

«водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» – 24 759,5 рубля (112,7%).

Заработная плата работников социальной сферы сложилась следующим образом: «деятельность в области здравоохранения и социальных услуг» – 31 353,0 (91,8%), «образование» – 26 321,4 рубля (108,4%). Реальная заработная плата составила 101,9 процента.

По предварительным данным Мордовиястата реальные денежные доходы населения в январе-сентябре 2021 года составили 102,0 процента.

Денежные доходы в расчете на душу населения за январь-сентябрь 2021 года составили 21505 рублей с темпом роста к соответствующему периоду 2020 года 109,4 процента.

Сводный индекс потребительских цен за январь-октябрь 2021 года составил 105,8 процента.

На рынке труда численность официально зарегистрированных безработных составила (по состоянию на 1 ноября 2021 года) – 3,6 тыс. человек.

Уровень регистрируемой безработицы составляет – 0,9 процент.

Вывод относительно влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок объекта оценки, тенденции рынка: учитывая экономическую ситуацию в стране, а также неоднозначность рыночной конъюнктуры, оценщику невозможно сделать какой-либо точный прогноз относительно перспектив сохранения ликвидности объектов оценки. По мнению оценщика, оптимистический сценарий развития ситуации в экономике позволит объекту оценки, как минимум, сохранить существующий в настоящее время уровень ликвидности. Однако в случае ухудшения макроэкономической ситуации в стране, ликвидность объекта оценки может снизиться. Возможная реализация объекта оценки потребует адекватных маркетинговых усилий, а также достаточных для соответствующей рыночной ситуации времени экспозиции и/или дисконта.

16. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

16.1. МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Подходы, применяемые при проведении оценки объектов.

В соответствии со Стандартами оценки при определении рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости должны быть использованы следующие подходы:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

Затратный подход.

Затратный подход (подход на основе активов или имущественный подход) применительно к оценке бизнеса представляет собой способ определения стоимости предприятия, основанный на оценке рыночной стоимости его активов за вычетом обязательств. Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

В соответствии со ст. 35 Федерального Закона “Об акционерных обществах” утвержден порядок определения стоимости предприятия методом чистых активов.

Расчет стоимости чистых активов предприятия проводился на основании алгоритма, приведенного в соответствии с Порядком определения стоимости чистых активов (утв. приказом Минфина России от 28 августа 2014 г. N 84н (ред. от 21 февраля 2018 г.)).

Данными документами определено, что под стоимостью чистых активов акционерного общества (применимо к обществам с ограниченной ответственностью) понимается величина, определяемая путем вычитания из суммы активов акционерного общества, принимаемых к расчету, суммы его пассивов, принимаемых к расчету.

Активы, участвующие в расчете, - это денежное и не денежное имущество предприятия, в состав которого включаются по балансовой стоимости следующие статьи:

1) внеоборотные активы, отражаемые в первом разделе бухгалтерского баланса (нематериальные активы, результаты исследований и разработок, основные средства, материальные поисковые активы, незавершенное строительство, доходные вложения в материальные ценности, долгосрочные финансовые вложения, прочие внеоборотные активы);

2) оборотные активы, отражаемые во втором разделе бухгалтерского баланса (запасы, налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям, дебиторская задолженность, краткосрочные финансовые вложения, денежные средства, прочие оборотные активы) за исключением стоимости в сумме фактических затрат на выкуп собственных акций, выкупленных акционерным обществом у акционеров для их последующей перепродажи или аннулирования, и задолженности участников

(учредителей) по взносам в уставный капитал.

В состав ***пассивов***, принимаемых к расчету, включаются:

- долгосрочные обязательства по займам и кредитам и прочие долгосрочные обязательства;
- краткосрочные обязательства по займам и кредитам;
- кредиторская задолженность;
- оценочные обязательства;
- отложенные налоговые обязательства;
- задолженность участникам (учредителям) по выплате доходов;
- доходы будущих периодов;
- прочие краткосрочные обязательства.

Сравнительный подход.

Особенностью сравнительного подхода к оценке собственности является ориентация итоговой величины стоимости, с одной стороны, на рыночные цены купли-продажи акций/долей, принадлежащих сходным компаниям; с другой стороны, на фактически достигнутые результаты.

Общая характеристика сравнительного подхода

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

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

Во-первых, оценщик использует в качестве ориентира реально сформированные рынком цены на аналогичные предприятия (акции).

Во-вторых, сравнительный подход базируется на принципе альтернативных инвестиций. Инвестор, вкладывая деньги в акции, покупает, прежде всего, будущий доход. Стремление получить максимальный доход на размещенные инвестиции при адекватном риске и свободном размещении капитала обеспечивает выравнивание рыночных цен.

В-третьих, цена предприятия отражает его производственные и финансовые возможности, положение на рынке, перспективы развития. Следовательно, в аналогичных предприятиях должно совпадать соотношение между ценой и важнейшими финансовыми параметрами.

Основным преимуществом сравнительного подхода является то, что оценщик ориентируется на фактические цены купли-продажи аналогичных предприятий. В данном случае цена определяется рынком, так как оценщик ограничивается только корректировками, обеспечивающими сопоставимость аналога с оцениваемым объектом. Другим достоинством сравнительного подхода является реальное отражение спроса и предложения на данный объект инвестирования, поскольку цена фактически совершенной сделки максимально учитывает ситуацию на рынке.

Недостатками метода можно считать то, что он игнорирует перспективы развития предприятия, так как базой отчета является достигнутые в прошлом финансовые результаты. Для расчета оценщик обязан выявить различия между предприятиями, сделать корректировки, поправки в итоговую величину и промежуточные расчеты, требующие серьезного обоснования.

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

Метод компании-аналога или метод рынка капитала основан на использовании цен, сформированных открытым фондовым рынком. Базой для сравнения служит цена на единичную акцию АО.

Метод сделок ориентирован на цены приобретения предприятия в целом, либо контрольного пакета акций.

Метод отраслевых коэффициентов основан на использовании рекомендуемых соотношений между ценой и определенными финансовыми параметрами.

Метод компании-аналога и метод сделок практически совпадают, различие заключается в типе исходной информации: либо цена одной акции, либо цена контрольного пакета.

Метод отраслевых коэффициентов не получил достаточного распространения из-за отсутствия необходимой информации.

Суть сравнительного подхода заключается в следующем: выбирается предприятие, аналогичное оцениваемому, которое было недавно продано. Затем рассчитывается соотношение между ценой продажи и каким-нибудь финансовым показателем по предприятию-аналогу. Это соотношение называется мультипликатором. Умножив величину мультипликатора на тот же базовый финансовый показатель оцениваемой компании, получим ее стоимость.

Обоснование отказа от использования сравнительного подхода:

Анализ финансовый отчетности и вида деятельности компаний аналогов за 2020 год показал, что предприятия, акции которых котируются на бирже, не могут быть выбраны в качестве аналогов из-за большой разницы в финансовых показателях и масштабах производства между аналогами и объектом оценки.

Доходный подход.

Доходный подход предусматривает установление стоимости бизнеса, доли в собственности на бизнес или ценной бумаги путем расчета приведенной к текущему моменту стоимости ожидаемых выгод. Двумя наиболее распространенными методами в рамках доходного подхода являются капитализация дохода и дисконтирование денежного потока или дивидендов.

В методах капитализации дохода для конвертации дохода в стоимость репрезентативная величина дохода делится на ставку капитализации или умножается на мультипликатор дохода. В теории могут быть разнообразные определения дохода и денежного потока. На практике мерой дохода обычно является доход до вычета налогов либо после вычета налогов. Ставка капитализации должна соответствовать принятому толкованию дохода.

В методах дисконтированного будущего денежного потока и/или дивидендов денежные поступления рассчитываются для каждого из нескольких будущих периодов. Эти поступления конвертируются в стоимость путем применения дисконтной ставки с использованием способов расчета приведенной стоимости. Может использоваться множество определений денежного потока. На практике обычно используются чистый денежный поток (денежный поток, который может распределяться среди акционеров) или фактические дивиденды (особенно в случае держателей неконтрольных пакетов). Дисконтная ставка должна соответствовать принятому определению денежного потока.

Ставки капитализации и дисконтные ставки определяются по данным рынка и выражаются как ценовой мультипликатор (определяемый по данным об открыто продаваемых бизнесах или сделках) или как процентная ставка (определяемая по данным об альтернативных инвестициях).

Ожидаемый доход или выгоды конвертируются в стоимость посредством расчетов, учитывающих ожидаемый рост и время получения выгод, риск, связанный с потоком выгод, и стоимость денег в зависимости от времени.

Ожидаемый доход или выгоды должны рассчитываться с учетом структуры капитала и прошлых результатов бизнеса, перспектив развития бизнеса, а также отраслевых и общеэкономических факторов.

Доходный подход при капитализации дохода для получения величины стоимости требует расчета ставки капитализации, а при дисконтировании денежного дохода — расчета дисконтной ставки. При расчете подходящей ставки Оценщик должен учитывать такие факторы, как уровень процентных ставок, ставок отдачи (доходности), ожидаемых инвесторами от аналогичных инвестиций, а также риск, присущий ожидаемому потоку выгод.

В методах дисконтирования при расчете будущего потока выгод в явной форме учитывается ожидаемый рост.

В методах капитализации ожидаемый рост служит для корректировки ставки капитализации. Связь выражается следующей формулой: *дисконтная ставка минус ожидаемый долговременный темп роста равняется ставке капитализации*.

Ставка капитализации или дисконтная ставка должна быть совместима с рассматриваемым видом ожидаемых выгод. Например, ставки до налогообложения должны использоваться в случае выгод без учета налогов, ставки после налогообложения должны использоваться для потоков выгод за вычетом налогов, а ставки для чистого денежного потока должны использоваться для выгод в форме чистого денежного потока.

Если прогнозируемый доход выражен в номинальных суммах (на основе текущих цен), следует использовать ставки для номинальных величин. Если же прогнозируемый доход выражен в реальных суммах (с учетом изменения уровня цен), то должны использоваться ставки для реальных величин. Аналогично следует отразить в документах ожидаемый долговременный темп роста дохода и выразить его в номинальных или в реальных величинах.

Обоснование отказа от использования доходного подхода:

Метод дисконтированных будущих денежных потоков используется, когда ожидается, что будущие уровни денежных потоков существенно отличаются от текущих, можно обосновано определить будущие денежные потоки, прогнозируемые будущие денежные потоки являются положительными величинами для большинства прогнозных лет, ожидается, что денежный поток последний год прогнозного периода будет значительной положительной величиной.

В целом процедура определения стоимости бизнеса на основе метода дисконтированного денежного потока включает в себя, как правило, следующие этапы:

1. выбор длительности прогнозного периода;
2. выбор типа денежного потока, который будет использоваться для расчета;
3. выполнение анализа валовых доходов предприятий и подготовка прогноза валовых доходов в будущем с учетом планов развития оцениваемой организации;
4. выполнение анализа расходов предприятия и подготовка прогноза расходов в будущем с учетом планов развития оцениваемой организации;
5. выполнение анализа инвестиций и подготовка их прогноза;
6. расчет денежного потока для каждого года прогнозного периода;

7. определение соответствующей ставки дисконтирования;

8. расчет остаточной стоимости (стоимости денежных потоков в постпрогнозном периоде);

9. расчет текущей стоимости будущих денежных потоков, остаточной стоимости, и их суммарное значение;

10. внесение заключительных поправок;

11. выполнение процедуры проверки.

При оценке бизнеса мы можем применять одну из двух моделей денежного потока:

- денежный поток для собственного капитала;
- денежный поток для всего инвестированного капитала.

Выбор модели денежного потока

Для расчета стоимости акций/ долей предприятия по доходному подходу может использоваться метод дисконтированных денежных потоков. Для целей настоящей оценки, использован чистый (реальный) денежный поток, сформированный собственным капиталом предприятия после выплаты налогов и всех обязательств, то есть чистый денежный поток на собственный капитал.

Согласно данной модели общий алгоритм расчета денежного потока выглядит следующим образом:

Модель денежного потока для собственного капитала

Чистая прибыль после уплаты налогов	
плюс	амортизационные отчисления
плюс (минус)	изменение собственного оборотного капитала
плюс (минус)	изменение инвестиций в основные средства
плюс (минус)	изменение долгосрочной задолженности
итого равно	денежный поток

В данном расчете может использоваться чистый (реальный) денежный поток, сформированный собственным капиталом предприятия после выплаты налогов и всех обязательств, то есть чистый денежный поток на собственный капитал.

Поскольку заказчик не предоставил Отчеты о финансовых результатах общества за предыдущие годы у оценщика отсутствует возможность сделать качественный прогноз, а основывать расчет и строить прогноз на имеющихся данных, оценщику представляется некорректным.

Подход с точки зрения доходности обладает преимуществом учета прогнозных оценок, опирается на ожидания 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. Точность прогнозов прибыльности представляется оценщику маловероятной, поэтому доходный подход в настоящем отчете не применялся.

Вывод о применимости описанных подходов для целей настоящей оценки.

В соответствии с п. 20 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г. N 297, Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (п.6 указанного выше стандарта оценки).

Оценщик пришел к выводу, что для оценки приемлемым подходом является затратный.

Итоговая величина стоимости.

Итоговая величина стоимости оцениваемых объектов будет рассчитана в рамках затратного подхода.

Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки. (ст. 11 закона 135-ФЗ)

Отсутствуют

Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки (ст. 11 закона 135-ФЗ)

Отсутствуют

17. РАСЧЁТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

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

Определение рыночной стоимости предприятия (бизнеса) в данном отчете осуществлялось *методом стоимости чистых активов*.

Метод стоимости чистых активов основан на анализе активов компании. Использование данного метода дает лучшие результаты при оценке действующей компании, обладающей значительными материальными и финансовыми активами.

При определении стоимости чистых активов организации, руководствуемся Порядком определения стоимости чистых активов утвержден приказом Минфина РФ от 28.08.2014 № 84н.

Согласно п. 4 Порядка стоимость чистых активов определяется как разность между величиной принимаемых к расчету активов организации и величиной принимаемых к расчету обязательств организации.

При этом принимаемые к расчету:

- активы включают все активы организации, за исключением дебиторской задолженности учредителей (участников, акционеров, собственников, членов) по взносам (вкладам) в уставный капитал (уставный фонд, паевой фонд, складочный капитал), по оплате акций/долей (п. 5 Порядка);
- обязательства включают все обязательства организации, за исключением доходов будущих периодов, признанных организацией в связи с получением государственной помощи, а также в связи с безвозмездным получением имущества (п. 6 Порядка).

При этом в рамках метода стоимости чистых активов, используемого при оценке бизнеса компании в процессе реструктуризации, отдельные объекты (нематериальные активы, долгосрочные финансовые вложения, здания, машины, оборудование) могут оцениваться с использованием доходного и сравнительного подхода.

Процедура оценки предусматривает следующую последовательность шагов:

- определение рыночной стоимости всех активов компании;
- определение величины обязательств компании;
- расчет разницы между рыночной стоимостью активов и обязательств.

К числу активов компаний относятся следующие группы активов: результаты исследований и разработок, основные средства (орг. техника, машины и оборудование), запасы, НДС, дебиторская задолженность, денежные средства.

Оценка отдельных видов активов в рамках затратного подхода приведена ниже в разделе 17 настоящего Отчета.

Согласно бухгалтерской отчетности предприятия - форме №1, на дату оценки Общество располагает следующими активами и обязательствами:

Активы:

Внеоборотные:

Основные средства

Отложенные налоговые активы

Оборотные:

Запасы

Дебиторская задолженность

Финансовые вложения

Денежные средства

Прочие оборотные активы

Обязательства:

Краткосрочные:

Кредиторская задолженность.

17.1. Оценка рыночной стоимости внеоборотных активов

Внеоборотные активы –разновидность имущества предприятия. К внеоборотным относят активы предприятия, приносящие предприятию доходы в течение более одного года, или обычного

операционного цикла, если он превышает один год. Внеоборотные активы—раздел бухгалтерского баланса, в котором отражается в стоимостной оценке состояние этого вида имущества на отчётную дату (представлены в активе бухгалтерского баланса ф.№1).

Информация о структуре внеоборотных активов и сводная информация об их балансовой стоимости представлена в таблице 7.

Таблица 7

Наименование внеоборотных активов	Балансовая стоимость на 30.11.2021 г., тыс. руб. без НДС
Основные средства	12 777
Отложенные налоговые активы	2 771

Оценка основных средств

Расчет стоимости основных средств представлены в Приложении №1 к настоящему Отчету.

Таблица 8

№ п/п	Наименование объекта	Дата начала факт.эксплуатации	Дата ввода в эксплуатацию	Стоимость приобретения, руб.	Первоначальная стоимость объекта, руб.	Остаточная стоимость объекта, руб.
1	2	6	7	8	9	10
1	Электроподстанция	01.05.2013	01.05.2013	683 361,46	683 361,46	392 932,78
2	Бессольвентный ламинатор	01.05.2013	01.05.2013	21 083 225,63	21 083 225,63	3 172 793,84
3	Бобинорезательная машина	01.05.2013	01.05.2013	11 055 645,74	11 055 645,74	1 663 753,51
4	Весы HTR-220 CE Shinko	03.12.2012	03.12.2012	40 118,64	40 118,64	
5	Здание1	03.12.2012	03.12.2012	5 624 638,17	5 624 638,17	3 351 347,14
6	Здание2	03.12.2012	03.12.2012	4 028 872,89	4 028 872,89	2 400 536,80
7	Котельная	03.12.2012	03.12.2012	2 119 664,68	2 119 664,68	406 269,29
8	Складское помещение	03.12.2012	03.12.2012	2 778 655,63	2 778 655,63	1 389 317,43
	Итого				47 414 182,84	12 776 950,79

Таблица 9

Рыночная стоимость объектов основных средств.

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	вес	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	вес	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	вес	Рыночная стоимость, руб.
1	Электроподстанция	Не применялся	0	849 273,26	0	Не применялся	0	849 273,26
2	Бессольвентный ламинатор	Не применялся	0	14 217 431,68	0	Не применялся	0	14 217 431,68
3	Бобинорезательная машина	Не применялся	0	8 466 248,24	0	Не применялся	0	8 466 248,24
4	Весы HTR-220 CE Shinko	Не применялся	0	24 299,53	0	Не применялся	0	24 299,53
5	Здание1 площадь - 1122,3 кв. м. Тип использования - проиводственное.	Не применялся	0	6 428 568,49	0	Не применялся	0	6 428 568,49
6	Здание2 площадь - 310,4 кв. м. Тип использования - проиводственное.	Не применялся	0	4 604 720,26	0	Не применялся	0	4 604 720,26
7	Котельная	Не применялся	0	2 422 628,65	1	Не применялся	0	2 422 628,65
8	Складское помещение	Не применялся	0	3 175 809,26	0	Не применялся	0	3 175 809,26
9	Право аренды земельного участка	4 616 000,00	1	Не применялся	0	Не применялся	0	4 616 000,00
	Итого	4 616 000,00		39 408 658,24				44 804 979,37

Оценка отложенных налоговых активов

Формирование отложенных налоговых активов и обязательств напрямую не влияет на денежные потоки предприятия, а призвано корректировать показатель прибыли после налогообложения по данным бухгалтерского учета. При этом отложенные налоговые активы и обязательства, которые по

сути являются лишь сигналами о возможном будущем снижении или увеличении налога на прибыль в контексте признанной сегодня прибыли, формально представляют собой внеоборотный актив и долгосрочную задолженность.

Для корректного определения момента реализации потерь или выгод отложенных налоговых обязательств и активов кроме того нужно учитывать вероятность существования налогооблагаемой прибыли в будущем.

Формально организация признает отложенные налоговые активы в том отчетном периоде, когда возникают вычитаемые временные разницы, при предположении наличия налогооблагаемой прибыли в последующих отчетных периодах. Однако при рыночной оценке необходим прогноз будущей прибыли по данным налогового учета, чтобы понять ее величину и реальные сроки возникновения.

Под отложенным налоговым активом понимается та часть отложенного налога на прибыль, которая должно привести к уменьшению налога на прибыль, подлежащего уплате в бюджет в следующем за отчетным или в последующих отчетных периодах. Балансовая стоимость отложенных налоговых активов составляет 2 771 тыс. руб.

Нормирование отложенных налоговых активов и обязательств напрямую не влияет на денежные потоки предприятия, а призвано корректировать показатель прибыли после налогообложения по данным бухгалтерского учета. При этом отложенные налоговые активы и обязательства, которые по сути являются сигналами о возможном будущем снижении или увеличении налога на прибыль в контексте признанной сегодня прибыли, формально представляют собой внеоборотный актив И долгосрочную задолженность. С точки зрения их влияния но рыночную стоимость бизнеса, необходимо определить, могут ли отложенные налоговые активы (ОНА) или отложенные налоговые обязательства (ОНО) действительно быть использованы в качестве актива, например, привести к переносу убытков прошлых лет на будущие периоды и сократить будущие платежи по налогу на прибыль.

С учетом того, что предприятие на доту оценки является действующим и генерирует прибыль, можно предполагать, что данные активы могут быть использованы с целью сокращения налоговых платежей в будущем.

В связи с этим, Оценщик считает возможным принять стоимость ОНА на уровне балансовой, ровной 2 771 тыс. руб.

17.2. Оценка рыночной стоимости оборотных активов

Оборотные активы - денежные средства, а также те виды активов, которые будут обращены в деньги, проданы или потреблены не позднее, чем через год: легко реализуемые ценные бумаги, счета дебиторов, товарно-материальные запасы, расходы будущих периодов.

Таблица 10. Структура оборотных активов

Наименование	Балансовая стоимость на 30.11.2021 г., тыс. руб.
Запасы	11 872
НДС по приобретенным ценностям	-267
Дебиторская задолженность	69117
Финансовые вложения	31862
Денежные средства	15
Прочие оборотные активы	125

17.2.1. Оценка запасов

Таблица 11

Расшифровка ст. 1210 Запасы на 30.11.2021	Стоимость, тыс. руб.
материалы	9 681

Согласно пояснениям заказчика, все запасы являются высоколиквидными, материалы приобретены по актуальным ценам, являются ликвидным активом и могут быть использованы в производстве (материалы), иных сведений не предоставлено.

Таблица 12

№ стр. баланса	Наименование	Сумма (тыс.руб.)	Срок погашения
1210	Материалы, товары Приложение счет 10.01 Готовая продукция	5 651	**не определен**

	Приложение счет 41.01 Основное производство Приложение 20.01	2 515 3 707	

В целях настоящей оценки Оценщик по данным бухгалтерской отчетности расчетным путем определяет средние нормальные сроки оборота запасов. Расчетный период оборота определяется как отношение средней величины текущих активов (на начало и на конец периода) к соответствующей базе оборота (для материально-производственных запасов - себестоимость) за год.

Оценщиком проанализирована оборачиваемость запасов по следующей формуле:

Оборачиваемость запасов = Количество дней в отчетном периоде /

(Себестоимость / Среднегодовая стоимость запасов).

В результате сроки оборачиваемости запасов составили: в 2018 г. – 107, в 2019 г. – 38, в 2020 г. – 74 дн.

Оценщик счел целесообразным скорректировать стоимость запасов по следующей формуле:

$$ТС = \frac{БС}{(1+i)^{(дн/365)}}, \text{ где:}$$

ТС — текущая (скорректированная) Стоимость;
БС — балансовая стоимость;
дн — срок оборачиваемости [в днях];
i — ставка дисконтирования, применяемая для расчета текущей стоимости актива (в % годовых).

Стоимость запасов определена следующим образом: стоимость запасов — по сроку оборачиваемости запасов за 2020 гг., который составляет 74 дн. Применение срока оборачиваемости за 2020 г. обусловлено тем, что в течение 2018-2020 гг. показатели оборачиваемости принимали относительно сопоставимые значения.

В качестве ставки дисконтирования было принята средневзвешенная процентная ставка по кредитам по донным ЦБ РФ, выданным на срок до 90 дн. и составляет 9,75% на ноябрь 2021 г.

Таблица 13. Расчет стоимости запасов

Стоимость , тыс. руб.	11 872
Период оборачиваемости	0,2027
Ставка дисконтирования, %	9,75
Скорректированная стоимость, тыс. руб.	11650

17.2.2. Оценка НДС по приобретенным ценностям.

Согласно имеющейся справке-расшифровке, величина НДС составляет -267 тыс. руб. по балансу, предполагаемая дата списания не указана. Величина указанной статьи представлена отрицательной

величиной, пояснений не предоставлено. Относительно величины валюты баланса – статья малозначительна и составляет 0,2%.

Стоимость указанной строки отражает ту сумму налога на добавленную стоимость, которую предприятие сможет в будущем предъявить к вычету при уплате исходящего НДС в бюджет. В данном случае стоимость строки 1120 принимает отрицательное значение, что может означать то, что Обществом принят НДС к вычету в сумме, превышающей величину оприходованного НДС. С учетом того, что предприятие на дату оценки ведет операционную деятельность, можно предполагать, что операции по налоговым вычетом НДС будут проводиться Обществом и в будущем.

В связи с этим, Оценщик считает возможным принять справедливую рыночную стоимость налога на добавленную стоимость по приобретенным ценностям но уровне балансовой. Оценщиком принято решение не производить переоценку в связи с изложенным.

17.2.3. Оценка дебиторской задолженности

Дебиторская задолженность - это право (требование), принадлежащее должнику как кредитору по неисполненным денежным обязательствам третьих лиц по оплате фактически поставленных товаров, выполненных работ или оказанных услуг.

Дебиторскую задолженность подразделяют в зависимости от продолжительности, состава субъектов задолженности, валюты платежа и содержания обязательств. По продолжительности выделяют долгосрочную задолженность, срок погашения которой превышает 12 месяцев, и краткосрочную со сроком погашения менее 12 месяцев. По валюте платежа задолженность может быть выражена в рублях и иностранной валюте, в результате чего возникают курсовые разницы. Если оплата долга производится в рублях, но по определенному курсу и такие условия сделки установлены договором, возникают суммовые разницы.

По содержанию обязательств различают задолженность, возникшую в связи с поставкой товаров, арендой, выдачей и получением авансов, хранением и страхованием грузов, оказанием посреднических услуг и т.д.

В группировке по срокам предоставления различают дебиторскую задолженность, платежи по которой ожидаются более чем через 12 месяцев после отчетной даты, и дебиторскую задолженность, платежи по которой предполагают получить в течение года после отчетной даты. В текущем учете и балансе они показываются раздельно.

Дебиторская задолженность учитывается как краткосрочная, если срок ее погашения не превышает 12 месяцев после отчетной даты. Остальная дебиторская задолженность относится к долгосрочной. Исчисление указанного срока осуществляется начиная с 1-го числа месяца, следующего за месяцем, в котором актив был принят к бухгалтерскому учету.

По возможности взыскания дебиторскую задолженность подразделяют на: надежную; сомнительную; безнадежную. К надежной дебиторской задолженности относят сумму счетов, предъявленных покупателям с оплатой в пределах срока, установленного договором, а также задолженность дебиторов, обеспеченную залогом, поручительством или банковской гарантией. Сомнительной является не погашенная в срок и необеспеченная задолженность, по которой, тем не менее, сохраняется вероятность возможного погашения.

Краткосрочная и долгосрочная дебиторская задолженность на российских предприятиях учитывается в составе оборотных активов организации с разделением на задолженность покупателей и заказчиков; по векселям полученным, авансам выданным и задолженность прочих дебиторов. Она структурирована не по видам деятельности, а по видам долговых обязательств дебиторов.

Первоначальная стоимость долга равна его величине на день возникновения обязательства в соответствии с условиями договора.

Текущая оценка долговых обязательств - это их дисконтированная величина или текущая стоимость будущего платежа. Для краткосрочной дебиторской задолженности из-за короткого промежутка времени уровень дисконта незначителен, им можно пренебречь и учитывать долги по номинальной первоначальной стоимости. Для долговых обязательств с уплатой в срок, превышающий 12 месяцев, их текущую стоимость определяют с использованием формулы сложных процентов или путем дисконтирования первоначальной суммы.

Рыночная оценка долга учитывает влияние многих факторов, но в первую очередь возможность его реального взыскания. Наиболее объективно она формируется при продаже или уступке права требования долговых обязательств.

Расшифровка дебиторской задолженности предоставлена ниже.

Таблица 14

№ стр. баланса	Наименование	Организация	Сумма (тыс.руб.)	Срок погашения
1230	Дебиторская задолженность	Поставщики Приложение 60.02 Покупатели Приложение 62.01 Приложение 62.31 Расчеты по налогам Приложение 68.02 Расчеты с прочими Приложение 76.09	871 45 749 21 553 160 785	Не определен
	Итого		**69 118**	

Балансовая стоимость дебиторской задолженности на доту оценки, составляет 69 118 тыс. руб. Укрупненная структура данной статьи приведены в таблице ниже. Полный перечень дебиторов АО «КУР› приведен в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица 15. Расшифровка Покупатели 62.01

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Контрагенты	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
62.01	48 877 663,70		2 328 339,18	5 456 913,38	45 749 089,50	
АО ППК	6 609 794,97		342 296,30	1 226 526,87	5 725 564,40	
Ламзурь ОАО	27 906 107,48			2 896 481,97	25 009 625,51	
Паприка ООО			822 200,00	822 200,00		
Саранский полиграфический комбинат ООО	14 361 758,37		628 742,35	511 704,54	14 478 796,18	
Стальресурс	2,88		535 100,53		535 103,41	
Итого	48 877 663,70		2 328 339,18	5 456 913,38	45 749 089,50	

Таблица 16. Расшифровка Покупатели 62.31

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Контрагенты	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
62.31	21 784 168,67		714 838,72	945 856,04	21 553 151,35	
Ламзурь ОАО	21 784 168,67		714 838,72	945 856,04	21 553 151,35	
Итого	21 784 168,67		714 838,72	945 856,04	21 553 151,35	

В данном случае основным дебитором организации является ОАО «Ламзурь» (ОГРН: 1021300982955).

Таблица 17: Структура дебиторской задолженности в части крупнейших дебиторов

Наименование	Балансовая стоимость, тыс. руб.
Дебиторская задолженность ОАО «Ламзурь»	46 563
Саранский полиграфический комбинат ООО	14 479
Прочая дебиторская задолженность	8 076
Итого	69 118

Внеочередным общим собранием акционеров ОАО «Ламзурь» принято решение добровольно ликвидировать Открытое акционерное общество «Ламзурь» ИНН 1326026535 КПП 132601001 430005, Мордовия Республика, г. Саранск, ул. А. Невского, д. 67. В связи с этим, говорить о высокой вероятности взыскания данной задолженности в текущей ситуации не приходится. Оценщиком был проведен анализ возможных дисконтов к такому рода задолженностям.

В соответствии с методическими рекомендациями по оценке долгов компаний (https:// https://www.nwab.ru/content/d%D0%B0t%D0%B0/store/im%D0%B0ges/f_3706_61989_1.pdf), НЕ МОГУ ОТКРЫВТЬ ССЫЛКУ!!! Наша система блокирует!!! средние дисконты для подобной задолженности могут составлять 45-50%.

Кроме того, согласно исследованию Ипьина М.О. о методических проблемах оценки прав требования дебиторской задолженности (https://srosovet.ru/content/editor/Articles/Metodicheskie-problemy-ocenki-DZ_Ilin.pdf) и приведенной в исследовании модифицированной шкале Хаоррингтона, дисконт в 50% кок раз будет характерен для проблемной задолженности со средней вероятностью возврата.

В связи с этим, для данной задолженности далее применяется дисконт в 50%, остальная задолженность принимается в расчет без дисконта, по балансовой стоимости.

Таблица 18 Расчет скорректированной стоимости дебиторской задолженности с учетом дисконта, тыс. руб.

Наименование	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Дисконт,%	Скорректированная стоимость, тыс. руб.
Дебиторская задолженность ОАО «Ламзурь»	46 563	50	23 282
Саранский полиграфический комбинат ООО	14 479	0	14 479
Прочая дебиторская задолженность	8 076	0	8 076
Итого	69 118		45 837

Далее производится дисконтирование полученной величины по следующей формуле :

$$ТС = \frac{БС}{(1+i)^{(дн/365)}}, \text{ где:}$$

ТС — текущая (скорректированная)
Стоимость; БС — балансовая стоимость;

дн — срок оборачиваемости [в днях];

i — ставка дисконтирования, применяемая для расчета текущей стоимости актива (в % годовых).

В качестве срока оборачиваемости дебиторской задолженности принят 1 год кок типичный срок оборачиваемости текущих активов предприятия в денежные средства (Сведения о сроках погашения дебиторской задолженности Заказчиком не предоставлены).

В качестве ставки дисконтирования была принят а средневзвешенная процентная ставка по кредитам по данным ЦБ, выданным на срок до 1 года, которая в ноябре 2021 г. составляет 7,89%.

В качестве ставки дисконтирования для определения стоимости запасов, дебиторской и кредиторской задолженностей принимается среднее значение средневзвешенных процентных

ставок по кредитам по данным ЦБ РФ сроком от 181 дн до l г., которая составляет 7,89% в ноябре 2021 г. (сайт ЦБ РФ, https://www.cbr.ru).

Таблица 19. Расчет стоимости дебиторской задолженности

Стоимость , тыс. руб.	45 837
Период оборачиваемости Ставка дисконтирования, % Скорректированная стоимость, тыс. руб.	1,000 7,89 42 485

17.2.4. Оценка финансовых вложений

Таблица 20

Расшифровка кредитов и займов на 30.11.21 г.

Наименование организации, № договора займа	**Дата размещения, Срок возврата**	**Процентная ставка (%), Сумма (тыс.руб.)**
ОАО «Ламзурь» №06/08/19 от 06.08.19 ООО «Ламзурь С» №12/11/19 от 12.11.19	(06.08.2019-15.08.2021) (12.11.2019-31.08.2022)	13 14 478 11,5 17 384
Итого		**31 862**

Согласно расшифровке финансовых вложений, они представлены займами юр. лицам, размер 31 862 тыс. руб.

Как отмечалось ранее, ОАО «Ламзурь» находится в стадии банкротства, ООО «Ламзурь С» также находится в предбанкротном состоянии (согласно пояснений заказчика рассматривается вопрос о банкротстве в 2022 г.).

В связи с этим, говорить о высокой вероятности взыскания данной задолженности в текущей ситуации не приходится. Оценщиком был проведен анализ возможных дисконтов к такому рода задолженностям и применяется дисконт в 50% (обоснование приведено от тексту ранее).

Таблица 21

Контрагент	Сумма, тыс. руб.	Срок вклада	Стоимость на дату оценки, тыс. руб.
ОАО Ламзурь	14 478	15.08.2021	7 239
ООО "Ламзурь С"	17 384	31.08.2022	8 692
Итого	31 862		15 931

17.2.5. Оценка денежных средств.

Эта статья не подлежит переоценке. Денежные средства являются абсолютно ликвидным активом, в корректировке не нуждается и принимаются по балансовой стоимости. Согласно представлен-

ным данным на 30.11.2021 г., величина денежных средств, находящихся на расчетных счетах предприятия составляет 15 тыс. рублей.

17.2.6. Оценка прочих оборотных активов

Прочие оборотные активы организации представлены расходами будущих периодов. Расходы будущих периодов (РБП) — это затраты, произведенные организацией в предшествующем и/или отчетном периодах, но подлежащие включению в себестоимость продукции (работ, услуг) в последующие периоды деятельности организации.

Они оцениваются по номинальной стоимости, если еще существует связанная с ними выгода или возмещение предварительной оплаты. Если же выгода отсутствует, то величина расходов будущих периодов не принимается во внимание. Статья рассчитывается согласно имеющихся данных о количестве дней «оставшихся в пользовании» в соответствии с датой оценки и периодом «погашения» РБП, аналогично принятию расходов в бухгалтерском учете.

Таблица 22

№ стр. баланса	Наименование	Сумма	Срок возникновения
1260	Прочие оборотные активы (программное обеспечение, страхование имущества) в т.ч.	125	
	Аудиторские услуги (01.01.21-31.12.21)	3	
	Амортизация (01.01.21-31.12.21)	94	
	Охрана (01.01.21-31.12.21)	27	

Прочие оборотные активы (страхование имущества, программное обеспечение и т.д.) списываются в бухгалтерском учете корректно. Величина статьи в валюте баланса составляет 0,096%. Указанная статья переоценке не подлежит, балансовая стоимость соответствует рыночной.

17.3. Оценка текущей стоимости обязательств

По состоянию на 30.11.2021 г., согласно данным Общество представлены краткосрочной кредиторской задолженностью. Данные представлены в таблице 23.

Таблица 23

Наименование	Величина, тыс. руб.
Отложенные налоговые обязательства	741
Кредиторская задолженность	76 520

17.3.1 Оценка отложенных налоговых обязательств

Величина отложенных налоговых обязательств по балансу составляет 741 тыс. руб. на дату оценки. Расшифровка указанной статьи не предоставлена. Относительно величины валюты баланса – статья малозначительна и составляет 0,57%. Оценщиком принято решение не производить переоценку в связи с изложенным.

17.3.2 Оценка кредиторской задолженности

Таблица 24

Краткосрочные обязательства

№ стр. баланса	Наименование	Организация	Сумма (тыс.руб.)	Срок погашения
1520	Кредиторская задолженность	Поставщики Приложение 60.01 Приложение 60.21 Приложение 60.31	 38 906 1 732 21 622	

		Покупатели Приложение 62.02 Оплата труда Приложение 70 Прочие Приложение 76.05	35 -98 14 132	Не определен
	Расчеты по налогам и сборам	НДФЛ Социальные отчисления Налог на имущество	5 114 71	Не определен
	Итого		**76 520**	

В целях настоящей оценки Оценщик по данным бухгалтерской отчетности расчетным путем определяет средние нормальные сроки оборота кредиторской задолженности общества. Расчетный период оборота определяется как отношение средней величины текущих обязательств (на начало и на конец периода). Расчетный период оборота определяется как отношение средней величины обязательств (на начало и на конец периода) к соответствующей базе оборота для кредиторской задолженности и материально-производственных запасов - себестоимость) за год.

Таблица 22

Расчетные периоды оборота кредиторской задолженности, лет.

Показатели	отчетная дата			Среднее за ряд периодов значение
	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	
Кредиторская задолженность	0,16329385	2,197348612	4,190233779	2,18

Балансовая стоимость кредиторской задолженности составляет 76 520 тыс. руб.

Корректировка дебиторской задолженности произведена из следующих предпосылок. Поскольку вся задолженность непросроченная, она должна быть погашена в течение среднего срока оборачиваемости этого вида задолженности, фактически сложившегося по данным предприятия. Взыскание процентов, неустоек и т.п. штрафных санкций в пользу предприятия по текущей кредиторской задолженности не ожидается.

Для получения реальной стоимости кредиторской задолженности необходимо провести корректировку с учетом даты погашения задолженности и ликвидности долга, по формуле:

$$PV = C /(1 + R)^n, \text{ где}$$

PV – текущая стоимость;
R- ставка дисконтирования;
n – период оборачиваемости (срок до погашения).

В качестве ставки дисконтирования для текущей операционной кредиторской задолженности может использоваться среднее значение средневзвешенных процентных ставок по кредитам по дан-

ным ЦБ РФ сроком от 181 дн до 1 г., которая составляет 7,89% в ноябре 2021 г. (сайт ЦБ РФ, https://www.cbr.ru).

Таким образом, скорректированная стоимость кредиторской задолженности будет 70 924 тыс. руб.

Таблица 23. Расчет стоимости кредиторской задолженности

Стоимость , тыс. руб.	76 520
Период оборачиваемости	1
Ставка дисконтирования, %	7,89
Скорректированная стоимость, тыс. руб.	70924

Справедливая (рыночная) стоимость кредиторской задолженности итого принимается равной 70 924 тыс. руб.

17.4 РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ОСНОВЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

Результаты оценки рыночной стоимости права собственности доли уставного капитала, с использованием метода накопления активов в рамках реализации затратного подхода к оценке, представлены в таблице 24.

Таблица 24

Актив	Балансовая стоимость на 30.11.2021 г., тыс. руб.	Рыночная стоимость на 01.12.2021 г., тыс. руб.
Основные средства	14 497	44 804,98
Отложенные налоговые активы	2 771	2 771,00
Запасы	11 872	11 650,00
НДС по приобретенным ценностям	-267	-267,00
Дебиторская задолженность	69 117	42 485,00
Финансовые вложения	31 862	15 931,00
Денежные средства	15	15,00
Прочие оборотные активы	125	125,00
ИТОГО активы	129 992	117 514,98
Пассив		
Отложенные налоговые обязательства	741	741,00
Кредиторская задолженность	76 520	70 924
Итого обязательства	77 261	71 665
Стоимость чистых активов АО "КУР", тыс. руб.		***45 849,98***

Настоящем отчете оценивается 1 (Одна) обыкновенная бездокументарная акция Акционерного общества «Комбинат Упаковочных Решений» (АО «КУР») (ОГРН 1101326001919) в составе пакета акций, состоящего из 500 000 (Пятьсот тысяч) штук, что составляет 99,98% уставного капитала; указанный пакет принадлежит владельцам паев ООО УК "ПРОФИНВЕСТ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций «Региональный фонд инвестиций в субъекты малого и среднего предпринимательства Республики Мордовия» (регистрационный номер выпуска ценных бумаг 1-01-20496-Р от 16.12.2010г.)

Количество акций в уставном капитале 500 100 шт., номинальной стоимостью 100 руб.

Справедливая (рыночная) стоимость 1 (Одной) обыкновенной бездокументарной акции Акционерного общества составляет:

Стоимость чистых активов общества / Кол-во акций =
45 849,98 тыс. руб. / 500 100 шт.= 91,68 руб.

91,68 (девяносто один) рубль 68 копеек

Справедливая (рыночная) стоимость пакета акций, состоящего из 500 000 (Пятьсот тысяч) штук, что составляет 99,98% уставного капитала по состоянию на 1 декабря 2021 года составляет:

45 840 000,00
(сорок пять миллионов восемьсот сорок тысяч) рублей

18. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Поскольку сравнительный и доходный подходы не применялись для целей настоящего Отчёта, Оценщик принимает Вес подходов – 0,00. Вес затратного подхода – 1,00.

Учитывая вышеизложенное, Исполнитель пришел к следующим весовым коэффициентам для определения итоговой стоимости: *Затратный подход - 1,00 Доходный подход - 0,00 Сравнительный подход - 0,00*

Итоговая стоимость определяется как сумма произведений стоимостей, определенных соответствующими подходами на соответствующие весовые коэффициенты.

Таблица 25 Итоговые результаты оценки

№ п/п	Наименование	Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.	Вес подхода	Стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	Вес подхода	Стоимость, рассчитанная доходным подходом, руб.	Вес подхода	Рыночная стоимость (с учётом округления), руб.
1	1 (Одна) обыкновенная бездокументарная акция Акционерного общества «Комбинат Упаковочных Решений» (АО «КУР») (ОГРН 1101326001919) в составе пакета акций, состоящего из 500 000 (Пятьсот тысяч) штук, что составляет 99,98% уставного капитала; указанный пакет принадлежит владельцам паев ООО УК "ПРОФИНВЕСТ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций «Региональный фонд инвестиций в субъекты малого и среднего предпринимательства Республики Мордовия» (регистрационный номер выпуска ценных бумаг 1-01-20496-Р от 16.12.2010г.)	91,68	1,00	Не рассчитывается	0,00	Не рассчитывается	0,00	91,68

Справедливая (рыночная) стоимость 1 (Одной) обыкновенной бездокументарной акции Акционерного общества составляет:

91,68 (девяносто один) рубль 68 копеек

Справедливая (рыночная) стоимость пакета акций, состоящего из 500 000 (Пятьсот тысяч) штук, что составляет 99,98% уставного капитала по состоянию на 1 декабря 2021 года составляет:

45 840 000,00
(сорок пять миллионов восемьсот сорок тысяч) рублей

19. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Оценка объекта оценки проведена с позиций рыночной стоимости по состоянию на 1 декабря 2021 г. Под датой оценки подразумевается состояние оцениваемых объектов в совокупности со сложившимися физическими факторами, влияющими на их стоимость, и состоянием рынка данного вида имущества России и Республики Мордовия на вышеуказанную дату.

В результате проведенных расчетов установлено:

Итоговая величина справедливой (рыночной) стоимости 1 (Одной) обыкновенной бездокументарной акции 1 Акционерного общества «Комбинат Упаковочных Решений» (АО «КУР») (ОГРН 1101326001919) в составе пакета акций, состоящего из 500 000 (Пятьсот тысяч) штук, что составляет 99,98% уставного капитала; указанный пакет принадлежит владельцам паев ООО УК "ПРОФИНВЕСТ" Д.У. Закрытым паевым инвестиционным фондом смешанных инвестиций «Региональный фонд инвестиций в субъекты малого и среднего предпринимательства Республики Мордовия» (регистрационный номер выпуска ценных бумаг 1-01-20496-Р от 16.12.2010г.) составляет:

91,68 (девяносто один) рубль 68 копеек

Справедливая (рыночная) стоимость пакета акций, состоящего из 500 000 (Пятьсот тысяч) штук, что составляет 99,98% уставного капитала по состоянию на 1 декабря 2021 года составляет:

45 840 000,00
(сорок пять миллионов восемьсот сорок тысяч) рублей

Оценщик Ламзин Е.В.

20. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 № 51-ФЗ (ред. от 29.12.2017) // Собрание законодательства РФ. - 05.12.1994. - № 32. - ст. 3301.
2. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ (ред. от 29.07.2017) «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» // Собрание законодательства РФ. - 03.08.1998. - № 31 - ст. 3813.
3. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» // Официальный сайт Минэкономразвития России www.economy.gov.ru (дата обращения: 08.05.2018).
4. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» // Официальный сайт Минэкономразвития России www.economy.gov.ru (дата обращения: 08.05.2018).
5. Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 № 299 (ред. от 06.12.2016) «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» // Официальный сайт Минэкономразвития России www.economy.gov.ru (дата обращения: 08.05.2018).
6. Приказ Минэкономразвития России от 22.10.2010 № 508 (ред. от 22.06.2015) «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО № 4)» // Официальный сайт Минэкономразвития России www.economy.gov.ru (дата обращения: 08.05.2018).
7. Приказ Минэкономразвития России от 04.07.2011 № 328 (ред. от 20.02.2017) «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Порядок проведения экспертизы, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)» // Официальный сайт Минэкономразвития России www.economy.gov.ru (дата обращения: 08.05.2018).
8. Приказ Минэкономразвития России от 06.12.2016 № 786 «О признании утратившим силу приказа Министерства экономического развития Российской Федерации от 7 ноября 2011 г. № 628 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО № 6)» // Официальный сайт Минэкономразвития России www.economy.gov.ru (дата обращения: 08.05.2018).
9. Приказ Минэкономразвития России от 25.09.2014 № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» // Официальный сайт Минэкономразвития России www.economy.gov.ru (дата обращения: 08.05.2018).
10. Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 326 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка бизнеса (ФСО № 8)» // Официальный сайт Минэкономразвития России www.economy.gov.ru (дата обращения: 08.05.2018).
11. Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 327 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка для целей залога (ФСО № 9)» // Официальный сайт Минэкономразвития России www.economy.gov.ru (дата обращения: 08.05.2018).
12. Приказ Минэкономразвития России от 01.06.2015 № 328 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО № 10)» // Официальный сайт Минэкономразвития России www.economy.gov.ru (дата обращения: 08.05.2018).
13. Приказ Минэкономразвития России от 22.06.2015 № 385 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО № 11)» // Официальный сайт Минэкономразвития России www.economy.gov.ru (дата обращения: 08.05.2018).
14. Акобян Т.А. Зарубежный опыт формирования методологических основ доходного подхода к оценке стоимости бизнеса // Инновационная наука. - 2016. - № 4-1. - С. 8 - 9.
15. Буркальцева Д.Д., Новиков А.Ю. Анализ подходов к оценке стоимости бизнеса в России // Научный вестник: финансы, банки, инвестиции. - 2015. - № 3. - С. 15 - 17.
16. Буркальцева Д.Д., Новиков А.Ю., Тыж В.В. Особенности затратного подхода в оценке стоимости бизнеса // Научный вестник: финансы, банки, инвестиции. - 2015. - № 4. - С. 16 - 21.
17. Бусов В.И., Землянский О.А. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). - М.: Юрайт, 2017. - 384 с.
18. Генералов Д.А., Герасина Ю.А. Сравнительная характеристика подходов к оценке стоимости бизнеса // Экономические системы. - 2017. - № 3. - С. 45 - 49.
19. Горбунова Н.А., Горсткина Н.Н. Информационное обеспечение оценки стоимости бизнеса предприятия // Проблемы экономики и менеджмента. - 2015.- № 5. - С. 127 - 131.
20. Джалал А.К., Акобян Т.А. Финансово-экономическая сущность доходного подхода к оценке стоимости бизнеса // Инновационные технологии в науке и образовании. - 2016. - № 1-2. - С. 166 - 168.
21. Дзокаева З.М., Вазагов В.М. Стоимость бизнеса как экономическая категория и основной критерий оценки стратегии развития // Финансовые исследования. - 2017. - № 4. - С. 133 - 138.
22. Еремеева Г.С., Еремеев А.А. Значение оценки стоимости бизнеса для повышения эффективности стратегического управления компанией // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук.

- 2015. - № 4-1. - С. 205 - 208.
23. Захаренкова Н.А. Проблемы учета фактора риска в оценке стоимости бизнеса // Таврический научный обозреватель. - 2016. - № 5-1. - С. 92 - 95.
24. Золотарева Е.В. Сущность оценки стоимости бизнеса // Актуальные проблемы гуманитарных и естественных наук. - 2015. - № 2-1. - С. 164 - 166.
25. Зубарик В.С. Виды финансового анализа в оценке бизнеса методами доходного потока // Вектор экономики. - 2017. - № 12. - С. 56.
26. Карцев А.А., Дорохина Н.В. К вопросу оценки стоимости бизнеса на основе доходного метода // Региональный вестник. - 2017. - № 1. - С. 35 - 37.
27. Касьяненко Т.Г., Маховикова Г.А. Оценка стоимости бизнеса. - М.: Юрайт, 2017. - 374 с.
28. Логовеев А.А., Мехтиева Л.Ф. Анализ и сравнение методов прогнозирования денежных потоков при оценке стоимости бизнеса // Научные записки молодых исследователей. - 2015. - № 6. - С. 36 - 43.
29. Масленкова О. Оценка стоимости предприятия (бизнеса). - М.: КноРус, 2017. - 288 с.
30. Пименова Е.М. Эволюция подходов к проведению экономического анализа при оценке стоимости предприятия (бизнеса) // Экономика и управление собственностью. - 2015. - № 1. - С. 63 - 67.
31. Рахматуллина А.Р., Серёмина Р.Н. Факторы, оказывающие влияние на оценку стоимости бизнеса // Наука XXI века: актуальные направления развития. - 2016. - № 1-1. - С. 515 - 516.
32. Салимов Г.К. Особенности подходов к оценке стоимости бизнеса // Символ науки. - 2016. - № 7-1. - С. 71 - 74.
33. Самсонов Р.А. Комплекс имущества как производный объект в оценке стоимости бизнеса // Управление современной организацией: опыт, проблемы и перспективы. - 2017. - № 2. - С. 181 - 200.
34. Спиридонова Е.А. Оценка стоимости бизнеса. - М.: Юрайт, 2017. - 300 с.
35. Тишакова А.А., Рахматуллина А.Р. Роль финансового анализа в оценке стоимости бизнеса // Наука XXI века: актуальные направления развития. - 2016. - № 1-1. - С. 558 - 560.
36. Федорина Ю.В. Оценка справедливой стоимости. Доходный метод // Аллея науки. - 2018. - № 1. - С. 590 - 593.
37. Шенягин В.П. Концепции и образность подходов в оценке стоимости бизнеса // Актуальные направления научных исследований: от теории к практике. - 2015. - № 4. - С. 309 - 312.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1 ОЦЕНКА ОСНОВНЫХ СРЕДСТВ

Перечень объектов недвижимости.

Состав объектов оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из их частей (при наличии).

Таблица 4. Перечень объектов движимого и недвижимого имущества, входящих в состав объекта оценки, расположенное по адресу: Республика Мордовия, г.Саранск, Пролетарский район, ул. 2-я Промышленная

№ п/п	Наименование объекта	Инв.номер	Кадастровый/условный номер
1	2	3	4
1	Электроподстанция	000000008	
2	Бессольвентный ламинатор, модель NEXUS EVO, Испания 2011 год	000000001	
3	Бобинорезательная машина, модель PROSLIT COMPACK2, Испания 2011 год	000000002	
4	Весы HTR-220 CE Shinko	000000007	
5	Объект незавершенного строительства, степень готовности 95% площадью 1122,3 кв.м.	000000010	13-13-01/112/2011-350
6	Объект незавершенного строительства, степень готовности 95% площадью 310,4 кв.м.	000000011	13-13-01/112/2011-328
7	Котельная, площадью 18,7 кв.м.	000000009	
8	Складское помещение, площадью 400 кв.м.	000000012	
9	Право аренды земельного участка населенных пунктов с разрешенным использованием: для размещения производственных зданий площадью 22742 кв.м.		13:23:1010005:26

Таблица 5. Балансовая и остаточная стоимость

№ п/п	Наименование объекта	Дата начала факт. эксплуатации	Дата ввода в эксплуатацию	Стоимость приобретения, руб.	Первоначальная стоимость объекта, руб.	Остаточная стоимость объекта, руб.
1	2	3	4	5	6	7
1	Электроподстанция	01.05.2013	01.05.2013	683 361,46	683 361,46	407 169,48
2	Бессольвентный ламинатор	01.05.2013	01.05.2013	21 083 225,63	21 083 225,63	4 051 261,59
3	Бобинорезательная машина	01.05.2013	01.05.2013	11 055 645,74	11 055 645,74	2 124 405,41
4	Весы HTR-220 CE Shinko	03.12.2012	03.12.2012	40 118,64	40 118,64	
5	Здание1	03.12.2012	03.12.2012	5 624 638,17	5 624 638,17	3 468 527,09
6	Здание2	03.12.2012	03.12.2012	4 028 872,89	4 028 872,89	2 484 471,65
7	Котельная	03.12.2012	03.12.2012	2 119 664,68	2 119 664,68	494 588,64
8	Складское помещение	03.12.2012	03.12.2012	2 778 655,63	2 778 655,63	1 466 512,33
	Итого				47 414 182,84	14 496 936,19

Количественные и качественные характеристики объектов недвижимости представлены далее в таблицах.

Характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей представлена заказчиком оценки. Техническая документация на объекты недвижимости отсутствует.

Ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие характеристики объектов оценки и их оцениваемых частей:

1. Контракт №CDC-14619-IA.B от 10/03/2011;
2. Договор 13604 аренды земельного участка от 30 августа 2011 года;
3. Разрешение на строительство №ru13301000-77 от 27 октября 2009 года;
4. Технический паспорт, инвентарный номер 2913/4 по состоянию на 21 февраля 2011 года;
5. Технический паспорт, инвентарный номер 2914/4 по состоянию на 21 февраля 2011 года
6. Свидетельство о государственной регистрации права 13 ГА №530479, дата выдачи: 06 сентября 2011 года;
7. Свидетельство о государственной регистрации права 13 ГА №530480, дата выдачи: 06 сентября 2011 года;
8. Технический паспорт бабинорезательная машина модель PROSLIT COMPACK2;
9. Технический паспорт БЕССОЛЬВЕНТНЫЙ ЛАМИНАТОР МОДЕЛЬ NEXUS EVO;

10. Справка

Таблица 6. Характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с Объектом оценки[4]

Характеристика местоположения объекта оценки	
Престижность и привлекательность местоположения:	Средняя
Удаленность объекта оценки	Республика Мордовия, г.Саранск, Пролетарский район, ул. 2-я Промышленная — железнодорожный вокзал (6,7 км); — автовокзал (7,5 км); — аэропорт (16,6 км).
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	хорошее, подъездные пути заасфальтированы. Движение по дороге осуществляется всесезонно.
Экологическая обстановка в районе расположения объекта оценки:	Специального исследования по конкретным компонентам загрязнения в данной работе не проводилось.
Наличие/отсутствие объектов промышленности в непосредственной близости:	Присутствуют
Уровень шума, смога, грязи и т.д.:	В пределах ПДК
Плотность окружающей застройки:	Средняя
Тип окружающей застройки:	Складские, производственные и торгово-офисные здания
Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры (медицинские учреждения, школы, детские сады, торговые центры, магазины, рынки и др.)	Плотность застройки средняя. Окружающая застройка является типичной для промышленной зоны г.Саранска
Степень развитости инфраструктуры:	Среднеразвита
Расстояние до ближайшей из основных магистралей города:	В пределах 300 метров
Расстояние до ближайшей остановки общественного транспорта:	Более 500 метров
Тип общественного транспорта:	Автобус
Наличие/отсутствие зеленых насаждений:	Присутствуют
Наличие/отсутствие мест отдыха и достопримечательностей:	Отсутствуют
Транспортная и пешеходная доступность	средняя
Общая характеристика недвижимого имущества	
Наименование	Объект незавешенного строительства со степенью готовности 95%
Назначение	Производственное здание
Адрес:	Республика Мордовия, г.Саранск, Пролетарский район, ул. 2-я Промышленная
Кадастровый (или условный) №	13-13-01/112/2011-350
Инвентарный №	2913
Площадь застройки, кв.м.	1122,3
Площадь, кв.м.:	1122,3
Высота, м	7,3
Объем, куб.м.	8193
Литер	З
Фундамент	Бетонный ленточный – состояние хорошее
Стены	Металлический каркас – состояние хорошее
Перекрытия	Металлический каркас – состояние хорошее
Кровля	Металлический профиль – состояние хорошее
Полы	Бетонные – мелкие трещины, сколы
Проемы	Ворота – рольставни – состояние хорошее Проемы – простые – состояние хорошее
Наружная отделка	Металлический профиль – состояние хорошее
Коммуникации	Вентиляция
Износ по техническому паспорту, %	0
Наименование	Объект незавешенного строительства со степенью готовности 95%
Назначение	Производственное здание
Адрес:	Республика Мордовия, г.Саранск, Пролетарский район, ул. 2-я Промышленная

[4] Источник информации: https://yandex.ru/maps/

Кадастровый (или условный) №	13-13-01/112/2011-328
Инвентарный №	2914
Площадь застройки, кв.м.	310,4
Площадь, кв.м.:	310,4
Высота, м	Литер И – 5,2 Литер И1 – 4,6
Объем, куб.м.	Литер И – 1389 Литер И1 - 199
Литер	И, И1
Фундамент	Бетонный ленточный – состояние хорошее
Стены	Металлический каркас, сэндвич –панели - состояние хорошее
Перекрытия	Металлический каркас - состояние хорошее
Кровля	Металлический профиль - состояние хорошее
Полы	Бетонные – мелкие трещины
Проемы	Ворота – рольставни - состояние хорошее Проемы – простые - состояние хорошее
Наружная отделка	Металлический профиль – состояние хорошее
Коммуникации	Вентиляция
Износ по техническому паспорту, %	0
Наименование	Котельная[5]
Назначение	Производственное здание
Адрес:	Республика Мордовия, г.Саранск, Пролетарский район, ул. 2-я Промышленная
Площадь, кв.м.	18,7
Фундамент	Бетонный ленточный – состояние хорошее
Стены	Металлический каркас - состояние хорошее
Перекрытия	Металлический каркас - состояние хорошее
Кровля	Металлический профиль - состояние хорошее
Полы	Бетонные, линолеум – мелкие трещины
Проемы	Ворота – рольставни - состояние хорошее Оконные проемы – ПВХ - состояние хорошее
Наружная отделка	Металлический профиль – состояние хорошее
Коммуникации	Газоснабжение, электроснабжение, отопление
Наименование	Склад[6]
Назначение	Производственное здание
Адрес:	Республика Мордовия, г.Саранск, Пролетарский район, ул. 2-я Промышленная
Площадь, кв.м.	400
Фундамент	Бетонный ленточный – состояние хорошее
Стены	Металлический каркас, сэндвич –панели - состояние хорошее
Перекрытия	Металлический каркас - состояние хорошее
Кровля	Металлический профиль - состояние хорошее
Полы	Бетонные– сколы
Проемы	Ворота – рольставни - состояние хорошее Оконные проемы – ПВХ - состояние хорошее
Наружная отделка	Металлический профиль – состояние хорошее
Коммуникации	Электроосвещение

[5] Визуальный осмотр, справка
[6] Визуальный осмотр, справка

Технические характеристики бабинорезательная машина модель PROSLIT COMPACK2[7]



Бабинорезательная машина PROSLIT COMPACK 2 - это новое поколение машин, которое было разработано для работы с широким спектром полимерных пленок и ламинатов.
Гибкость в настройке и точность работы позволяют получить готовый материал высокого качества.
СПЕЦИФИКАЦИЯ МАТЕРИАЛОВ
Полимерные пленки:
• ПЭТ от 12µ.
• ПВХ от 20µ.
• БОПП от 12µ.
• ПЭ от 15µ (ПЭВД).
Бумага:
• Бумага от 25 гр/м2.
Ламинаты:
• пленка + пленка, пленка + бумага, металлизированная пленка + /пленка, пленка + фольга
Поддержка прочих, не указанных выше материалов, зависит от толщины, плотности и поддерживаемого бобинорезкой натяжения.
Если наблюдается высокая разнотолщинность материала, то необходимо использовать для намотки специальные валы с фрикционными кольцами.
ОПИСАНИЕ ОБОРУДОВАНИЯ
Машина COMPACK2 имеет прочную конструкцию. Благодаря толщине станины 50 мм, достигается минимальная вибрация и высокая точность. Общий вес машины - 5,8 т.
ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

Модуль размотки	
Максимальная ширина полотна	1400 мм.
Максимальная ширина рулона	1450 мм.
Минимальная ширина рулона	520 мм. (возможно изменение по запросу)
Максимальный диаметр исходного рулона	Бесшпиндельная размотка 1000 мм
Диаметр втулки	76'2 / 152'4 мм.
Мин. / макс. натяжение	3.5 / 35 Кг
Максимальный вес рулона	1000 кг
Система равнения полотна	
Максимальное смещение	+/- 50 мм

[7] http://ru.toocle.com/show/11425-product-detail-380122.html

Скорость движения стола равнения	28 мм / сек
Тип привода	Серводвигатель
Модуль намотки	
Максимальный диаметр готового рулона:	610 мм. (24")
Диаметр шпули:	76'2 мм. (3")
Допуск на диаметр шпули:	>+0.2 мм и <+0.4 мм.
Толщина стенок шпули:	>10 мм и <+15 мм.
Минимальное и максимальное натяжение полотна :	3.5 кг / 35 кг для каждого шпинделя
Максимальный вес рулона для каждого шпинделя	320 кг
Максимальный диаметр готового рулона:	610 мм. (24")
Узел резки полотна	
Минимальная ширина реза:	40 мм (в зависимости от типа ножей)
Количество ножей:	10 в комплекте
Общие сведения:	
Максимальная скорость	до 500 м/мин (зависит от материала)
Потребность в сжатом воздухе:	Давление 6 бар Потребление 75 л/мин
Установленная мощность:	28 кВт.
Питание:	400В. 3фазы. 50 Гц
Дополнительно, для сервисных обслуживания:	220В.
Цвет оборудование:	Grey RAL 9006, blue PANTONE 284C

Технические характеристики БЕССОЛЬВЕНТНЫЙ ЛАМИНАТОР МОДЕЛЬ NEXUS EVO[8]



Пневматика

Требуется подвод сжатого воздуха.

Давление	6 - 9 bar
Потребление	70 l/ min
Диаметр подвода	1/2 "

Подвод воды

Гидравлический источник питания для узлов нагрева

Давление воды	3 bar max.
Потребление при охлаждении	3x900 l/h= 2.700 l/h max
Диаметр подвода	1/2"

Охлаждающий каландр

Давление воды	max. 5 bar
Температура воды	15-20 ºC
Разница температур	4ºC
Разница давлений	2,5 bar
Потребление	2000 l/h
Диаметр подвода	1/2"

Примечание: В случае отсутствия возможности подачи воды необходимой температуры может потребоваться водный холодильник охлаждающей мощностью около 9kW. В поставку не включен.

Отвод воздуха

Один вентилятор для отвода воздуха: 3000 m3/h

Приблизительный вес машины

Стандартный вес машины 8 200 кг

Цвет машины: SILVER RAL 9006, RED RAL K-3 nº3001, BLACK ANTHRACITE.

Рабочее направление (смотря со стороны оператора): слева направо.

Параметры окружающей среды:
Температура: 10º - 40º C. Средняя температура +35º (95°F)
Влажность: 30-90% без конденсата.

[8] Технический паспорт

Технические характеристики Весы HTR-220 CE Shinko[9]



Наибольший предел взвешивания (НПВ): 220 г
• Цена деления (дискретность): 0.0001 г
• Тип калибровки: внутренняя
• Тип весов: Аналитические
• Класс точности: I специальный (ГОСТ 53228)
• Конструкция весовой чаши: круглая Ø 80 мм

Технические характеристики КТП-Т-вк-630-10/0,4 УХЛ1[10]



КТП-ВК-630-10/0,4-УХЛ1 представляют собой одно- и двухтрансформаторные подстанции тупикового и проходного типа, наружной установки и служат для приема электрической энергии трехфазного переменного тока частотой 50 Гц, напряжением 6 или 10 кВ, преобразования в электроэнергию напряжением 0,4 кВ и снабжения ею потребителей.
Корпус КТП состоит из следующих отсеков:
отсек трансформатора;

[9] https://www.protehnology.ru/vesy-analiticheskie-shinko-vibra-htr-220ce#:~:text=•%20Наибольший%20предел%20взвешивания%20(НПВ)%3A,на%20базе%20датчика%20MMTS.%20•
[10] https://sts-kabel.ru/catalog/shchitovoe_oborudovanie/transformatornye_podstantsii/kompleksnye_transformatornye_podstantsii_ktp/?oid=80615

встроенный шкаф устройства высшего напряжения (УВН);
встроенное распределительное устройство низкого напряжения (РУНН).
Также возможно изготовление тамбура обслуживания как со стороны РУВН, так и со стороны РУНН. Корпус КТП представляет собой сборно-сварную конструкцию, выполненную из фасонного проката: швеллер №8,уголок 63, стенки и двери выполнены из листа 2,0 мм.
Каркас КТП-ВК-630-10/0,4-УХЛ1 является несущим и выдерживает самые жесткие динамические воздействия, что подтверждено сертификационными испытаниями.
Проходной шкаф воздушного ввода выполнен из листа 2,0 мм, имеет фланцевое соединение с КТП и исключает попадание влаги внутрь КТП. Высоковольтный ввод обеспечивает степень защиты оболочки IP 43. На вводе ВН имеется кронштейн для установки разрядников 6-10 кВ типа РВО или ОПН (комплектуется с КТПН).
Корпус имеет наклонную сборную крышу из листового металла. Возможно изготовление съемной крыши для удобства монтажа трансформатора. Корпус КТП имеет полимерно-порошковую окраску.

Оборудование находится в технически исправном состоянии, условия хранения признаны удовлетворительными.

Характеристика земельного участка.

Таблица 7. характеристика земельного участка[11]

Наименование:	Земельный участок
Площадь, кв.м.	22742
Месторасположение	Республика Мордовия, г.Саранск, Пролетарский район, ул. 2-я Промышленная
Улучшения	Нежилые здания
Форма участка	Многоугольная
Кадастровый номер земельного участка	13:23:1010005:26
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	13594940,18
Категория земель	Земли населенных пунктов
Разрешенное использование	Для размещения производственных зданий
Подъезд	Осуществляется по асфальтированной дороге
Топография местности	Рельеф участка ровный. Уровень грунтовых вод низкий.
Окружение	Производственные здания, незастроенные земельные участки
Обеспеченность объектами коммунального хозяйства	Электроосвещение, водоснабжение, газоснабжение, канализация
Физический износ, устаревания рассматриваемого земельного участка	Нет
Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются	

[11] Источник информации: договор аренды и публичная кадастровая карта

pkk.rosreestr.ru

Публичная кадастровая карта

Участки 13:23:1010005:26

Земельный участок 13:23:1010005:26

Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-ая Промышленная

Для размещения производственных зданий

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация | Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	13:23:1010005:26
Кадастровый квартал:	13:23:1010005
Адрес:	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-ая Промышленная
Площадь уточненная:	22 742 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения производственных зданий
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	13 594 940,18 руб.
дата определения:	01.01.2012
дата утверждения:	01.01.2015
дата внесения сведений:	01.01.2015



pkk.rosreestr.ru

Публичная кадастровая карта

Участки 13:23:1010005:26

Земельный участок 13:23:1010005:26

Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-ая Промышленная

Для размещения производственных зданий

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация | Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	13:23:1010005:26
Кадастровый квартал:	13:23:1010005
Адрес:	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-ая Промышленная
Площадь уточненная:	22 742 кв. м
Статус:	Ранее учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	Для размещения производственных зданий
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	13 594 940,18 руб.
дата определения:	01.01.2012
дата утверждения:	01.01.2015
дата внесения сведений:	01.01.2015

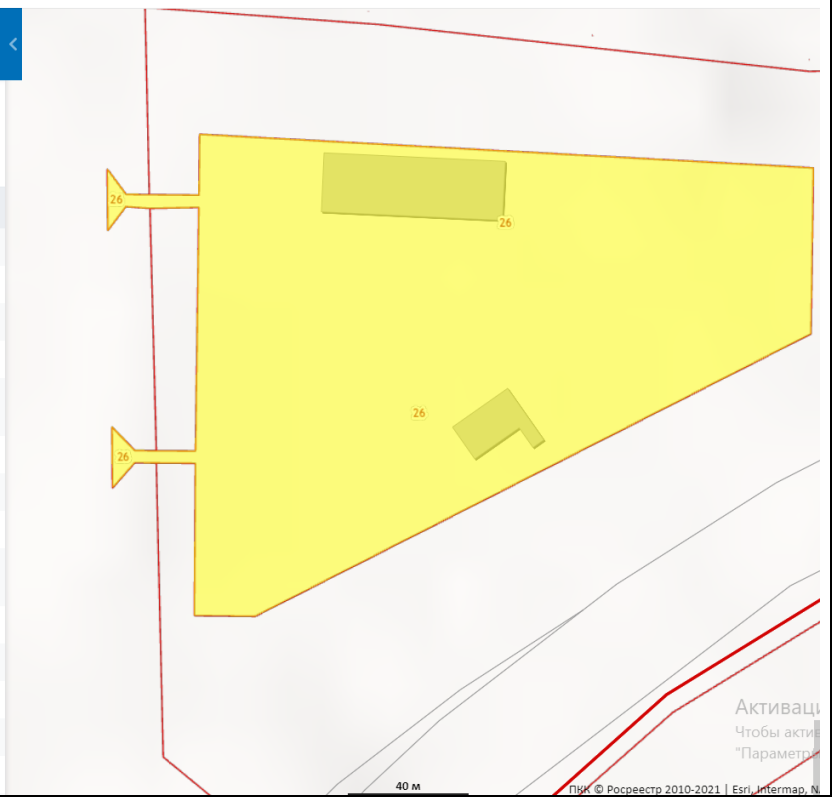


Рисунок 1 Местоположение объекта: Республика Мордовия, г.Саранск, Пролетарский район, ул. 2-я Промышленная

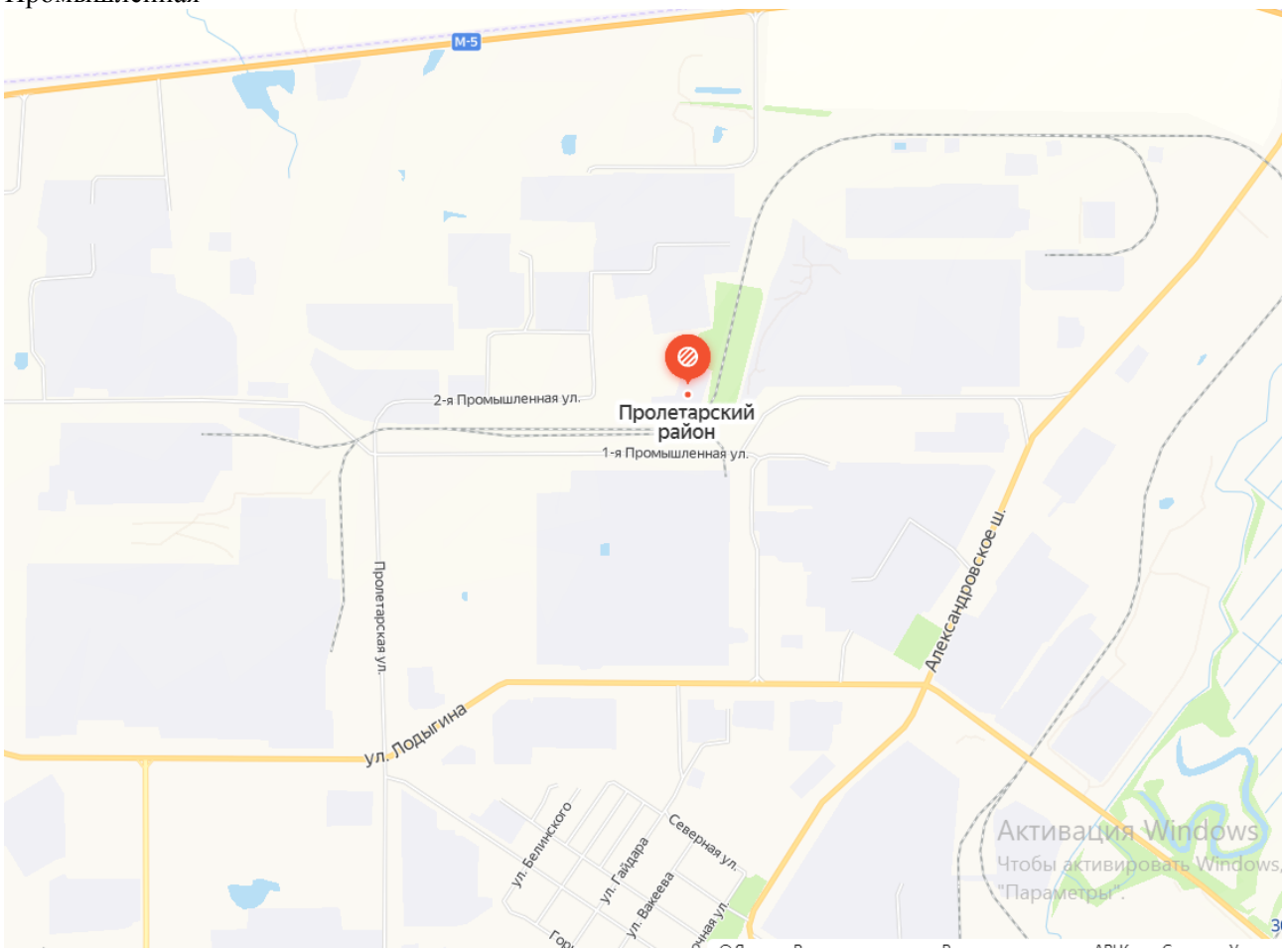


Рисунок 2 Местоположение объекта: Республика Мордовия, г.Саранск, Пролетарский район, ул. 2-я Промышленная

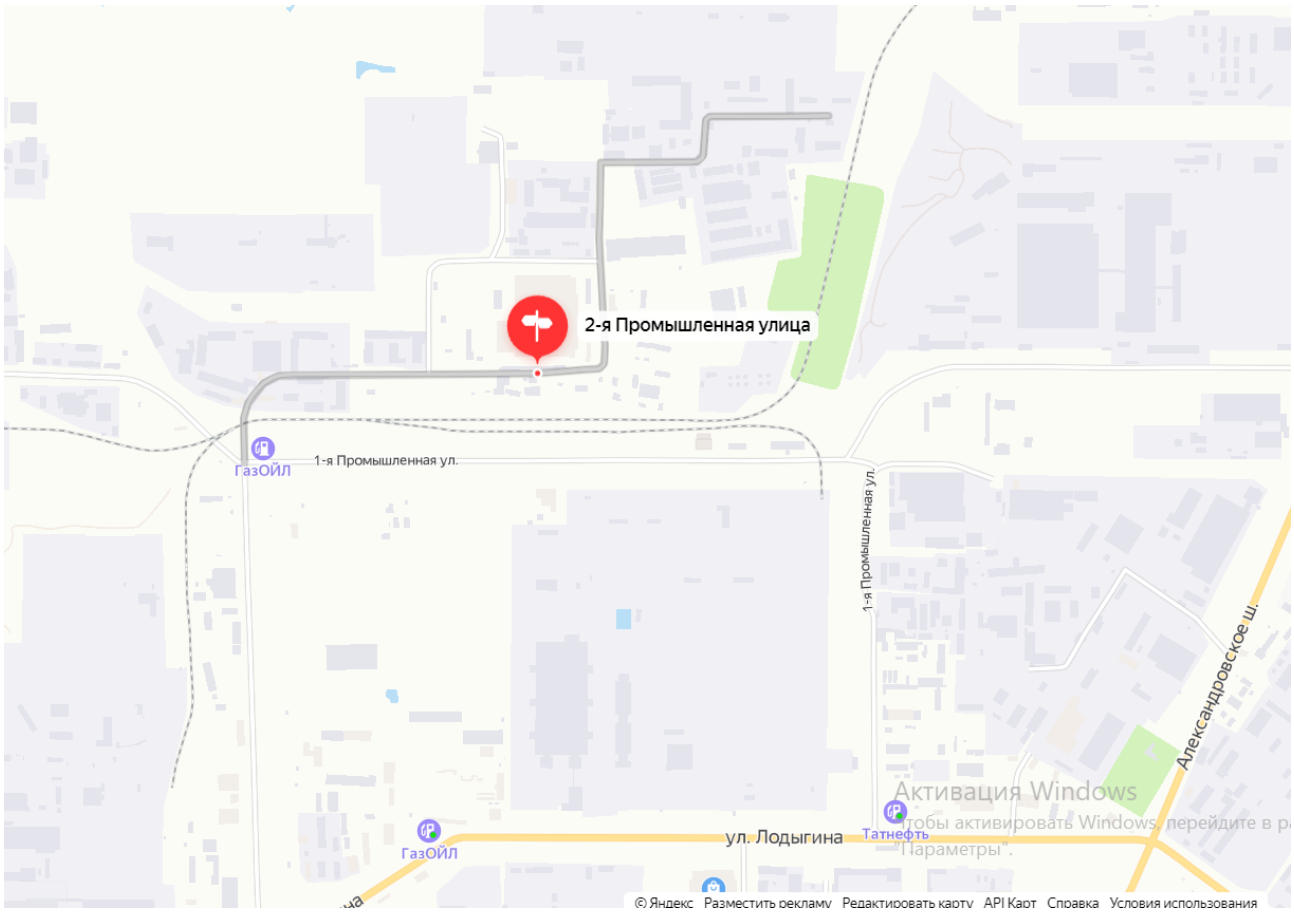
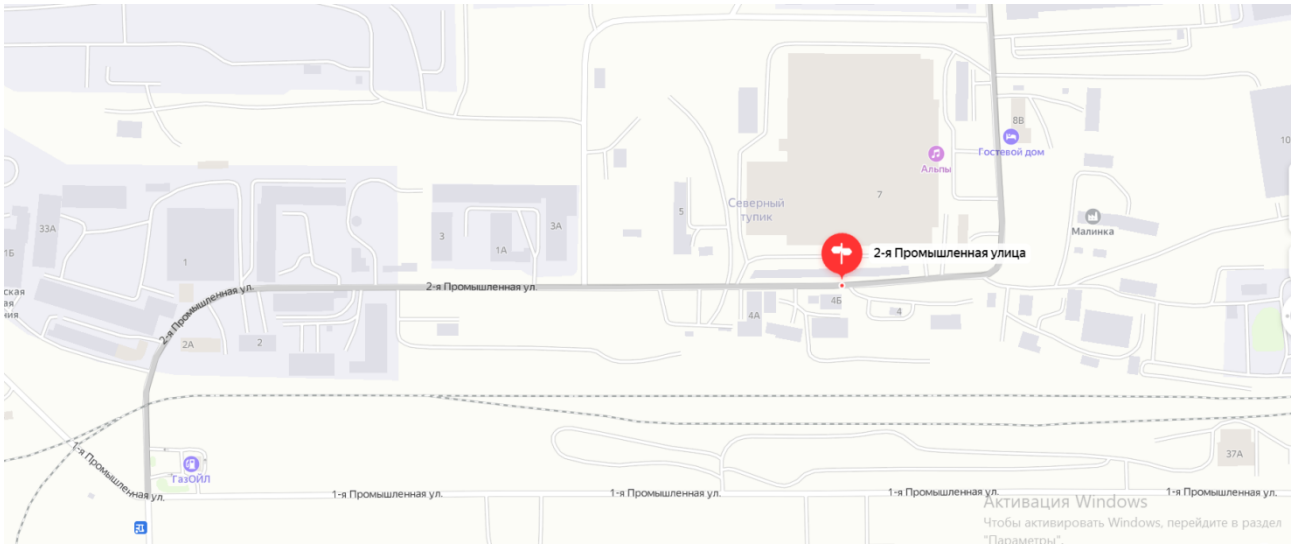


Рисунок 3 Местоположение объекта: Республика Мордовия, г.Саранск, Пролетарский район, ул. 2-я Промышленная



Краткая характеристика местоположения объекта оценки[12]

Сара́нск — город в восточной части Центральной России, столица Республики Мордовия (с момента образования в 1934 году, а также предыдущих мордовских гособразований). Расположен по обе стороны реки Инсар (бассейн Волги), в 642 км (по прямой — 500 км) к юго-востоку от Москвы. Площадь города — 71,5 км².

Основан в 1641 году, статус города получил в 1780 году. День города празднуется 12 июня.

Основание города

Саранск был основан в 1641 году как крепость на юго-восточной окраине Русского царства, на Атемарской засечной черте, которая была частью большой укреплённой линии, строившейся с 1638 по 1653 годы и тянувшейся от Белгорода до Симбирска. Крепость называлась Саранский Острожек и располагалась на берегу реки Инсар, в устье реки Сарлей (современная Саранка), на левом, более высоком её берегу. В основе этих названий мордовское *сара* — «большое осоковое болото, заболоченная пойма», что соответствует географическим условиям. Первыми жителями крепости были казаки, стрельцы и пушкари, переведённые в неё из ближайших городов, а также население близлежащих деревень (русские, мордва и татары).

Наиболее раннее описание крепости относится к 1703 году. Она была деревянной, с мощными стенами из дубовых брёвен, имела почти квадратную форму. По углам стояли четыре шестиугольные башни высотой до 16 метров, диаметром до 8 метров, с площадками для установки пушек. Ещё четыре квадратные башни располагались посередине стен. Девятая башня стояла в центре города (на случай, если противник прорвётся внутрь), в ней хранились боеприпасы. Со всех сторон крепость была окружена земляным валом, с наружней стороны которого были выкопаны глубокие рвы. На самой высокой Спасской башне были установлены настенные городские часы. Через северную и южную квадратные башни проходила Крымско-Казанская дорога. Внутри крепости были склады и погреба, конюшни, различные служебные постройки, а вокруг неё располагались слободы, населённые служилыми и посадскими людьми.

В 1651 году Саранск стал административным центром Саранского уезда. Практически с этого же времени он именуется городом, хотя официально статус города он получил лишь в 1780 году.

Осенью 1670 года его захватил один из отрядов Степана Разина под предводительством Михаила Харитонова, город и уезд на некоторое время стали опорным пунктом, снабжавшим войска Разина продовольствием, фуражом и оружием. В декабре того же года царские войска после неоднократных попыток штурма овладели городом, и войска Разина были вынуждены оставить Саранск.

К концу XVII века население города составляло более 4 тысяч человек. Наряду со слободским появилось уличное деление города.

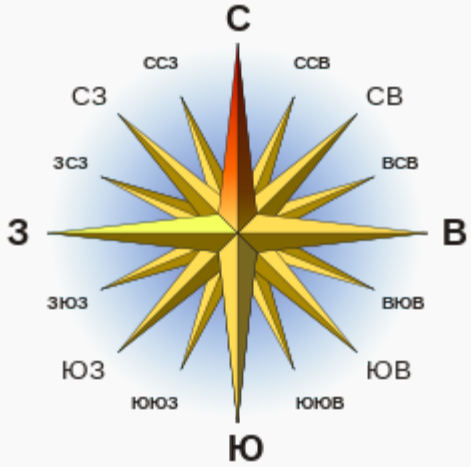
Географическое положение

Город расположен в лесостепных ландшафтах центральной части бассейна реки Инсар.

Город Саранск находится в восточной части Республики Мордовия. Расстояние от Москвы по прямой — 500 км, однако в связи с тем, что Саранск расположен в стороне от федеральных трасс, расстояние по автодороге составляет 642 км. Ближайший региональный центр — Пенза (128 км). Географические координаты (центр города): 54°11′ северной широты и 45°11′ восточной долготы. Город занимает площадь в 71,5 км².

[12] https://travellgide.ru/russia/saransk.html

Расстояние от Саранска до ближайших городов (по автодорогам)[115]

Москва ~ 640 км.	Городец ~ 362 км.	Казань ~ 444 км.
Коломна ~ 540 км.	Нижний Новгород ~ 291 км.	Чебоксары ~ 347 км.
Рязань ~ 460 км.	Арзамас ~ 179 км.	Алатырь ~ 141 км.
Ковылкино ~ 99 км.		Ульяновск ~ 228 км.
Краснослободск ~ 110 км.		Димитровград ~ 313 км.
Шацк ~ 308 км.		Уфа ~ 863 км.
Тамбов ~ 390 км.	Рузаевка ~ 26 км.	Сызрань ~ 363 км.
Липецк ~ 530 км.	Пенза ~ 128 км.	Тольятти ~ 421 км.
Воронеж ~ 622 км.	Саратов ~ 352 км.	Самара ~ 470 км.

Часовой пояс

Город Саранск, как и вся Республика Мордовия, находится в часовой зоне, обозначаемой по международному стандарту как Moscow Time Zone (MSK). Смещение относительно UTCсоставляет +3:00. Время в Саранске соответствует географическому поясному времени.

Климат

Климат умеренно континентальный, характеризуется относительно холодной, морозной зимой и умеренно жарким летом. Средняя годовая температура +3,9 °C. Средняя температура зимы −11 °C, лета +18 °C. Самый холодный месяц — январь, со средней температурой −11,7 °C, самый тёплый — июль, его средняя температура +19,3 °C. Абсолютный температурный максимум составляет +37 °C (в 2010 году наблюдалась аномальная жара, температура воздуха превышала +39 °C), а абсолютный температурный минимум −49 °C. Средняя годовая сумма осадков около 500 мм. Отклонение в сторону минимального и максимального значений до 180 мм.

Рельеф местности

Рельеф города определяется его нахождением на Приволжской возвышенности. Средняя высота центра города — 160 м над уровнем моря. Основные жилые массивы Саранска находятся в высотном интервале 125—200 м. На приводораздельных пространствах абсолютные высоты достигают 230—250 м. Геологическая среда на территории города слагается каменноугольными, юрскими, меловыми и четвертичными отложениями.

Административное деление

Саранск — административный центр городского округа Саранск. Численность населения городского округа 331 654 чел. (2015).

Город разделён на 3 городских района:

- Ленинский (105 853),
- Октябрьский (101 576),
- Пролетарский (94 856).

Кроме того, существует неофициальное разделение на 4 основных жилых массива: Центр, Химмаш, Светотехстрой и Юго-Запад.

Существующее административное деление на три района не используется в обиходе жителей города. В повседневной жизни, включая маршрутизацию городской транспортной системы, используются другие, исторически сложившиеся названия районов города и окрестностей — Центр (иногда Город), Светотехстрой, Элеватор, Юго-Запад, Химмаш (старый и новый), Низы, Посоп, ТЭЦ-2, Цыганский, Промзона, а также Николаевка, Ремзавод, Луховка, Ялга. Исторически сложившаяся городская застройка отражает неофициальное деление города, однако новые строения часто возводятся в пространстве между районами.

Ленинский район

- Центральная часть (т. н. *центр*)
- Северо-западная часть
- Юго-западная часть (т. н. *Юго-Запад*)
- Низы

Октябрьский район

- Северный жилой массив — ТЭЦ-2
- Южный жилой массив
- Восточный жилой массив — Заречный (т. н. *Химмаш*)

Пролетарский район

В Пролетарский район входят большой жилой массив «Светотехника» (т. н. *«Светотехстрой»*) на северо-западе Саранска и отдельные участки улиц, расположенных в промышленной центральной и северной частях города. В районе свыше 80 предприятий, транспортных организаций, различных баз, объединений, развиваются светотехническая, приборостроительная, машиностроительная, электротехническая, медицинская и другие отрасли народного хозяйства Мордовии.

Основные отрасли промышленности

- машиностроение, металлообработка и приборостроение (ОАО «Вагоностроительная компания Мордовии», «Авторемзавод „Саранский“», Саранский вагоноремонтный завод, Саранский завод автосамосвалов, ОАО «Сарэкс» (гидравлические экскаваторы-погрузчики), ФГУП «Саранский завод точных приборов», ОАО «Лисма-ВНИИИС им. Лодыгина» (Всероссийский научно-исследовательский институт источников света) (лампы разных типов), «Медоборудование», «Орбита», Саранский приборостроительный завод, «Саранскинструмент», «Сарансккабель», ООО «ЭМ-Пласт», «Сура», «Электровыпрямитель», ПО «Искра», Саранский механический завод);
- светотехническая промышленность (ГУП РМ «Лисма» — обеспечивало Россию светотехникой на 77 % до 2003 г. (с 2004г — предприятие признано банкротом); на предприятии трудилось более 6000 человек, ОАО «Лисма-ВНИИИС им. Лодыгина»);
- электроэнергетика (ОАО «Концерн „Мордовская ГРЭС“», Саранская ТЭЦ-1, Саранская ТЭЦ-2, филиал ОАО «МРСК Волги» — «Мордовэнерго»);
- цветная металлургия (ООО «Мордоввторсырьё», производство вторичных алюминиевых сплавов);
- чёрная металлургия (ГУП «Саранский литейный завод» (не производит продукцию чёрной металлургии), ОАО «ВКМ-Сталь»);
- химическая (ОАО «Биохимик», ОАО «Саранский завод „Резинотехника“»);
- станкостроение (ОАО «Станкостроитель»);
- производство телевизоров (ОАО «Саранский телевизионный завод»);
- лесная и деревообрабатывающая промышленность (ГП «Мордовлестоппром», ОАО «Мирта» (мебель), ООО «Оримекс» (столы и стулья из дуба), «Теплоизоляция»);
- производство стройматериалов (ОАО «ЖБК-1», ОАО «Саранский завод лицевого кирпича»);
- лёгкая промышленность (ОАО «Саранская швейная фабрика», «Сартекс», «Мордовские узоры»);
- пищевая промышленность (ОАО «Консервный завод „Саранский“», саранский филиал ОАО «САН ИнБев» (производство пива), ОАО «Мордовспирт», кондитерская фабрика ОАО «Ламзурь», масло- и молокозаводы (ОАО «Молочный комбинат „Саранский“»), ОАО «Саранский комбинат макаронных изделий», ОАО «Саранский хлебокомбинат», ЗАО «Мясоперерабатывающий комплекс „Саранский“» и др.).

Транспорт

Железнодорожный транспорт

Железнодорожная станция Куйбышевской железной дороги — Саранск-1, электрифицированная на постоянном токе. В 2009 году введено в эксплуатацию новое здание железнодорожного вокзала. В городе имеются также железнодорожные станции Ялга, Саранск-2 и платформы: Посоп и оп. 32 км, используемые для остановки пригородных поездов на Рузаевку и Красный Узел.

Автомобильный транспорт

Саранск находится на пересечении автомобильных магистралей М-5 (Подъезд к г. Саранску от автомобильной дороги **М5** «Урал»), **Р158** Нижний Новгород — Арзамас — Саранск — Исса — Пенза — Саратов, **Р178** Саранск — Сурское — Ульяновск, Саранск — Рузаевка — Пайгарм. От основной дороги, ведущей на Москву, — трассы **М5** «Урал» город находится в значительном удалении на расстоянии около 180 километров.

Воздушный транспорт

Аэропорт имеет статус международного. Осуществляются постоянные рейсы в Москву, Казань, Самару, Сочи, Санкт Петербург, а также в Крым.

Городской транспорт

Городской транспорт представлен автобусами, троллейбусами, маршрутными микроавтобусами и такси.

Сведения об имущественных правах. Обременения, связанные с объектом оценки.

Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на имущество. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права и интересы других лиц. В том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Таблица 8. Описание оцениваемых прав

Объект права:	Объект незавершенного строительства со степенью готовности 95%
Адрес объекта:	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-ая Промышленная
Вид права	Собственность
Субъект (субъекты) права:	ЗАО «Комбинат Упаковочных Решений»
Кадастровый (или условный) №	13-13-01/112/2011-350
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о регистрации права 13 ГА №530479, дата выдачи: 06 сентября 2011 года
Объект права:	Объект незавершенного строительства со степенью готовности 95%
Адрес объекта:	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-ая Промышленная
Вид права	Собственность
Субъект (субъекты) права:	ЗАО «Комбинат Упаковочных Решений»
Кадастровый (или условный) №	13-13-01/112/2011-328
Правоустанавливающий документ	Свидетельство о регистрации права 13 ГА №530480, дата выдачи: 06 сентября 2011 года
Объект права:	Земельный участок . Категория земель: земли населенных пунктов, назначение: для размещения производственных зданий площадью 22742 кв.м
Адрес объекта:	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-ая Промышленная
Вид права	На дату оценки, срок договора аренды земельного участка истек, срок арены с 27.11.2011 года по 27.12.2016 года. На основании справки, предоставленной Заказчиком оценки, договор продлен не был. Учитывая ст. 621 ГК РФ, арендатор, надлежащим образом исполнявший свои обязанности, по истечении срока договора имеет при прочих равных условиях преимущественное перед другими лицами право на заключение договора аренды на новый срок. Исходя из этого, оценщик рассматривал данный земельный участок на праве краткосрочной аренды
Субъект (субъекты) права:	ЗАО «Комбинат Упаковочных Решений»
Кадастровый (или условный) №	13:23:1010005:26
Правоустанавливающий документ	Договор №13604 от 30 августа 2011 года
Объект права:	Котельная
Адрес объекта:	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-ая Промышленная
Вид права	Данный объект недвижимости находится на балансе АО «Комбинат Упаковочных Решений», право собственности не зарегистрировано
Субъект (субъекты) права:	ЗАО «Комбинат Упаковочных Решений»
Кадастровый (или условный) №	13:23:1010005:26
Правоустанавливающий документ	Договор №13604 от 30 августа 2011 года
Объект права:	Склад
Адрес объекта:	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-ая Промышленная
Вид права	Данный объект недвижимости находится на балансе АО «Комбинат Упаковочных Решений», право собственности не зарегистрировано
Субъект (субъекты) права:	ЗАО «Комбинат Упаковочных Решений»
Кадастровый (или условный) №	13:23:1010005:26

Анализ наиболее эффективного использования.

Недвижимость - это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости способствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие «наиболее эффективного использования», применимое в данном отчёте, подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость земли.

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

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

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

Финансовая оправданность: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу участка.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

Таким образом, вопросы, которые необходимо рассмотреть, связаны с четырьмя тестами, определяющими физическую возможность, юридическую доступность, финансовую обоснованность и максимальную рентабельность того или иного использования.

Анализ НиНЭИ, а также проведенные исследования позволяют сделать вывод о том, что наиболее эффективным использованием объектов оценки является использование в качестве производственно-складских объектов.

Необходимо проверить соответствие сделанных предложений критериям НиНЭИ.

Физически возможно. Данный критерий имеет отношение к физическим характеристикам объектов недвижимости. Его анализ позволяет сделать вывод, что по своим физическим характеристикам оцениваемый объект недвижимости подходят для использования в вышеуказанных целях. Объект оценки расположен в районе промышленной зоне, рядом с автодорогой, что повышает стоимость участка.

Юридически возможно. Результаты анализа нормативно - проворой базы выявили отсутствие каких-либо правовых ограничений на использование объекта оценки в вышеуказанных целях.

Финансовая оправданность. Учитывая местоположение объекта оценки, наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является использование их в качестве производственно-складских объектов.

Максимально продуктивно. Текущее использование объекта недвижимости должно обеспечивать доход, превышающий стоимость земли. Имеющиеся улучшения должны обеспечивать доходность землепользования тем самым создавать стоимость. При анализе НЭИ оценщик проанализировал следующие факторы: экономическое состояние области и города, характеристика доходов предприятий и населения, уровень безработицы, виды землепользования в районе расположения объекта оценки, местоположение объекта, характер и тип окружающей застройки, число предложений на рынке подобных зданий и спрос на них, ограничение в сфере строительства и землепользования, транспортную доступность, наличие или отсутствие права собственности на земельный участок у собственника объекта оценки, что делает менее привлекательным для инвесторов и пришли к выводу, что данный вариант использования, обеспечивает максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, а также экономически целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков, т.е. является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

Таблица 9. Определение факторов наиболее эффективного использования производственно-складских помещений

Факторы	Производственно-складское	Офисное	Торгово-офисное
Законодательная разрешенность	+	-	-
Физическая осуществимость:	+	-	-
Финансовая оправданность:	+	-	-
Максимальная эффективность:	+	+	+
Итого	4	1	1

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, местоположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваe-

мого объекта, Оценщик пришел к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемых объектов является их использование в качестве производственно-складских объектов.

Определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждения оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наиболее эффективном и оптимальном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объектова, поэтому определялась рыночная стоимость недвижимого имущества как производственно-складские объекты.

Исходя из выше приведенного, анализ вариантов наиболее эффективного использования оборудования, не проводился, так как оцениваемые объекты невозможно использовать по иному назначению, кроме того, для которого оно создавалось. Определялась рыночная стоимость имущества при текущем использовании.

Информация о текущем использовании: объекты оценки используются по своему прямому назначению.

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки.

Стоимость объектов недвижимости зависит от целого ряда факторов. Рассмотрим основные из них:

1. Объективные факторы. Как правило, это экономические факторы, которые определяют средний уровень цен конкретных сделок субъектами недвижимости. Их можно разделить на:

- макроэкономические – факторы, связанные с общей конъюнктурой рынка (налоги, пошлины, динамика курса доллара, инфляция, безработица, уровень и условия оплаты труда, потребность в объектах недвижимости, развитие внешнеэкономической деятельности и т.д.);
- микроэкономические – факторы, характеризующие объективные параметры конкретных сделок.

2. Факторы, связанные с феноменом массового сознания и факторы психологического характера:

- массированная реклама;
- инфляционные ожидания;
- симпатии;
- осведомленность и т.д.

3. Физические факторы:

- местонахождение – удаленность от центра, степень развития инфраструктуры и транспортного сообщения напрямую влияет на стоимость недвижимости;
- архитектурно-конструктивные решения – в зависимости от назначения дальнейшего использования здания стоимость его будет увеличиваться или уменьшатся;
- состояние объекта недвижимости;
- наличие коммунальных услуг (электроэнергия, водоснабжение, теплосеть и др.);
- экологические и сейсмические факторы.

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость

На стоимость объекта оценки большое влияние оказывает степень развитости инфраструктуры, месторасположение, общая площадь объекта. На стоимость нежилого помещения существенно влияет наличие коммуникаций - теплоснабжения, водоснабжения, канализации, а так же соответствие современным требованиям, предъявляемым к конструктивным элементам зданий и уровню их отделки.

На стоимость оборудования влияет фактическое состояние, определяемое хронологическим возрастом, характером и интенсивностью эксплуатации, и факторами внешней среды, где установлено оборудование.

«Анализ рынка/сегмента рынка, к которому относится Объект оценки» и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Под сегментацией недвижимого имущества понимают разделение недвижимости на определенные однородные группы.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Каждый из перечисленных рынков недвижимости, в свою очередь, может быть разделен на специализированные субрынки. Субрынки сегментируются в соответствии с покупательскими предпочтениями по отношению к цене недвижимости, сложности управления, величине дохода, степени износа, окружению, более узкой специализацией и др.

Таким образом, оцениваемое имущество относится к объектам коммерческой недвижимости – производственно-складские объекты.

Земельный рынок может быть сегментирован по следующим критериям.

В зависимости от категории земель различают земли:

- сельскохозяйственного назначения;
- населенных пунктов;
- промышленности и иного специального назначения;
- особо охраняемых территорий и объектов;
- лесного фонда;
- водного фонда;
- запаса.

Данная классификация характеризует возможности гражданского оборота, Т.е. совершения сделок купли-продажи, аренды и др., с земельными участками, относящимися к различным категориям земель. По законодательству допускаются сделки купли-продажи из земель сельскохозяйственного назначения, населенных пунктов, земель промышленности и иного специального назначения, отдельных объектов водного фонда. Земли лесного фонда по Лесному кодексу допускается вовлекать в арендные отношения.

В зависимости от вида разрешенного использования земельные участки могут быть предназначены:

- для индивидуального жилищного строительства;
- коттеджного строительства;
- ведения личного подсобного или крестьянско-фермерского хозяйства;
- ведения садово-огороднического хозяйства;
- размещения промышленных, коммунальных и складских объектов;
- размещения объектов коммерческого назначения;
- прочего использования.

Сегментирование земельных участков, исходя из вида разрешенного использования, обусловлено инвестиционной привлекательностью земли и возможностью дальнейшего развития территорий потенциальными инвесторами и девелоперами. Именно этот критерий важен при анализе аналогов и выработке решения о наиболее эффективном использовании конкретного земельного участка.

В зависимости от вида права на земельные участки:

- право собственности;
- право аренды;
- право постоянного бессрочного пользования;
- право пожизненного наследуемого владения;
- сервитут. Право собственности на земельный участок, зарегистрированное в установленном порядке, определяет возможности про ведения сделок с данным участком на земельном рынке.

Таким образом, на основании информации, представленной выше, оцениваемый объект относится к землям населенных пунктов, вид права - аренда. Назначение: для размещения производственных зданий.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оборудование.

Оцениваемые объекты представляют собой машины и оборудование для производства прочих изделий из бумаги и картона.

Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта недвижимости (здания)

Согласно Федеральному стандарту № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3 утвержденным Приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации (Минэкономразвития России) от 20.05.2015 г. № 299 «в разделе анализа рынка должна быть представлена информация по всем ценообразующим факторам, использовавшимся при определении стоимости, и содержаться обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов».

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора. Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. Далее приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

Полученные значения величин влияния факторов определялись путем сравнения (сопоставления) цен сделок/предложений на текущий период времени, а также в процессе исследования рынка, исходя из собственной практики, интервьюирования специалистов рынка (риэлторские агентства, строительные фирмы, органы, специализирующиеся на земельных и имущественных отношениях).

Условия продажи

Отражает реакцию рынка на мотивацию покупателя или продавца. Основным параметром, отражающим условия рынка объекта представленного на рынке, является объем доступной информации. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа Оценщик используют цены предложения на объекты- аналоги.

Снижение цены в процессе торгов

Применяются корректирующие коэффициенты на торг, так как продавец всегда уступает в цене при продаже. Диапазон торга 8-20%.

Местоположение

Местоположение не только географическая, но и экономическая характеристика объекта.
Диапазон 10-30%

Расположение относительно красной линии

Расположение относительно красной линии влияет на рыночную стоимость, чем ближе к основным магистралям города находится объект недвижимости, тем он стоит дороже.
Диапазон 12-30%

Общая площадь

По данным анализа рынка, объекты недвижимости с большей площадью стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем с меньшей площадью.
Диапазон 2-40%

Материал стен.

Наиболее престижными являются капитальные строения.
Диапазон 12-40%

Внутренняя отделка помещений и физическое состояние здания

Фактор, значительно влияющий на стоимость объектов торговой недвижимости.
Диапазон 10-30%

Основными ценообразующими факторами для рынка земельных участков сельскохозяйственного назначения являются:

Функциональное назначение, категория земли

Категория земли принципиально определяет ее возможное использование, следовательно, определяет место участка на рынке и круг сравнимых объектов.
Здесь важно правильно оценить потенциал участков. Например, ценообразование в районах, где активно проводится изменение категории земли, в земли населенных пунктов или земли промышленности (в Ленинградской области это Всеволожский и Кингисеппский районы), значительно отличается от тех, где это практикуется в меньшей степени.

Местоположение

Локация – вот что самое важное в земле. В первую очередь, это глобальные характеристики местности – общее социально-экономическое состояние территории. Так, например, участки в Московской и Ленинградской областях, как правило, дороже, чем в остальных регионах России.
Второй уровень характеристик локации - это характеристики, отражающие близость к потребителю, а также удобство организации труда на полях. В частности, преимущественное влияние на стоимость в данном аспекте оказывают близость к трассам, административному центру и населенным пунктам с человеческими ресурсами.

Локация – это первый фактор (после функционального назначения), по которому оценщики отсекают из предложений на рынке отличные от оцениваемого объекты.

При построении математической модели данному фактору присваивается наибольший вес. В совокупности элементы фактора местоположения имеют вклад в формирование стоимости объекта от 40 до 60%.

Права

Немаловажную роль играет и правовая составляющая вопроса. Очевидно, участки на праве собственности – предпочтительнее, при том, что при прочих равных условиях разница по сравнению с правом долгосрочной аренды составляет 15-20%. Наименее ликвидным активом являются паевые земли. Об этом говорит и нежелание большинства банков рассматривать их в качестве залога по кредитам.
В правовом поле на стоимость оказывает влияние и разрешенное использование. Так, например, участки ЛПХ при прочих равных условиях будут дороже, чем участки для сельскохозяйственного производства ввиду того, что на них можно дополнительно возвести жилые постройки.

Коммуникации

Наличие коммуникаций позволяет комплексно использовать землю, а также рассматривать как дополнительный положительный фактор для перевода в другую категорию. Поэтому оценщики анализируют имеющиеся коммуникации на предмет их легитимности, состояния и мощности.

Агрономические факторы

Технологические свойства земли, плодородие почвы, структура угодий (пашня, сенокосы, пастбища), близость воды для орошения, наличие систем мелиорации важны, но в меньшей степени влияют на стоимость земли.

На это указывает и сложность сбора агрономической информации у продавцов.

Площадь

Если сравнивать стоимость одного гектара в участках разной площади, то чаще всего работает правило: чем меньше площадь участка, тем выше стоимость гектара. Это связано с тем, что меньшие участки более ликвидны, их проще и быстрее продать.

Сегодня большее количество сделок происходит с небольшими участками – до 25 га. Хозяйства докупают такие земли для разных целей. Как правило, выбирают из тех, что ближе к уже имеющимся. Это логично и в организационном, и в логистическом плане.

Сделки с крупными массивами от 1 тыс. га носят инвестиционный характер. Такие сделки – единичные случаи. Несмотря на то, что сельскохозяйственная отрасль – одна из самых дотируемых, вход с серьезными проектами с размером инвестиций, исчисляемым сотнями миллионов рублей и более, затруднен. Трудности связаны с низким уровнем предложения на рынке проектного финансирования, а также проблемой сбыта готовой продукции.

Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость земельного участка.

Основными ценообразующими факторами для рынка земельных участков коммерческого назначения являются: категория и назначение участка, местоположение, площадь участка, а также обеспеченность инженерными коммуникациями.

Под местоположением для участков, как правило, понимается удаленность от центральной областного или районного центра.

Местоположение традиционно является наиболее существенным фактором для земельных участков и вносит наибольший вклад в итоговое значение стоимости. По данным аналитических агентств влияние местоположения на стоимость может составлять до 70%.

Немаловажную роль играет и правовая составляющая вопроса. Очевидно, участки на праве собственности – предпочтительнее, при том, что при прочих равных условиях разница по сравнению с правом долгосрочной аренды составляет 10-20%. Наименее ликвидным активом являются земельные участки с правом краткосрочной аренды. Об этом говорит и нежелание большинства банков рассматривать их в качестве залога по кредитам.

В правовом поле на стоимость оказывает влияние и разрешенное использование. Так, например, участки ЛПХ при прочих равных условиях будут дороже, чем участки для сельскохозяйственного

Обеспеченность инженерными коммуникациями также существенно влияет на величину стоимости участков. Потенциальный покупатель всегда сопоставляет стоимость участков обеспеченных инженерными коммуникациями с участками, к которым коммуникации еще только предстоит подво-

дить. Участки. В зависимости от обеспеченности коммуникациями, можно выделить участки обеспеченные коммуникациями. Соответственно, в зависимости от состава подведенных коммуникаций, выделяют участки обеспеченные всеми необходимыми коммуникациями (электроснабжением, водоснабжением отоплением и канализацией), а также участки, обеспеченные коммуникациями частично. Далее участники рынка выделяют участки не обеспеченные инженерными коммуникациями, но которые характеризуются возможностью их подведения и подключения. Такие участки расположены, как правило, в районах с развитой инфраструктурой, ближайшее окружение представлено объектами, обеспеченными инженерными коммуникациями, Обеспеченность инженерными коммуникациями у таких участков характеризуют как «коммуникации по границе участка». По данным представителей консалтинговых компаний и аналитических агентств, влияние обеспеченности инженерными коммуникациями, составляет в пределах 15-30%.

Площадь участков является значимым ценообразующим фактором для потенциальных покупателей. Наибольшим спросом пользуются участки коммерческого назначения площадью до 1500 кв.м. Далее по степени востребованности в зависимости от площади участки можно разделить на следующее группы от 1500 - до 3000 кв.м.; 3000 – 6000 кв.м., от 6000 – 10000 кв.м. и свыше 10000 кв.м.. Площадь участков как правило, оказывает влияние от 2 до 28%.

При сделках купли-продажи скидка на ликвидные земельные участки не превышает 8%, скидки до 30% предоставляются на земли, которые являются неликвидом (с обременениями, неудачным расположением и т.д.).

Основные ценообразующие факторы, влияющие на стоимость оборудования.

На стоимость объекта оценки большое влияние оказывает:

Во-первых, марка производителя, мощности, модель оборудования, дополнительная комплектация

Во-вторых, это фактическое состояние оборудования, определяемое его хронологическим возрастом, характером и интенсивностью эксплуатации, факторами внешней среды (влажность, запыленность помещения, в котором оборудование установлено, и пр.), проведением или непроведением планово-предупредительных и капитальных ремонтов - так называемый «эффективный» возраст оборудования.

Социально-экономическое положение России в январе-октябре 2021 года [13]

I **ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ**

	Январь-сентябрь 2021 г.	*В % к январю-сентябрю 2020 г.*	*Справочно январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.*
Валовой внутренний продукт		104,6[1)]	96,6
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	13504,0	107,6	96,9
Реальные располагаемые денежные доходы		104,1[2)]	96,5

1) Предварительная оценка.
2) Оценка.

	Октябрь 2021 г.	*В % к*		*Январь-октябрь 2021 г. в % к январю-октябрю 2020 г.*	*Справочно*		
		октябрю 2020 г.	*сентябрю 2021 г.*		*октябрь 2020 г. в % к*		*январь-октябрь 2020 г. в % к январю-октябрю 2019 г.*
					октябрю 2019 г.	*сентябрю 2020 г.*	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		106,5	100,0	106,3	95,5	98,3	96,9
Индекс промышленного производства		107,1	104,8	105,0	95,0	104,6	97,1
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	1248,0	105,5	78,9	97,1	95,3	75,2	101,6
Ввод в действие жилых домов, млн $м^2$ общей площади жилых помещений	9,8	133,3	94,5	130,3	109,2	92,9	100,1
Грузооборот транспорта, млрд т-км	498,4	105,5	105,4	105,7	96,4	105,1	94,5
в том числе железнодорожного транспорта	231,1	103,4	106,3	104,3	100,5	105,4	96,8
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3462,4	104,1	100,8	107,9	99,6	102,3	96,6
Объем платных услуг населению, млрд рублей	957,8	114,2	98,6	118,4	89,4	99,2	84,2
Индекс потребительских цен		108,1	101,1	106,3	104,0	100,4	103,1

[13] http://economy.gov.ru

Индекс цен производителей промышленных товаров		127,5	100,4	123,6	100,7	100,3	95,9
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3	69,7	100,0	86,7	135,0	98,3	123,7
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,8	23,9	94,7	63,6	в 5,4р.	94,1	в 3,0р.

	Сентябрь 2021 г.	*В % к*		*Январь-сентябрь 2021 г. в % к январю-сентябрю 2020 г.*	*Справочно*		
		сентябрю 2020 г.	*августу 2021 г.*		*сентябрь 2020 г. в % к*		*январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.*
					сентябрю 2019 г.	*августу 2020 г.*	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	71,2	138,2	102,8	137,4	91,3	119,1	83,4
в том числе:							
экспорт товаров	45,6	147,0	105,6	143,6	87,4	133,2	77,7
импорт товаров	25,6	124,8	98,2	128,6	97,9	102,8	93,1
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	54687	109,6	104,3	109,3	106,0	103,3	105,7
реальная		102,0	103,7	103,0	102,2	103,4	102,6

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,5%, в январе-октябре 2021 г. - 106,3%.

Индекс промышленного производства1) в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,1%, в январе-октябре 2021 г. - 105,0%.

Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,9%, в январе-октябре 2021 г. - 103,7%.

Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 104,5%, в январе-октябре 2021 г. - 105,2%.

Индекс производства по виду деятельности "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха" в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,0%, в январе-октябре 2021 г. - 107,8%.

Индекс производства по виду деятельности "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" в октябре 2021 г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,3%, в январе-октябре 2021 г. - 117,6%.

Объем производства продукции сельского хозяйства всех сельхозпроизводителей (сельхозорганизации, крестьянские (фермерские) хозяйства, хозяйства населения) в октябре 2021 г. по предварительной оценке, в действующих ценах составил 1248,0 млрд рублей, в январе-октябре 2021 г. - 6475,4 млрд рублей

Строительная деятельность. Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в октябре 2021 г. составил 1054,4 млрд рублей, или 100,0% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2021 г. - 8205,2 млрд рублей, или 105,3%.

Грузовые перевозки. В январе-октябре 2021 г. грузооборот транспорта, по предварительным данным, составил 4715,6 млрд тонно-километров, в том числе железнодорожного - 2191,2 млрд, автомобильного - 235,1 млрд, морского - 35,4 млрд, внутреннего водного - 59,7 млрд, воздушного - 7,3 млрд, трубопроводного - 2186,9 млрд тонно-километров.

Пассажирские перевозки. Пассажирооборот транспорта общего пользования в январе-октябре 2021 г. составил 369,6 млрд пасс-километров, в том числе железнодорожного - 90,3 млрд, автомобильного - 73,9 млрд, воздушного - 204,9 млрд пасс.-километров.

Оборот розничной торговли в октябре 2021 г. составил 3462,4 млрд рублей, или 104,1% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-октябре 2021 г. - 31663,6 млрд рублей, или 107,9%.

Оборот общественного питания в октябре 2021 г. составил 172,9 млрд рублей, или 112,3% (в сопоставимых ценах) к уровню соответствующего периода предыдущего года, в январе-октябре 2021 г. - 1527,4 млрд рублей, или 125,5%.

В октябре 2021 г., по предварительным данным, населению было оказано платных услуг на 957,8 млрд рублей, что составило 114,2% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-октябре 2021 г. - на 9056,6 млрд рублей, или 118,4% соответственно.
Оборот оптовой торговли в октябре 2021 г. составил 10773,5 млрд рублей, или 113,3% (в сопоставимых ценах) к соответствующему периоду предыдущего года, в январе-октябре 2021 г. - 87977,1 млрд рублей, или 110,6%. На долю субъектов малого предпринимательства приходилось 27,1% оборота оптовой торговли.
Внешнеторговый оборот России, по данным Банка России1) (по методологии платежного баланса), в сентябре 2021 г. составил (в фактически действовавших ценах) 71,2 млрд долларов США (5186,8 млрд рублей), в том числе экспорт - 45,6 млрд долларов (3322,3 млрд рублей), импорт - 25,6 млрд долларов (1864,5 млрд рублей).
Сальдо торгового баланса в сентябре 2021 г. сложилось положительное, 20,0 млрд долларов (в сентябре 2020 г. - положительное, 10,5 млрд долларов).
Экспорт услуг в I полугодии 2021 г. составил 23,8 млрд долларов США (1769,9 млрд рублей) и по сравнению с I полугодием 2020 г. вырос на 1,1%, импорт услуг составил 30,6 млрд долларов США (2273,4 млрд рублей) и снизился на 3,7%. Сальдо баланса услуг сложилось отрицательное в размере 6,8 млрд долларов США (в I полугодии 2020 г. - отрицательное, 8,2 млрд долларов).
Доля государств-участников СНГ в общем объеме экспорта услуг в I полугодии 2021 г. составила 14,0%, импорта услуг - 7,3%.
В январе-сентябре 2021 г. иностранные граждане совершили 5,1 млн туристских поездок в Россию, что на 1,3% меньше, чем за аналогичный период предыдущего года, в том числе туристы из стран дальнего зарубежья совершили 1,0 млн поездок (20,4% от общего числа), из государств-участников СНГ - 4,0 млн поездок (79,6% от общего числа).
В октябре 2021 г. зарегистрировано 20,6 тыс. организаций (в октябре 2020 г. - 21,5 тыс.), количество официально ликвидированных организаций составило 41,9 тыс. (в октябре 2020 г. - 61,6 тыс. организаций).
Общий объем финансовых вложений организаций (без субъектов малого предприни-мательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций) в январе-сентябре 2021 г. составил 259,0 трлн рублей, в том числе долгосрочные финансовые вложения - 33,9 трлн рублей (13,1% от общего объема), краткосрочные - 225,0 трлн рублей (86,9%).
Инвестиции в нефинансовые активы. В январе-сентябре 2021 г. инвестиции в нефинансовые активы (без субъектов малого предпринимательства и объема инвестиций, не наблюдаемых прямыми статистическими методами) составили 10479,6 млрд рублей, из них 99,0% приходилось на инвестиции в основной капитал.
В октябре 2021 г. по сравнению с предыдущим месяцем индекс потребительских цен составил 101,1%, в том числе на продовольственные товары - 102,2%, непродовольственные товары - 100,8%, услуги - 100,0%.

Информация о социально-экономическом положении городского округа Саранск в январе-сентябре 2021 года [14]

Наименование показателя	Ед. измерения	Январь-сентябрь 2021 года	Выполнение прогноза, %	Темп роста к 2020 г., %
Производство товаров и услуг				
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами	млн. руб.	80636,6	113,1	125,7
Оборот организаций	млн. руб.	168345,9	-*	117,5
Перевозки грузов	тыс. тонн	1522,6	-*	70,1
Строительная и инвестиционная деятельность				
Общая площадь введенного в эксплуатацию жилья с учетом индивидуального жилищного строительства	кв. м.	116024	-*	91,0
Объем инвестиций в основной капитал (январь-июнь 2021 года)	млн. руб.	6116,4	-*	130,3
Объем инвестиций в основной капитал без бюджетных средств (январь-июнь 2021 года)	млн. руб.	4334,6	103,5	118,4
Потребительский рынок				
Объем оборота розничной торговли	млн. руб.	48731,8	116,9	131,4

[14] Источник информации: https://adm-saransk.ru/socecor/monitoring/2021%209.php

Оборот общественного питания (без субъектов малого предпринимательства)	млн. руб.	593,6	-*	148,7
Сельское хозяйство				
Производство мяса (скот и птица общественный сектор)	тонн	436,6	114,6	118,9
Производство молока (общественный сектор)	тонн	9749,3	100,0	101,1
Уровень жизни населения				
Среднемесячная заработная плата работников	руб.	37957,7	-*	107,7
Величина прожиточного минимума в расчете на душу населения на 2021 год	руб.	9716,0	-*	103,6
Сводный индекс потребительских цен	%	105,7	-*	103,4
Численность официально зарегистрированных безработных граждан	чел.	1411	-*	17,9
Демографическая ситуация				
Численность постоянного населения	чел.	345142	-*	99,4
Число родившихся	чел.	1996	-*	91,4
Число умерших	чел.	3763	-*	125,9
Естественный прирост (+), убыль (-)	чел.	-1767	-*	219,2
Число прибывших	чел.	6759	-*	119,5
Число выбывших	чел.	6008	-*	80,0
Миграционный прирост (+), снижение (-)	чел.	751	-*	-

*** - показатель не прогнозируется**

Производство товаров и услуг

Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами (без НДС и акцизов) по «хозяйственным» видам экономической деятельности за январь-сентябрь 2021 года составил 80636,6 млн. руб., темп роста к соответствующему периоду прошлого года – 125,7%. Прогноз января-сентября 2021 года выполнен на 113,1%.

В январе-сентябре 2021 года по сравнению с январем-сентябрем 2020 года возрос объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности: «Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях» - в 4,4 р.; «Производство прочих транспортных средств и оборудования» - в 2,3 р.; «Производство химических веществ и химических продуктов» - в 1,8 р.; «Производство прочей неметаллической минеральной продукции» - в 1,6 р.; «Производство электрического оборудования» - в 1,6 р.; «Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования» - в 1,5 р.; «Производство мебели» - на 44,4%.; «Производство прочих готовых изделий» - на 40% и некоторых других.

Уменьшение объема отгрузки товаров произошло по видам деятельности: «Производство бумаги и бумажных изделий» - на 70,0%; «Производство компьютеров, электронных и оптических изделий» - на 50,5%; «Ремонт и монтаж машин и оборудования» - на 36,1%; «Сбор, обработка и утилизация отходов; обработка вторичного сырья» - на 29,7% ; «Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения» - на 16,9% и некоторых других.

По итогам января-сентября 2021 года высокие темпы роста (к январю-сентябрю 2020 года) зафиксированы на предприятиях: АО «Биохимик» - 310,0%; АО «Железобетон» - 246,0%; ЗАО «Электровыпрямитель-ЗСП» - 225,6%; АО «Медоборудование» - 230,9%; Филиал АО «Газпром газораспределение Саранск» в г. Саранске» - 182,1%; ООО КЗ «Цветлит» - 168,4%; ООО «ЭМ-Кабель» - 141,6%; ООО «Комбинат теплоизолюционных изделий» - 132,6%; АО «Оптиковолоконные системы» - 136,1%; АО «Орбита» - 129,0%; ООО «Саранский завод точных приборов» - 127,3% и некоторых других.

Строительная и инвестиционная деятельность

На территории городского округа в январе-сентябре 2021 года введены 1592 квартиры общей площадью 116024 кв.м., что составило 91,0% к январю-сентябрю 2020 года. Доля индивидуального жилищного строительства в общем объеме жилья в январе-сентябре 2021 года составила 37,7%.

Объем инвестиций в основной капитал за январь-июнь 2021 года составил 6116,4 млн. руб., что составляет 130,3% к соответствующему периоду прошлого года.

Объем инвестиций в основной капитал без бюджетных средств за январь-июнь 2021 года составил 4334,6 млн. руб., темп роста к январю-июню 2021 года – 118,4%. Прогноз января-июня 2021 года выполнен на 103,5%.

Потребительский рынок (розничная торговля и общественное питание)

В январе-сентябре 2021 года объем оборота розничной торговли организаций во всех каналах

реализации составил 48731,8 млн. руб., темп роста к январю-сентябрю 2020 года – 131,4%. Прогноз января-сентября 2021 года выполнен на 116,9%.

Оборот общественного питания (без субъектов малого предпринимательства) за январь-сентябрь 2021 года составил 593,6 млн. руб., индекс физического объема к 2020 году – 148,7%.

Сельское хозяйство

На 1 октября 2021 года наличие скота в сельскохозяйственных организациях составило: КРС – 4470 голов, в т.ч. коров – 1606 голов, темп роста к январю-сентябрю 2020 года 100,7% и 100,1% соответственно.

Производство мяса (скот и птица на убой, в живой массе) за январь-сентябрь 2021 года – 436,6 тонн (или 118,9% к январю-сентябрю 2020 года). Прогноз января-сентября 2021 года выполнен на 114,6%.

Производство молока за январь-сентябрь 2021 года – 9749,3 тонн (или 101,1% к январю-сентябрю 2020 года). Прогноз января-сентября 2021 года выполнен на 100,0%.

Отгрузка продукции животноводства с учетом подсобных хозяйств за январь-сентябрь 2021 года составила: скот и птица (в живой массе) – 438,50 тонн; молоко – 8824,3 тонн (к январю-сентябрю 2020 года – 120,2% и 99,0%).

Уровень жизни населения

Среднемесячная заработная плата по крупным и средним предприятиям городского округа Саранск за январь-август 2021 года составила 37805,8 рублей и увеличилась по сравнению с январем-августом 2020 года на 7,7%.

К концу сентября 2021 года численность незанятых граждан, состоящих на регистрационном учете в органах государственной службы занятости, составила 1752 человека, 1411 человек имели статус безработного. На конец сентября 2021 года число заявленных работодателями вакансий составило 4027. Нагрузка незанятого населения, зарегистрированного в службе занятости, на одну заявленную вакансию составила 0,4 человека, что составляет 14,3% уровня аналогичного периода предыдущего года. Уровень зарегистрированной безработицы на 1 октября 2021 года составил 0,9%, что на 80% ниже, чем за этот же период предыдущего года.

Демографическая ситуация

Основные показатели естественного движения населения в городском округе Саранск в январе-сентябре 2021 года сложились следующим образом: родившихся – 1996 человек, что в расчете на 1000 человек населения составляет 7,7 человека; умерших – 3763 человек, что в расчете на 1000 человек населения составляет 14,6 человека. Естественная убыль составила 1767 человек.

В январе-сентябре 2021 года миграционный прирост составил 751 человек. Число прибывших за январь-сентябрь 2021 года – 6759 человек, число выбывших за январь-сентябрь 2021 года – 6008 человек.

Вывод относительно влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок движимого и недвижимого имущества, тенденции рынка[15]

Необходимым условием для стабильного функционирования развитого и активного рынка недвижимости является, с одной стороны, максимально широкое и открытое по характеристикам и цене предложение объектов недвижимости (офисов, торговых и складских площадей, квартир и индивидуальных домов, разных по местоположению и площади, количеству комнат и уровню комфорта), с другой –постоянство доходов и рост денежных накоплений потенциальных покупателей (населения и бизнеса). Рынок недвижимости локализован в пределах района местоположения объекта, поэтому «ассортимент» и качество объектов, а также доходы населения и бизнеса прямо зависят от уровня развития и состояния региональной экономики, перспектив развития региона, состояния строительной отрасли и местной промышленности стройматериалов, которые, в свою очередь, основаны на прочности и стабильности государства, на благоприятных условиях для предпринимательства, а также обусловлены общим состоянием экономики и финансов страны, состоянием государственного бюджета, исполнением федеральных целевых программ, определяющих направления, структуру и темпы развития страны и каждого из регионов. Для анализа рынка недвижимости, определения тенденций и перспектив его развития изучаются макроэкономические и региональные показатели и их динамика, состояние финансово-кредитной системы, структурные изменения экономики и инвестиционные условия, основные внешние и внутренние политические и экономические собы-

[15] Источник информации:
https://statrielt.ru/downloads/%D0%90%D0%BD%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%B7%202020%20%D0%BD%D0%BE%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C.pdf

тия, прямо или косвенно влияющие на поведение участников рынка, на доходы и накопления населения, а значит, на рынок недвижимости.

В результате остановки работы и падения мировой экономики в период антивирусных мероприятий апреля-июня 2020 года (остановились многие производства и торговля, общепит, туризм, авиаперевозки, упал спрос, сократились сделки) практически все макроэкономические показатели России значительно снизились. Однако, страна организованно и сравнительно спокойно прошла пик эпидемии, что подтверждается относительно низкой смертностью от COVID-19,первой создала вакцинуи уже начала вакцинацию. Снижение годового ВВП России в 1 полугодии 2020 года составило -3,4%, что значительно лучше других европейских стран и стран G20 (кроме Китая). Это достигнуто благодаря своевременным карантинным мерам государства и мерам поддержки населения и бизнеса. Кроме того, в экономике России сравнительно меньшая доля обслуживающих секторов (финансы, туризм, общепит и др.), в наибольшей степени пострадавших от ограничений. Пандемия в условиях глобализации оказала мощное влияние на перспективы изменения структуры и оптимизации мировой экономики. С одной стороны, происходит изменение логистики и транспортных коммуникаций, роботизация производства, автоматизация систем связи и информационного пространства; новыми явлениями становятся онлайн-работа и онлайн-услуги, внедрение блокчейн-технологий. С другой – мы видим ломку существующей структуры экономики со всеми негативными последствиями (остановка бизнеса, рост задолженности и банкротства, падение доходов населения). Необходимо также учитывать, что экономическая нестабильность в мире и в нашей стране нарастает на фоне мировых политических процессов и конфликтов, происходящих из-за потери США мирового лидерства и роста влияния других экономических, политических и финансовых центров мира(Китай, Россия, Индия, Турция, другие). Учитывая рост военно-политических напряженности и противостояния, вероятно, вся мировая экономика вступила в период перемен. С конца 2019 года, особенно в1 полугодии 2020 года в условиях коронавирусной пандемиии нарастания мирового экономического кризис а ещё больше снизился спрос на все виды продукции, снизились мировые цены нефти, газа, металлов, другого сырья, материалов, промышленной продукции, бытовых и продуктовых товаров. Это отрицательно повлияло на исполнение российского бюджета и ухудшило финансовое положение бизнеса и населения. Массовая остановка работы предприятий в апреле т. г. и их медленное восстановление после снятия карантинных ограничений ведёт к нарушению хозяйственных и коммерческих связей, разорению малого и среднего бизнеса, падению доходов большинства населения. Снизилась активность всех рынков и торгово-транспортных коммуникаций. В начале третьего квартала наблюдалось медленное восстановление мировой экономики. В России также восстанавливался спрос и цены на сырье и готовую продукцию, постепенно снимались карантинные ограничения, осуществлялись меры поддержки спроса и деловой активности. Но с осени вновь видим рост числа заражений коронавирусом и на этом фоне падение спроса и ценна ключевые биржевые товары для экономики. Перспективы рынка недвижимости

1.Жильё, склады, магазины, производственные цеха, коммунальные и другие вспомогательные здания, а также инженерная инфраструктура и транспортные коммуникации будут нужны человеку всегда, независимо от эпидемий и даже войн. При этом требования к качеству, нормам площади и функциональным свойствам зданий повышаются.

2.По мере продолжения изолированности и становления экономики нового уклада ещё более востребованными будут качественные комфортабельное квартиры и индивидуальные жилые дома с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

3.Ситуация с быстрым распространением пандемиии закрытием границ стран показала большие возможности развития внутреннего туризма и индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, что повлечет развитие отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис и пр.).

4.Сегодняшнее положение и тенденции в экономике говорят о необходимости сохранения накопленных денежных средств, защиты их от обесценивания. Сохранение накоплений в иностранных валютах несет свои риски: валюты западных стран тоже могут быть неустойчивы в силу высоких госдолгов, ещё худших последствий эпидемии коронавируса, либо ограничены в силу роста международных противоречий и высокой вероятности внутренних, локальных, а также глобальных конфликтов.

5.Ухудшение состояния экономики и падение доходов повлекло некоторую коррекцию цен и снижение спроса на недвижимость. Поэтому приняты меры господдержки (субсидирование ипотечных ставок, частичное погашение долга для отдельных категорий граждан, помощь молодым семьям, материнский капитал и др.). Это позволяет поддержать нуждающееся в жилье население, сохранить стабильность на рынке недвижимости, а также спасти от массового банкротства строительные и связанные с ними компании.

6.Огромные ресурсные возможности страны и крепкое государство, гарантирующее защиту собственности, национальную безопасность, стабильность и умеренные налоги на бизнес, неизбежно

приведут к восстановлению экономики и привлекут новые инвестиции. Экономический рост повлечёт за собой рост доходов, что обусловит обоснованный рост рынка недвижимости до нового уровня.

7.Господдержка оказала влияние на рынок и с осени цены не только стабилизировались, но и начали расти. Особенно ощутим ажиотажный рост цен в развитых городах. Но этот рост не обоснован экономически (стабильным ростом экономики и доходов), а обусловлен опасением покупателей ещё более высоких цен в будущем. Такая тенденция может привести, с одной стороны, к закредитованности покупателей, с другой –к необеспеченному кредитованию и рискам для банков, поскольку сегодня нет гарантии стабильного экономического роста из-за непредсказуемости ситуации с коронавирусом и внешних факторов. Вместе с тем, стоит учесть и уверенно ползущую девальвацию рубля.

8.Следовательно, к вопросу приобретения недвижимости сегодня нужно подходить особенно взвешенно: накопленные средства смело можно инвестировать в недвижимость, а ипотеку может позволить себе только покупатель с высокими и стабильными доходами, гарантирующими возврат кредита. Сегодня рынок насыщен предложениями, чтобы покупать необходимые жилые и нежилые объекты с целью улучшения жилищных условий, сохранения накоплений, укрепления перспективного бизнеса, подготовки к окончанию кризисных времён и к будущему росту рынков.

Вывод относительно влияния общеполитической и социально-экономической обстановки в стране и регионе на рынок движимого и недвижимого имущества, тенденции рынка: учитывая экономическую ситуацию в стране, а также неоднозначность рыночной конъюнктуры, оценщику невозможно сделать какой-либо точный прогноз относительно перспектив сохранения ликвидности объектов оценки. По мнению оценщика, оптимистический сценарий развития ситуации в экономике позволит объекту оценки, как минимум, сохранить существующий в настоящее время уровень ликвидности. Однако в случае ухудшения макроэкономической ситуации в стране, ликвидность объекта оценки может снизиться. Возможная реализация объекта оценки потребует адекватных маркетинговых усилий, а также достаточных для соответствующей рыночной ситуации времени экспозиции и/или дисконта.

Анализ внешних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки (треб. п. 8з ФСО № 1)16

Информация об экономических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Сегодняшнее политическое и социально-экономическое положение России характеризуется следующими фактами и событиями:

1.Россия занимает самую значительную долю крупнейшего материка -Евразии, граничит по суше с 14 государствами и омывается водами тринадцати морей мирового океана, имея транспортные выходы в любую страну мира. Россия обладает самой большой территорией и самыми крупными запасами ключевых природных и энергетических ресурсов. Страна лидирует среди всех стран мира по количеству запасов природного газа и древесины, занимает второе место в мире по запасам угля, третье-по месторождениям золота, второе -по редкоземельным минералам. Это даёт огромные возможности экономического развития и роста благосостояния российского народа.

2.Современная Россия унаследовала от СССР высокоразвитую энергетическую систему (электростанции и месторождения нефтегазового сектора, магистральные, распределительные сети и трубопроводы), тяжёлую и машиностроительную индустрию, оборонную промышленность, сильнейший научный потенциал, одну из лучших высшую школу, всеобщее универсальное среднее образование, системное здравоохранение и социальное обеспечение граждан. В результате, сегодня Россия, как правопреемница СССР, играет ведущую военно-политическую роль в мире, являясь одним из пяти основных членов Совета безопасности ООН (наряду с Индией, Китаем, США и Францией) и имея второй в мире по мощности, после США, военный потенциал.

3.Втечение последних двадцати лет вместе с восстановлением экономики (после её падения в 90-х годах прошлого века) развивались международная кооперация и специализация России, как крупнейшего мирового экспортёра энергетических ресурсов (природный газ, нефть, электроэнергия), металлов, продукции оборонной промышленности, а также программного обеспечения, экологически чистой сельскохозяйственной продукции. Благодаря этому накапливались золотовалютные резервы(с 12,5 млрд.долл. США на 31.12.1999 до 556,0 млрд.долл. США на 03.01.2020года). Госбюджет стал профицитным, что позволило сбалансировать бюджетную сферу, принимать и исполнять социальные программы и перспективные программы инфраструктурного развития страны, укрепить обороноспособность. В этот период в страну импортируются современные средства производства (оборудование, станки, сельскохозяйственная техника, транспортные средства, строительные и сельскохозяйственные машины и их комплектующие) и товары потребления широкого ассортимента. Построены новые высокотехнологичные производства, в том числе с участием международных корпораций. Всё это

[16] Источник информации: http://www.gks.ru/wps/wcm/connect/rosstat_main/rosstat/ru/materials/

позволило удовлетворить внутренний спрос в высококачественной производственной и бытовой продукции лучших мировых производителей, потребительских товарах лучших мировых брэндов.
4.Укрепление государственных структур и экономические успехи в первом десятилетии 21 века позволили вести самостоятельнуюв нешнююи внутреннюю политику в интересах страны и российского народа, что было встречено США как стремление подорвать их мировое экономическое и политическое лидерство, сложившееся с 90-х годов прошедшего столетия после распада СССР. США, оказывая давление на страны Евросоюза, стали всеми способами противодействовать экономическому развитию России. Любое проявление Россией самостоятельности, независимости и взаимовыгодного сотрудничества с развитыми странами наказывается экономическими санкциями и ограничениями со стороны США. Вокруг границ России создается пояс политической напряженности и конфликтов (страны Прибалтики, Белоруссия, Украина, Грузия, Армения, страны Средней Азии).
5.В конце2019 года человечество столкнулось с новой ранее неизученной смертельно опасной коронавирусной инфекциейCOVID-19. Быстрое распространение эпидемии по всему миру потребовало от всех стран введения строгих карантинных мер, была остановлена работа многих предприятий и организаций. В результате, в первойполовине2020 года снижение ВВП разных стран составило от 5 до 20%. Влияние весенней волны пандемии сократило спрос на товары и обрушило мировые рынки. Обострились как международные, так и внутренние проблемы стран: санкционные и пошлинные войны, территориальные споры и межнациональные конфликты, социальное и имущественное расслоение, внутренние конфликты. Резкий рост безработицы, банкротства бизнеса и домохозяйств, взаимные неплатежи привели к социальной напряжённости по всему миру. В США, крупнейшей экономике мира, имеющих дефицит бюджета на 01.01.2020 году в размере 28,3% от всех доходов и гигантский госдолг 26.5 трлн. долл. (107% к ВВП),на фоне небывалого политического противостояния двух партий и их сторонников в период президентских выборов 2020 года резко усилились расовые проблемы и вопросы социального неравенства, что грозит нарушением стабильности всей мировой экономической и финансовой системы. В настоящее время в России проходит финальный этап испытания вакцин от COVID-19, их массовое применение планируется в 2021 году. Это снизит риски падения российской экономики из-за пандемии, а пока мы вновь видим осенний рост числа зараженных во всех странах мира. Нарастание общей международной напряжённости и внутриполитических конфликтов на фоне мирового экономического кризиса и кризиса национальных экономик свидетельствует о высокой вероятности грядущего передела мира и сфер влияния.
6.Государствомопределены главные цели развития Российской Федерации на период до 2030 года:-сохранение населения, здоровье и благополучие людей;-возможности для самореализации и развития талантов;-комфортная и безопасная среда для жизни;-достойный, эффективный труд и успешное предпринимательство;-цифровая трансформация. В рамках национальной цели "Комфортная и безопасная среда для жизни" планируется улучшение жилищных условий не менее 5 млн семей ежегодно и увеличение объёма жилищного строительства не менее чем до 120 млн кв. метров в год, улучшение качества городской среды, существенное улучшение качества дорожной сети.
Это поддержит население, бизнес и экономику.

Информация о социальных факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Заработная плата. Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций в сентябре 2021 г. составила 54687 рублей и по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года выросла на 9,6% (в январе-сентябре 2021 г. - на 9,3%).

Пенсии. В октябре 2021 г. средний размер назначенных пенсий составил 15851 рублей и по сравнению с октябрем 2020 г. увеличился на 5,5%.

В январе-сентябре 2021 г., по предварительным данным, на долю 10% наиболее обеспеченного населения приходилось 29,5% общего объема денежных доходов (в январе-сентябре 2020 г. - 29,1%), а на долю 10% наименее обеспеченного населения - 2,1% (2,1%).

Численность рабочей силы в возрасте 15 лет и старше в октябре 2021 г. составила 75,5 млн человек, из них 72,3 млн человек классифицировались как занятые экономической деятельностью и 3,3 млн человек - как безработные, соответствующие критериям МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю).

Занятость населения. Уровень занятости населения (доля занятого населения в общей численности населения соответствующего возраста) в возрасте 15 лет и старше в октябре 2021 г. составил 59,8%.

Среди занятых доля женщин в октябре составила 48,6%. Уровень занятости среди сельских жителей (53,6%) ниже уровня занятости городских жителей (61,9%).

Замещение рабочих мест. По отчетным данным организаций, не относящихся к субъектам малого предпринимательства, численность их штатных работников (без учета совместителей) в сентябре 2021 г. составила 32,0 млн человек (95,5% от общей численности замещенных рабочих мест). На условиях совместительства и по договорам гражданско-правового характера для работы в этих организациях привлекалось еще 1,5 млн человек.

По сравнению с августом 2021 г. общая численность всех указанных категорий работников практически не изменилась.

Безработица. В октябре 2021 г. 3,3 млн человек в возрасте 15 лет и старше классифицировались как безработные (в соответствии с методологией Международной Организации Труда).

Уровень безработицы населения в возрасте 15 лет и старше в октябре 2021 г. составил 4,3% (без исключения сезонного фактора).

Зарегистрированные безработные (данные Роструда). К концу октября 2021 г. в органах службы занятости населения, по данным Роструда, состояли на учете 1,1 млн не занятых трудовой деятельностью граждан, из них 0,8 млн человек имели статус безработного, в том числе 0,6 млн человек получали пособие по безработице.

По оценке, численность постоянного населения Российской Федерации на 1 октября 2021 г. составила 145,8 млн человек. С начала года численность населения сократилась на 407,4 тыс. человек, или на 0,3% (за аналогичный период предыдущего года - уменьшилась на 305,5 тыс. человек, или на 0,2%). Миграционный прирост на 39,7% компенсировал естественную убыль населения.

Информация об экологических факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Экологические факторы, серьезным образом влияющие на стоимость, отсутствуют.

Информация о прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки

Не выявлены

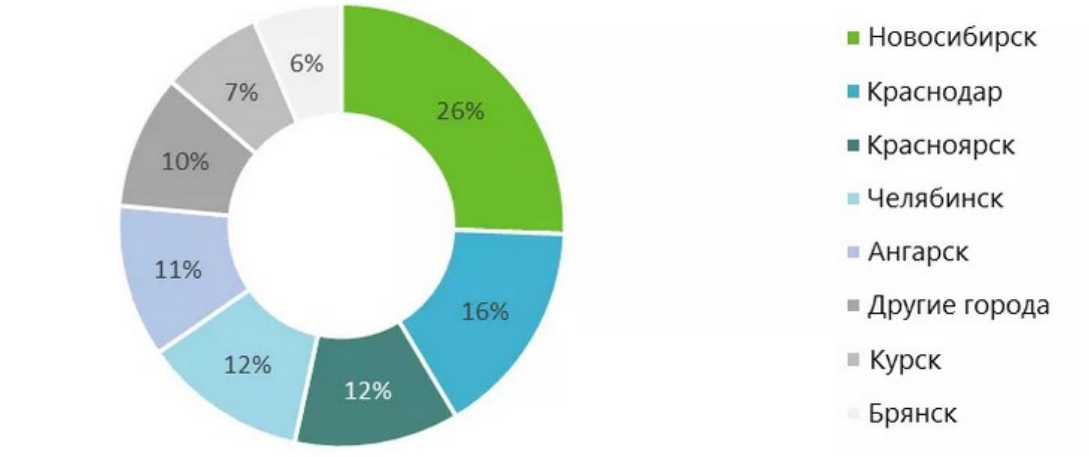
Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений аренды объектов недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Общий объем качественной складской недвижимости в России достиг 29 млн кв. м.



Источник: Knight Frank Research, 2020

Почти половина всех сделок, а именно 49%, заключенных в других регионах России, пришлась на Сибирский федеральный округ. На втором месте в распределении регионального спроса расположился Краснодар – 16% от общего объема сделок.



Источник: Knight Frank Research, 2020

Основными драйверами рынка по предварительным итогам 2020 года стали компании, представляющие сектор онлайн-торговли, и ритейлеры. Стоит отметить, что по итогам текущего года сегмент e-commerce имеет наибольшую долю в структуре спроса за всю историю – 34% от общего объема сделок в России прошли с участием онлайн-компаний. На сегмент розничной торговли пришлось 29% от совокупного объема сделок, что на 3 п.п. выше итогового показателя 2019 года.



Источник: Knight Frank Research, 2020

Источник - https://new-retail.ru/business/rynok_skladskoy_nedvizhimosti_klyuchevye_sobytiya_2020_goda_i_tendentsii_2021_2022_godov8314/

Характеристика рынка коммерческой недвижимости в Республике Мордовия

Саранск считается самым развитым городом республики, здесь постепенно формируется цивилизованный рынок коммерческой недвижимости Мордовии. За последние несколько лет популярность города значительно возросла. Эксперты LCMC оценили ситуацию и отметили, что в ближайшие несколько лет рынок ждет качественный и количественный рост.

Установлено, что среди всех видов коммерческой недвижимости наибольшим спросом пользуются помещения свободного назначения, так как их можно использовать для разных целей предпринимательской деятельности. В связи с оживлением многоэтажного строительства предлагается достаточно много таких помещений, расположенных на первом и цокольном этажах зданий. Поскольку они не приспособлены исключительно под торговлю, их цены значительно ниже. Собственники небольших площадей также предлагают их как помещения свободного назначения.

Несколько ниже спрос на помещения торгового назначения: павильоны, супермаркеты, гипермаркеты, киоски, торговые центры, специализированные магазины, универсальные магазины, торговые места. На цены таких объектов влияют удобство местоположения, транспортная доступность, состояние здания/помещения. В последнее время снизился интерес населения к крупным торговым объектам. Большее предпочтение отдается магазинам, расположенным в шаговой доступности от жилья (так называемые street-retail), что повышает их коммерческую привлекательность.

На третьем месте по спросу - производственно-складская недвижимость, что связано с достаточно длительным сроком окупаемости инвестиций и низкой нормой рентабельности. На складские

помещения спрос выше, чем на производственные, что обусловлено необходимостью хранения больших партий ввозимых товаров. На стоимость производственно-складской недвижимости влияет наличие подъездных путей и инженерных коммуникаций. Наличие отопления повышает цену складской недвижимости вдвое. Спрос на офисную недвижимость оказался наиболее низким. Объекты офисной недвижимости предназначены как для ведения бизнеса, так и для административных целей. Офисы могут располагаться в торгово-офисных центрах, административных зданиях, зданиях бывших проектных научно-исследовательских институтов. Влияние на цену оказывает не столько местоположение, сколько удобство помещения и транспортная доступность.

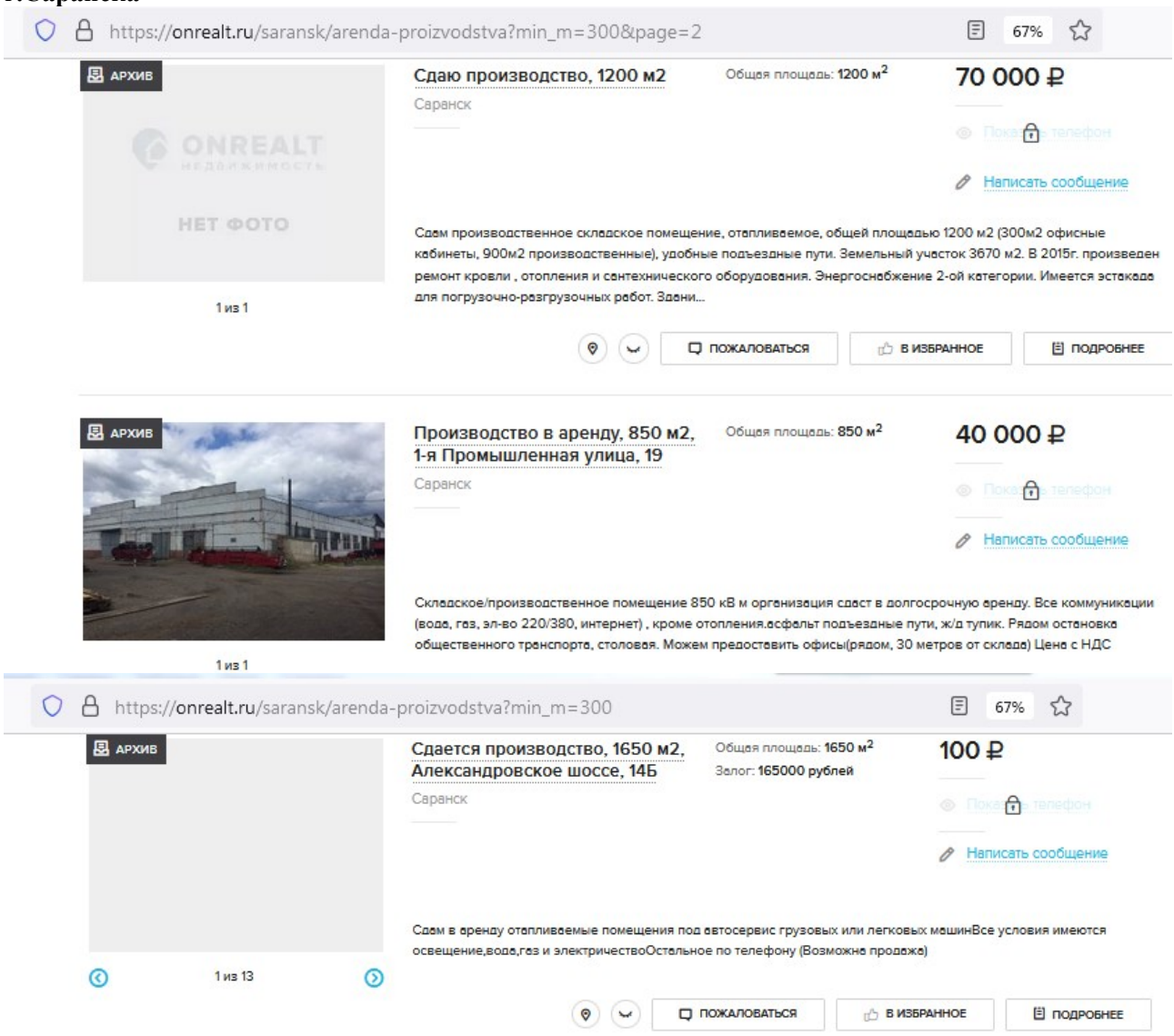
Однако большинство офисов тяготеют к центральной части города Саранска. Низкий спрос можно объяснить тем, что открывается меньше новых предприятий и организаций, а стабильно работающие уже имеют свои офисы.

Исследование рынка коммерческой недвижимости показало несоответствие спроса и предложения, что говорит о его несбалансированности.

В результате проведения анализа рынка коммерческой недвижимости г.Саранска, была получена ценовая информация о предложениях по продаже недвижимости производственно-складская назначения.

Исследование рынка в тех сегментах, к которым относится фактическое использование оцениваемого объекта и другие виды использования, необходимые для определения его стоимости.

Анализ рынка предложения аренды производственно-складских помещений в районах г.Саранска



https://onrealt.ru/saransk/arenda-proizvodstva?min_m=300 67%

1 из 7

Сдается в аренду производство, 3500 м2, Строительная улица, 36с13

Саранск

Общая площадь: 3500 м²
Залог: 1575 рублей

525 000 ₽

Показать телефон

Написать сообщение

Производственные, торговые, складские помещения в аренду площадью от 30 до 3500 кв.м. от 150₽/м2 Помещения под автосервис. Удобный подъезд как для легкового так и для грузового автотранспорта. Неограниченная парковка для гостей/сотрудников непосредственно перед арендуемым помещением (до 10 000 м2). Возможность размещение рекламы на фасаде здания. Высот...

ПОЖАЛОВАТЬСЯ | В ИЗБРАННОЕ | ПОДРОБНЕЕ

1 из 3

Сдаю в аренду производство, 360 м2, Строительная улица, 1с1

Саранск

Общая площадь: 360 м²

47 000 ₽

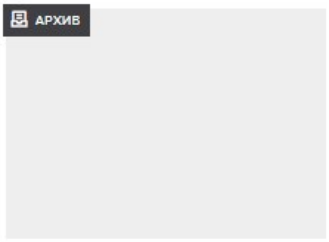
Показать телефон

Написать сообщение

Сдам теплые помещения - идеально подходят под производство, склад, организацию Автосервиса. Адрес объектов: ул.Строительная 1с1, площадь: - 360 кв.м. Склады оборудованы индивидуальным отоплением (инфракрасные горелки). Температура до + 20 градусов зимой. В помещении Установлена Кран-балка. Помещения оборудованы отдельными въездные ворота: 5м х 4,5...

https://onrealt.ru/saransk/arenda-proizvodstva?min_m=300 67%

АРХИВ



1 из 3

Аренда производства, 350 м2, Лямбирское шоссе, 18

Саранск

Общая площадь: 350 м²
Залог: 35000 рублей

35 000 ₽

Показать телефон

Написать сообщение

Два помещения, возможно оборудовать под распиловку древесины или другого назначения. Имеется оборудование в рабочем состоянии. Возможны любые варианты.

ПОЖАЛОВАТЬСЯ | В ИЗБРАННОЕ | ПОДРОБНЕЕ

АРХИВ



1 из 6

Аренда производства, 1324 м2, Александровское шоссе, 25Ас1

Саранск

Общая площадь: 1324 м²

100 000 ₽

Показать телефон

Написать сообщение

На территории производственно - складского комплекса сдается в аренду производственное помещение. Высота потолков 7 м., установлены стеклопакеты. К зданию подведен газ высокого давления (ранее располагался бетонный завод). Своя котельная. Энергобезопасность (2 линии электропередачи). Электричество и газ оплачиваются отдельно по счетчикам (зависит о...

ПОЖАЛОВАТЬСЯ | В ИЗБРАННОЕ | ПОДРОБНЕЕ

https://onrealt.ru/saransk/arenda-proizvodstva?min_m=300 67%

АРХИВ



1 из 2

Сдаю в аренду производство, 700 м2

Саранск

Общая площадь: 700 м²

35 000 ₽

Показать телефон

Написать сообщение

Сдам помещение под склад , или продам за 3 500 000 р производственное помещение . под любые цели. отдельно стоящее здание с территорией . вода,газ, свет .

https://onrealt.ru/saransk/arenda-proizvodstva?min_m=300 67%

АРХИВ

1 из 3

Производство в аренду, 720 м2, Лямбирское шоссе

Саранск

Общая площадь: 720 м²
Залог: 40000 рублей

40 000 ₽

Показать телефон

Написать сообщение

Сдам производственно-складское, с хорошим, естественным освещением, помещение отапливаемое, оборудованно тельферами, ровный бетой пол, высокие потолки, очень большие ворота, перед цехом большая бетонированная площадка,под заезд фуры.

https://onrealt.ru/saransk/arenda-proizvodstva?min_m=300 67%

АРХИВ

1 из 2

Сдаю производство, 430 м2

Саранск

Общая площадь: 430 м²

29 900 ₽

Показать телефон

Написать сообщение

Сдаётся складское/ производственное помещение 430 кв м, отопление , свет, вода, интернет, все коммунальные услуги, асфальтированные подъездные пути, недорого

ПОЖАЛОВАТЬСЯ В ИЗБРАННОЕ ПОДРОБНЕЕ

АРХИВ

1 из 3

Сдаю в аренду производство, 700 м2, 2-я Промышленная улица, 9

Саранск

Общая площадь: 700 м²

15 000 ₽

Показать телефон

Написать сообщение

Сдаю производственное помещение 700 метров, под сервис, склад, производство.Есть оборудование для автосервиса, грузовые подьемники.Четверо отдельных воротМожно частямиРассмотрим любые предложения о сотрудничестве .пролет15\6 метров высота ворот 4.3 метра

https://onrealt.ru/saransk/arenda-proizvodstva?min_m=300&page=2 67%

АРХИВ

ONREALT НЕДВИЖИМОСТЬ

НЕТ ФОТО

1 из 1

Сдается производство, 500 м2, улица Павлова, 33

Саранск

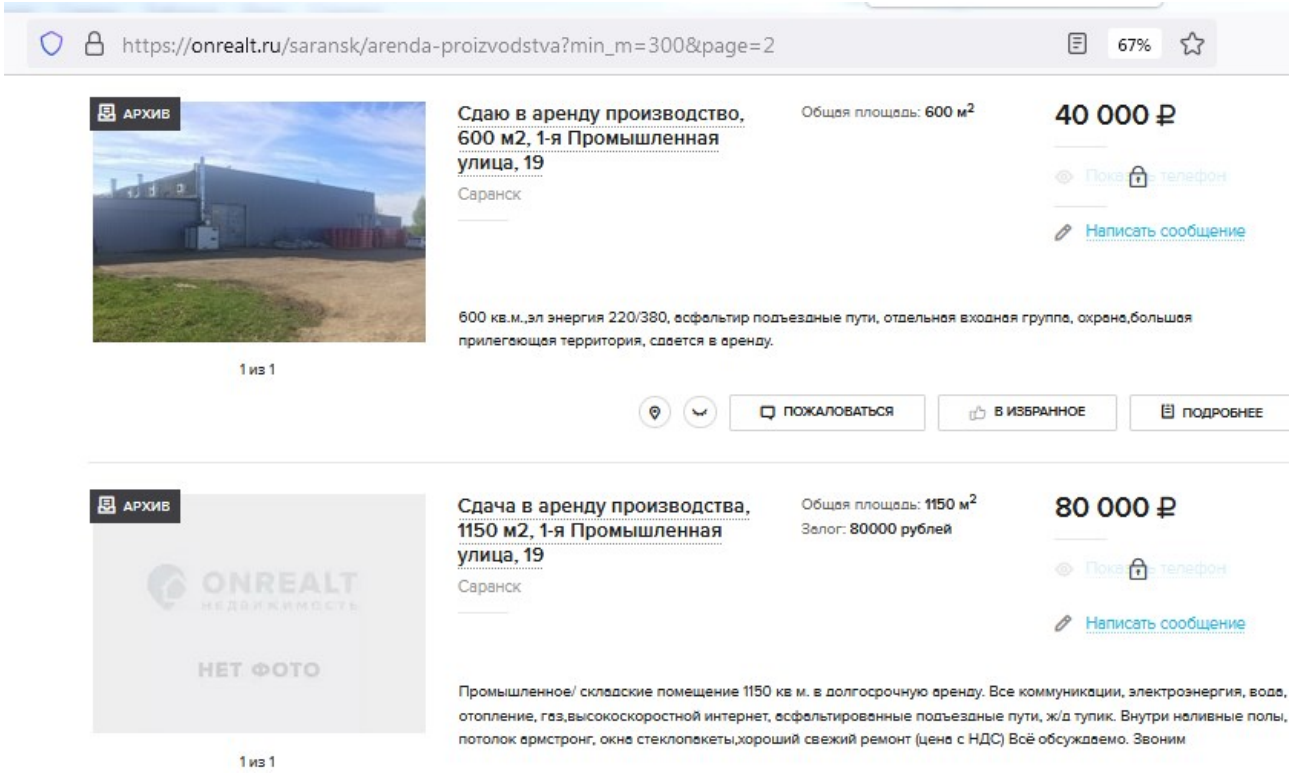
Общая площадь: 500 м²

48 000 ₽

Показать телефон

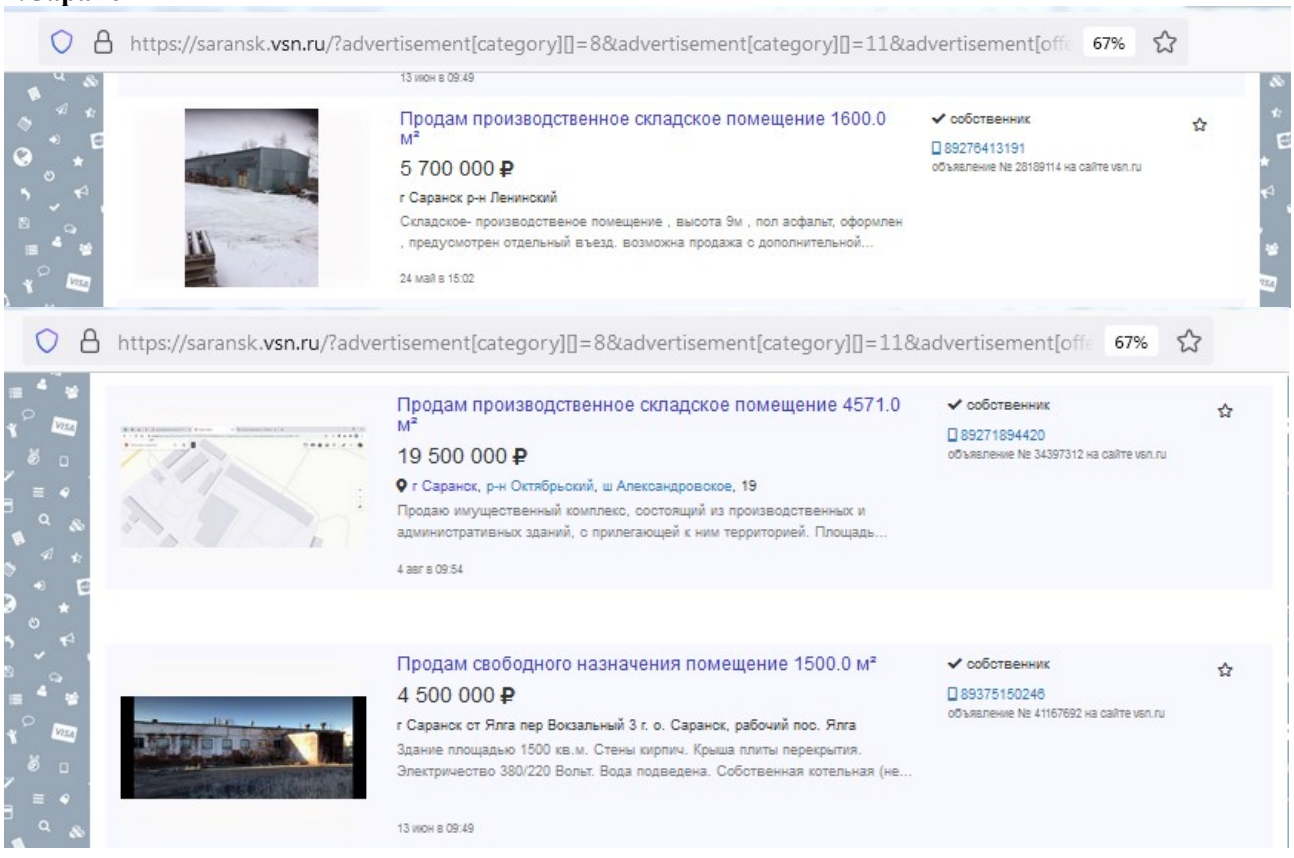
Написать сообщение

РАССМОТРИМ ВАРИАНТ ПРОДАЖИ!Готовая к эксплуатации производственная база с ремонтом готовая для деревообрабатывающего производства, для мебельного цеха или под автосервис. Первый этаж - 300 кв.м.Второй этаж - 100 кв.м.Цокольный этаж - 100 кв.м.



Диапазон цен на арендные ставки производственно-складских помещений складывается в зависимости от местоположения, транспортной доступности, этажности, конструктивно-планировочных решений, качества отделки, технического состояния, наличия коммуникаций и других улучшений.
Стоимость предложения аренды 1 кв.м. производственно-складских помещений в городе Саранск находится в диапазоне от 21 до 130 рублей за 1 кв.м. в месяц с НДС. Средняя стоимость 1 кв.м. составляет 78 рублей в месяц с НДС (Определяется как число, равное сумме всех чисел множества, делённой на их количество).

Анализ рынка предложения продажи производственно-складских помещений в районах г.Саранск



https://saransk.vsn.ru/?advertisement[category][]=8&advertisement[category][]=11&advertisement[offe 67%



Продам свободного назначения помещение 2200.0 м²

12 999 000 ₽

г Саранск р-н Пролетарский ул Промышленная 1-я 15 ул.

Продается база (Спец центр КАМАЗ) ул. 1-ая Промышленная, д. 15 Производственный корпус 2 200 кв м,(отапливаемый) 3х этажное...

19 апр в 21:19

✔ собственник

89272754504

объявление № 39178534 на сайте vsn.ru

https://saransk.vsn.ru/?advertisement[category][]=8&advertisement[category][]=11&advertisement[offe 67%



Продам производственное складское помещение 759.0 м²

2 700 000 ₽

г Саранск р-н Ленинский ул Пролетарская

нежилое здание, кадастровый номер 13:23:1106065:779, общая площадь застройки,759 кв.м, степень готовности объекта 60%, продается на разбор....

17 мар в 15:51

✔ собственник

89271871528

объявление № 39291588 на сайте vsn.ru

https://saransk.vsn.ru/?advertisement[category][]=8&advertisement[category][]=11&advertisement[offe 67%

Найдено 39 объявлений. Показаны 1-25 (страница №1). рекомендованные



Продам свободного назначения помещение 812.5 м²

6 025 633 ₽

г Саранск, ш Александровское, 26

Производственная база «Саранская» Административное здание товарной конторы Адрес: Республика Мордовия, городской округ Саранск, город...

сегодня в 08:06

✔ собственник

+78314198183 +78314198184

объявление № 44580937 на сайте vsn.ru



Продам производственное складское помещение 1496.0 м²

1 000 000 ₽

г Саранск р-н Октябрьский ул Осипенко 8

Здание склада ГСМ 1496 кв м

больше года назад

✔ собственник

89297473714

объявление № 36621582 на сайте vsn.ru

https://saransk.vsn.ru/?advertisement[category][]=8&advertisement[category][]=11&advertisement[offe 67%



Продам производственное складское помещение 1600.0 м²

7 900 000 ₽

г Саранск, р-н Ленинский, ул Рабочая, 183с/1

Земля1.1 га, 70% покрытие асфальт. Центр города, ул. Рабочая д.183. На земле складское помещение площадью 1600 кв.м. Подведено электричеств...

20 сен в 19:20

✔ собственник

89271984818

объявление № 44451866 на сайте vsn.ru

https://saransk.vsn.ru/?advertisement[category][]=8&advertisement[category][]=11&advertisement[offe 67%



Продам производственное складское помещение 2431.0 м²

1 000 000 ₽

г Саранск р-н Ленинский ул Пролетарская 130

Продается производственное здание в районе комбината "Сура", земельный участок под ним не оформлен. Состояние неудовлетворительное. Цена...

больше года назад

✔ собственник

89875724526

объявление № 32936932 на сайте vsn.ru



Продам производственное складское помещение 6733.0 м²

5 232 673 ₽

г Саранск ул Рабочая 19а г. о. Саранск, рабочий пос. Луховка

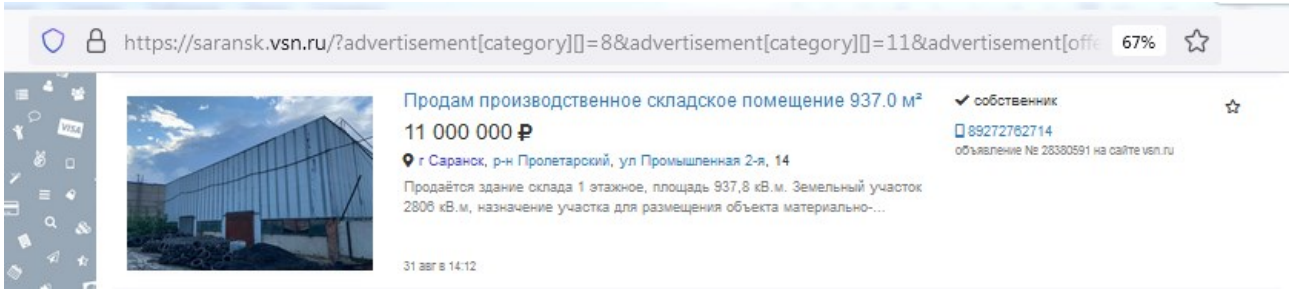
Продаю производственный комплекс общей площадью 6733 кв.м. по адресу: Республика Мордовия, г.о. Саранск, р.п. Луховка, ул. Рабочая, дом 19 "а"....

больше года назад

✔ собственник

89048257780

объявление № 31471945 на сайте vsn.ru



Таким образом, на основании вышеизложенной информации, можно сделать вывод, что предложения на рынке продажи производственно-складских помещений в г.Саранск находятся в диапазоне от 411 руб. до 11740 руб. за кв. м, в зависимости от ценообразующих параметров (площадь, техническое состояние объекта наличие коммуникаций, развитость инфраструктуры и т.д.). Средняя стоимость 1 кв.м. составляет 4204 рубля с учетом земельного участка под объектом

Продажа земельных участков под коммерческое использование

Основные ценообразующие факторы для земельных участков: фактор масштаба, местоположение, уровень благоустройства. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособности спроса на объекты меньшего масштаба. Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для земли под жилищное строительство – здесь особое внимание уделяется транспортной развязке, наличию коммуникаций

На земельном рынке Мордовии сохранялась тенденции роста деловой активности, расположенные в непосредственной близости к объектам недвижимости земельные участки являются наиболее привлекательными. Общее состояние земельного рынка Республике Мордовия можно характеризовать как вялотекущее, в некоторых районах с незначительным ростом.

Таблица 10 Анализ рынка земельных участков

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	Наименование	земельный участок с кад.№ 13:23:1104091:1666	земельный участок с кад.№13:23:1104091:1661	земельный участок с кад.№13:23:0905128:22, 13:23:0905128:23	земельный участок с кад.№13:23:0906131:7
2	Назначение	для размещения производственных помещений	Для размещения производственных помещений	для размещения производственных и промышленных объектов	Для размещения производственных помещений
3	категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
4	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение
5	Время прод./предл.	10.04.2021г.	11.03.2021г.	04.08.2021г.	13.04.2021г.
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность	собственность
7	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
8	Адрес	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Сущинского	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Сущинского, д.44	РМ, г.Саранск, ул.Пролетарская, 130/1 и 130/2	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Рабочая, дом 124
9	Привлекательность местоположенения транспортная доступность	промышленная зона	промышленная зона	район крупных автомагистралей города	промышленная зона
10	Площадь общая, кв.м.	6 917,0	9 828,0	10458	1 095,0
11	Коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе
12	Инженерно-геологические условия	ровный спланированный участок	ровный спланированный участок	ровный спланированный участок	ровный спланированный участок
13	Постройки	нет	нет	нет	нет
14	Цена предложения, руб. без НДС	6 000 000	8 000 000	12 000 000	1 900 000
15	Цена предложения за 1 кв.м., руб. без НДС	867,43	814,00	1 147,45	1 735,16
16	Источник информации	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-saransk-3311494628	https://onrealt.ru/saransk/kypit-uchastok/31785083	https://saransk.cian.ru/sale/commercial/203629828/	https://www.domofond.ru/uchastokzemlina-prodazhu-saransk-3413449872
17	Контактный телефон	89586165786	-	88342473780, 88342474353	89510596750

Таблица 11 Анализ рынка земельных участков

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
1	Наименование	земельный участок с кад.№	земельные участки с кад.	земельные участки с кад.

		13:23:1010005:54	№13:23:1008032:202	№13:23:1008010:421
2	Назначение	Для размещения складских помещений	для размещения производственных помещений	для размещения производственных помещений
3	категория	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
4	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение
5	Время прод./предл.	27.02.2021г	30.09.2021г.	15.09.2021г.
6	Имущественные права	собственность	собственность	собственность
7	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные
8	Адрес	Республика Мордовия, городской округ Саранск, город Саранск, ул. 2-я Промышленная, земельный участок 38	Республика Мордовия, Саранск, Лямбирское шоссе	Республика Мордовия, Саранск, 2-я Промышленная ул., 10А
9	Привлекательность местоположенения транспортная доступность	промзона	промзона	промзона
10	Площадь общая, кв.м.	8169	1 196,0	6 925,0
11	Коммуникации	по границе	по границе	по границе
12	Инженерно-геологические условия	ровный спланированный участок	ровный спланированный участок	ровный спланированный участок
13	Постройки	нет	нет	нет
14	Цена предложения, руб. без НДС	12 500 000	1 100 000	7 500 000
15	Цена предложения за 1 кв.м., руб. без НДС	1 530	920	1 083
16	Источник информации	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-saransk-2683470864	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-saransk-264251408	https://www.avito.ru/saransk/zemelnye_uchastki/uchastok_70_sot._promnaznacheniya_2188308462
17	Контактный телефон	89096913888	89271834477	89272740491

Стоимость предложения 1 кв.м. земельных участков под коммерческое использование г. Саранске находится в диапазоне от 814,00 руб. до 1735,16 руб. за 1 кв.м. Средняя стоимость 1 кв.м. составляет 1156,72 руб.

Таблица 12 Анализ рынка земельных участков

№ п/п	Элементы сравнения	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1	категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
2	разрешенное использование	для размещения производственных помещений	Для размещения производственных помещений	для размещения производственных помещений	Деловое управление
3	наименование	земельный участок	земельный участок с кад.№ 13:23:1105068:40	земельный участок	земельный участок с кад.№13:23:1008010:190
4	Условия прод./предл.	предложение	предложение	предложение	предложение
5	Время прод./предл.	28.02.2021г.	27.01.2021г.	август 2021г.	29.06.2021г.
6	Имущественные права	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда (3 года)	краткосрочная аренда
7	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
8	Адрес	Мордовия, Саранск, 2-я Промышленная улица, 7	Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, дом 13	Мордовия, Саранск, 2-я Промышленная улица, 9	Мордовия, Саранск, 2-я Промышленная улица, 9
9	Привлекательность местоположен.	областной центр/промзона	областной центр/промзона	областной центр/промзона	областной центр/промзона
10	Транспортная доступность	удовл	удовл	удовл	удовл
11	Площадь общая, кв.м..	5 000,0	15 000,0	3 416,0	1 242,0
12	Коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе
13	Постройки	нет	нет	нет	нет
14	Рельеф участка	не имеет ярко выраженных особенностей	не имеет ярко выраженных особенностей	не имеет ярко выраженных особенностей	не имеет ярко выраженных особенностей
15	Цена предложения, руб. без НДС	3 000 000	5 000 000	1 100 000	200 000
16	Цена предложения за 1 кв.м., руб. без НДС	600,00	333,33	322,01	161,03
17	Источник информации	https://onrealt.ru/saransk/kypit-uchastok/14017562	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-	https://100realt.ru/saransk/prodam-zemlyu-	https://onrealt.ru/saransk/kypit-uchastok/8522639

			saransk-3185798403	promnaznacheniya-9602111	
18	Контактный телефон	-	8(963)145-6723	89870112555	89587469667

Стоимость предложения 1 кв.м. права аренды земельных участков под коммерческое использование г. Саранске находится в диапазоне от 161,03 руб. до 600,00 руб. за 1 кв.м. Средняя стоимость 1 кв.м. составляет 354,09 руб.

Оценщиком отбор сопоставимых объектов проведен по нескольким наиболее важным ценообразующим характеристикам, главным из которых является принадлежность к одному сегменту рынка. Оценщиком подобраны аналоги схожие по основным ценообразующим параметрам с объектом оценки.

Формирование репрезентативной выборки

Для формирования репрезентативной выборки была проведена группировка объектов недвижимости со сходными характеристиками.

Отобранные аналоги выбираются оценщиком как схожие по значениям некоторых учитываемых (ценообразующих) факторов. При этом объекты могут оказаться неидентичными по значениям «прочих», не учитываемых при отборе факторов, так как все узнать об объектах-аналогах в условиях имеющегося информационного обеспечения и времени, отводящегося на оценку, не представляется возможным.

При этом подразумевается наличие у аналогов неких «средних» критериев: «среднее» поведение продавца, наличие всех коммуникаций и т.д.

В расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Проанализировав рынок предложения по аренде нежилых помещений в районе расположения объекта оценки, Оценщик выбрал аналоги, самые схожие по своим характеристикам с оцениваемыми объектами, а именно с учетом следующих ценообразующих факторов, наиболее сильно влияющих на итоговую рыночную стоимость: местонахождение, функциональное назначение, наличия коммуникаций, площадь. Объект оценки и отобранные объекты-аналоги относятся к одному сегменту рынка и сопоставимы по основным ценообразующим факторам.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например, динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Сейчас наблюдается время снижения рынка: падают цены на объекты недвижимости, уменьшаются объемы продаж, снизилось общее количество сделок. Такое положение дел формировалось постепенно, в течение 2–3 лет, по причине следующих факторов:

Введение санкций против нашей страны, запрета на приобретение заграничных ценных бумаг крупными отечественными инвесторами.

Отсутствие стабильного роста доходов потенциальных покупателей, невозможность оплачивать обременительные платежи по ипотеке.

Изменение курсов валют, проблемы с валютной ипотекой в пересчете на рубли, рост процентной ставки, ужесточение требований по ипотеке к заемщикам.

Ограниченный срок программы по выдаче ипотечных кредитов с государственной поддержкой.

По мнению специалистов, в следующем году не стоит ожидать резкого прироста рынка недвижимости.

Подводя итог анализа рынка, можно сделать вывод о том, что на цену продажи наиболее существенное влияние оказывают следующие факторы:

Передаваемые права

Назначение объекта

Площадь объекта

Местоположение объекта.

Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов.

При оценке рыночной стоимости следует помнить, что на нее влияет и период, в котором она рассматривается. В краткосрочном периоде на рыночную цену влияет главным образом спрос, так как предложение не успевает приспособиться к изменению спроса. В долгосрочном периоде влияние предложения усиливается, и оно активно воздействует на рыночную стоимость

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки. Факторы, воздействующие на стоимость недвижимости, могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням

1-й уровень

Уровень влияния результатов взаимодействия четырех основных факторов: социальных, экономических, физических и политических. На этом уровне анализу и оценке подлежат факторы, носящие общий характер не связанные с конкретным объектом недвижимости и не зависящие непосредственно от него, но опосредованно влияющие на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

2-й уровень

Уровень влияния локальных факторов, в основном в масштабе города или городского района. На этом уровне исследуются такие факторы, как местоположение объекта, его физические характеристики, условия продаж, временные факторы, условия финансирования. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

3-й уровень

Уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками. На этом уровне оцениваются следующие факторы:

• архитектурно-строительные;

• финансово-эксплуатационные.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

Резкие изменения рыночной ситуации могут быть вызваны закрытием предприятий, изменениями налогового законодательства или началом строительства новых объектов недвижимости. Изменения на рынке недвижимости происходят постоянно; социальные, экономические, политические и экономические факторы, оказывающие влияние не недвижимость, все время находятся в переходном состоянии. Изменение этих сил влияет на спрос и предложение недвижимости и, следовательно, на стоимость отдельных объектов недвижимости.

Описание процесса оценки Объекта оценки в части применения подходов и методов оценки или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки.

В соответствии со стандартами «Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства».

Базой оценки является рыночная стоимость.

При определении стоимости объектов недвижимого имущества в соответствии с требованиями Стандартов, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, используют три основных подхода.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Сравнительный подход основан на рыночных ценах сделок (предложений к ним) с объектами- аналогами, сходными с оцениваемым объектом по характеристикам, существенно влияющим на оцениваемую величину.

При этом отбор объектов-аналогов проводится по значениям их характеристик при аналогичном объекту оценки наиболее эффективном использовании.

При определении рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках сравнительного подхода оценщик должен использовать методы анализа рыночных данных и расчетов, адекватные количеству доступной рыночной информации (многомерного регрессионного анализа, количественных корректировок, качественных сравнений, анализа экспертных мнений и др.). Неиспользование оценщиком расчетных методов, требующих повышенного количества информации, при ее доступности на рынке, должно быть обосновано в отчёте.

Оценщик проводит поэтапный анализ и расчеты согласно методологии оценки, в том числе:

1. Проводит анализ рыночной ситуации и сбор информации об объектах-аналогах;
2. Определяет подходящие единицы сравнения из числа типичных для рынка объекта оценки удельных показателей (например, цена за единицу площади или объема, отношение единицы дохода к цене и т.п.). Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком;
3. Выделяет необходимые элементы сравнения (ценообразующие факторы);
4. Формирует репрезентативную (представительную) выборку объектов-аналогов;
5. Анализирует различия в уровнях элементов сравнения (ценообразующих факторов) и возможный характер влияния этих различий на значение выбранных единиц сравнения;

6. Рассчитывает значение единицы сравнения для объекта оценки непосредственно из выявленной статистической зависимости ее от ценообразующих факторов либо обработкой единиц сравнения объектов-аналогов;
7.Определяет значение стоимости (или иной расчетной величины) для объекта оценки исходя из полученного значения единицы сравнения и соответствующего ей показателя (площади, объема и т.п.) объекта оценки.

К элементам сравнения относят те характеристики объектов недвижимости и сделок, которые оказывают существенное влияние на изменение цен по выборке объектов-аналогов. Среди элементов сравнения, анализируются, в том числе:

- Состав передаваемых прав на объект;
- Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- Условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок;
- Период между датами сделок (предложений) и оценки;
- Характеристики месторасположения объекта;
- Физические характеристики объекта;
- Экономические характеристики использования объекта;
- Компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Рыночная стоимость объекта оценки, определяемая затратным подходом, соответствует суммарной стоимости земельного участка и стоимости улучшений.
Областью целесообразного применения методов затратного подхода является оценка:
новых объектов недвижимости или объектов с небольшим сроком эксплуатации;
общественно-государственных (некоммерческих) и специальных объектов;
объектов различного назначения на малоактивных рынках недвижимости;
объектов недвижимости для целей страхования.

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

При использовании доходного подхода стоимость объекта недвижимости определяется на основе ожидаемых будущих доходов, которые может принести оцениваемый объект.

Определение рыночной стоимости недвижимости доходным методом выполняется в следующей последовательности:

Определение периода прогнозирования (под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование значений факторов, влияющих на величину будущих доходов);

Исследование способности объекта оценки приносить доход в течение периода прогнозирования, а также в период после его окончания. Прогнозирование будущих доходов и расходов, соответствующих наиболее эффективному использованию объекта недвижимости;

Определение ставки дисконтирования (капитализации), отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска и периоду владения объекты инвестирования;

Преобразование (приведение) будущих доходов в стоимость на дату оценки с помощью методов капитализации.

Стоимость недвижимого имущества в рамках доходного подхода может оцениваться:

1. Методом прямой капитализации;
2. Методом капитализации по ставке отдачи {методом дисконтирования денежных потоков; методами, использующими другие формализованные модели).

Метод прямой капитализации доходов предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления типичного годового дохода на ставку капитализации.

При применении метода прямой капитализации ставка капитализации определяется, как правило, методом сравнительного анализа продаж объектов недвижимости, сопоставимых с объектом оценки, по которым есть информация об уровне их доходов. Для определения ставки капитализации

также могут использоваться иные методы (анализ коэффициентов расходов и доходов, технику инвестиционной группы и др.)

Метод сравнительного анализа продаж является наиболее предпочтительным, однако требует достоверной и достаточной информации об объектах сравнимых продаж. При этом важно, чтобы способы оценки дохода для объектов сравнения совпадали со способом, примененным к объекту оценки, т.е. выполнялись следующие условия:

- доход и затраты должны определяться на одном базисе;
- должны совпадать условия финансирования и условия рынка;
- должно совпадать наиболее эффективное использование.

При наличии необходимых исходных данных прямая капитализация может выполняться с применением техники остатка. Сущность техники остатка заключается в капитализации дохода, относящегося к одной из инвестиционных составляющих, в то время как стоимость других составляющих известна.

Метод дисконтирования денежных потоков пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в приведенную к дате оценке стоимость по рыночной ставке дисконтирования, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

Метод применяется к потокам с любым законом их изменения во времени и определяет текущую стоимость будущих потоков дохода, каждый из которых дисконтируется по соответствующей ставке дисконтирования или с использованием единой ставки, учитывающей все ожидаемые в будущем периоде экономической жизни объекта выгоды, включая поступления при его продаже в конце периода владения.

Методы, использующие другие формализованные модели, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе единой ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

В качестве денежного потока, капитализируемого в стоимость, как правило, используется чистый операционный доход, который генерирует, или способен генерировать объект оценки с учетом рисков неполучения данного дохода.

Применяя методы доходного подхода оценки недвижимости, оценщик должен обращать внимание на то, что при формировании чистого дохода не учитываются:

о расходы, относящиеся к бизнесу, осуществляемому на объекте недвижимости; о бухгалтерская амортизация; о подоходные налоги владельца;

о Для определения ставки дисконтирования, как правило, применяются следующие методы:

о метод мониторинга рыночных данных, о метод сравнения альтернативных инвестиций;

о метод кумулятивного построения. ,

Метод определения ставки дисконтирования (капитализации) должен быть согласован с видом используемого денежного потока.

Определение итогового значения рыночной стоимости объекта.

Каждый из трех подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов.

Итоговое значение стоимости недвижимого имущества устанавливается в процессе согласования (обобщения) результатов расчета стоимости объекта, полученных при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

При применении в рамках одного подхода нескольких расчетных методов должно быть обосновано и получено одно результирующее значение стоимости в рамках данного подхода. Взвешивание результатов, полученных несколькими методами одного подхода, не считается корректным за исключением случаев, когда невозможно выделить метод, заслуживающий большего доверия.

При обобщении результатов различных подходов к оценке в итоговую величину стоимости объекта оценщик должен проанализировать следующие характеристики использованных подходов:

- достоверность и достаточность информации, используемой в расчетах;
- соответствие использованных расчетных методов объему доступной рыночной информации;
- соответствие типу объекта и характеру его использования;
- соответствие цели и назначению оценки, а также используемому стандарту (базе) стоимости;
- способность учитывать действительные намерения покупателя и/или продавца;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- соответствие полученного подходом результата данным анализа рынка.

Значительное расхождение результатов, полученных в каждом из подходов к оценке,

должно сопровождаться анализом возможных причин этого расхождения. В общем случае, если результат одного из подходов значительно отличается от других (например, более чем вдвое) и не находится причин, вызвавших такое расхождение, от использования результата этого подхода корректнее отказаться, нежели включать его в дальнейшие расчеты.

Вывод о применимости описанных подходов для целей настоящей оценки.

Руководствуясь п.20 Федеральных стандартов оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)" - Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода», оценщик пришел к выводу, что в данном случае, с учетом имеющейся информации, для оценки рыночной стоимости объекта оценки будут использован: затратный и сравнительный подходы.

Поскольку на рынке существует некоторое количество предложений о продаже аналогичных объектов недвижимости, то для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта оценщик считает возможным применение методов сравнительного подхода. В рамках настоящего Отчета сравнительный подход реализуется *методом сравнительного анализа продаж.*

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем. В рамках доходного подхода рыночная стоимость объекта недвижимости определяется путем капитализации или дисконтирования дохода, приносимого данным объектом собственнику. Помещение может приносить доход собственнику при сдаче данного объекта в аренду. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21).

Оценщик отказался от применения доходного подхода по следующим причинам:

1. Данный подход **нельзя пользоваться в условиях кризиса**, так как подразумевается изначально, что прибыль будет поступать равномерно и постоянно в течение всего временного отрезка. А кризис экономики может нарушить данные платежи, повлияв тем самым на доход, приносимый объектом в будущем.

2. Также данный подход **не сможет быть применен в условиях нехватки информации**. Вся суть его сводится к аналитике процессов, происходящих на рынке, и выводов из них о получении будущей прибыли, если оценщик не может получить ту или иную информацию или ее просто нет, то этот метод применен быть не может по причине невозможности произведения расчетов. На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, Часть IV. п. 23). Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта. *Затратный подход реализован индексным методом.*

Иные сведения, являющиеся, по мнению оценщика, существенно важными для полноты отражения примененного им метода расчета стоимости конкретного объекта оценки. (ст. 11 закона 135-ФЗ)

Отсутствуют

Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов проведения оценки объекта оценки (ст. 11 закона 135-ФЗ)

Отсутствуют

Расчет рыночной стоимости земельного участка сравнительным подходом

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого подхода сравнивается объект оценки с аналогичными объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносят поправки, отражающие существенные различия между ними.

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентируется на цены предложения с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зре-

ния, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

Расчет величины рыночной стоимости при применении сравнительного подхода выполняется в следующей последовательности:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации, имеющей отношение к процессу оценки.
2. Выбор единиц сравнения
3. Корректировка единиц сравнения по элементам сравнения с целью корректировки продажных цен объектов сравнения на отличия от объекта оценки.
4. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

В оценочной практике принято выделять пять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

1. Право собственности на недвижимость.
2. Условия финансирования.
3. Условия и время продажи
4. Месторасположение объекта
5. Физические характеристики

Математическую модель оценки недвижимости с использованием метода рыночных сравнений может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_O = \sum_{i=1}^{k} W_i \times C_{oi}$$

где k – количество аналогов,

Со – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

Coi – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i–го аналога,

Wi – вклад i-го аналога в стоимость объекта оценки: ($\sum_{i=1}^{k} W_i = 1$)

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i–го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{Oi} = Ц_i + \sum_{j=1}^{n} Δц_{ij}$$

где Ці – цена i-го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

Δцij – корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

Выбор объектов-аналогов

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтвержденных данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов.

Причиной послужила распространенная в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтвержденная информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости.

При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене имущества, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения.

Обзор доступных Оценщику источников информации для поиска возможных объектов аналогов и обоснование выбора источников информации.

Оценщик произвел обзор доступных источников информации для поиска возможных объектов аналогов и обоснование выбора источников информации и пришел к выводу, что основными источником информации является сайт: https://onrealt.ru, https://www.domofond.ru, https://100realt.ru. На данных сайтах размещено необходимое количество потенциальных аналогов на дату оценки.

На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика и адрес расположения аналога, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

Выбор объектов-аналогов основан на результатах сопоставления их основных функциональных и параметрических характеристик с характеристиками объекта оценки.

В результате проведенного анализа выбраны предложения[17] по продаже, которые расценены, как достаточно показательные для определения стоимости объекта оценки. В качестве аналогов во всех случаях выбирались земельне участки под коммерческую застройку по причине того, что именно они наиболее максимально приближены по своим характеристикам к объекту оценки.

Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в расчетную таблицу.

Выбор элементов и единиц сравнения

К элементам сравнения при оценке относятся самые разные факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки). Все факторы, какие могли бы влиять на рыночную стоимость объекта оценки, перечислить невозможно. Так, например, очевидно, что на рыночную стоимость объекта оценки влияет появление каждого нового потенциального инвестора или продавца на рынке, однако надежно установить такое появление нового субъекта, а тем более обосновать степень его влияния, практически невозможно.

Поэтому в практической работе оценщик должен руководствоваться принципом достаточности.

Единицами сравнения во всех случаях являются единицы измерения тех свойств, которые послужили элементами сравнения в рамках настоящего отчета об оценке. В этом отношении существенным является тот факт, что часть элементов сравнения являются количественными (площадь, износ, время и пр.), тогда как другая часть элементов сравнения является качественными (место расположения, целевое назначение и пр.). Выбор единиц сравнения для количественных элементов сравнения очевиден из их природы. Выбор единиц сравнения для качественных элементов сравнения обычно подразумевает шкалирование всего диапазона возможных изменений по данному элементу сравнения (создание шкалы корректировок) с учетом достижимой чувствительности.

Таким образом, в целом ряде случаев приходится идти на ряд приближений, считая те или иные элементы сравнения фиксированными, т.е. имеющими в рамках данной оценки, с учетом собранных сведений об объекте и аналогах, общие качественные характеристики.

В этом случае Оценщик отказывается от использования таких единиц сравнения, поскольку выбранные аналоги достаточно точно соответствуют объекту оценки, и шкала корректировок не используется и не создается.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются: месторасположение и окружение, целевое назначение, физические характеристики (износ, материал, площадь и др.), транспортная доступность, инфрастуктура.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого объекта устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с объектами.

Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади земельного участка. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже объектов недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

В используемых оценщиками изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены: Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости«. СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X Тарасевич Е.И. «Оцен-

[17] Копии интернет-объявлений (скриншоты) представлены в Приложении к настоящему Отчету.

ка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2. Оценка бизнеса: Учебник/ Под редакцией заслуженного деятеля науки РФ, д.э.н., проф. А.Г. Грязновой, д.э.н., проф. М.А.Федотовой. – М.:Финансы и статистика, 2001–512 с. ISBN 5-279-02013-3. Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. — М.: Дело, 1997. — 480 с. — ISBN 5-7749-0045-2. Толковый словарь (Глоссарий) по оценке стоимости имущества на русском языке (целиком вошли те глоссарии, которые содержатся в Международных стандартах оценки (МСО 2003) и в Европейских стандартах оценки (ЕСО 2003)). Г.И. Микерин, Н.В. Павлов, 2004 http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=191&Id=1439 ССО РОО 3-01-2005. Методическое руководство по оценке №1 (МР-1). Оценка стоимости недвижимого имущества.

Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно жилая площадь, подсобная площадь и т.д.:

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам- аналогам.
3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

Были проанализированы предложения на продажу аналогичных объекта недвижимости и выбраны наиболее равнозначные аналоги, предлагаемые на продажу в г.Саранске.

Таблица 13. Описание объектов-аналогов и внесение корректировок в цены объектов – аналогов

№ п/п	Элементы сравнения	объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
2	разрешенное использование	Для размещения производственных зданий	для размещения производственных помещений	Для размещения производственных помещений	для размещения производственных помещений
3	наименование	земельный участок с кад.№13:23:1010005:26	земельный участок	земельный участок с кад.№ 13:23:1105068:40	земельный участок
4	Условия прод./предл.	сделка	предложение	предложение	предложение
5	Время прод./предл.	декабрь 2021г.	28.02.2021г.	27.01.2021г.	август 2021г.
6	Имущественные права	краткосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда (3 года)
7	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
8	Адрес	Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-ая Промышленная	Мордовия, Саранск, 2-я Промышленная улица, 7	Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, дом 13	Мордовия, Саранск, 2-я Промышленная улица, 9
9	Привлекательность местоположен.	областной центр/промзона	областной центр/промзона	областной центр/промзона	областной центр/промзона
10	Транспортная доступность	удовл	удовл	удовл	удовл
11	Площадь общая, кв.м..	22 742,0	5 000,0	15 000,0	3 416,0
12	Коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе
13	Постройки	условно свободный	нет	нет	нет
14	Рельеф участка	не имеет ярко выраженных особенностей	не имеет ярко выраженных особенностей	не имеет ярко выраженных особенностей	не имеет ярко выраженных особенностей
15	Существенные условия договора аренды земельного участка	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
16	Цена предложения, руб. без НДС		3 000 000	5 000 000	1 100 000
17	Цена предложения за 1 кв.м., руб. без НДС		600,00	333,33	322,01
18	Источник информации		https://onrealt.ru/saransk/kypit-uchastok/14017562	https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-saransk-3185798403	https://100realt.ru/saransk/prodam-zemlyu-promnaznacheniya-9602111
19	Контактный телефон		-	8(963)145-6723	89870112555

Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения

Определения поправок и порядок их внесения

В данном случае поправки вносились последовательно: сначала цену аналога корректировали по определяющему фактору, затем - по зависимому фактору.

Описание корректировок

Корректировка на перевод цены предложения/продажи в цену сделки:

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости и информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, данная корректировка необходима в связи с тем, что реальные сделки по продаже объектов недвижимости отличаются от цен предложения. Цены оферты, как правило, изначально завышены на торг. Кроме того, в данную цену могут быть заложены комиссионные риэлторов. Однако, в ряде случаев цена оферты и цена сделки могут совпадать. Согласно проведенным исследованиям, опубликованным в научном издании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки. Часть 2», авторами которого являются Л. А. Лейфер, (г. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020 год), скидка на цены земельных участков под индустриальную застройку составила -23,1% неактивного рынка крайнее значение из доверительного интервала.

Таблица 14. Корректировка на торг.

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Для городов с численностью менее 500 тысяч человек по состоянию на октябрь 2020 г.

13.3. Значения скидок на торг на неактивном рынке

13.3.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 74

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7%	23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3%	27,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	15,2%	23,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	13,0%	20,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	19,0%	22,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	16,1%	22,2%

Корректировка на время предложения/продажи:

За рассматриваемый период на рынке недвижимости не произошло изменений, корректировка не требуется.

Корректировка на имущественные права:

Наличие полного права собственности на объект недвижимости позволяет его владельцу распоряжаться объектом по своему усмотрению, не выходя за рамки законодательства, в таком случае стоимость объекта будет максимальной. Корректировка применена на основании «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки», под редакцией Л.А.Лейфера (Нижний Новгород, 2020 год)

Таблица 15

Справочник оценщика недвижимости-2020. Земельные участки. Часть II. Для городов с численностью менее 500 тысяч человек по состоянию на октябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 14

цены земельных участков под индустриальную застройку		аналог		
		собственность	**долгосрочная аренда**	**краткосрочная аренда**
объект оценки	**собственность**	**1,00**	1,18	1,30
	долгосрочная аренда	0,85	**1,00**	1,11
	краткосрочная аренда	0,77	0,91	**1,00**

Таблица 16

Корректировки	объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Имущественные права	краткосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда (3 года)
Корректировка на имущественные права (коэф)		0,77	0,77	1,00

Ввиду отсутствия достоверной информации об ограничениях (обременениях) аналогов предполагается отсутствие таковых. Таким образом, корректировка на ограничения (обременения) прав не требуется.

Корректировка на условия финансирования:

Цены разных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования (кредитные схемы, уровень процентных ставок по кредиту относительно рыночного; рассрочка; др.). У оценщика нет данных о каких-либо дополнительных условиях финансирования; предполагаются типичные рыночные. Таким образом, цены аналогов не требуют корректировки по данному фактору.

Корректировка на привлекательность местоположения и транспортную доступность:

Аналоги сопоставимы с объектом оценки, корректировка не проводится

Корректировка на площадь:

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего размера.

Согласно данным «Справочник оценщика недвижимости - 2020. Земельные участки», под редакцией Л.А.Лейфера (Нижний Новгород, 2020 год), уравнение зависимости стоимости 1 кв. м коммерческой недвижимости от площади имеет вид:

y=3,989xS^(-0,199)

где y – удельный показатель, x – площадь, кв. м.

Рисунок 2. Зависимость удельной цены от площади земельного участка

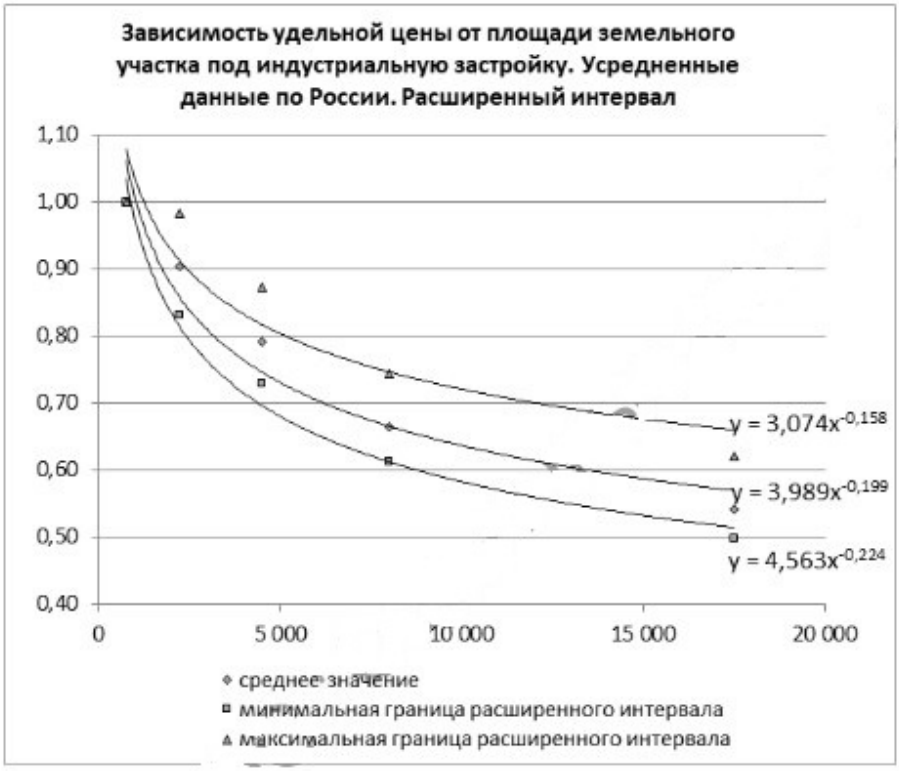


Таблица 17

	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь общая, га	22 742	5 000	15 000	3 416
y=3,989xS^(-0,199)	0,5418	0,7324	0,5886	0,7901
Корректировка на площадь		0,74	0,92	0,69

Корректировка на постройки:

Аналоги не имеют строений, корректировка не проводится

Корректировка на коммуникации
По данному элементу сравнения корректировка не проводится, так как аналоги сопоставимы с объектом оценки.
Корректировка на рельеф участка
По данному элементу сравнения корректировка не проводится, так как аналоги сопоставимы с объектом оценки.
Корректировка на разрешенное использование
По данному элементу сравнения корректировка не проводится, так как аналоги сопоставимы с объектом оценки.
Корректировка на существенные условия договора аренды земельного участка
По данному элементу сравнения корректировка не проводится, так как аналоги сопоставимы с объектом оценки.

Веса придаются в зависимости от схожести объекта оценки с аналогами. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \left(\frac{1}{n - 1} \right) \times 100\ \%$$

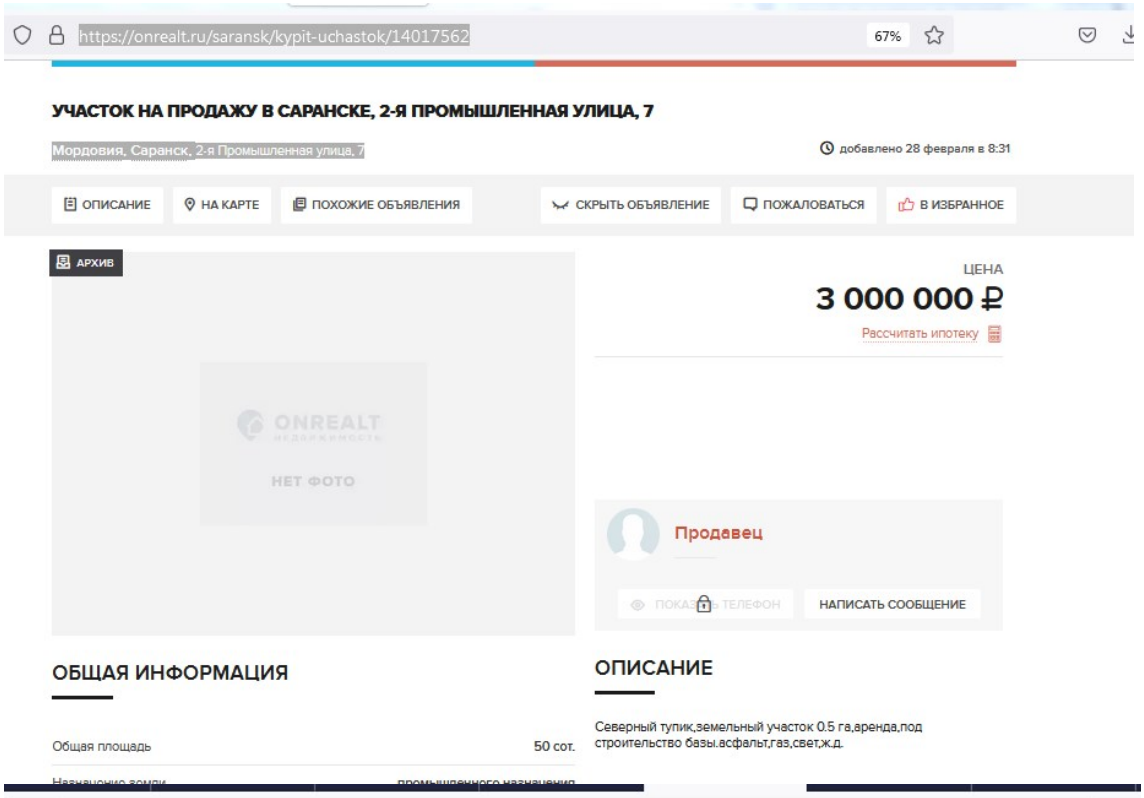
D – удельный вес, %
Q – всего корректировок
q – количество корректировок по данному аналогу
n – количество аналогов

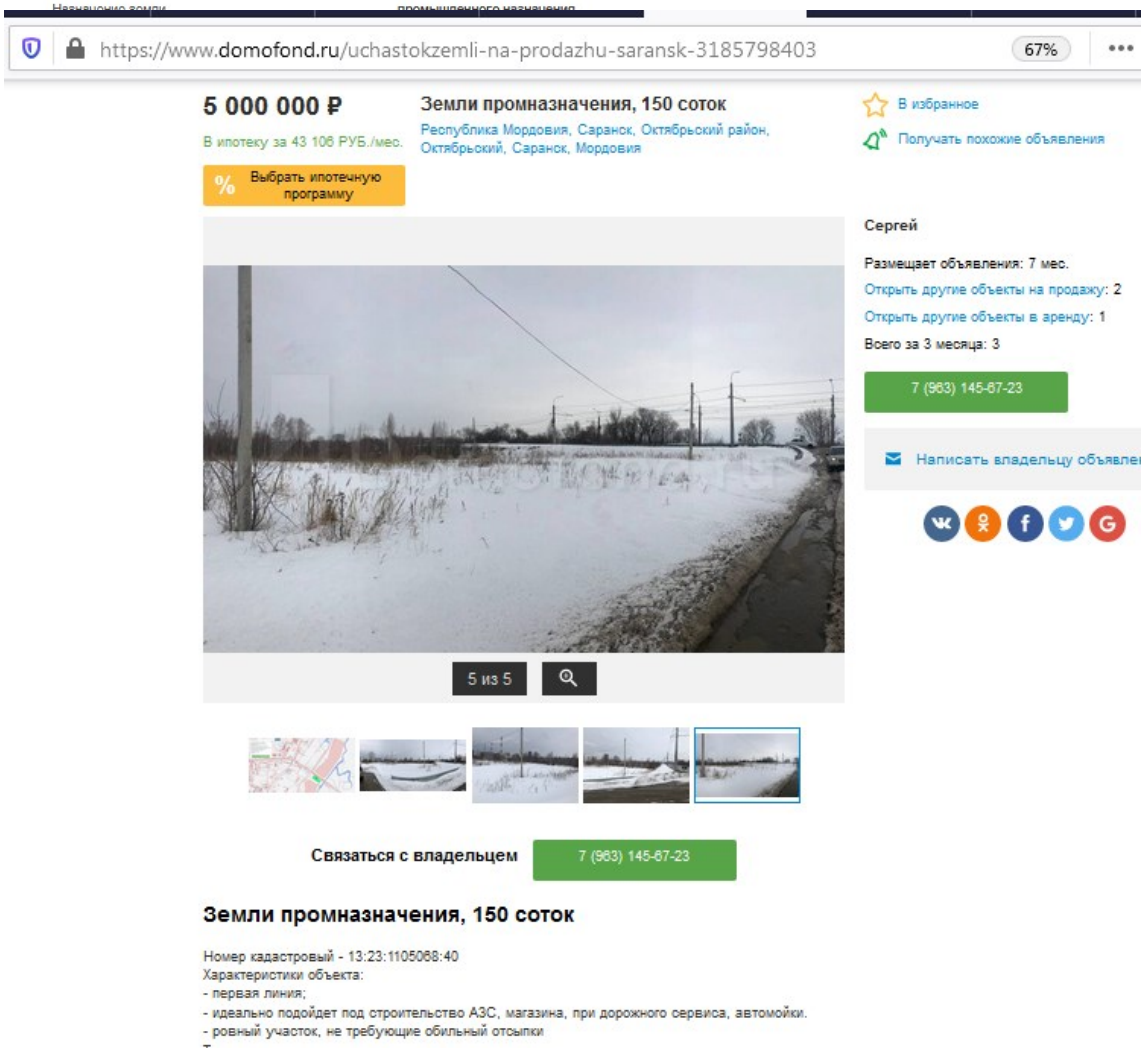
Таблица 18. Внесение корректировок

№ п/п	Корректировки	объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Цена предложения за 1 кв.м., руб.		600,00	333,33	322,01
	Условия прод./предл.	сделка	предложение	предложение	предложение
2	Перевод цены предложения в цену сделки,%		-23,1	-23,1	-23,1
3	Скорректированная цена, 1 кв.м.. (01+(02/100)), руб.		461,40	256,33	247,63
	Время прод./предл.	Декабрь 2021г.	28.02.2021г.	27.01.2021г.	август 2021г.
4	Корректировка на время прод./предл., (коэф.)		1,00	1,00	1,00
5	Скорректированная цена, 1 кв.м. (03x04), руб.		461,40	256,33	247,63
	Имущественные права	краткосрочная аренда	долгосрочная аренда	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда (3 года)
6	Корректировка на имущественные права (коэф)		0,77	0,77	1,00
7	Скорректированная цена, 1 кв.м. (05x06), руб.		355,28	197,38	247,63
	Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
8	Корректировка на условия финансирования		0,0	0,0	0,0
9	Скорректированная цена, 1 кв.м. (07+08), руб.		355,28	197,38	247,63
	Привлекательность местоположен.	областной центр/промзона	областной центр/промзона	областной центр/промзона	областной центр/промзона
10	Корректировка на местоположение и транспортная доступность (коэф.)		1,00	1,00	1,00
11	Скорректированная цена, 1 кв.м. (09x10), руб.		355,28	197,38	247,63
	Площадь общая, кв.м..	22 742	5 000	15 000	3 416
	y=3,989xS^-0,199	0,5418	0,7324	0,5886	0,7901
12	Корректировка на площадь (коэф.)		0,74	0,92	0,69
13	Скорректированная цена, 1 кв.м. (11x12), руб.		262,91	181,59	170,86
	Постройки	условно свободный	нет	нет	нет
14	Корректировка на постройки, %		0,00	0,00	0,00
15	Скорректированная цена, 1 кв.м. (13+(14/100)), руб.		262,91	181,59	170,86
	Коммуникации	по границе	по границе	по границе	по границе
16	Корректировка на коммуникации, %		0,00	0,00	0,00
17	Скорректированная цена, 1 кв.м. (15+(16/100)), руб.		262,91	181,59	170,86
	Рельеф участка	не имеет ярко выражен-ных особенностей	не имеет ярко выражен-ных особенностей	не имеет ярко выражен-ных особенностей	не имеет ярко выраженных особенностей
18	Корректировка на рельеф участка, (коэф.)		1,00	1,00	1,00
19	Скорректированная цена, 1 кв.м. (17x18), руб.		262,91	181,59	170,86
	разрешенное использование	Для размещения произ-водственных зданий	для размещения произ-водственных помеще-ний	Для размещения произ-водственных помещений	для размещения производ-ственных помещений
20	Корректировка на разрешенное использование		1,00	1,00	1,00
21	Скорректированная цена, 1 кв.м. (19x20), руб.		262,91	181,59	170,86
	существенные условия договора аренды земельного участка	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
22	Корректировка на существенные условия договора аренды		1,00	1,00	1,00
23	Скорректированная цена, 1 кв.м. (21x22), руб.		262,91	181,59	170,86
24	Коэффициент вариации		24,54%		
25	Количество корректировок		3	3	2
26	Весовой коэффициент, присвоенный аналогу		0,313	0,313	0,375
27	Взвешенная стоимость, руб.		82,16	56,75	64,07
28	Согласованная стоимость 1 кв.м., руб.		**202,98**		
29	Стоимость права аренды земельного участка округленно, руб. без НДС	**4616000**			

Рыночная стоимость права аренды земельного участка с кад.№13:23:1010005:26 площадью 22742 кв.м., расположенного по адресу: Республика Мордовия, г. Саранск, ул. 2-ая Промышленная на дату оценки с учетом округлений составляет по сравнительному подходу: 4616000 (Четыре миллиона шестьсот шестнадцать тысяч) рублей.

Аналоги





https://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-saransk-3185798403 67%

5 000 000 ₽

В ипотеку за 43 106 РУБ./мес.

% Выбрать ипотечную программу

Земли промназначения, 150 соток

Республика Мордовия, Саранск, Октябрьский район, Октябрьский, Саранск, Мордовия

В избранное

Получать похожие объявления

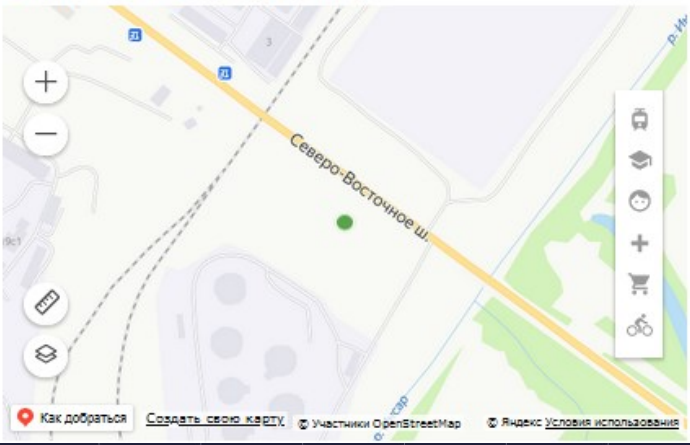
Информация о предложении

Тип: Участок
Номер в каталоге: 3185798403
Расстояние от центра: 0 км
Площадь: 150 соток
Цена: 5 000 000 ₽
Цена за сотку: 33 333 ₽
Тип объекта: Промземли
Дата публикации объявления: 26/1/2021
Дата обновления объявления: 27/1/2021

Расположение

Республика Мордовия, Саранск, Октябрьский район, Октябрьский, Саранск, Мордовия

Это предложение Похожие предложения



https://pkk.rosreestr.ru/#/search/54.21884760834838,45.224717490438344/16/@bs7nhvdj9?t 80%

Участки 13:23:1105068:40

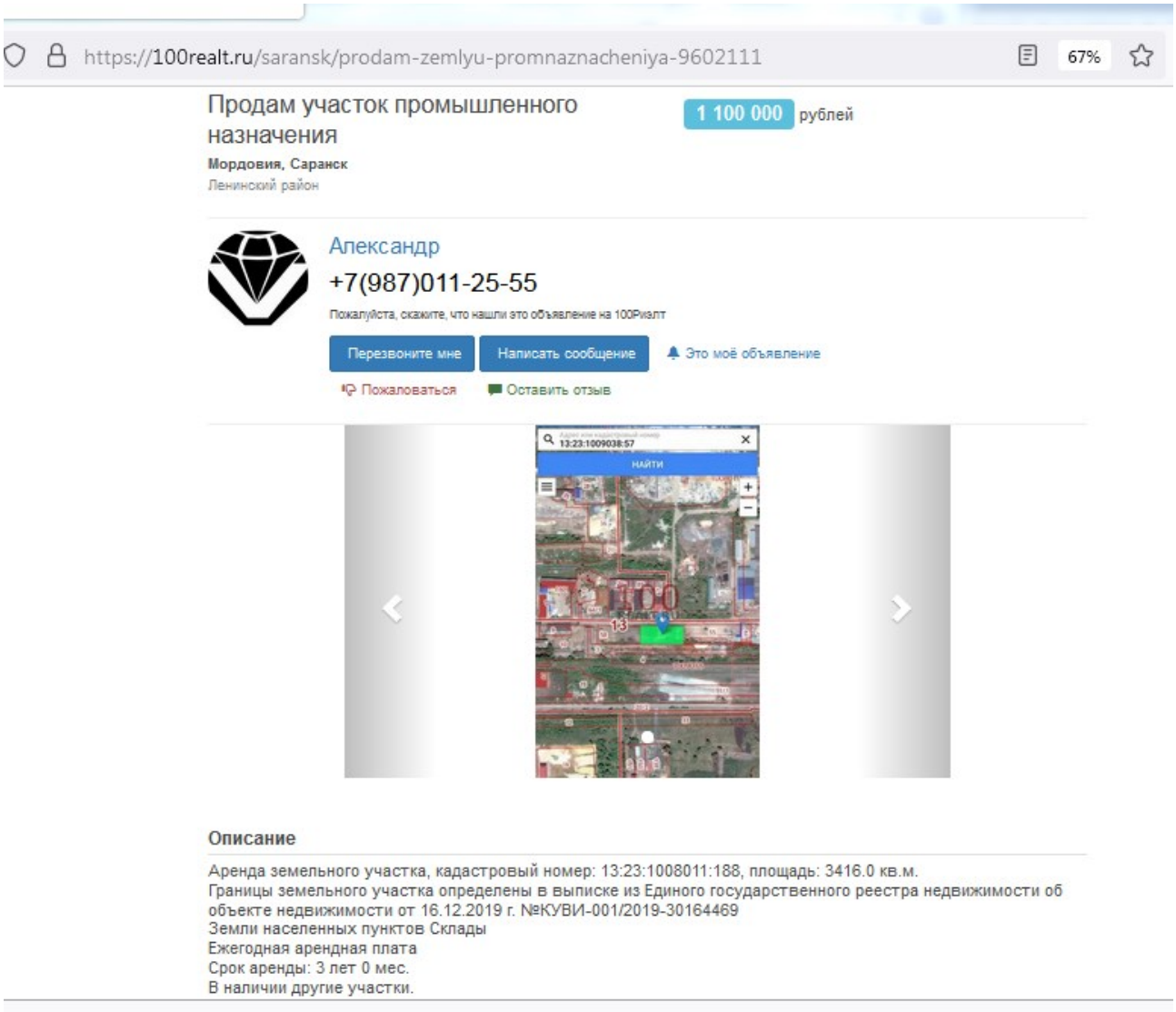
13:23:1105068:40
Земельный участок

План ЗУ → План КК → Создать участок ЖС →

Информация	Услуги

Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	13:23:1105068:40
Кадастровый квартал:	13:23:1105068
Статус:	Учтенный
Адрес:	Республика Мордовия, г. Саранск, Александровское шоссе, дом 13
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	9 959 550 руб.
Дата определения КС:	28.11.2013
Дата внесения сведений о КС:	09.02.2015
Дата утверждения КС:	01.01.2015
Дата применения КС:	-
Площадь уточненная:	15 000 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения производственных зданий
по документу:	Для размещения производственных помещений





Расчет рыночной стоимости имущества затратным подходом

Затратный подход к оценке имущества основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения рыночной стоимости объекта оценки.

Реализация затратного подхода предполагает следующую последовательность действий:

1. расчет затрат на воспроизводство объекта без учета износа и устареваний;

3. определение величины накопленного износа и устареваний объекта;

4. расчет затрат на воспроизводство объекта с учетом накопленного износа и устареваний.

Для определения затрат на воспроизводство или замещение оценщики обычно используют один из следующих методов:

- метод удельных затрат на единицу;
- метод поэлементного расчета;
- метод сравнительной единицы;
- метод сводного сметного расчета;
- индексный метод;
- метод расчета по цене однородного аналога.

Метод удельных затрат на единицу заключается в том, что на основе данных об издержках на строительство аналогичных объектов разрабатываются нормативы затрат на строительные работы (например на 1 м2 площади или на 1 м3 объема объекта недвижимости). Норматив удельных затрат умножается на общую площадь или на общий объем – получают стоимость оцениваемого объекта недвижимости.

Суть поэлементного расчета заключается в том, что объект недвижимости разбивается на отдельные элементы: фундамент, цоколь, стены, каркас, перекрытия, кровля и т. д. Оценщиками соби-

раются данные затрат по возведению каждого элемента. Затем суммированием поэлементных затрат рассчитывают общую стоимость объекта недвижимости.

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового объекта недвижимости.

Метод сметного расчета предполагает составление проектной сметы на строительство объекта недвижимости с указанием перечня строительно-монтажных работ и затрат по каждому виду работ: на заработную плату, материалы, электроэнергию, инструменты, спецоснащение и пр.

Индексный метод заключается в индексации первоначальной балансовой стоимости объекта, либо затрат, понесенных при его возведении или реконструкции, с учетом индексов удорожания строительно-монтажных работ.

Метод расчета по цене однородного объекта основывается на принципе замещения и заключается в подборе объектов, идентичных или аналогичных оцениваемому, по полезности и функциям. Этот метод позволяет на основании известных цен и технико-экономических характеристик объектов-аналогов рассчитать стоимость оцениваемого объекта.

Расчет затрат на воспроизводство улучшений без учета износа и устареваний с использованием метода ценовых индексов Учитывая то, что оцениваемые объекты имеют узкоспециализированный характер, а также тот факт, что объекты являются объектами нового строительством, расчет рыночной стоимости проводился с использованием метода ценовых индексов на основании первоначальной балансовой стоимости.

Метод ценовых индексов или метод индексации прошлых затрат (ИПЗ) учитывает факт исторических затрат на приобретение (или изготовление) техники (с учетом обязательной переоценки). На практике метод ИПЗ является иногда единственным работающим методом, когда по тем или иным причинам невозможно получить информацию об аналогичных продажах.

Расчет затрат на воспроизводство объекта оценки без учета износа с применением индексного метода.

Для оцениваемых объектов расчет рыночной стоимости проводился с использованием метода ценовых индексов на основании первоначальной балансовой стоимости. Оценка объектов недвижимости индексным методом производится с использованием следующей формуле:

$$Ст_{в/з} = ПБС \times К_{инд}, \text{ где:}$$

$Ст_{в/з}$ – затраты на воспроизводство/замещение без учета износа;

ПБС – первоначальная балансовая стоимость, руб.;

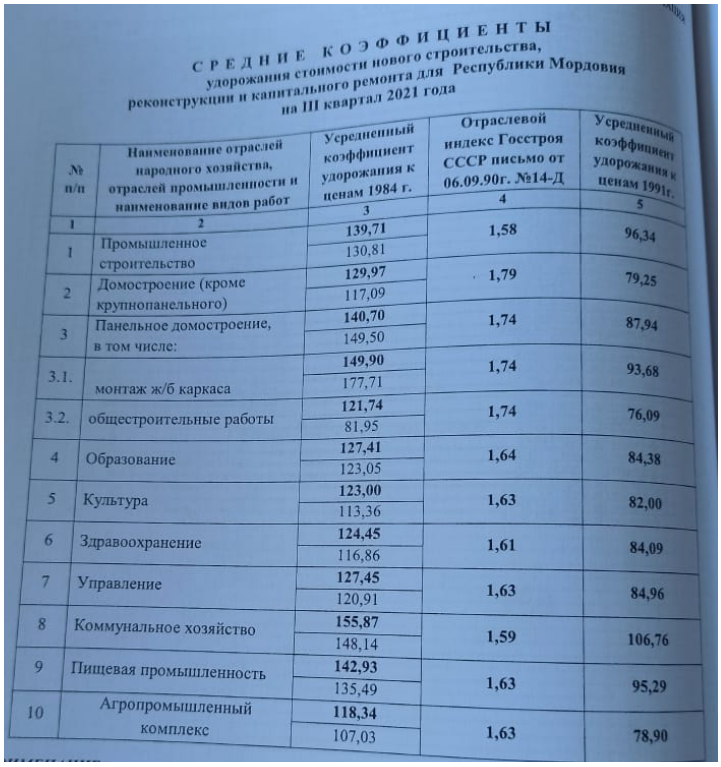
$К_{инд}$ – индекс приведения цены на дату определения стоимости (рассчитывался как отношение индекса на дату определения стоимости к индексу на дату постановки на баланс).

Для зданий Кинд выведен соотношением коэффициента удорожания к ценам соответствующего периода индексы изменения сметной стоимостистроительно-монтажных и пусконаладочных работ по объектам строительства,определяемых с применением федеральных и территориальных единичных расценок, на III квартал 2021 года и IV квартал 2012 года

СРЕДНИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ

удорожания стоимости нового строитель[illegible] для строительных организаций Республики Мордовия на IV квартал 2012 года.

№ п/п	Наименование отраслей народного хозяйства, отраслей промышленности и наименование видов работ	Усредненный коэффициент удорожания к ценам 1984 г.	Отраслевой индекс Госстроя СССР письмо от 06.09.90г. №14-Д	Усредненный коэффициент удорожания к ценам 1991г.
1	2	3	4	5
1.	Промстроительство	100,48 101,33 *	1,45	69,30
2.	Домостроение (кроме крупнопанельного)	93,78 91,49 *	1,64	57,19
3.	Панельное домостроение, в том числе:	91,11 99,74*	1,6	56,94
3.1.	монтаж ж/б каркаса	95,18 112,51*	1,6	59,49
3.2.	общестроительные работы	82,78 69,15*	1,6	51,74
4.	Образование	86,62 88,13 *	1,51	57,36
5.	Культура	84,88 83,36 *	1,50	56,59
6.	Здравоохранение	85,80 85,70 *	1,48	57,97
7.	Управление	88,79 89,92*	1,50	59,19
8.	Коммунальное хозяйство	105,65 103,50*	1,46	72,36
9.	Пищевая промышленность	100,48 101,33*	1,50	66,99
10.	Агропромышленный комплекс	80,77 79,13 *	1,50	53,85



СРЕДНИЕ КОЭФФИЦИЕНТЫ
удорожания стоимости нового строительства, реконструкции и капитального ремонта для Республики Мордовия на III квартал 2021 года

№ п/п	Наименование отраслей народного хозяйства, отраслей промышленности и наименование видов работ	Усредненный коэффициент удорожания к ценам 1984 г.	Отраслевой индекс Госстроя СССР письмо от 06.09.90г. №14-Д	Усредненный коэффициент удорожания к ценам 1991г.
1	2	3	4	5
1	Промышленное строительство	139,71 130,81	1,58	96,34
2	Домостроение (кроме крупнопанельного)	129,97 117,09	1,79	79,25
3	Панельное домостроение, в том числе:	140,70 149,50	1,74	87,94
3.1.	монтаж ж/б каркаса	149,90 177,71	1,74	93,68
3.2.	общестроительные работы	121,74 81,95	1,74	76,09
4	Образование	127,41 123,05	1,64	84,38
5	Культура	123,00 113,36	1,63	82,00
6	Здравоохранение	124,45 116,86	1,61	84,09
7	Управление	127,45 120,91	1,63	84,96
8	Коммунальное хозяйство	155,87 148,14	1,59	106,76
9	Пищевая промышленность	142,93 135,49	1,63	95,29
10	Агропромышленный комплекс	118,34 107,03	1,63	78,90

Для сооружений и оборудования Кинд выведен с использованием Индекса потребительских цен на непродовольственные товары в России в 2009 - 2021 гг.

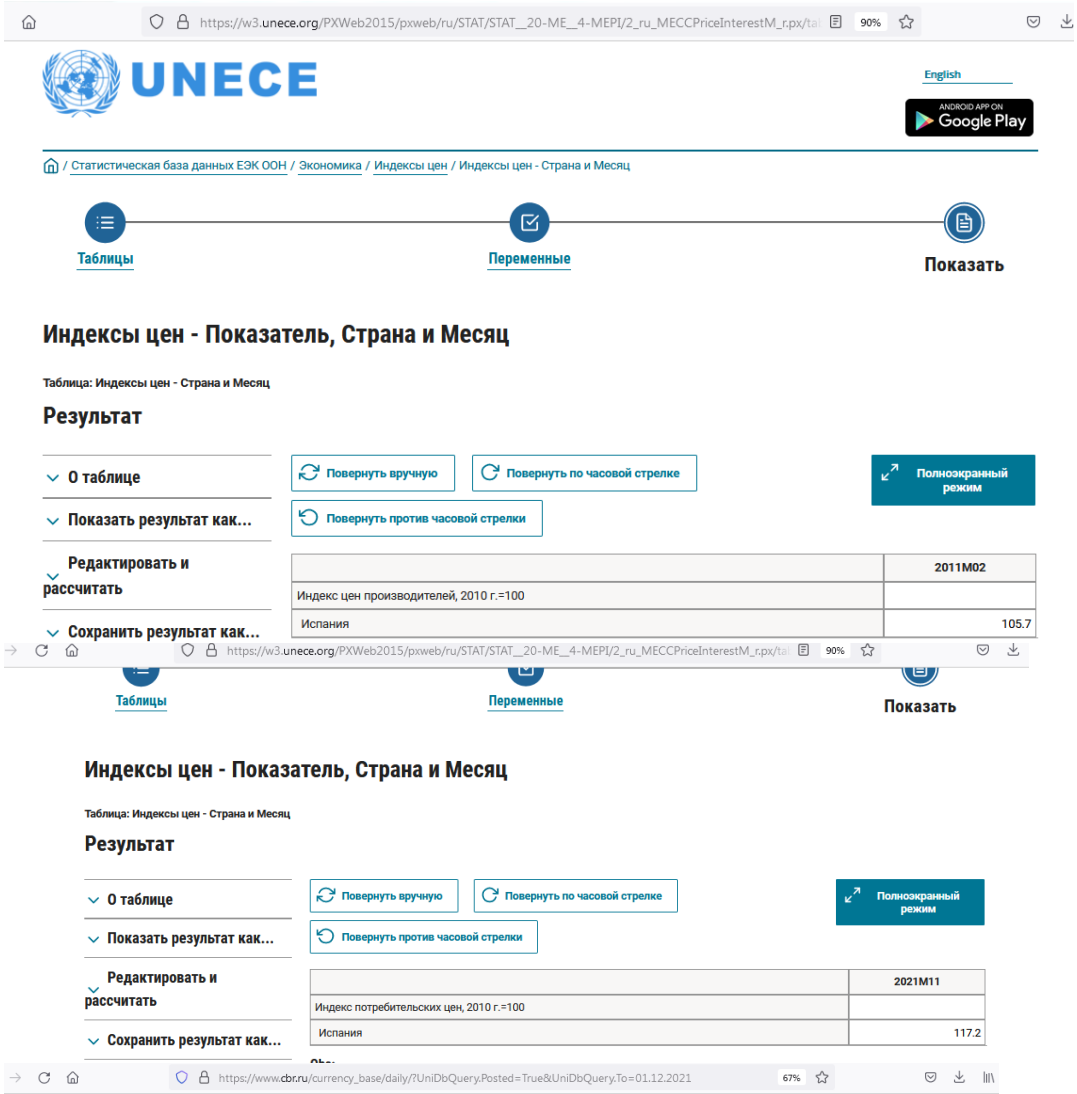
	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
к концу предыдущего месяца													
январь	100,72	100,23	100,87	100,44	100,42	100,27	103,20	100,67	100,47	100,30	100,64	100,23	100,53
февраль	101,60	100,30	100,32	100,33	100,44	100,41	102,06	100,78	100,20	100,13	100,26	100,04	100,58
март	101,43	100,39	100,49	100,46	100,40	100,68	101,43	100,81	100,22	100,16	100,25	100,48	100,72
апрель	100,99	100,34	100,48	100,41	100,35	100,64	100,88	100,60	100,17	100,37	100,19	100,44	100,66
май	100,65	100,42	100,82	100,38	100,25	100,46	100,54	100,42	100,15	100,88	100,21	100,25	100,74
июнь	100,78	100,21	100,42	100,23	100,20	100,37	100,33	100,46	100,11	100,41	100,17	100,34	100,68
июль	100,60	100,26	100,29	100,32	100,14	100,40	100,45	100,37	100,08	100,12	100,17	100,29	100,77
август	100,63	100,37	100,53	100,40	100,53	100,47	100,75	100,41	100,14	100,22	100,17	100,41	100,80
сентябрь	100,66	100,58	100,66	100,68	100,52	100,55	101,09	100,56	100,25	100,36	100,19	100,56	100,64
октябрь	100,57	100,63	100,71	100,68	100,49	100,64	101,00	100,54	100,30	100,45	100,31	100,68	100,78
ноябрь	100,42	100,65	100,55	100,44	100,43	100,64	100,73	100,43	100,32	100,39	100,23	100,58	100,72
декабрь	100,21	100,48	100,31	100,27	100,22	102,25	100,43	100,30	100,31	100,24	100,14	100,40	
к декабрю предыдущего года													
декабрь	109,65	104,95	106,65	105,16	104,46	108,05	113,65	106,54	102,75	104,10	102,95	104,79	107,89[1)]

Полученные индексы из процентных можно перевести в коэффициентные путем деления на 100. Данные индексы являются «цепными», и для получения кумулятивного индекса следует последовательно перемножить коэффициенты удорожания цен за рассматриваемый период. (Источник информации: http://smao.ru/ru/magazine/2010/04/19.html)

	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
к концу предыдущего месяца													
январь	100,72	100,23	100,87	100,44	100,42	100,27	103,20	100,67	100,47	100,30	100,64	100,23	100,53
февраль	101,60	100,30	100,32	100,33	100,44	100,41	102,06	100,78	100,20	100,13	100,26	100,04	100,58
март	101,43	100,39	100,49	100,46	100,40	100,68	101,43	100,81	100,22	100,16	100,25	100,48	100,72
апрель	100,99	100,34	100,48	100,41	100,35	100,64	100,88	100,60	100,17	100,37	100,19	100,44	100,66
май	100,65	100,42	100,82	100,38	100,25	100,46	100,54	100,42	100,15	100,88	100,21	100,25	100,74
июнь	100,78	100,21	100,42	100,23	100,20	100,37	100,33	100,46	100,11	100,41	100,17	100,34	100,68

июль	100,60	100,26	100,29	100,32	100,14	100,40	100,45	100,37	100,08	100,12	100,17	100,29	100,77
август	100,63	100,37	100,53	100,40	100,53	100,47	100,75	100,41	100,14	100,22	100,17	100,41	100,80
сентябрь	100,66	100,58	100,66	100,68	100,52	100,55	101,09	100,56	100,25	100,36	100,19	100,56	100,64
октябрь	100,57	100,63	100,71	100,68	100,49	100,64	101,00	100,54	100,30	100,45	100,31	100,68	100,78
ноябрь	100,42	100,65	100,55	100,44	100,43	100,64	100,73	100,43	100,32	100,39	100,23	100,58	100,72
декабрь	100,21	100,48	100,31	100,27	100,22	102,25	100,43	100,30	100,31	100,24	100,14	100,40	
к декабрю предыдущего года													
декабрь	109,65	104,95	106,65	105,16	104,46	108,05	113,65	106,54	102,75	104,10	102,95	104,79	107,89[1)]

Для оборудования иностранного производства Кинд выведен на основании официальных индексов изменения стоимости промышленных товаров (PPI) в соответствующей стране производства объекта оценки.



Центральный банк Российской Федерации установил с 01.12.2021 следующие курсы иностранных валют к рублю Российской Федерации без обязательств Банка России покупать или продавать указанные валюты по данному курсу

Цифр. код	Букв. код	Единиц	Валюта	Курс
036	AUD	1	Австралийский доллар	53,3685
944	AZN	1	Азербайджанский манат	44,0804
051	AMD	100	Армянских драмов	15,3902
933	BYN	1	Белорусский рубль	29,4331
975	BGN	1	Болгарский лев	43,4110
986	BRL	1	Бразильский реал	13,3684
348	HUF	100	Венгерских форинтов	23,1607
410	KRW	1000	Вон Республики Корея	62,9188
344	HKD	10	Гонконгских долларов	96,0211
208	DKK	1	Датская крона	11,4173
840	USD	1	Доллар США	74,8926
978	EUR	1	Евро	84,8284

Корректировка, учитывающая переход оборудования с первичного рынка на вторичный.

На этапе определения рыночной стоимости объекта оценки Оценщиком внесена корректировка, учитывающая переход активов, оборудования с первичного рынка на вторичный.

Вторичный рынок активов, оборудования – это самоорганизующаяся система, где проводятся сделки по купле-продаже бывшего в употреблении оборудования. На нём активно работают многочисленные фирмы-трейдеры, которые скупают неиспользуемое и устаревшее оборудование у предприятий, организуют его ремонт и (или) модернизацию, либо на месте, либо на ремонтных заводах, а также последующее продвижение отремонтированной и обновленной техники на вторичный рынок.

Вторичный рынок отличается от первичного рынка, где продаются новые, только что изготовленные образцы машин, определенной нестабильностью, нерегулярностью и случайностью поставок товара, трудной предсказуемостью конъюнктуры по ассортименту и ценам. Вторичный рынок активен в тех сегментах, где спрос не полностью удовлетворяется первичным рынком. Например, вторичный рынок технологического оборудования в последние годы заметно оживился, так как из-за известной стагнации отечественное станкостроение не может быстро поставить новые машины некоторых моделей на первичный рынок, а новое импортное оборудование оказывается слишком дорогим для наших предприятий. В ряде случаев поставка нового оборудования возможна, но она связана с большими сроками выполнения заказа.

Вторичный рынок, хотя и является самостоятельной средой, тем не менее, находится под сильным влиянием первичного рынка. Как известно, любой покупатель, приценяясь к подержанной машине, всегда мысленно сравнивает ее цену с ценой аналогичной, но новой машины.

Бывшее в употреблении оборудование, хоть и произведено заводом-изготовителем несколько месяцев назад, будет для потенциального покупателя всегда являться «подержанным». Кроме того, для покупателя существует риск того, что он может приобрести товар со скрытыми дефектами. Продавец же осознает, что у покупателя есть альтернатива приобретения товара на первичном рынке, поэтому готов снижать цену. Вышеуказанные психологические аспекты покупателя и продавца формируют поведенческую мотивацию участников рынка, которая и приводит к появлению обесценения при переходе на вторичный рынок.

Скидка при переходе на вторичный рынок, % - величина, показывающая, на сколько процентов изменяется стоимость объекта при переходе с первичного на вторичный рынок.

Размер скидки «при переходе на вторичный рынок» определялся в соответствии с данными научного издания «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования.», авторами которого являются Л.А. Лейфер, Н.Н. Фролова, Д.В. Дюбок, С.А. Маслов, Т.В. Крайникова (г. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Издание второе, 2019 год).

Средние значения и доверительные интервалы для скидки «при переходе на вторичный рынок», в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)

Таблица2.1.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10,0	9,3	10,7
Спецтехника узкого применения	12,5	11,5	13,6
Железнодорожный и водный транспорт	11,4	10,3	12,5
Серийное оборудование широкого профиля	11,3	10,4	12,2
Узкоспециализированое оборудование	13,5	12,3	14,7
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	12,1	11,1	13,1
Электронное оборудование	14,5	13,3	15,7
Инструменты, инвентарь, приборы	14,7	13,4	16,0

Размер скидки на вторичный рынок применен к электронному оборудованию в размере 15,7%, к узкоспециализированному оборудованию – 14,7%, данные отображены в таблице расчета стоимости ОС.

РАСЧЕТ ИЗНОСА ИМУЩЕСТВА

Физический износ - потеря стоимости вследствие ухудшения работоспособности оборудования, обусловленного естественным ее изнашиванием в процессе эксплуатации или длительного хранения.

Различные виды энергии, действуя на машины и оборудование, вызывают в их узлах и деталях связанные со сложными физико-химическими явлениями процессы, которые приводят к износу, по-

ломке, коррозии и другим видам повреждений. Это влечет за собой изменения потребительских свойств оборудования и может привести к нарушению его работоспособности.

Нарушение работоспособности машин и оборудования, вызванное разными причинами, принято называть отказом.

Все отказы можно разделить на два основных вида - внезапные и постепенные.

Внезапные отказы возникают в результате сочетания неблагоприятных факторов, превышающих возможности оборудования, и носят случайный характер. Момент возникновения внезапного отказа не зависит от длительности предыдущей работы оборудования.

Постепенные отказы связаны со старением машин и оборудования, ухудшающим начальные показатели их качества. Вероятность такого отказа в значительной степени зависит от длительности предыдущей работы. К этому виду относятся большинство отказов машин и оборудования.

Существует несколько методов определения величины физического износа:

1. метод хронологического возраста;
2. метод эффективного возраста;
3. средневзвешенного возраста частей машины;
4. корреляционно-регрессионной модели;
5. анализа циклов;
6. ухудшения диагностического параметра;
7. определения устранимого физического износа по нормативной стоимости капитального ремонта;
8. метод экспертно-аналитический;
9. метод экспертизы физического состояния.

Для расчета физического износа применен метод сроков жизни

Метод сроков жизни, основанных на экспоненциальной модели износа (Метод Мышанова А.И., Рослова В.Ю.)

В соответствии с этим методом расчета относительной величины остаточной стоимости на момент Тф осуществляется по формуле:

Pt=EXP(-1,6*Тф/Тсс),

Где

Тф – фактический срок службы (хронологический возраст) на дату оценки

Тсс – срок службы, до которого в среднем доживают 80% объектов

Тсс = Тнорм*(1+Кнорм/100)

Тнорм – сведения производителей объекта оценки

Кнорм принят на основании таблицы ниже

Таблица 19 Коэффициент Кнорм

5.2.1. Коллективные экспертные оценки

Средние значения и доверительные интервалы коэффициента $К_{норм}$ в процентах

Таблица 5.2.1.1

Группа	Число анкет	Среднее	Стандартная ошибка	Доверительный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	138	82	5,32	71,6	92,4
Спецтехника узкого применения	133	82	5,57	71,1	92,9
Железнодорожный и водный транспорт	113	77	5,42	66,4	87,6
Серийное оборудование широкого профиля	131	84	5,98	72,3	95,7
Узкоспециализированое оборудование	128	83	6,34	70,6	95,4
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	108	66	5,00	56,2	75,8
Электронное оборудование	124	50	4,28	41,6	58,4
Инструменты, инвентарь, приборы	123	65	5,64	53,9	76,1

Источник информации: «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования», под редакцией Л. А. Лейфер, (г. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки. Издание второе, 2019 год)

Ифиз = (1-Pt)*100

Первоначальной стоимостью основного средства признается общая сумма капитальных вложений, осуществленных до принятия его на учет в качестве ОС в бухгалтерском учете. Стоимость указывается с учетом затрат, отнесенных на стоимость объекта при формировании первоначальной стоимо-

сти, кроме налогов и акцизов. В первоначальную стоимость оборудования входят расходы на строительство, покупку или изготовление, доставку, монтаж, прибыль предпринимателя и т.д. Расчет прибыли предпринимателя при применении индексного метода не требуется.
При невозможности проведения объективной диагностики конструктивных элементов здания естественный физический износ с учетом его пропорциональности возрасту и предельному сроку службы определяют по формуле: $Ф = (T_ф/T_н)100\%$,
Где Ф – физический износ здания, %;
$T_ф$ – фактический срок службы здания, лет;
$T_н$ – нормативный срок службы здания, лет.

Нормативный срок службы зданий был определен на основании СНиП 31-03-2001. Москва. 2001 год, СНиП 31-04-2001. Москва. 2001 год. Фактический срок службы здания зависит от конструкции здания, от материалов, примененных при его строительстве

В. Производственные и складские здания				
Класс	Характеристика несущих и ограждающих конструкций	Срок службы зданий (не менее*), лет	Вид ремонта	Периодичность ремонта, лет
1	Каркасные и бескаркасные производственные и складские здания Фундаменты: монолитные, свайные, столбчатые или ленточные железобетонные. Колонны, фермы, балки и ригели: сборные или монолитные железобетонные или стальные Стены: кирпичные или крупнопанельные. Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: железобетонные. Дверные и оконные проемы: блоки с металлическими переплетами	100	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	30
2	Бескаркасные производственные и складские здания Фундаменты: сборные ленточные или монолитные столбчатые. Перекрытия и покрытия: монолитные или сборные железобетонные. Лестничные марши и площадки: железобетонные. Дверные и оконные проемы: блоки с металлическими переплетами. Каркасные производственные и складские здания Колонны, фермы, балки и ригели: стальные. Стены: трехслойные («сэндвич») панели.	50	ТР	3
			ВКР	6
			ККР	24

Срок службы зданий принят 50 лет. Здания введены в эксплуатацию 03.12.2012 г., таким образом, физический износ, принимаемый в настоящих расчетах составит: 7,9/50*100%=15,8%. (на страницах 148-151 описание и расчет)

Функциональное устаревание

Функциональный (моральный) износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности оцениваемого объекта обеспечить полезность по сравнению с новым объектом, созданным для таких же целей. Он обычно вызван несоответствием техническим и функциональным требованиям (таким как параметры, размер, стиль, срок службы и пр.). Функциональный износ может быть как устранимым, так и неустранимым. Функциональный износ считается устранимым, если стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой стоимости и (или) полезности. В противном случае износ считается неустранимым.

Потеря стоимости при **функциональном износе**, обусловлена факторами, присущими самой собственности: изменения в дизайне, используемых материалах, в наличии сверхмощностей, избыточных конструкций, недостатке функциональной полезности, повышенных эксплуатационных расходах.

При применении затратного подхода необходимо сравнивать оцениваемое имущество с существующими аналогами. Усовершенствования и изменения в планировке, конструкции, материалах, производственных процессах, методах строительства, размерах и номенклатуре имущества делают

современные аналоги более предпочтительными как с точки зрения капитальных затрат (затрат на изготовление), так и эксплуатационных расходов (затраты на обеспечение функционирования).

Кроме того, способность применяться по своему наилучшему и наиболее эффективному использованию имеет определенное отношение к оценочной стоимости. Любое использование, отличное от наиболее эффективного, будет оказывать влияние на степень износа, так как это означает снижение с высшего предела стоимости. Это ограничение в использовании может быть описано как функциональное устаревание.

Косвенным признаком того, что имущество имеет функциональный износ, является факт прекращения выпуска имущества. Это означает, что изготовитель освоил производство новой более совершенной модели.

Как следует из анализа рыночной ситуации, изменений, способствующему функциональному устареванию оцениваемого имущества, не выявлено, следовательно, на момент определения стоимости функциональный износ отсутствовал.

Внешнее (экономическое) устаревание

Внешний (экономический) износ вызывается факторами извне - это потеря в стоимости в результате действия факторов, внешних по отношению к самой собственности, таких как государственное регулирование, возросшая конкуренция, изменения в снабжении сырьевыми материалами, изменение управленческих концепций, потеря рынков, потеря рабочей силы, недозагрузка производственных мощностей и т.д.

В общем случае, степень экономического (внешнего) устаревания определяется, исходя из фактического коэффициента использования производственной мощности оцениваемых объектов. При этом отличие коэффициента использования от 1 должно быть вызвано следующими причинами:

1. рассогласованием между производственными мощностями объекта и машинного комплекса в целом, в составе которого функционирует данный объект;
2. невозможностью в полной степени использовать объект из-за объективного ограничения с поставками сырья и материалов, ужесточения требований по экологии и по причине других объективных факторов.

Оценщик не нашел каких-либо экономических факторов, понижающих стоимость оцениваемого имущества, следовательно, внешнее (экономическое) устаревание равно нулю.

Как следует из анализа рыночной ситуации, изменений, способствующему экономическому износу оцениваемого имущества, не выявлено, следовательно, на момент определения стоимости экономический износ отсутствовал.

Общий износ имущества определяется по формуле:

И общ. = / 1-(1- И физ. неустр.) х (1- И функц.) х (1- Ивн.)х100%.

Рыночная стоимость имущества с учетом износа определялась по формуле:

С р. = С пвс х (1- Иобщ.)

Сводные данные по определению рыночной стоимости имущества с использованием затратного подхода представлены в таблице ниже.

Таблица 20. Итоговые результаты затратного подхода

№ п/п	Наименование объекта	Дата ввода в эксплуатацию	Первоначальная стоимость объ-екта, руб.	Коэффициент пересчета	ПВС, руб.	Скидка на вторичный рынок	Итого, руб.	Тф	Тнорм	Тсс	Pt	Физический износ	Рыночная стоимость, руб.
1	Электроподстанция	01.05.2013	683 361,46	1,674916125	1 144 573,13	0,00%	1144573,13	8,6	25	46,0	0,74	25,8	849 273,26
2	Весы HTR-220 CE Shinko	03.12.2012	40 118,64	1,706640664	68 468,10	15,70%	57718,6083	8,9	11	16,5	0,42	57,9	24 299,53
3	Здание1 площадь - 1122,3 кв. м. Тип ис-пользования - проивод-ственное.	03.12.2012	5 624 638,17	1,39042596	7 820 642,93	0,00%	7820642,93	8,9	50			17,8	6 428 568,49
4	Здание2 площадь - 310,4 кв. м. Тип ис-пользования - проивод-ственное.	03.12.2012	4 028 872,89	1,39042596	5 601 849,46	0,00%	5601849,46	8,9	50			17,8	4 604 720,26
5	Котельная	03.12.2012	2 119 664,68	1,39042596	2 947 236,80	0,00%	2947236,8	8,9	50			17,8	2 422 628,65
6	Складское помещение	03.12.2012	2 778 655,63	1,39042596	3 863 514,92	0,00%	3863514,92	8,9	50			17,8	3 175 809,26
	Итого												17 505 299,45

Таблица 21. Итоговые результаты затратного подхода

№ п/п	Наименование объекта	Страна изго-товитель	дата кон-тракта	Дата ввода в эксплуатацию	Дата оцен-ки	Стоимость приобретения, евро с НДС (18%)	в том числе НДС (18%),евро.	Стоимость приобретения, евро без НДС (18%)	Коэффициент пересчета	ПВС, евро без НДС
1	Бессольвентный ламинатор	Испания	10.03.2011	01.05.2013	01.12.2021	400 325,00	61 066,53	339 258,47	1,10879849	376 169,28
2	Бобинорезательная машина	Испания	10.03.2011	01.05.2013	01.12.2021	248 525,00	37 910,59	210 614,41	1,10879849	233 528,94
	Итого					648 850,00	98 977,12	549 872,88		609 698,22

Продолжение таблицы 22. Итоговые результаты затратного подхода

№ п/п	Наименование объекта	ПВС, евро без НДС	Курс евро на 01.12.2021г	ПВС, руб. без НДС	Скидка на вторичный рынок	Итого, руб.	Тф	Тнорм	Тсс	Pt	Физический износ	Рыночная сто-имость, руб.
1	Бессольвентный ламинатор	376 169,28	84,8234	31 907 957,31	14,70%	27217487,59	8,6	10	18,3	0,47	52,8	12 846 654,14
2	Бобинорезательная машина	233 528,94	84,8234	19 808 718,69	14,70%	16896837,04	8,6	12	22,0	0,54	46,4	9 056 704,65
	Итого											21 903 358,79

Рыночная стоимость имущества на дату оценки с учетом округлений составляет по затратному подходу: 40188979,37 руб.

Таблица 22. Итоговые результаты сравнительного подхода

№ п/п	Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб
1	Электроподстанция	849 273,26
2	Бессольвентный ламинатор	12 846 654,14
3	Бобинорезательная машина	9 056 704,65
4	Весы HTR-220 CE Shinko	24 299,53
5	Здание1 площадь - 1122,3 кв. м. Тип использования - проиводственное.	6 428 568,49
6	Здание2 площадь - 310,4 кв. м. Тип использования - проиводственное.	4 604 720,26
7	Котельная	2 422 628,65
8	Складское помещение	3 175 809,26
	ИТОГО	39 408 658,24

Согласование результатов расчетов различными подоходами

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик оцениваемого объекта является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки.

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

При согласовании результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, а также использовании различных методов в рамках применения каждого подхода оценщик должен привести в Отчете об оценке описание процедуры соответствующего согласования.

Достоинства и недостатки подходов при расчете стоимости объекта оценки

1. Сфера применения затратного подхода относится к объектам, которые характеризуются отсутствием достаточной информации для сравнительного и доходного подходов, т.е. в условиях слаборазвитого и малоактивного рынка, а также нестабильности экономики. Затратный подход в большей степени учитывает объективные факторы формирования цены с точки зрения фактических затрат создания аналогичного нового объекта и фактического состояния объекта оценки. Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, Часть IV. п. 23). Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на воспроизводство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учётом износа оцениваемого объекта.

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей, так как рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другого объекта, обладающего такой же полезностью. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Сравнительный подход дает более точный результат, если используются цены реальных сделок. В то же время не стоит слишком доверять исходной информации об условиях продаж объектов, их цене и др. Как правило, в условиях рынка, наибольшее приближение к рыночной стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложений на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при свершении сделки. Недостаток данного подхода состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью выделить и количественно оценить.

3. Доходный подход позволяет учесть инвестиционный потенциал объекта. Данный подход в оценке стоимости следует применять с известной степенью осторожности, поскольку он базируется на принципе ожидания и учитывает предположения и допущения оценщика, объясняемые достоверностью исходной информации в методике оценки. Доходный подход, как правило, используется для оценки всего делового предприятия (бизнеса). При этом бывает сложно распределить получаемые прибыли по отдельным активам на каком-либо разумном основании, из-за совокупности действия всех факторов, оказывающих влияние на прибыльность компании. Подход с точки зрения доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рас-

считывающий на типичное использование объекта и на принятые ставки доходности. Недостаток доходного подхода заключается в не гарантированности ожидаемых в будущем доходов, на которые опирается расчет.

Обоснованная рыночная стоимость объекта оценки *(V,* руб.) определяется по формуле:

V= V1 x Q1 + V2 x Q2 + V3 x Q3.

Где, *V1, V2 и V3* - стоимость объекта, определенная соответственно затратным, сравнительным и доходным подходами, руб.;

Все результаты, полученные, в ходе анализа сведены в таблицу ниже

Таблица 23. Согласование результатов о рыночной стоимости объектов оценки

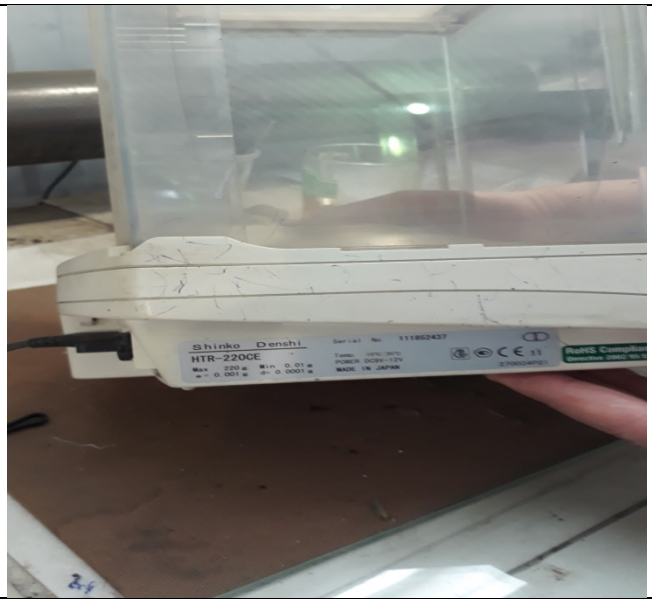
№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость по сравнительному подходу, руб.	вес	Рыночная стоимость по затратному подходу, руб.	вес	Рыночная стоимость по доходному подходу, руб.	вес	Рыночная стоимость, руб.
1	Электроподстанция	Не применялся	0	849 273,26	0	Не применялся	0	849 273,26
2	Бессольвентный ламинатор	Не применялся	0	12 846 654,14	0	Не применялся	0	12 846 654,14
3	Бобинорезательная машина	Не применялся	0	9 056 704,65	0	Не применялся	0	9 056 704,65
4	Весы HTR-220 CE Shinko	Не применялся	0	24 299,53	0	Не применялся	0	24 299,53
5	Здание1 площадь - 1122,3 кв. м. Тип использования - проиводственное.	Не применялся	0	6 428 568,49	0	Не применялся	0	6 428 568,49
6	Здание2 площадь - 310,4 кв. м. Тип использования - проиводственное.	Не применялся	0	4 604 720,26	0	Не применялся	0	4 604 720,26
7	Котельная	Не применялся	0	2 422 628,65	1	Не применялся	0	2 422 628,65
8	Складское помещение	Не применялся	0	3 175 809,26	0	Не применялся	0	3 175 809,26
9	Право аренды земельного участка	4 616 000,00	1	Не применялся	0	Не применялся	0	4 616 000,00
	Итого	4 616 000,00		39 408 658,24				44024658,24

Рыночная стоимость имущества на дату оценки с учетом округлений составляет: 44 024 658,24 (Сорок четыре миллиона двадцать четыре тысячи шестьсот пятьдесят восемь) рублей 24 копейки.

ПРИЛОЖЕНИЕ 2 ФОТОМАТЕРИАЛЫ

Весы HTR-220 CE Shinko





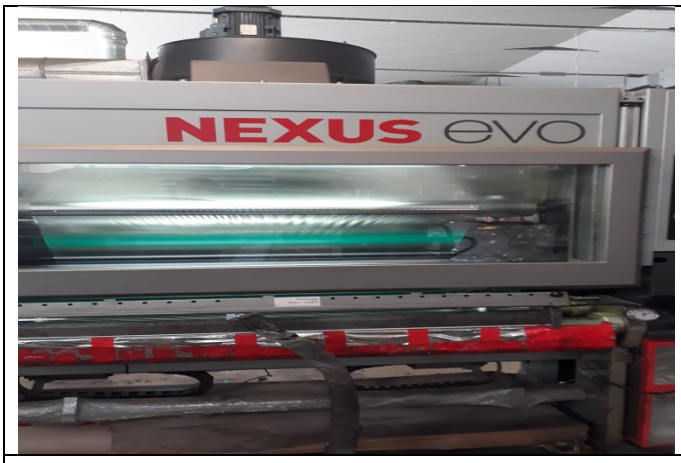
Бессольвентный ламинатор, модель NEXUS EVO







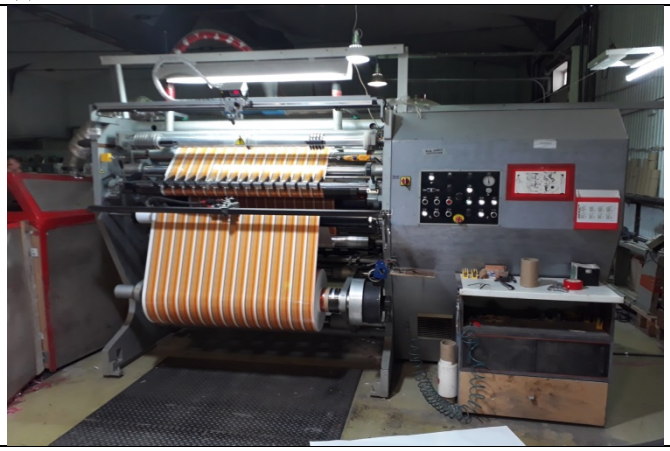


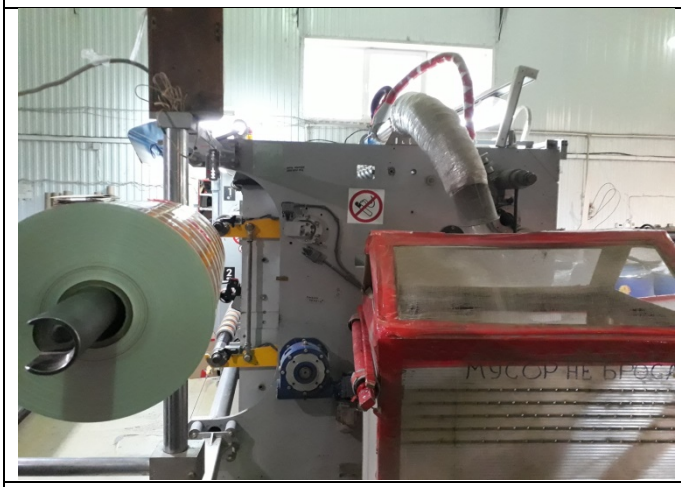




Бобинорезательная машина, модель PROSLIT COMPACK2

















Электроподстанция





Котельная















Складское помещение


PATRIOT
GRANTA
К334СХ 13



























Объект незавершенного строительства, степень готовности 95% площадью 1122,3 кв.м.















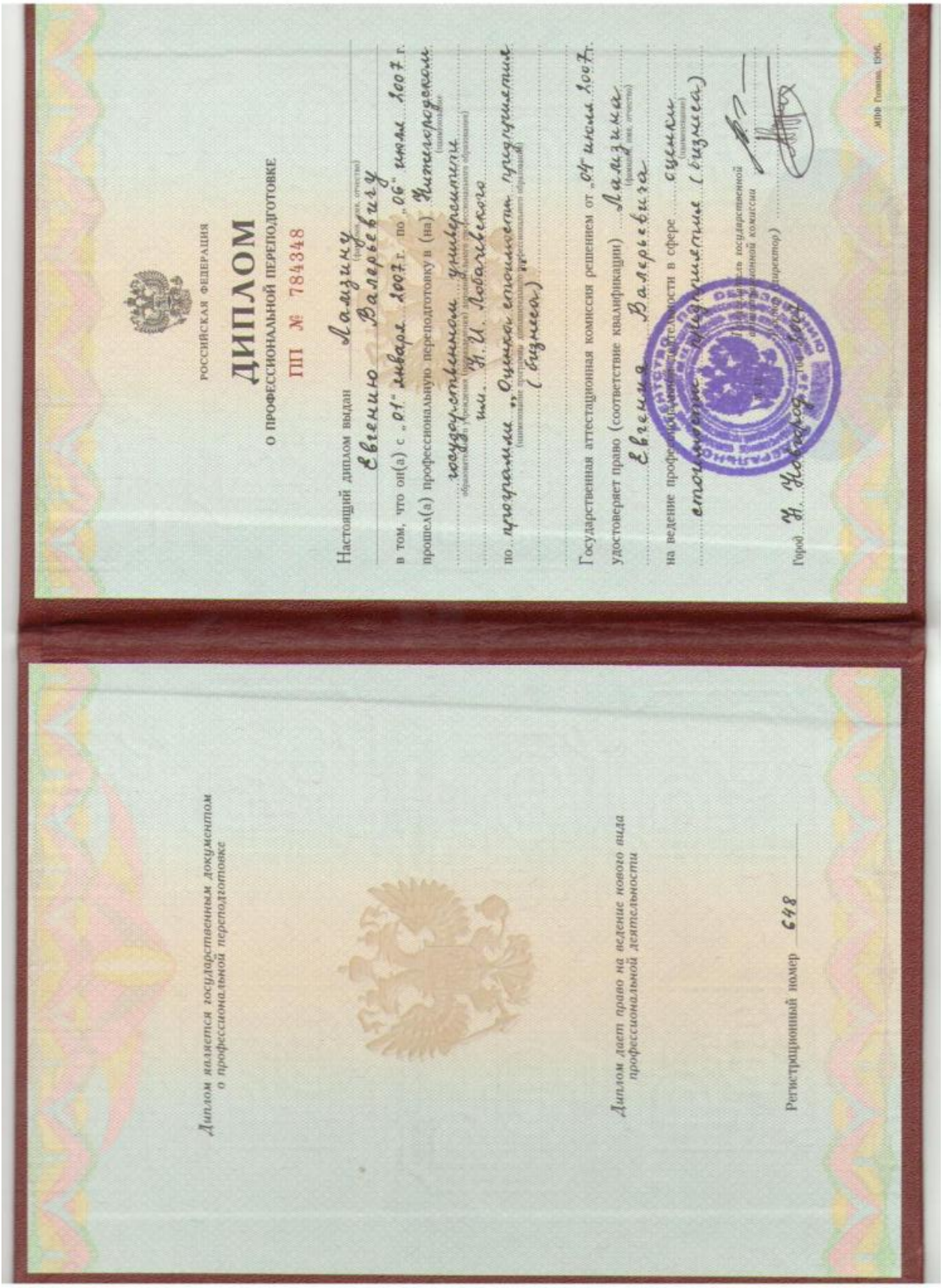
Объект незавершенного строительства, степень готовности 95% площадью 310,4 кв.м.





ПРИЛОЖЕНИЕ 3 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 784348

Настоящий диплом выдан Ламзину (фамилия, имя, отчество)

Евгению Валерьевичу

в том, что он(а) с „01" января 2007 г. по „06" июля 2007 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Нижегородском (наименование)

государственном университете (образовательное учреждение (предприятие) здравоохранения, профессионального образования)

им. Н. И. Лобачевского

по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от „04" июля 2007 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Ламзина (фамилия, имя, отчество)

Евгения Валерьевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки (наименование)

стоимости предприятия (бизнеса)

Город Н. Новгород, год 2007

Председатель государственной аттестационной комиссии

Директор (директор)

МПФ Гознак, 1996.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 648

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 031855-3 « 19 » ноября 20 21 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка бизнеса»

выдан Ламзину Евгению Валерьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения «Федеральный ресурсный центр»

от « 19 » ноября 20 21 г. № 227

Директор А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует до « 19 » ноября 20 24 г.

АО «ОПЦИОН» Москва, 2021 г., БА, ТЗ № 672.


004641 - KA3

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Негосударственное образовательное учреждение дополнительного профессионального образования «Институт профессионального образования»

УДОСТОВЕРЕНИЕ

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

772400777764

Документ о квалификации

Регистрационный номер

0028/2014

Город

Москва

Дата выдачи

23.03.2014

Настоящее удостоверение свидетельствует о том, что

Ламзин

Евгений Валерьевич

прошел(а) повышение квалификации в (на)

НОУ ДПО «ИПО»

по дополнительной профессиональной программе

«Судебная экспертиза»

в объёме

76 часов

Итоговая работа на тему:

«Судебная экспертиза»

ИПО

М.П.

Руководитель *Ю.В. Усова*

Секретарь *М.А. Королёва*

Некоммерческое партнерство "Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков"

СМАОс

Некоммерческое партнерство
«Саморегулируемая межрегиональная
ассоциация специалистов-оценщиков»
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

СВИДЕТЕЛЬСТВО

23 мая 2008 года
дата включения в реестр

2370
№ согласно реестру

Ламзин Евгений Валерьевич

паспорт 8905 949214 выдан ОВД Ленинского района г. Саранска 13.05.2006,
код подразделения 132-002, зарегистрирован: Республика Мордовия, г. Саранск,
ул. Гагарина, д. 16, кв. 5

является членом
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

Генеральный директор
НП «СМАОс» **Ю.М. Федорова**

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 9091R/776/00005/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 9091R/776/00005/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Оценщик Ламзин Евгений Валерьевич

Объект страхования:
имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Оценочная деятельность: деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: **30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек** - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: **30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей 00 копеек.**

Франшиза: По настоящему Полису франшиза не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «15» апреля 2021 г. и действует до «14» апреля 2022г. включительно.
Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в **течение сроков исковой давности**, установленной законодательством Российской Федерации.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»

_____/Мокеева Ю.А./

Страхователь:

_____/ Ламзин Е.В./

Место и дата выдачи полиса:
г.Саранск
«31» марта 2021 г.

Полис № 9091R/776/00005/21

Страховщик _____ *(Мокеева Ю.А.)*

Страхователь _____ *(Ламзин Е.В.)*

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ № 9091R/776/00010/21

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **АО «АльфаСтрахование»** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 9091R/776/00010/21 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015 , которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки, экспертизы и права»
Местонахождение: 430005, РМ, г.Саранск, ул. Б.Хмельницкого, д. 59, помещение 1а
ИНН 1327006179

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:
а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;
б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

Страховой случай: - события, названные в п. **3.1.2.2** Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 Договора страхования, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

Оценочная деятельность: деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.

Страховая сумма: по всем страховым случаям: 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек
Лимит ответственности: по одному страховому случаю устанавливается в размере 5 000 000,00 (Пять миллионов) рублей 00 копеек
Франшиза: не установлена
Территория страхования: Российская Федерация.

Срок действия Договора страхования:
Договор страхования вступает в силу с «03» июня 2021 г. и действует до «02» июня 2022г. включительно.
По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю **в течение срока действия Договора** страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период срока страхования.

Страховщик:
АО «АльфаСтрахование»
"АльфаСтрахование" Мордовский филиал
_____/Мокеева Ю.А./

Страхователь:
_____/Ламзина О.Б./

Место и дата выдачи полиса:
г.Саранск
«19» мая 2021 г.

Полис № 9091R/776/00010/21

Страховщик _____(Мокеева Ю.А.)

Страхователь _____(Ламзина О.Б.)

Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 2204011400002

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОЦЕНЩИК - Ламзин Евгений Валерьевич

Объект страхования: имущественные интересы, связанные с:
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности;
- риском наступления ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения вреда имущественным интересам заказчика, заключившего договор на проведение оценки, в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт:
- причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда);
- причинения вреда действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении застрахованной деятельности.

Страховая сумма	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	**12 300 руб. 00 коп. (Двенадцать тысяч триста рублей 00 копеек)**
СТРАХОВОЙ ТАРИФ *(в % от страховой суммы)*	**0,041%**
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок **не позднее «14» апреля 2022 г.**
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «15» апреля 2022 г.** / **по «14» апреля 2023 г.**

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере **1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек)**.
К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы

Оформлено в ФСЦ

транспортных средств).

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту - заявление на страхование) – на 4 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/3 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «16» апреля 2021 года САО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/3 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «16» АПРЕЛЯ 2021 Г. САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения:
Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д. 4
Мордовский филиал:
г. Саранск, ул. Маринина, д. 20, пом. 6

От имени Страховщика:

_____ /Ю.А. Мокеева/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Саранск *Дата выдачи «04» 04 2022 г.*

Страховое акционерное общество «ВСК»
Оформлено в ФСЦ

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 22040В4000004

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

СТРАХОВАТЕЛЬ: Общество с ограниченной ответственностью «Институт независимой оценки, экспертизы и права»

Адрес места нахождения на основании Устава: Российская Федерация, 430005, Республика Мордовия, г. Саранск, ул. Б.Хмельницкого, д. 59, пом.1а

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Страховая премия
5 000 000 руб. 00 коп. (Пять миллионов рублей 00 копеек)	**5 000 руб. 00 коп. (Пять тысяч рублей 00 копеек)**
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	**0,1%**
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее **«03» июня 2022 г.**
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «03» июня 2022 г.** / **по «02» июня 2023 г.**

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере **10%** от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.
К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:
Страховое акционерное общество «ВСК»
Место нахождения: Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д. 4.
Мордовский филиал:
г.Саранск, ул.Маринина, д 20.

От имени Страховщика:

_____ /Ю.А. Мокеева/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Саранск *Дата выдачи «04» 04 2022 г.*

ПРИЛОЖЕНИЕ 4 ДОКУМЕНТЫ ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

Федеральная налоговая служба

Форма № 1-1-Учет
Код по КНД 1121007

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОСТАНОВКЕ НА УЧЕТ РОССИЙСКОЙ ОРГАНИЗАЦИИ В НАЛОГОВОМ ОРГАНЕ ПО МЕСТУ ЕЕ НАХОЖДЕНИЯ

Настоящее свидетельство подтверждает, что российская организация
АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "КОМБИНАТ УПАКОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ"

(полное наименование российской организации в соответствии с учредительными документами)

ОГРН | 1 | 1 | 0 | 1 | 3 | 2 | 6 | 0 | 0 | 1 | 9 | 1 | 9 |

поставлена на учет в соответствии с
Налоговым кодексом Российской Федерации **19.07.2010**
(число, месяц, год)

в налоговом органе по месту нахождения **Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г. Саранска** | 1 | 3 | 2 | 6 |

(наименование налогового органа и его код)

и ей присвоен
ИНН/КПП | 1 | 3 | 2 | 6 | 2 | 1 | 5 | 7 | 0 | 1 | / | 1 | 3 | 2 | 6 | 0 | 1 | 0 | 0 | 1 |

Заместитель начальника Инспекция Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г.Саранска — Ворожейкин В. А.

МП

серия 13 №001564798

Утвержден
Общим собранием акционеров
акционерного общества «КУР»
Протокол N 1 от 25 мая 2015г.
Председатель собрания
Малышев С.Ю.

УСТАВ

акционерного общества «Комбинат Упаковочных Решений»

2015 год.
(новая редакция)

КОПИЯ ВЕРНА

Малышев С.Ю.

1. Общие положения

1.1. Акционерное общество **"Комбинат Упаковочных Решений"** (именуемое далее - "Общество") действует в соответствии с настоящим Уставом, Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 26.12.1995 N 208-ФЗ "Об акционерных обществах" и иными нормативно-правовыми актами РФ.

1.2. Полное фирменное наименование Общества на русском языке:

Акционерное общество "Комбинат Упаковочных Решений»".

Сокращенное фирменное наименование Общества на русском языке:

АО "КУР".

1.3. Местонахождение Общества: Республика Мордовия, г. Саранск

1.4. Общество является юридическим лицом, имеет обособленное имущество и отвечает им по своим обязательствам, может от своего имени приобретать и осуществлять гражданские права и нести гражданские обязанности, быть истцом и ответчиком в суде.

1.5. Общество несет ответственность по своим обязательствам всем принадлежащим ему имуществом. Общество не отвечает по обязательствам своих акционеров.

1.6. Государство и его органы не несут ответственности по обязательствам Общества, равно как и Общество не отвечает по обязательствам государства и его органов.

1.7. Общество вправе в установленном порядке открывать банковские счета на территории РФ и за ее пределами.

1.8. Общество имеет круглую печать, содержащую его полное фирменное наименование на русском языке и указание на место его нахождения.

Общество вправе иметь штампы и бланки со своим фирменным наименованием, собственную эмблему, а также зарегистрированные в установленном порядке товарные знаки и другие средства визуальной идентификации.

1.9. Общество обязуется выполнять требования Положения о воинском учете, утвержденного постановлением Правительства РФ от 27 ноября 2006 г. N 719.

1.10. Общество может создавать филиалы и открывать представительства на территории РФ и за ее пределами. Филиалы и представительства осуществляют свою деятельность от имени Общества, которое несет ответственность за их деятельность.

1.11. Общество обеспечивает ведение и хранение реестра акционеров Общества в соответствии с правовыми актами РФ с момента государственной регистрации Общества.

Держателем реестра акционеров Общества является Регистратор, имеющий предусмотренную законом лицензию и действующий на основании договора на ведение реестра акционеров, заключенного с Обществом.

2. Цель и виды деятельности общества

2.1. Основной целью деятельности Общества является получение прибыли путем эффективного использования принадлежащего ему имущества в интересах самого Общества и его акционеров.

2.2. Общество имеет гражданские права и несет обязанности, необходимые для осуществления любых видов деятельности, не запрещенных федеральными законами.

2.3. Отдельными видами деятельности, установленными законом, Обществом может заниматься только на основании специального разрешения (лицензии), членства в саморегулируемой организации или выданного саморегулируемой организацией свидетельства о допуске к определенному виду работ.

Если условиями предоставления специального разрешения (лицензии) на

КОПИЯ ВЕРНА Малышев С.Ю.

занятие определенным видом деятельности предусмотрено требование о занятии такой деятельностью как исключительной, то Общество в течение срока действия специального разрешения (лицензии) не вправе осуществлять иные виды деятельности, за исключением видов деятельности, предусмотренных специальным разрешением (лицензией) и им сопутствующих.

2.4. Основными видами деятельности Общества являются:

- производство прочих изделий из бумаги и картона;
- полиграфическая деятельность, не включенная в другие группировки;
- изготовление печатных форм;
- прочая полиграфическая деятельность;
- иные виды экономической деятельности, не запрещенные законом.

3. Уставный капитал

3.1. Уставный капитал Общества равен 50 010 000 (Пятьдесят миллионов десять тысяч) рублей и состоит из номинальной стоимости акций, приобретенных акционерами.

Обществом размещено:

- обыкновенных именных акций номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая – 500 100 (пятьсот тысяч сто) штук;

3.2. Общество вправе дополнительно разместить:

- обыкновенные именные акции номинальной стоимостью 100 (сто) рублей каждая - 800 000 (восемьсот тысяч) штук.

Объявленная обыкновенная акция предоставляет тот же объем прав, что и размещенная обыкновенная акция.

3.3. Общество вправе увеличить свой уставный капитал в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

3.4. Общество вправе, а в случаях, предусмотренных Федеральным законом "Об акционерных обществах", обязано уменьшить свой уставный капитал в порядке, предусмотренном действующим законодательством РФ.

4. Права, обязанности и ответственность акционеров

4.1. Общие права акционеров.

Акционеры Общества имеют право:

- получать долю чистой прибыли (дивиденды) Общества, подлежащую распределению между акционерами в порядке, предусмотренном настоящим Уставом;
- получать в случае ликвидации Общества часть имущества, оставшегося после расчетов с кредиторами, или его стоимость (ликвидационную стоимость), пропорционально числу имеющихся у них акций соответствующей категории (типа) в очередности и порядке, предусмотренными законодательством РФ и настоящим Уставом.
- требовать исключения другого акционера Общества в судебном порядке с выплатой ему действительной стоимости его доли участия, если такой акционер своими действиями (бездействием) причинил существенный вред Обществу либо иным образом существенно затрудняет его деятельность и достижение целей, ради которых оно создавалось, в том числе, грубо нарушая свои обязанности, предусмотренные законом или настоящим Уставом;
- распоряжаться своими акциями по своему усмотрению в соответствии с действующим законодательством РФ;
- получать от органов управления Общества необходимую информацию по всем вопросам, включенным в повестку дня Общего собрания акционеров.

КОПИЯ ВЕРНА «Комбинат Упаковочных Решений» Малышев С.Ю.

- в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом и настоящим Уставом, получать информацию о деятельности Общества и знакомиться с его бухгалтерской и иной документацией;

- передавать все права или их часть, предоставляемые акцией соответствующей категории (типа), представителю (представителям) на основании доверенности;

- на преимущественное приобретение акций и иных эмиссионных ценных бумаг Общества, конвертируемых в акции, размещаемых посредством подписки, в случаях и в порядке, предусмотренных Федеральным законом "Об акционерных обществах" и настоящим Уставом;

- вносить вопросы в повестку дня Общего собрания акционеров, в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Уставом и Федеральным законом "Об акционерных обществах";

- требовать созыва внеочередного Общего собрания акционеров, проведения внеочередной проверки Ревизионной комиссией или независимым аудитором деятельности Общества в порядке и на условиях, предусмотренных настоящим Уставом и Федеральным законом "Об акционерных обществах";

- оспаривать, действуя от имени Общества, совершенные им сделки по основаниям, предусмотренным статьей 174 Гражданского кодекса РФ и Федеральным законом "Об акционерных обществах", и требовать применения последствий их недействительности, а также применения последствий недействительности ничтожных сделок Общества;

- требовать, действуя от имени Общества, возмещения причиненных Обществу убытков лицом, уполномоченным выступать от имени Общества, членами коллегиальных органов Общества и лицами, определяющими действия Общества;

- обжаловать решения органов Общества, влекущие гражданско-правовые последствия, в случаях и в порядке, которые предусмотрены законом;

- требовать выкупа Обществом всех или части принадлежащих им акций в порядке и случаях, предусмотренных настоящим Уставом, Федеральным законом "Об акционерных обществах";

- осуществлять иные права, предусмотренные настоящим Уставом, законодательством РФ, а также решениями Общего собрания акционеров Общества, принятыми в соответствии с его компетенцией.

4.2. Акционеры - владельцы обыкновенных акций Общества имеют право:

- участвовать в Общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции.

4.3. Акционеры Общества обязаны:

- оплатить акции Общества в течение срока, установленного договором о создании Общества;

- выполнять требования Устава Общества и решения органов управления и контроля Общества, вынесенных в пределах их компетенции;

- не разглашать конфиденциальную информацию о деятельности Общества;

- участвовать в принятии корпоративных решений, без которых Общество не может продолжать свою деятельность в соответствии с законом, если его участие необходимо для принятия таких решений;

- не совершать действия, заведомо направленные на причинение вреда Обществу;

- не совершать действия (бездействие), которые существенно затрудняют или делают невозможным достижение целей, ради которых создано Общество.

Акционеры Общества несут другие обязанности, предусмотренные законом и настоящим Уставом.

КОПИЯ ВЕРНА Малышев С.Ю.

5. Преимущественное право акционеров

5.1. Акционеры Общества, голосовавшие против или не принимавшие участия в голосовании по вопросу о размещении посредством закрытой подписки акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, имеют преимущественное право приобретения дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции (далее - преимущественное право), размещаемых посредством закрытой подписки, в количестве, пропорциональном количеству принадлежащих им акций этой категории (типа). Указанное право не распространяется на размещение акций и иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, осуществляемое посредством закрытой подписки только среди акционеров, если при этом акционеры имеют возможность приобрести целое число размещаемых акций и иных эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, пропорционально количеству принадлежащих им акций соответствующей категории (типа).

5.2. Акционеры Общества осуществляют преимущественное право приобретения дополнительных акций и эмиссионных ценных бумаг, конвертируемых в акции, размещаемых посредством закрытой подписки, в порядке, предусмотренном Федеральным законом "Об акционерных обществах".

6. Приобретение и выкуп обществом размещенных акций

6.1. Общество вправе приобретать размещенные им акции по решению Общего собрания акционеров об уменьшении уставного капитала Общества в целях сокращения их общего количества. Акции, приобретенные Обществом на основании такого решения об уменьшении уставного капитала, погашаются при их приобретении. Оплата приобретаемых акций осуществляется деньгами.

6.2. Приобретение обыкновенных акций Общества с целью их погашения должно осуществляться с соблюдением требования Федерального закона "Об акционерных обществах" о соотношении номинальной стоимости привилегированных и обыкновенных акций в уставном капитале Общества.

6.3. Общество вправе приобретать размещенные им акции по решению Общего собрания акционеров в случаях, не связанных с уменьшением уставного капитала Общества. Приобретенные акции поступают в распоряжение Общества, не предоставляют права голоса, не учитываются при подсчете голосов, по ним не начисляются дивиденды. Такие акции должны быть реализованы по их рыночной стоимости не позднее одного года с даты их приобретения. В противном случае Общее собрание акционеров должно принять решение об уменьшении уставного капитала Общества путем их погашения. Оплата приобретенных акций осуществляется деньгами.

6.4. Каждый акционер - владелец акций тех категорий (типов), решение о приобретении которых принято, вправе продать указанные акции, а Общество обязано приобрести их. В случае если общее количество акций, в отношении которых поступили заявления об их приобретении Обществом, превышает количество акций, которое может быть приобретено Обществом с учетом ограничений, установленных статьей 72 Федерального закона "Об акционерных обществах", акции приобретаются у акционеров пропорционально заявленным требованиям.

6.5. Акционеры - владельцы голосующих акций вправе требовать выкупа Обществом всех или части принадлежащих им акций в случае, если они голосовали против или не принимали участия в голосовании при принятии Общим собранием акционеров следующих решений:

- о реорганизации Общества;
- о совершении крупной сделки, решение об одобрении которой принимается

КОПИЯ ВЕРНА

Малышев С.Ю.

Общим собранием акционеров решение в соответствии с пунктом 3 статьи 79 Федерального закона "Об акционерных обществах";

- о внесении изменений и дополнений в Устав Общества или утверждении Устава Общества в новой редакции, ограничивающих их права.

6.6. Акции, выкупленные Обществом, поступают в его распоряжение, они не предоставляют право голоса, не учитываются при подсчете голосов, по ним не начисляются дивиденды. Выкупленные акции должны быть реализованы по цене не ниже их рыночной стоимости не позднее чем через один год со дня перехода права собственности на них к Обществу, в ином случае Общее собрание акционеров должно принять решение об уменьшении уставного капитала Общества путем погашения указанных акций.

7. Дивиденды

7.1. Общество вправе по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года и (или) по результатам финансового года принимать решения (объявлять) о выплате дивидендов по размещенным акциям, если иное не установлено Федеральным законом "Об акционерных обществах". Решение о выплате (объявлении) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия и девяти месяцев финансового года может быть принято в течение трех месяцев после окончания соответствующего периода.

Дивиденды выплачиваются деньгами.

7.2. Источником выплаты дивидендов является прибыль Общества после налогообложения (чистая прибыль Общества).

7.3. Решение о выплате (объявлении) дивидендов принимается Общим собранием акционеров. Указанным решением должны быть определены размер дивидендов по акциям каждой категории (типа), форма их выплаты, порядок выплаты дивидендов в неденежной форме, дата, на которую определяются лица, имеющие право на получение дивидендов.

7.4. Лицо, не получившее объявленных дивидендов в связи с тем, что у Общества или Регистратора отсутствуют точные и необходимые адресные данные или банковские реквизиты, либо в связи с иной просрочкой кредитора, вправе обратиться с требованием о выплате таких дивидендов (невостребованные дивиденды) в течение 3 лет с даты принятия решения об их выплате. Срок для обращения с требованием о выплате невостребованных дивидендов при его пропуске восстановлению не подлежит, за исключением случая, если лицо, имеющее право на получение дивидендов, не подавало данное требование под влиянием насилия или угрозы.

По истечении указанного срока объявленные и невостребованные дивиденды восстанавливаются в составе нераспределенной прибыли Общества, а обязанность по их выплате прекращается.

7.5. Ограничения на принятие решения о выплате дивидендов и выплату дивидендов устанавливаются Федеральным законом "Об акционерных обществах".

8. Органы управления и контроля общества

8.1. Органами управления Общества являются:

- Общее собрание акционеров;
- Единоличный исполнительный орган - **Генеральный директор.**

8.2 Органом контроля за финансово-хозяйственной деятельностью Общества является Ревизор.

9. Общее собрание акционеров

9.1. Высшим органом управления Общества является Общее собрание

КОПИЯ ВЕРНА Малышев С.Ю.

акционеров. Если все голосующие акции Общества принадлежат одному акционеру, решения по вопросам, относящимся к компетенции Общего собрания акционеров, принимаются этим акционером единолично и оформляются письменно.

9.2. К компетенции Общего собрания акционеров относятся следующие вопросы:

1) определение приоритетных направлений деятельности Общества, принципов образования и использования его имущества;

2) внесение изменений и дополнений в Устав Общества или утверждение Устава Общества в новой редакции;

3) образование исполнительного органа Общества, досрочное прекращение его полномочий;

4) принятие решения о передаче полномочий единоличного исполнительного органа Общества другому хозяйственному обществу (управляющей организации) или индивидуальному предпринимателю (управляющему), а также утверждение такой управляющей организации или такого управляющего и условий договора с такой управляющей организацией или с таким управляющим;

5) утверждение годовых отчетов, годовой бухгалтерской отчетности, в том числе отчетов о прибылях и об убытках (счетов прибылей и убытков) Общества, а также распределение прибыли (в том числе выплата (объявление) дивидендов, за исключением прибыли, распределенной в качестве дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года) и убытков Общества по результатам финансового года;

6) принятие решений о создании Обществом других юридических лиц, об участии Общества в других юридических лицах;

7) принятие решений о создании Обществом филиалов и об открытии представительств;

8) принятие решений о реорганизации и ликвидации Общества, о назначении ликвидационной комиссии (ликвидатора) и об утверждении промежуточного и окончательного ликвидационных балансов;

9) избрание членов Ревизионной комиссии Общества и досрочное прекращение их полномочий;

10) утверждение аудитора Общества;

11) увеличение уставного капитала Общества путем увеличения номинальной стоимости акций или путем размещения дополнительных акций;

12) уменьшение уставного капитала Общества путем уменьшения номинальной стоимости акций, путем приобретения Обществом части акций в целях сокращения их общего количества, а также путем погашения приобретенных или выкупленных обществом акций;

13) определение количества, номинальной стоимости, категории (типа) объявленных акций и прав, предоставляемых этими акциями;

14) определение порядка ведения Общего собрания акционеров;

15) избрание членов Счетной комиссии и досрочное прекращение их полномочий;

16) дробление и консолидация акций;

17) принятие решений об одобрении сделок с заинтересованностью;

18) принятие решений об одобрении крупных сделок;

19) приобретение Обществом размещенных акций в случаях, предусмотренных Федеральным законом "Об акционерных обществах";

20) утверждение внутренних документов Общества, регулирующих корпоративные отношения;

21) выплата (объявление) дивидендов по результатам первого квартала, полугодия, девяти месяцев финансового года;

КОПИЯ ВЕРНА

«Комбинат Упаковочных Решений»

Малышев С.Ю.

22) принятие решения о проверке финансово-хозяйственной деятельности Общества;

23) принятие решения о возмещении расходов на подготовку и проведение внеочередного Общего собрания акционеров за счет средств Общества;

24) принятие решения о выплате вознаграждения и (или) компенсации расходов, связанных с исполнением членами Совета директоров (Наблюдательного совета), членами Ревизионной комиссии Общества своих обязанностей;

25) утверждение Регистратора Общества и условий договора с ним, а также расторжение договора с ним;

26) решение иных вопросов, предусмотренных Гражданским кодексом РФ Федеральным законом "Об акционерных обществах".

9.3. Общее собрание акционеров осуществляет функции, отнесенные Федеральным законом "Об акционерных обществах" к полномочиям Совета директоров (Наблюдательного совета).

9.4. Решение Общего собрания акционеров по вопросу, поставленному на голосование, принимается большинством голосов акционеров - владельцев голосующих акций Общества, принимающих участие в собрании, если для принятия решения Федеральным законом "Об акционерных обществах" и настоящим Уставом не установлено иное.

9.5. Решение по вопросам, указанным в подпунктах 2, 8, 13, 19 пункта 9.2 настоящего Устава, принимается Общим собранием акционеров большинством в 3/4 голосов акционеров - владельцев голосующих акций, принимающих участие в Общем собрании акционеров.

9.6. Решение об одобрении сделки, в совершении которой имеется заинтересованность, принимается Общим собранием акционеров большинством голосов всех не заинтересованных в сделке акционеров.

9.7. Вопросы, отнесенные к компетенции Общего собрания акционеров, не могут быть переданы на решение исполнительному органу Общества.

9.8. Общее собрание акционеров не вправе принимать решения по вопросам, не включенным в повестку дня Общего собрания акционеров, а также изменять повестку дня Общего собрания акционеров.

Решения Общего собрания акционеров, принятые по вопросам, не включенным в повестку дня общего собрания акционеров (за исключением случая, если в нем приняли участие все акционеры Общества), либо с нарушением компетенции Общего собрания акционеров, при отсутствии кворума для проведения Общего собрания акционеров или без необходимого для принятия решения большинства голосов акционеров, не имеют силы независимо от обжалования их в судебном порядке.

9.9. Общество ежегодно, не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев после окончания финансового года, проводит годовое общее собрание акционеров.

9.10. Проводимые помимо годового Общие собрания акционеров являются внеочередными.

9.11. Внеочередное Общее собрание проводится по решению Единоличного исполнительного органа Общества на основании:

- его собственной инициативы;
- требования Ревизионной комиссии Общества;
- требования аудитора Общества;
- требования акционеров (акционера) Общества, являющихся владельцами не менее 10 % голосующих акций Общества на дату предъявления требования.

9.12. Список лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров,

КОПИЯ ВЕР

составляется на основании данных реестра акционеров Общества в сроки, предусмотренные статьей 51 Федерального закона "Об акционерных обществах".

9.13. Сообщение о проведении Общего собрания акционеров должно быть сделано не позднее чем за 20 дней до даты его проведения, если иные сроки не указаны в Федеральном законе "Об акционерных обществах".

В указанные сроки сообщение о проведении Общего собрания акционеров направляется каждому лицу, указанному в списке лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, заказным письмом или вручается каждому из указанных лиц под роспись и размещается на сайте Общества в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет", либо размещается на сайте Общества в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

Общество вправе дополнительно информировать акционеров о проведении Общего собрания акционеров через иные средства массовой информации (телевидение, радио).

9.14. Акционеры (акционер), являющиеся в совокупности владельцами не менее чем 2 % голосующих акций Общества, вправе внести вопросы в повестку дня годового Общего собрания акционеров и выдвинуть кандидатов в Ревизионную комиссию и Счетную комиссию Общества, число которых не может превышать количественный состав соответствующего органа, а также кандидата на должность единоличного исполнительного органа.

Такие предложения должны поступить в Общество не позднее чем через 30 дней после окончания финансового года.

9.15. Помимо вопросов, предложенных акционерами для включения в повестку дня Общего собрания акционеров, а также в случае отсутствия таких предложений или отсутствия, или недостаточного количества кандидатов, предложенных акционерами для образования соответствующего органа, Единоличный исполнительный орган Общества вправе включать в повестку дня Общего собрания акционеров вопросы или кандидатов в список кандидатур по своему усмотрению.

9.16. Общее собрание акционеров правомочно (имеет кворум), если в нем приняли участие акционеры, обладающие в совокупности более чем половиной голосов размещенных голосующих акций Общества.

9.17. Если повестка дня Общего собрания акционеров включает вопросы, голосование по которым осуществляется разным составом голосующих, определение кворума для принятия решения по этим вопросам осуществляется отдельно. При этом отсутствие кворума для принятия решения по вопросам, голосование по которым осуществляется одним составом голосующих, не препятствует принятию решения по вопросам, голосование по которым осуществляется другим составом голосующих, для принятия которого кворум имеется.

9.18. Функции Счетной комиссии осуществляет Секретарь собрания.

9.19. Счетная комиссия проверяет полномочия и регистрирует лиц, участвующих в Общем собрании акционеров, определяет кворум Общего собрания акционеров, разъясняет вопросы, возникающие в связи с реализацией акционерами (их представителями) права голоса на Общем собрании, разъясняет порядок голосования по вопросам, выносимым на голосование, обеспечивает установленный порядок голосования и права акционеров на участие в голосовании, подсчитывает голоса и подводит итоги голосования, составляет протокол об итогах голосования, передает в архив бюллетени для голосования.

9.20. Право на участие в Общем собрании акционеров может осуществляться акционером как лично, так и через своего представителя.

9.21. Голосование по вопросам повестки дня Общего собрания акционеров

КОПИЯ ВЕРНА Малышев С.Ю.

осуществляется бюллетенями для голосования

9.22. Протокол Общего собрания акционеров ведет Секретарь, который избирается Общим собранием акционеров.

9.23. Принятие Общим собранием акционеров решения и состав акционеров, присутствовавших при его принятии, подтверждаются путем нотариального удостоверения.

9.24. Протокол Общего собрания акционеров составляется не позднее 3 рабочих дней после закрытия Общего собрания акционеров в двух экземплярах. Оба экземпляра подписываются председательствующим на Общем собрании акционеров и Секретарем Общего собрания акционеров.

10. Единоличный исполнительный орган общества

10.1. Руководство текущей деятельностью Общества осуществляется единоличным исполнительным органом Общества - **Генеральным директором**, который подотчетен Общему собранию акционеров.

10.2. Назначение **Генерального директора** Общества и досрочное прекращение его полномочий осуществляются по решению Общего собрания акционеров.

10.3. Срок полномочий единоличного исполнительного органа - 3 года.

10.4.К компетенции **Генерального директора** относятся все вопросы руководства текущей деятельностью Общества, за исключением вопросов, отнесенных к компетенции Общего собрания акционеров.

Генеральный директор:

- организует выполнение решений Общего собрания акционеров;
- без доверенности действует от имени Общества, в том числе, представляет его интересы, совершает сделки от имени Общества, утверждает штаты, издает приказы и дает указания, обязательные для исполнения всеми работниками Общества;
- решает вопросы о проведении Общего собрания акционеров, утверждает его повестку дня, председательствует на Общем собрании акционеров.

10.5.Совмещение лицом, осуществляющим функции единоличного исполнительного органа, должностей в органах управления других организаций допускается только с согласия Общего собрания акционеров.

11. Ревизор и аудитор общества.

11.1.1. Контроль за финансово-хозяйственной деятельностью Общества (внутренний аудит) осуществляется Ревизором Общества.

11.1.2. Ревизор Общества избирается на годовом Общем собрании акционеров сроком на один год.

11.1.3. Ревизор Общества не может занимать должность в органах управления Общества.

11.1.4. Проверка (ревизия) финансово-хозяйственной деятельности Общества осуществляется по итогам деятельности Общества за год, а также во всякое время по инициативе Ревизора Общества, решению Общего собрания акционеров или по требованию акционера (акционеров) Общества, владеющего в совокупности не менее чем 10 % голосующих акций Общества. »

11.1.5. По итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества Ревизор Общества составляет заключение.

11.1.6. По требованию Ревизора Общества лица, занимающие должности в органах управления Общества, обязаны представить документы о финансово-хозяйственной деятельности Общества в течение 10-ти дней со дня предъявления письменного требования.

КОПИЯ ВЕРН

«Комбинат Упаковочных Малышев С.Ю.

11.1.7. Ревизор Общества вправе потребовать созыва внеочередного Общего собрания акционеров.

11.2.1. Аудитор (граждани или аудиторская организация) Общества осуществляет проверку финансово-хозяйственной деятельности Общества в соответствии с правовыми актами РФ на основании заключаемого с ним договора.

11.2.2. Аудитора Общества утверждает Общее собрание акционеров Общества. Размер оплаты его услуг определяется Общим собранием акционеров Общества.

11.2.3. Аудитор осуществляет проверку финансово-хозяйственной деятельности общества.

11.3.1. По итогам проверки финансово-хозяйственной деятельности Общества Ревизор Общества составляют заключение, в котором должны содержаться:

•подтверждение достоверности данных, содержащихся в отчетах, и иных финансовых документах Общества;

•информация о фактах нарушения установленных правовыми актами Российской Федерации порядка ведения бухгалтерского учета и представления финансовой отчетности, а также правовых актов Российской Федерации при осуществлении финансово-хозяйственной деятельности.

12. Резервный фонд общества

12.1. В Обществе создается резервный фонд в размере 5 % от уставного капитала. Резерный фонд Общества формируется путем обязательных ежегодных отчислений в размере не менее 5 % от чистой прибыли до достижения установленного размера.

12.2. Резервный фонд Общества предназначен для покрытия его убытков, а также для погашения облигаций Общества и выкупа акций Общества в случае отсутствия иных средств. Резервный фонд не может быть использован для иных целей.

13. Хранение документов общества. Информация об обществе

13.1. Общество обязано хранить следующие документы:

- договор о создании Общества;
- Устав Общества и внесенные в него изменения и дополнения, которые зарегистрированы в установленном порядке, решение о создании Общества, документ о государственной регистрации Общества;
- документы, подтверждающие права Общества на имущество, находящееся на его балансе;
- внутренние документы Общества;
- положение о филиале или представительстве Общества;
- годовые отчеты;
- документы бухгалтерского учета;
- документы бухгалтерской отчетности;
- протоколы Общих собраний акционеров (решения акционера, являющегося владельцем всех голосующих акций Общества), заседаний Ревизионной комиссии Общества,
- бюллетени для голосования, а также доверенности (копии доверенностей) на участие в Общем собрании акционеров;
- отчеты независимых оценщиков;
- списки аффилированных лиц Общества;
- списки лиц, имеющих право на участие в Общем собрании акционеров, и лиц, имеющих право на получение дивидендов, а также иные списки, составляемые Обществом для осуществления акционерами своих прав в соответствии с

КОПИЯ ВЕРНА

Малышев С.Ю.

требованиями Федерального закона "Об акционерных обществах";

- заключения Ревизора Общества, аудитора Общества, государственных и муниципальных органов финансового контроля;

- проспекты ценных бумаг, ежеквартальные отчеты эмитента и иные документы, содержащие информацию, подлежащую опубликованию или раскрытию иным способом в соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" и другими федеральными законами;

- уведомления о заключении корпоративных договоров (акционерных соглашений), направленные Обществу, а также списки лиц, заключивших такие договоры (соглашения);

- судебные акты по спорам, связанным с созданием Общества, управлением им или участием в нем;

- иные документы, предусмотренные Федеральным законом "Об акционерных обществах", настоящим Уставом, внутренними документами Общества, решениями органов управления Общества, а также документы, предусмотренные правовыми актами РФ

13.2. Общество хранит документы по месту нахождения его исполнительного органа в порядке и в течение сроков, которые установлены законодательством.

13.3. Общество обязано обеспечить акционерам доступ к документам, предусмотренным настоящим Уставом. К документам бухгалтерского учета имеют право доступа акционеры (акционер), имеющие в совокупности не менее 25 % голосующих акций Общества.

13.4. Документы, предусмотренные пунктом 13.1 настоящего Устава, должны быть предоставлены Обществом в течение семи дней со дня предъявления соответствующего требования для ознакомления в помещении исполнительного органа Общества. Общество обязано по требованию лиц, имеющих право доступа к указанным документам предоставить им копии указанных документов. Плата, взимаемая Обществом за предоставление данных копий, не может превышать затраты на их изготовление.

13.5. Общество обязано обеспечивать акционерам Общества доступ к имеющимся у него судебным актам по спору, связанному с созданием Общества, управлением им или участием в нем, в том числе к определениям о возбуждении арбитражным судом производства по делу и принятии искового заявления или заявления, об изменении основания или предмета ранее заявленного иска. В течение трех дней со дня предъявления соответствующего требования акционером указанные документы должны быть предоставлены Обществом для ознакомления в помещении исполнительного органа Общества. Общество по требованию акционера обязано предоставить ему копии указанных документов. Плата, взимаемая Обществом за предоставление таких копий, не может превышать затраты на их изготовление.

13.6. Общество обязано вести учет его аффилированных лиц и представлять отчетность о них в соответствии с требованиями законодательства РФ.

14. Реорганизация и ликвидация общества

14.1. Общество может быть добровольно реорганизовано по решению Общего собрания акционеров.

Другие основания и порядок реорганизации Общества определяются Гражданским кодексом РФ и иными федеральными законами.

14.2. Реорганизация Общества может быть осуществлена в форме слияния, присоединения, разделения, выделения и преобразования в иную организационно-правовую форму, а также с одновременным сочетанием различных

КОПИЯ ВЕРНА Малышев С.Ю.

форм реорганизации

14.3. Общество считается реорганизованным, за исключением случаев реорганизации в форме присоединения, с момента государственной регистрации вновь возникших юридических лиц.

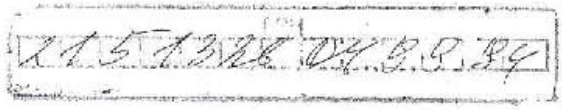
При реорганизации Общества в форме присоединения к нему другого общества первое из них считается реорганизованным с момента внесения в единый государственный реестр юридических лиц записи о прекращении деятельности присоединенного общества.

14.4. Общество может быть ликвидировано добровольно в порядке, установленном пунктом 2 статьи 61 Гражданского кодекса РФ, с учетом требований Федерального закона "Об акционерных обществах" и настоящего Устава. Общество может быть ликвидировано по решению суда по основаниям, предусмотренным Гражданским кодексом РФ.

Ликвидация Общества влечет за собой его прекращение без перехода прав и обязанностей в порядке правопреемства к другим лицам.

14.5. Ликвидация Общества считается завершенной, а Общество - прекратившим существование с момента внесения органом государственной регистрации соответствующей записи в единый государственный реестр юридических лиц.

КОПИЯ ВЕРНА Малышев С.Ю.





КОПИЯ ВЕРНА



Малышев С.Ю.

Документ был зарегистрирован 02.01.2020 17:58:32 за номером 86b4dbba-b452-48f7-829c-d32ad0febe97; ЭП Отправителя: CN="АО ""Специализированный депозитарий ""ИНФИНИТУМ""", ОГРН=1027739039283, ИНН=007705380065, SN=Прасс, G=Павел Игоревич, C=RU, S=77 г. Москва, L=Москва, STREET="ул. Шаболовка, д. 31, к. Б", O="АО ""Специализированный депозитарий ""ИНФИНИТУМ""", T=Генеральный директор, СНИЛС=05174861666, E=info@specdep.ru.

АО «Специализированный депозитарий «ИНФИНИТУМ»
Лицензия на осуществление депозитарной деятельности № 045-07071-000100 от 31.10.2003г., выдана ФКЦБ России; лицензия специализированного депозитария № 22-000-1-00013 от 04.10.2000г., выдана ФКЦБ России
место нахождения: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, корп. Б
почтовый адрес: 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, корп. Б
ИНН: 7705380065 ,тел: (495) 252-32-32 ,факс: (495) 663-35-79

формирование выписки выполнено: 2 января 2020 года

ВЫПИСКА № 200102/00073/1

по состоянию на 31.12.2019 (конец операционного дня)

Счет депо №	SDP/000/00001051
Наименование депонента:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "ПРОФИНВЕСТ" Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций "Региональный фонд инвестиций в субъекты малого и среднего предпринимательства Республики Мордовия"
Вид счета депо:	Счет депо доверительного управляющего
Место нахождения:	430005, Республика Мордовия, город Саранск, улица Советская, дом 50, корпус 1
Номер, дата гос. регистрации и наименование органа, осуществившего регистрацию:	ОГРН 1047796726669, выдан Межрайонной инспекцией МНС России № 46 по г. Москве 30.09.2004

Балансовый раздел	Счёт депо Депонента	Наименование МХр / № счета в МХр / № Раздела счета в МХр	Количество, шт.
АО "КУР": Акция обыкновенная, бездокументарная именная; рег.N 1-01-20496-P; ном. 100.00 rub			500 000
98055 - Ценные бумаги в доверительном управлении	SDP/000/00001051 - Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "ПРОФИНВЕСТ" Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций "Региональный фонд инвестиций в субъекты малого и среднего предпринимательства Республики Мордовия"	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НЕЗАВИСИМАЯ РЕГИСТРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ Р.О.С.Т." / 4	**500 000.**
АО "НПК "Элкар": Акция обыкновенная, бездокументарная именная; рег.N 1-01-20495-P; ном. 100.00 rub			475 000
98055 - Ценные бумаги в доверительном управлении	SDP/000/00001051 - Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "ПРОФИНВЕСТ" Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций "Региональный фонд инвестиций в субъекты малого и среднего предпринимательства Республики Мордовия"	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НЕЗАВИСИМАЯ РЕГИСТРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ Р.О.С.Т." / 4	**475 000.**
АО "ГПК": Акция обыкновенная, бездокументарная именная; рег.N 1-01-20503-P; ном. 100.00 rub			600 000
98055 - Ценные бумаги в доверительном управлении	SDP/000/00001051 - Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "ПРОФИНВЕСТ" Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций "Региональный фонд инвестиций в субъекты малого и среднего предпринимательства Республики Мордовия"	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НЕЗАВИСИМАЯ РЕГИСТРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ Р.О.С.Т." / 4	**600 000.**
АО "Преобразователь": Акция обыкновенная, бездокументарная именная; рег.N 1-01-20502-P; ном. 100.00 rub			475 000
98055 - Ценные бумаги в доверительном управлении	SDP/000/00001051 - Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "ПРОФИНВЕСТ" Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций "Региональный фонд инвестиций в субъекты малого и среднего предпринимательства Республики Мордовия"	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НЕЗАВИСИМАЯ РЕГИСТРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ Р.О.С.Т." / 4	**475 000.**
АО "Спектр-Электро": Акция обыкновенная, бездокументарная именная; рег.N 1-01-20494-P; ном. 100.00 rub			475 000
98055 - Ценные бумаги в доверительном управлении	SDP/000/00001051 - Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "ПРОФИНВЕСТ" Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций "Региональный фонд инвестиций в субъекты малого и среднего предпринимательства Республики Мордовия"	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НЕЗАВИСИМАЯ РЕГИСТРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ Р.О.С.Т." / 4	**475 000.**
АО "Элпресс": Акция обыкновенная, бездокументарная именная; рег.N 1-01-20498-P; ном. 100.00 rub			475 000
98055 - Ценные бумаги в доверительном управлении	SDP/000/00001051 - Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "ПРОФИНВЕСТ" Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций "Региональный фонд инвестиций в субъекты малого и среднего предпринимательства Республики Мордовия"	АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО "НЕЗАВИСИМАЯ РЕГИСТРАТОРСКАЯ КОМПАНИЯ Р.О.С.Т." / 4	**475 000.**

Уполномоченное лицо _____ / _____ /

М.П.

Выписка о ЦБ, учитываемых на счете депо - не является ценной бумагой,
ее передача отодного лица к другому не влечет переход права собственности на ценные бумаги.

Простое почтовое отправление

Федеральная служба по финансовым рынкам
(ФСФР России)
Региональное отделение Федеральной службы по финансовым рынкам в Приволжском федеральном округе
(РО ФСФР России в ПриФО)
Высоковский проезд, д. 22, Нижний Новгород, 603089, тел../факс.: (831) 220-31-02 / (доб.109)
www.fcsm.nnov.ru

7B50C6C5CEF90AB4432578A4001FE469
бд - 11_ИсхД, ID - 65469

08.06.2011 № 32-11-Ец-03/688-р

Закрытое акционерное общество «Комбинат Упаковочных Решений»
Рабочая ул., д.111, Саранск г., Республика Мордовия, 430001

Уведомление об аннулировании индивидуального номера (кода) дополнительного выпуска эмиссионных ценных бумаг

Приказом Регионального отделения Федеральной службы по финансовым рынкам в Приволжском федеральном округе от 08.06.2011 № 32-11-299/пз-и в государственном регистрационном номере 1-01-20496-P-001D (дата государственной регистрации – 16.12.2010), присвоенном дополнительному выпуску *обыкновенных именных бездокументарных акций* **закрытого акционерного общества «Комбинат Упаковочных Решений»**, в связи с истечением трехмесячного срока с даты государственной регистрации отчета об итогах указанного дополнительного выпуска ценных бумаг (дата государственной регистрации отчета об итогах дополнительного выпуска ценных бумаг – 24.02.2011), с 08.06. 2011 года аннулирован индивидуальный номер (код) **001D** дополнительного выпуска *обыкновенных именных бездокументарных акций* **закрытого акционерного общества «Комбинат Упаковочных Решений».**

И.о. руководителя **С.А.Цапин**

Чурбанова М.Р.,
(831) 220 31 02*117

Зарегистрировано "16" 12 2010 г.
Государственный регистрационный номер

1-01-20496-Р-001

РО ФСФР России в ПриФО

(указывается наименование регистрирующего органа)

И.о. руководителя Е.А.Лозовая

(подпись уполномоченного лица)

(печать регистрирующего органа)

РЕШЕНИЕ О ДОПОЛНИТЕЛЬНОМ ВЫПУСКЕ ЦЕННЫХ БУМАГ

Закрытое акционерное общество "Комбинат Упаковочных Решений"

акции именные обыкновенные бездокументарные
номинальная стоимость - 100 (сто) рублей
количество - 400 000 (четыреста тысяч) штук
способ размещения - закрытая подписка

Утверждено решением единственного акционера, принятым "28" октября 2010 года , Решение от "28" октября 2010 года № б/н

на основании решения об увеличении уставного капитала акционерного общества путем размещения дополнительных акций, принятого единственным акционером"28" октября 2010 года, Решение от "28" октября 2010 года № б/н

Место нахождения эмитента: Республика Мордовия, город Саранск, улица Рабочая, дом 111.

Контактные телефоны с указанием междугороднего кода: (8342) 24-24-90

Генеральный директор _____ **М.А. Казаков**

Дата "28" октября 2010 года **М.П.**

Сверено с оригиналом
Генеральный директор
ООО "Х. Пр. Пакет"
Р.Р. Бариударов

Закрытое акционерное общество ОГРН 1101326001 РЕСПУБЛИКА МОРДОВИЯ «Комбинат Упаковочных Решений» ИНН 1326215701 г.Саранск

Региональное отделение Федеральной службы по финансовым рынкам в Приволжском федеральном округе (РО ФСФР России в ПриФО)

Зарегистрировано "24" 12 2012 г.
Государственный регистрационный номер
1-01-20496-P-002D

РО ФСФР России в ПриФО
(указывается наименование регистрирующего органа)

Руководитель О.В. Чупалов
(подпись уполномоченного лица)

(печать регистрирующего органа)

РЕШЕНИЕ О ДОПОЛНИТЕЛЬНОМ ВЫПУСКЕ ЦЕННЫХ БУМАГ

Закрытое акционерное общество "Комбинат Упаковочных Решений"

акции именные обыкновенные бездокументарные
номинальная стоимость - 100 (сто) рублей
количество - 100 000 (сто тысяч) штук
способ размещения - закрытая подписка

Утверждено решением Общего собрания акционеров, принятым "17" сентября 2012 года, Протокол от "17" сентября 2012 года № б/н

на основании решения об увеличении уставного капитала акционерного общества путем размещения дополнительных акций, принятого Общего собрания акционеров"17" сентября 2012 года, Протокол от "17" сентября 2012 года № б/н

Место нахождения эмитента: ***Республика Мордовия, город Саранск, улица Рабочая, дом 111.***
Контактные телефоны с указанием междугороднего кода: ***(8342) 24-24-90***

Генеральный директор _____ ***М.А. Казаков***

Дата "28" ноября 2012 года ***М.П.***

Закрытое акционерное общество «Комбинат Упаковочных Решений» ОГРН 1101326001919 ИНН 1326215701 г. Саранск Республика Мордовия

Региональное отделение Федеральной службы по финансовым рынкам в Приволжском федеральном округе (РО ФСФР России в ПриФО)

1. Вид, категория (тип) ценных бумаг:
акции именные

Категория акций: ***обыкновенные***
Ценные бумаги не являются конвертируемыми

2. Форма ценных бумаг: ***бездокументарные***

3. Указание на обязательное централизованное хранение
Обязательное централизованное хранение не предусмотрено.

4. Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска (дополнительного выпуска) (руб.)
100

5. Количество ценных бумаг выпуска (дополнительного выпуска) (штук):
100000

6. Общее количество ценных бумаг данного выпуска, размещенных ранее (штук):
400100

7. Права владельца каждой ценной бумаги выпуска (дополнительного выпуска):
7.1. Для обыкновенных акций указываются точные положения устава акционерного общества о правах, предоставляемых акционерам обыкновенными акциями: о праве на получение объявленных дивидендов, о праве на участие в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, о праве на получение части имущества акционерного общества в случае его ликвидации.
В соответствии с п.9.6 Устава Эмитента:
"Каждая обыкновенная акция Общества предоставляет акционеру - ее владельцу одинаковый объем прав".
В соответствии с п.9.7 Устава Эмитента:
"Акционеры - владельцы обыкновенных акций Общества могут участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции, а также имеют право на получение дивидендов, а в случае ликвидации Общества - право на получение части его имущества".

Уставом не предусмотрено ограничение максимального числа голосов, принадлежащих одному акционеру.

7.2. ***Не указывается для данного вида ценных бумаг.***

7.3. ***Не указывается для данного вида ценных бумаг.***

7.4. ***Не указывается для данного вида ценных бумаг.***

7.5. ***Не указывается для данного вида ценных бумаг.***

8. Условия и порядок размещения ценных бумаг выпуска (дополнительного выпуска):
8.1 Способ размещения ценных бумаг ***Закрытая подписка***

Круг потенциальных приобретателей ценных бумаг (также может указываться количество ценных бумаг, размещаемых каждому из указанных лиц): ***Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "ПРОФИНВЕСТ".***
Приобретатель является доверительным управляющим ЗПИФ смешанных инвестиций "Региональный фонд инвестиций в субъекты малого и среднего предпринимательства Республики Мордовия"
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), за которым в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании организации как юридического лица: 1047796726669

8.2 Срок размещения ценных бумаг:

Порядок определения даты начала размещения: ***день, следующий за днем уведомления потенциального приобретателя - участника закрытой подписки о возможности приобретения им акций дополнительного выпуска.***

Порядок определения даты окончания размещения: ***365-й день с даты государственной регистрации дополнительного выпуска ценных бумаг эмитента либо дата размещения последней целой акции дополнительного выпуска, если такая дата наступит ранее.***

Срок размещения ценных бумаг указанием на даты раскрытия какой-либо информации о выпуске ценных бумаг не определяется.

8.3 Порядок размещения ценных бумаг

Порядок и условия заключения гражданско-правовых договоров (порядок и условия подачи и удовлетворения заявок) в ходе размещения ценных бумаг: ***После государственной регистрации дополнительного выпуска ценных бумаг эмитент уведомляет потенциального приобретателя - участника закрытой подписки о возможности приобретения им акций дополнительного выпуска путем направления заказным письмом либо вручения под роспись уполномоченному лицу потенциального приобретателя соответствующего текста уведомления.***
Размещение дополнительных акций настоящего выпуска осуществляется по закрытой подписке лицу, указанному в п.8.1 настоящего решения, в течение срока размещения ценных бумаг, указанного в п. 8.2 настоящего решения, путем заключения договора купли-продажи акций между эмитентом и участником закрытой подписки по месту нахождения эмитента по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, улица Рабочая, дом 111 (кабинет генерального директора), в течение срока размещения в рабочие дни с 9-00 до 12-00 и с 13-00 до 18-00 часов по московскому времени (если договор купли-продажи акций заключается в последний день срока размещения ценных бумаг, то договор должен быть заключен до 12-00 часов по московскому времени).
Договор купли - продажи акций заключается в простой письменной форме путем составления единого документа и подписания его сторонами (уполномоченными представителями сторон). Договор купли-продажи акций подписывается с одной стороны - единоличным исполнительным органом эмитента либо представителем эмитента, действующим на основании доверенности, с другой стороны - уполномоченным представителем потенциального приобретателя акций дополнительного выпуска.
Оплата приобретаемых акций должна быть осуществлена участником закрытой подписки после заключения договора купли-продажи акций в течение оставшегося срока размещения ценных бумаг (документы, подтверждающие оплату размещаемых дополнительных акций должны быть представлены участником закрытой подписки (его уполномоченным представителем) в Общество по месту его нахождения по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, улица Рабочая, дом 111 (кабинет генерального директора) не позднее 14-00 часов по московскому времени последнего дня срока размещения ценных бумаг).

После заключения договора купли-продажи акций и при условии их полной оплаты, эмитент в пределах срока размещения ценных бумаг составляет и передает (направляет) регистратору, осуществляющему ведение реестра владельцев именных ценных бумаг эмитента, передаточное распоряжение, на основании которого в реестр владельцев именных ценных бумаг эмитента вносится запись о приобретении первым владельцем размещаемых дополнительных акций.
Внесение в реестр владельцев именных ценных бумаг эмитента записей о приобретении первым владельцем размещаемых дополнительных акций производится в пределах срока размещения ценных бумаг (не позднее последнего дня срока размещения дополнительных акций).
Дополнительные акции настоящего выпуска считаются размещенными с момента внесения приходной записи по лицевому счету первого владельца.
Регистратор (полное фирменное наименование): Открытое акционерное общество "Регистратор Р.О.С.Т."
Место нахождения регистратора: г. Москва, ул. Стромынка, д. 18, корп. 13
Лицензия № 10-000-1-00264 от 03.12.2002г.

При размещении ценных бумаг преимущественное право приобретения ценных бумаг не предоставляется.

Ценные бумаги не размещаются посредством подписки путем проведения торгов.

Размещение ценных бумаг эмитентом с привлечением профессиональных участников рынка ценных бумаг, оказывающих эмитенту услуги по размещению ценных бумаг не осуществляется.

Одновременно с размещением ценных бумаг предложить к приобретению, в том числе за пределами Российской Федерации посредством размещения соответствующих иностранных ценных бумаг, ранее размещенные (находящиеся в обращении) ценные бумаги эмитента того же вида, категории (типа) не планируется.

Акции, ценные бумаги, конвертируемые в акции, и опционы эмитента акционерным обществом путем закрытой подписки только среди всех акционеров с предоставлением указанным акционерам возможности приобретения целого числа размещаемых ценных бумаг, пропорционального количеству принадлежащих им акций соответствующей категории (типа) не размещаются.

Ценные бумаги посредством закрытой подписки только среди акционеров акционерного общества - эмитента с предоставлением им возможности приобретения определенного (ограниченного) количества размещаемых ценных бумаг не размещаются.

Эмитент в соответствии с Федеральным законом "О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства" не является хозяйственным обществом, имеющим стратегическое значение для обеспечения обороны страны и безопасности государства

Заключение договоров, направленных на отчуждение ценных бумаг эмитента первым владельцам в ходе их размещения, не требует предварительного согласования указанных договоров в соответствии с Федеральным законом "О порядке осуществления иностранных инвестиций в хозяйственные общества, имеющие стратегическое значение для обеспечения

обороны страны и безопасности государства"

8.4. Цена (цены) или порядок определения цены размещения ценных бумаг:

Цена размещения	*Единица измерения*
100	*рубль российский*

8.5. Порядок осуществления преимущественного права приобретения размещаемых ценных бумаг.
При размещении ценных бумаг преимущественное право приобретения ценных бумаг не предоставляется.

8.6. Условия и порядок оплаты ценных бумаг:
Предусмотрена оплата денежными средствами.

Условия и порядок оплаты ценных бумаг: ***При приобретении ценных бумаг настоящего выпуска предусмотрена форма оплаты денежными средствами в валюте Российской Федерации.***
Оплата акций настоящего выпуска осуществляется путем перечисления безналичных денежных средств на расчетный счет эмитента.
Ценные бумаги настоящего выпуска размещаются при условии их полной оплаты.
Возможность рассрочки при оплате ценных бумаг настоящего выпуска не предусмотрена.

Срок оплаты: ***Оплата приобретаемых акций должна быть осуществлена участником закрытой подписки после заключения договора купли-продажи акций в течение оставшегося срока размещения ценных бумаг (документы, подтверждающие оплату размещаемых дополнительных акций должны быть представлены участником закрытой подписки (его уполномоченным представителем) в Общество по месту его нахождения по адресу: Республика Мордовия, город Саранск, улица Рабочая, дом 111 (кабинет генерального директора) не позднее 14-00 часов по московскому времени последнего дня срока размещения ценных бумаг).***

Наличная форма расчетов не предусмотрена.

Предусмотрена безналичная форма расчетов.
Форма безналичных расчетов: ***расчеты платежными поручениями***
Сведения о кредитной организации
Полное фирменное наименование: ***Акционерный коммерческий Банк "МОРДОВПРОМСТРОЙБАНК"- Открытое Акционерное Общество***
Сокращенное фирменное наименование: ***ОАО КБ "МПСБ"***
Место нахождения: ***430005, г. Саранск, ул. Б.Хмельницкого д. 36а***
Банковские реквизиты счетов, на которые должны перечисляться денежные средства, поступающие в оплату ценных бумаг: ***Расчетный счет 40702810800000004934***
Корр.счет 30101810300000000729
БИК 048952729

Неденежная форма оплаты не предусмотрена.

8.7. Доля, при неразмещении которой выпуск (дополнительный выпуск) ценных бумаг считается несостоявшимся, а также порядок возврата средств, переданных в оплату ценных бумаг выпуска (дополнительного выпуска), в случае признания его несостоявшимся.

Доля, при неразмещении которой выпуск (дополнительный выпуск) ценных бумаг считается несостоявшимся не установлена.

9. Условия погашения и выплаты доходов по облигациям:
Данный пункт применяется только для облигаций

10. Сведения о приобретении облигаций
Данный пункт применяется только для облигаций

11. Порядок раскрытия эмитентом информации о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг:
В соответствии с действующим законодательством Российской Федерации, в том числе ФЗ "О рынке ценных бумаг", Положением о раскрытии информации эмитентами эмиссионных ценных бумаг, утвержденным Приказом ФСФР России от 04.10.2011г. № 11-46/пз-н, Стандартами эмиссии ценных бумаг и регистрации проспектов ценных бумаг, утвержденным Приказом ФСФР России от 25.01.2007г. № 07-4/пз-н, Эмитент не обязан раскрывать информацию о настоящем дополнительном выпуске ценных бумаг.

Государственная регистрация выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг регистрацией проспекта ценных бумаг не сопровождается.

Информация путем опубликования в периодическом печатном издании (изданиях) не раскрывается.

Информация путем опубликования на странице в сети Интернет не раскрывается.

Эмитент и/или регистратор, осуществляющий ведение реестра владельцев именных ценных бумаг эмитента, по требованию заинтересованного лица обязан предоставить ему копию настоящего решения о выпуске (дополнительном выпуске) ценных бумаг за плату, не превышающую затраты на ее изготовление.

12. Сведения об обеспечении исполнения обязательств по облигациям выпуска (дополнительного выпуска):
Данный пункт применяется только для облигаций

13. Обязательство эмитента обеспечить права владельцев ценных бумаг при соблюдении ими установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления этих прав:
Эмитент обязуется обеспечить права владельцев ценных бумаг при соблюдении ими установленного законодательством Российской Федерации порядка осуществления этих прав

14. Обязательство лиц, предоставивших обеспечение по облигациям обеспечить исполнение обязательств эмитента перед владельцами облигаций в случае отказа эмитента от исполнения обязательств либо просрочки исполнения соответствующих обязательств по облигациям, в соответствии с условиями предоставляемого обеспечения.
Данный пункт применяется только для облигаций

15. Иные сведения, предусмотренные Стандартами:
Отсутствуют.

Прошито, пронумеровано,
скреплено печатью 6 листов

Генеральный
директор _____ М.А.Казаков

М.П.





Акционерное общество
«Комбинат Упаковочных Решений»

ИНН 1326215701 / КПП 132601001
Адрес: 430003, РМ, г. Саранск, ул. Рабочая, дом 115
телефон: 23-13-22, Факс: 24-42-70

Сведения об акционерах общества на 01.01.2020г:

1. ООО Управляющая компания «Профинвест»
   50 000 000 руб.(99,98%)

2. Малышев Сергей Юрьевич
   10 000 руб.(0,02%)

Генеральный директор Малышев С.Ю.

Зарегистрировано "24" 02 2011 г.

РО ФСФР России в ПриФО

(указывается наименование регистрирующего органа)

И.о. руководителя Е.А. Лозовая

(подпись уполномоченного лица)

(печать регистрирующего органа)

ОТЧЕТ ОБ ИТОГАХ ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ВЫПУСКА ЦЕННЫХ БУМАГ

Закрытое акционерное общество
"Комбинат Упаковочных Решений"

акции именные обыкновенные бездокументарные
номинальная стоимость - 100 (сто) рублей
количество - 400 000 (четыреста тысяч) штук
способ размещения - закрытая подписка

государственный регистрационный номер выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг:

1-01-20496-P-001D

дата государственной регистрации выпуска (дополнительного выпуска) ценных бумаг:
16.12.2010

Утвержден решением Генерального директора, принятым "17" января 2011г., Приказ от "17" января 2011г. № 6

Место нахождения эмитента: Республика Мордовия, город Саранск, улица Рабочая, дом 111.

Контактные телефоны с указанием междугороднего кода: (8342) 24-24-90

Генеральный директор _____ **М.А. Казаков**

Дата "08" февраля 2011г.

М.П.

Лицо, осуществляющее функции главного бухгалтера _____ **М.А. Казаков**

Дата "08" февраля 2011г.

Закрытое акционерное общество ОГРН 1101326001619 Республика Мордовия «Комбинат Упаковочных Решений» ИНН 1326215701 г.Саранск

Региональное отделение Федеральной службы по финансовым рынкам в Приволжском федеральном округе

1. Вид, категория (тип) ценных бумаг: ***акции именные***

Категория акций ***обыкновенные***

2. Форма ценных бумаг: ***бездокументарные***

3. Способ размещения ценных бумаг:
закрытая подписка

4. Фактический срок размещения ценных бумаг:

Дата фактического начала размещения ценных бумаг (дата заключения первого договора, направленного на отчуждение ценной бумаги (ценных бумаг)): ***27.12.2010***

Дата фактического окончания размещения ценных бумаг (дата внесения последней записи по лицевому счету (счету депо) приобретателя ценных бумаг или дата передачи последнего сертификата ценных бумаг приобретателю): ***17.01.2011***

В соответствии со ст. 40 и 41 Федерального закона "Об акционерных обществах" преимущественное право приобретения ценных бумаг не предоставлялось

5. Номинальная стоимость каждой ценной бумаги выпуска (дополнительного выпуска)

Номинальная стоимость ценной бумаги выпуска (руб.): ***100***

6. Количество размещенных ценных бумаг (штук):

Количество фактически размещенных ценных бумаг (штук): ***400000***

Количество фактически размещенных ценных бумаг, оплачиваемых денежными средствами (штук): ***400000***

Количество фактически размещенных ценных бумаг, оплачиваемых иным имуществом (штук): ***0***

Количество размещенных дробных акций и их совокупная номинальная стоимость: ***0***

В соответствии со ст. 40 и 41 Федерального закона "Об акционерных обществах" преимущественное право приобретения ценных бумаг не предоставлялось
Дробные акции не размещались

7. Цена (цены) размещения ценных бумаг:

Цена размещения,руб./иностр.валюта	***Единица измерения***	***Количество ценных бумаг, размещенных по указанной цене, штук***
100	***рубль российский***	***400000***

8. Общий объем поступлений за размещенные ценные бумаги:

а) общая сумма (стоимость) имущества в рублях (в том числе денежные средства в рублях, сумма иностранной валюты по курсу Центрального банка Российской Федерации на момент внесения и стоимость иного имущества (материальных и нематериальных активов), внесенного в оплату размещенных ценных

бумаг: *40000000*

б) сумма денежных средств в рублях, внесенная в оплату размещенных ценных бумаг: *40000000*

в) сумма иностранной валюты, выраженная в рублях по курсу Центрального банка Российской Федерации на момент внесения (предъявления в банк поручения на перечисление денежных средств в иностранной валюте на банковский счет эмитента или посредника в иностранной валюте), внесенная в оплату размещенных ценных бумаг: *0*

г) стоимость иного имущества (материальных и нематериальных активов), выраженная рублях, внесенного в оплату размещенных ценных бумаг: *0*

9. Доля ценных бумаг, при неразмещении которой выпуск (дополнительный выпуск) ценных бумаг признается несостоявшимся:

Решением о выпуске ценных бумаг не предусмотрена доля ценных бумаг, при неразмещении которой выпуск признается несостоявшимся

10. Доля размещенных и неразмещенных ценных бумаг выпуска (дополнительного выпуска):

Доля размещенных ценных бумаг выпуска (дополнительного выпуска) в процентах от общего количества ценных бумаг выпуска: *100*

Доля неразмещенных ценных бумаг выпуска (дополнительного выпуска) в процентах от общего количества ценных бумаг выпуска: *0*

11. Крупные сделки эмитента, а также сделки, в совершении которых имелась заинтересованность эмитента, совершенные в процессе размещения ценных бумаг:

В соответствии с Федеральным законом "Об акционерных обществах" сделки, связанные с размещением посредством подписки обыкновенных акций общества, не являются крупными

Сделки, в совершении которых имелась заинтересованность, и которые в соответствии с требованиями федеральных законов требовали их одобрения, не совершались

12. Сведения о лицах, зарегистрированных в реестре акционеров эмитента:

Полное наименование: ***Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "ПРОФИНВЕСТ"***

На имя лица в реестре акционеров эмитента зарегистрированы:

а) акции, составляющие не менее чем 2 процента уставного капитала эмитента, с указанием доли участия в уставном капитале эмитента
Доля участия в уставном капитале эмитента (%): *99,975*

б) обыкновенные акции, составляющие не менее чем 2 процента обыкновенных акций эмитента, с указанием доли принадлежащих им обыкновенных акций эмитента
Доля принадлежащих обыкновенных акций эмитента (%): *99,975*

в) именные ценные бумаги, конвертируемые в акции эмитента, если в результате конвертации в совокупности с акциями, уже зарегистрированными на имя данного лица, количество акций, зарегистрированных на имя указанного лица, составит не менее чем 2 процента уставного капитала

эмитента, с указанием доли участия в уставном капитале эмитента: такой доли нет

г) именные ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции эмитента, если в результате конвертации в совокупности с обыкновенными акциями, уже зарегистрированными на имя данного лица, количество обыкновенных акций, зарегистрированных на имя указанного лица, составит не менее чем 2 процента обыкновенных акций эмитента, с указанием доли принадлежащих им обыкновенных акций эмитента: такой доли нет

13. Сведения о лицах, входящих в состав органов управления эмитента:

а) Совет директоров (наблюдательный совет) не предусмотрен уставом

б) Коллегиальный исполнительный орган не предусмотрен уставом

в) лицо, занимающее должность (осуществляющее функции) единоличного исполнительного органа акционерного общества - эмитента:

Фамилия, имя, отчество: ***Казаков Михаил Александрович***

Занимаемая должность в акционерном обществе - эмитенте: ***Генеральный директор***

Указанное лицо должностей в других организациях не занимает

Доля участия указанного лица в уставном капитале эмитента (%): ***0,025***

Доля принадлежащих указанному лицу обыкновенных акций эмитента (%): ***0,025***

Доля обыкновенных акций эмитента, в которые могут быть конвертированы принадлежащие указанному лицу ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции, в процентах от общего количества размещенных обыкновенных акций и количества обыкновенных акций, в которые могут быть конвертированы ценные бумаги, конвертируемые в обыкновенные акции эмитента (%): ***0***

4

скреплено печатью 4 листов (а)

Генеральный директор
_____ М.А. Казаков

Лицо, осуществляющее
функции главного бухгалтера
_____ М.А. Казаков

М.П.



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия

повторное, взамен свидетельства : серия 13 ГА № 553252 , дата выдачи 05.08.2011

Дата выдачи: "06" сентября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи объекта незавершенного строительства от 11.07.2011

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Комбинат Упаковочных Решений", ИНН: 1326215701, ОГРН: 1101326001919, дата гос.регистрации: 19.07.2010, наименование регистрирующего органа: Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г.Саранска, КПП: 132601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Мордовия, г.Саранск, Ленинский район, ул.Рабочая, д.111

Вид права: Собственность

Объект права: объект незавершенного строительства, назначение: объект незавершенного строительства, Площадь застройки 1122,3кв. м, Степень готовности 95%, инв.№ 2913, лит. З, адрес объекта: Республика Мордовия, г.Саранск, Пролетарский район, ул.2-я Промышленная

Кадастровый (или условный) номер: 13-13-01/112/2011-350

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" августа 2011 года сделана запись регистрации № 13-13-01/263/2011-043

Регистратор Аникина Ю. В. (подпись)

13 ГА 530479

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Мордовия

повторное, взамен свидетельства : серия 13 ГА № 553262 , дата выдачи 05.08.2011

Дата выдачи: "06" сентября 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи объекта незавершенного строительства от 19.07.2011

Субъект (субъекты) права: Закрытое акционерное общество "Комбинат Упаковочных Решений", ИНН: 1326215701, ОГРН: 1101326001919, дата гос.регистрации: 19.07.2010, наименование регистрирующего органа: Инспекцией Федеральной налоговой службы по Ленинскому району г.Саранска, КПП: 132601001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Мордовия, г.Саранск, Ленинский район, ул.Рабочая, д.111

Вид права: Собственность

Объект права: объект незавершенного строительства, назначение: объект незавершенного строительства, площадь застройки 310,4 кв. м, Степень готовности 95%, инв.№ 2914, лит. И,И1, адрес объекта: Республика Мордовия, г.Саранск, Пролетарский район, ул.2-я Промышленная

Кадастровый (или условный) номер: 13-13-01/112/2011-328

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "05" августа 2011 года сделана запись регистрации № 13-13-01/263/2011-044

Регистратор Алишина Ю.В. (подпись)

М.П.

13ГА 530480

13

Бухгалтерский баланс
на 31 декабря 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
	по ОКПО	63980413		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	1326215701		
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД 2			
Организационно-правовая форма / форма собственности				
Непубличные акционерные общества /	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Организация **Акционерное общество "Комбинат Упаковочных Решений"**

Местонахождение (адрес)

430003, Мордовия Респ, г. Саранск, ул. Рабочая, дом № 115

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	16 561	20 689	24 817
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	1 805	1 805	1 805
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	18 365	22 493	26 621
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	8 166	3 258	1 784
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	123 819	96 095	23 341
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	33 447	33 947	-
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	16	27	142
	Прочие оборотные активы	1260	254	19	19
	Итого по разделу II	1200	165 702	133 346	25 286
	БАЛАНС	1600	184 068	155 839	51 907

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.	На 31 декабря 2018 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	50 010	50 010	50 010
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 899	1 818	904
	Итого по разделу III	1300	51 909	51 828	50 914
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	-	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	132 159	104 011	994
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	132 159	104 011	994
	БАЛАНС	1700	184 068	155 839	51 907

Руководитель _____ **Рощин Юрий Владимирович**
(подпись) (расшифровка подписи)

2 февраля 2021 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Декабрь 2020 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	31	12	2020
Организация **Акционерное общество "Комбинат Упаковочных Решений"**	по ОКПО	63980413		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	1326215701		
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД 2			
Организационно-правовая форма / форма собственности				
Непубличные акционерные общества /	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Выручка	2110	30 536	30 809
	Себестоимость продаж	2120	(28 189)	(23 912)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	2 347	6 897
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(5 396)	(7 126)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(3 049)	(229)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	32 912	18 929
	Прочие расходы	2350	(29 768)	(17 683)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	95	1 017
	Налог на прибыль	2410	(19)	(203)
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	(14)	(102)
	отложенный налог на прибыль	2412	-	-
	Прочее	2460	5	(102)
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	81	712

Форма 0710002 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Декабрь 2020 г.	За Январь - Декабрь 2019 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	81	712
	СПРАВОЧНО			
	Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ (подпись) **Рощин Юрий Владимирович** (расшифровка подписи)

2 февраля 2021 г.

Бухгалтерский баланс
на 30 ноября 2021 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710001		
	Дата (число, месяц, год)	30	11	2021
Организация **Акционерное общество "Комбинат Упаковочных Решений"**	по ОКПО	63980413		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	1326215701		
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД 2			
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества** /	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Местонахождение (адрес)

430003, Мордовия Респ, г. Саранск, ул. Рабочая, дом № 115

Бухгалтерская отчетность подлежит обязательному аудиту ☐ ДА ☐ НЕТ

Наименование аудиторской организации/фамилия, имя, отчество (при наличии) индивидуального аудитора

Идентификационный номер налогоплательщика аудиторской организации/индивидуального аудитора	ИНН	
Основной государственный регистрационный номер аудиторской организации/индивидуального аудитора	ОГРН/ ОГРНИП	

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 ноября 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	АКТИВ				
	I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Нематериальные активы	1110	-	-	-
	Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
	Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
	Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
	Основные средства	1150	12 777	16 561	20 689
	Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
	Финансовые вложения	1170	-	-	-
	Отложенные налоговые активы	1180	2 771	1 805	1 805
	Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
	Итого по разделу I	1100	15 548	18 365	22 493
	II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ				
	Запасы	1210	11 872	8 166	3 258
	Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	(267)	-	-
	Дебиторская задолженность	1230	69 117	123 687	96 095
	Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	31 862	33 447	33 947
	Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	15	16	27
	Прочие оборотные активы	1260	125	456	19
	Итого по разделу II	1200	112 725	165 772	133 346
	БАЛАНС	1600	128 273	184 138	155 839

Форма 0710001 с.2

Пояснения	Наименование показателя	Код	На 30 ноября 2021 г.	На 31 декабря 2020 г.	На 31 декабря 2019 г.
	ПАССИВ				
	III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ				
	Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	50 010	50 010	50 010
	Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
	Переоценка внеоборотных активов	1340	-	-	-
	Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
	Резервный капитал	1360	-	-	-
	Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	1 002	1 902	1 818
	Итого по разделу III	1300	51 012	51 912	51 828
	IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1410	-	-	-
	Отложенные налоговые обязательства	1420	741	-	-
	Оценочные обязательства	1430	-	-	-
	Прочие обязательства	1450	-	-	-
	Итого по разделу IV	1400	741	-	-
	V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА				
	Заемные средства	1510	-	-	-
	Кредиторская задолженность	1520	76 520	132 225	104 011
	Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
	Оценочные обязательства	1540	-	-	-
	Прочие обязательства	1550	-	-	-
	Итого по разделу V	1500	76 520	132 225	104 011
	БАЛАНС	1700	128 273	184 138	155 839

Руководитель _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

30 ноября 2021 г.

Отчет о финансовых результатах

за Январь - Ноябрь 2021 г.

		Коды		
	Форма по ОКУД	0710002		
	Дата (число, месяц, год)	30	11	2021
Организация **Акционерное общество "Комбинат Упаковочных Решений"**	по ОКПО	63980413		
Идентификационный номер налогоплательщика	ИНН	1326215701		
Вид экономической деятельности	по ОКВЭД 2			
Организационно-правовая форма / форма собственности **Непубличные акционерные общества** /	по ОКОПФ / ОКФС	12267	16	
Единица измерения: в тыс. рублей	по ОКЕИ	384		

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Ноябрь 2021 г.	За Январь - Ноябрь 2020 г.
	Выручка	2110	1 940	22 753
	Себестоимость продаж	2120	(1 564)	(20 782)
	Валовая прибыль (убыток)	2100	376	1 971
	Коммерческие расходы	2210	-	-
	Управленческие расходы	2220	(1 672)	(4 891)
	Прибыль (убыток) от продаж	2200	(1 296)	(2 920)
	Доходы от участия в других организациях	2310	-	-
	Проценты к получению	2320	-	-
	Проценты к уплате	2330	-	-
	Прочие доходы	2340	4 287	28 363
	Прочие расходы	2350	(4 117)	(25 486)
	Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	(1 126)	(43)
	Налог на прибыль	2410	225	8
	в том числе: текущий налог на прибыль	2411	-	9
	отложенный налог на прибыль	2412	225	8
	Прочее	2460	-	-
	в том числе:			
	Чистая прибыль (убыток)	2400	(901)	(35)

Форма 0710002 с 2

Пояснения	Наименование показателя	Код	За Январь - Ноябрь 2021 г.	За Январь - Ноябрь 2020 г.
	Результат от переоценки внеоборотных активов, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2510	-	-
	Результат от прочих операций, не включаемый в чистую прибыль (убыток) периода	2520	-	-
	Налог на прибыль от операций, результат которых не включается в чистую прибыль (убыток) периода	2530	-	-
	Совокупный финансовый результат периода	2500	(901)	(35)
	СПРАВОЧНО Базовая прибыль (убыток) на акцию	2900	-	-
	Разводненная прибыль (убыток) на акцию	2910	-	-

Руководитель _____ (подпись) _____ (расшифровка подписи)

30 ноября 2021 г.

Акционерное общество "Комбинат Упаковочных Решений"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 60.02 за Январь 2021 г. - Ноябрь 2021 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Единица измерения: рубль (код по ОКЕИ 383)

Счет Контрагенты Договоры Документы расчетов с контрагентом	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
60.02	597 219,48		1 153 747,61	879 235,61	871 731,48	
Газпром газораспределение Саранск АО			4 875,49	4 875,49		
Основной			4 875,49	4 875,49		
Списание с расчетного счета 00000000070 от 18.02.2021 0:00:00			931,82	931,82		
Списание с расчетного счета 00000000131 от 17.03.2021 0:00:00			2 898,77	2 898,77		
Расходный кассовый ордер 00000000012 от 25.05.2021 20:51:57			113,08	113,08		
Расходный кассовый ордер 00000000013 от 25.05.2021 20:51:58			931,82	931,82		
Газпром межрегионгаз Саранск			77 329,18	77 329,18		
Основной договор			77 329,18	77 329,18		
Списание с расчетного счета 00000000012 от 14.01.2021 0:00:00			1 826,00	1 826,00		
Списание с расчетного счета 00000000109 от 04.03.2021 0:00:00			3,18	3,18		
Списание с расчетного счета 00000000152 от 30.03.2021 0:00:00			75 500,00	75 500,00		
Деловые линии ООО	250,00				250,00	
Основной	250,00				250,00	
Списание с расчетного счета 00000000628 от 24.12.2019 0:00:00	250,00				250,00	
ЕВРАЗ Металл Инпром АО	833,79				833,79	
Основной	833,79				833,79	
Списание с расчетного счета 00000000034 от 06.02.2018 0:00:00	833,79				833,79	
Мордовская энергосбытовая компания ПАО			283 535,09	224 324,99	59 210,10	
Основной договор			283 535,09	224 324,99	59 210,10	
Списание с расчетного счета 00000000011 от 14.01.2021 0:00:00			1 796,96	1 796,96		
Списание с расчетного счета 00000000032 от 29.01.2021 0:00:00			70 000,00	70 000,00		
Списание с расчетного счета 00000000085 от 26.02.2021 0:00:00			91 238,13	91 238,13		
Списание с расчетного счета 00000000153 от 30.03.2021 0:00:00			40 000,00	40 000,00		
Поступление товаров и услуг 00000000038 от 31.03.2021 15:51:10			80 500,00	21 289,90	59 210,10	
Р.О.С.Т.			2 300,00	2 300,00		
Основной			2 300,00	2 300,00		
Поступление товаров и услуг 00000000039 от 31.03.2021 0:00:00			2 300,00	2 300,00		
Саранский полиграфический комбинат ООО	596 135,69		745 000,00	529 802,51	811 333,18	
Договор №03/07/20 от 03.07.20	596 135,69			529 802,51	66 333,18	
Списание с расчетного счета 00000000522 от 07.12.2020 0:00:00	84 135,69			84 135,69		
Списание с расчетного счета 00000000528 от 09.12.2020 0:00:00	512 000,00			445 666,82	66 333,18	
Договор №1/21 от 25.01.21			745 000,00		745 000,00	
Списание с расчетного счета 00000000037 от 02.02.2021 0:00:00			380 000,00		380 000,00	
Списание с расчетного счета 00000000146 от 22.03.2021 0:00:00			365 000,00		365 000,00	
СВЯЗЬТЕЛЕКОМ ООО			33 000,00	33 000,00		
Основной			33 000,00	33 000,00		
Списание с расчетного счета 00000000023 от 27.01.2021 0:00:00			11 000,00	11 000,00		

Списание с расчетного счета 00000000087 от 26.02.2021 0:00:00				11 000,00	11 000,00		
Поступление товаров и услуг 00000000036 от 31.03.2021 15:51:04				11 000,00	11 000,00		
ТрансТелеКом Компания				5 727,85	5 727,85		
Основной договор				5 727,85	5 727,85		
Списание с расчетного счета 00000000005 от 13.01.2021 0:00:00				1 980,00	1 980,00		
Списание с расчетного счета 00000000078 от 20.02.2021 0:00:00				1 980,00	1 980,00		
Списание с расчетного счета 00000000133 от 17.03.2021 0:00:00				1 767,85	1 767,85		
ТТК-Связь ООО				1 980,00	1 875,59	104,41	
Основной				1 980,00	1 875,59	104,41	
Поступление товаров и услуг 00000000041 от 31.03.2021 23:59:59				1 980,00	1 875,59	104,41	
Итого	**597 219,48**			**1 153 747,61**	**879 235,61**	**871 731,48**	

Генеральный директор Пенин Е.О



Акционерное общество "Комбинат Упаковочных Решений"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 62.01 за Январь 2021 г. - Ноябрь 2021 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Единица измерения: рубль (код по ОКЕИ 383)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Контрагенты	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
62.01	48 877 663,70		2 328 339,18	5 456 913,38	45 749 089,50	
АО ППК	6 609 794,97		342 296,30	1 226 526,87	5 725 564,40	
Ламзурь ОАО	27 906 107,48			2 896 481,97	25 009 625,51	
Паприка ООО			822 200,00	822 200,00		
Саранский полиграфический комбинат ООО	14 361 758,37		628 742,35	511 704,54	14 478 796,18	
Стальресурс	2,88		535 100,53		535 103,41	
Итого	**48 877 663,70**		**2 328 339,18**	**5 456 913,38**	**45 749 089,50**	

Генеральный директор Пенин Е.О.

Акционерное общество "Комбинат Упаковочных Решений"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 62.31 за Январь 2021 г. - Ноябрь 2021 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Единица измерения: рубль (код по ОКЕИ 383)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Контрагенты	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
62.31	21 784 168,67		714 838,72	945 856,04	21 553 151,35	
Ламзурь ОАО	21 784 168,67		714 838,72	945 856,04	21 553 151,35	
Итого	**21 784 168,67**		**714 838,72**	**945 856,04**	**21 553 151,35**	

Генеральный директор Пенин Е.О.

Акционерное общество "Комбинат Упаковочных Решений"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 68.02 за Январь 2021 г. - Ноябрь 2021 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Единица измерения: рубль (код по ОКЕИ 383)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Виды платежей в бюджет (фонды)	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
68.02		122 550,47	670 134,38	388 055,86	159 528,05	
Налог (взносы): начислено / уплачено		122 550,47	670 134,38	388 055,86	159 528,05	
Итого		**122 550,47**	**670 134,38**	**388 055,86**	**159 528,05**	

Генеральный директор Пенин Е.О.

Акционерное общество "Комбинат Упаковочных Решений"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 76.09 за Январь 2021 г. - Ноябрь 2021 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Единица измерения: рубль (код по ОКЕИ 383)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Контрагенты	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
76.09	160 399,62		4 470 485,92	3 846 809,14	784 076,40	
Альянс Ойл ООО	3 746,83				3 746,83	
ИКТ АО	13 000,00			13 000,00		
Кедр-ОС ЧОО ООО			50 000,00	50 000,00		
Ламзурь ОАО	491 009,46		1 260 259,36	1 231 958,13	519 310,69	
Ламзурь С ООО	4 317 883,44		1 389 055,07		5 706 938,51	
ППК АО		3 224 072,71	2 000,00	1 188 463,55		4 410 536,26
Р.О.С.Т.			6 900,00	6 900,00		
Саранский полиграфический комбинат ООО		1 441 167,40	1 631 922,07	1 292 057,46		1 101 302,79
Управление градостроительства			60 000,00	60 000,00		
УФК по РМ (Отд. суд.приставов)			65 919,42		65 919,42	
Центр спец.охраны и техники ООО ЧОО			4 430,00	4 430,00		
Итого	**160 399,62**		**4 470 485,92**	**3 846 809,14**	**784 076,40**	

Генеральный директор _____ Пенин Е.О.

Акционерное общество "Комбинат Упаковочных Решений"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 10.01 за Январь 2021 г. - Ноябрь 2021 г.

Единица измерения: рубль (код по ОКЕИ 383)

Счет / Номенклатура / Склады	Показатели	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
10.01	БУ	5 651 044,34				5 651 044,34	
	Кол.	32 662,579				32 662,579	
Клей SF-707-A 200кг	БУ	982 397,16				982 397,16	
	Кол.	2 689,218				2 689,218	
Основной склад	БУ	982 397,16				982 397,16	
	Кол.	2 689,218				2 689,218	
Пленка Biaxplen HMIL M 20*1050	БУ	1 711 239,01				1 711 239,01	
	Кол.	9 865,197				9 865,197	
Основной склад	БУ	1 711 239,01				1 711 239,01	
	Кол.	9 865,197				9 865,197	
Пленка Biaxplen HMIL M 30*1050	БУ	258 323,61				258 323,61	
	Кол.	1 551,400				1 551,400	
Основной склад	БУ	258 323,61				258 323,61	
	Кол.	1 551,400				1 551,400	
Пленка полиэстер film толщ12мкм 1130мм	БУ	839 872,73				839 872,73	
	Кол.	5 751,765				5 751,765	
Основной склад	БУ	839 872,73				839 872,73	
	Кол.	5 751,765				5 751,765	
Пленка ПЭ-П-СП-001 0,040*1060	БУ	810 081,44				810 081,44	
	Кол.	6 566,600				6 566,600	
Основной склад	БУ	810 081,44				810 081,44	
	Кол.	6 566,600				6 566,600	
Пленка ПЭ-П-СП-001 0,040*1100	БУ	71 672,73				71 672,73	
	Кол.	528,950				528,950	
Основной склад	БУ	71 672,73				71 672,73	
	Кол.	528,950				528,950	
Пленка ПЭТ универсальная прозрач. т.12 мкм ш.1130мм	БУ	104 549,78				104 549,78	
	Кол.	610,688				610,688	
Основной склад	БУ	104 549,78				104 549,78	
	Кол.	610,688				610,688	
Пленка ПЭТ химобработанная т.12 мкм ш.1140мм	БУ	872 907,88				872 907,88	
	Кол.	5 098,761				5 098,761	
Основной склад	БУ	872 907,88				872 907,88	
	Кол.	5 098,761				5 098,761	
Итого	**БУ**	**5 651 044,34**				**5 651 044,34**	
	Кол.	**32 662,579**				**32 662,579**	

Генеральный директор Пенин Е.О.

Акционерное общество "Комбинат Упаковочных Решений"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 20.01 за Январь 2021 г. - Ноябрь 2021 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Единица измерения: рубль (код по ОКЕИ 383)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Подразделение	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Номенклатурные группы						
Статьи затрат						
20.01			4 150 583,92	444 120,17	3 706 463,75	
Основное подразделение			4 150 583,92	444 120,17	3 706 463,75	
Основная номенклатурная группа			4 150 583,92	444 120,17	3 706 463,75	
<...>				444 120,17		
Амортизация ОС			937 647,22			
Амортизация ОС			2 751 960,64			
Заработная плата			352 697,83			
Налоги от ФОТ			108 278,23			
Итого			4 150 583,92	444 120,17	3 706 463,75	

Генеральный директор Пенин Е.О.

Акционерное общество "Комбинат Упаковочных Решений"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 41.01 за Январь 2021 г. - Ноябрь 2021 г.

Единица измерения: рубль (код по ОКЕИ 383)

Счет / Номенклатура / Склады	Показатели	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
		Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
41.01	БУ	2 514 659,18		1 119 870,86	1 119 870,86	2 514 659,18	
	Кол.	8 559,085		3 375,450	3 375,450	8 559,085	
Уп.пл. Барбарис цельный	БУ			51 767,70	51 767,70		
	Кол.			167,300	167,300		
Основной склад	БУ			51 767,70	51 767,70		
	Кол.			167,300	167,300		
Уп.пл. Бон Амур Ирис с нач мягкая карам 200 г	БУ			90 854,79	90 854,79		
	Кол.			325,450	325,450		
Основной склад	БУ			90 854,79	90 854,79		
	Кол.			325,450	325,450		
Уп.пл. Зелень сушеная петрушка	БУ			51 974,55	51 974,55		
	Кол.			167,950	167,950		
Основной склад	БУ			51 974,55	51 974,55		
	Кол.			167,950	167,950		
Уп.пл. Зелень сушеная укроп	БУ			51 976,96	51 976,96		
	Кол.			167,950	167,950		
Основной склад	БУ			51 976,96	51 976,96		
	Кол.			167,950	167,950		
Уп.пл. Зира	БУ			58 565,36	58 565,36		
	Кол.			188,900	188,900		
Основной склад	БУ			58 565,36	58 565,36		
	Кол.			188,900	188,900		
Уп.пл. Кардамон	БУ			58 206,94	58 206,94		
	Кол.			187,750	187,750		
Основной склад	БУ			58 206,94	58 206,94		
	Кол.			187,750	187,750		
Уп.пл. Кориандр молотый	БУ			58 149,19	58 149,19		
	Кол.			187,550	187,550		
Основной склад	БУ			58 149,19	58 149,19		
	Кол.			187,550	187,550		
Уп.пл. Куркума молотая	БУ			51 899,97	51 899,97		
	Кол.			167,700	167,700		
Основной склад	БУ			51 899,97	51 899,97		
	Кол.			167,700	167,700		
Уп.пл. Орегано сушеный	БУ			58 055,38	58 055,38		
	Кол.			187,250	187,250		
Основной склад	БУ			58 055,38	58 055,38		
	Кол.			187,250	187,250		
Уп.пл. Паприка молотая	БУ			52 270,43	52 270,43		
	Кол.			168,900	168,900		
Основной склад	БУ			52 270,43	52 270,43		
	Кол.			168,900	168,900		
Уп.пл. Перец черный молотый	БУ			58 197,30	58 197,30		
	Кол.			187,700	187,700		
Основной склад	БУ			58 197,30	58 197,30		
	Кол.			187,700	187,700		
Упак.пленка Бон Амур Ирис с нач.шок.вкусом 200г	БУ	980 540,76				980 540,76	
	Кол.	3 337,443				3 337,443	
Основной склад	БУ	980 540,76				980 540,76	
	Кол.	3 337,443				3 337,443	
Флексоформы Барбарис	БУ			16 798,49	16 798,49		
	Кол.			2,000	2,000		
Основной склад	БУ			16 798,49	16 798,49		
	Кол.			2,000	2,000		
Флексоформы Зелень сушеная петрушка	БУ			16 798,50	16 798,50		
	Кол.			2,000	2,000		
Основной склад	БУ			16 798,50	16 798,50		
	Кол.			2,000	2,000		
Флексоформы Зира	БУ			8 662,50	8 662,50		
	Кол.			1,000	1,000		
Основной склад	БУ			8 662,50	8 662,50		
	Кол.			1,000	1,000		
Флексоформы Кардамон молотый	БУ			8 662,50	8 662,50		
	Кол.			1,000	1,000		
Основной склад	БУ			8 662,50	8 662,50		
	Кол.			1,000	1,000		
Флексоформы Кориандр молотый	БУ			8 662,50	8 662,50		
	Кол.			1,000	1,000		
Основной склад	БУ			8 662,50	8 662,50		
	Кол.			1,000	1,000		
Флексоформы Куркума молотая	БУ			16 798,50	16 798,50		
	Кол.			2,000	2,000		
Основной склад	БУ			16 798,50	16 798,50		
	Кол.			2,000	2,000		
Флексоформы Орегано	БУ			8 662,50	8 662,50		
	Кол.			1,000	1,000		
Основной склад	БУ			8 662,50	8 662,50		
	Кол.			1,000	1,000		
Флексоформы Паприка молотая	БУ			16 798,50	16 798,50		
	Кол.			2,000	2,000		
Основной склад	БУ			16 798,50	16 798,50		
	Кол.			2,000	2,000		
Флексоформы Перец черный молотый	БУ			8 662,50	8 662,50		
	Кол.			1,000	1,000		
Основной склад	БУ			8 662,50	8 662,50		
	Кол.			1,000	1,000		
Флексоформы Укроп	БУ			16 798,50	16 798,50		
	Кол.			2,000	2,000		
Основной склад	БУ			16 798,50	16 798,50		
	Кол.			2,000	2,000		

Этикет Бон Амур Ирис с начинкой мягкая карамель	БУ	416 191,7				416 191,79	
	Кол.	1 416,58				1 416,582	
Основной склад	БУ	416 191,7				416 191,79	
	Кол.	1 416,58				1 416,582	
Этикет Бон Амур ирис с начинкой мягкая карамель	БУ			175 232,92	175 232,92		
	Кол.			627,700	627,700		
Основной склад	БУ			175 232,92	175 232,92		
	Кол.			627,700	627,700		
Этикет Бон Амур Ирис с начинкой с шоколадным вк.	БУ	1 117 926,6				1 117 926,63	
	Кол.	3 805,06				3 805,060	
Основной склад	БУ	1 117 926,6				1 117 926,63	
	Кол.	3 805,06				3 805,060	
Этикет Бон Амур ирис с начинкой со вкусом шоколада	БУ			175 414,38	175 414,38		
	Кол.			628,350	628,350		
Основной склад	БУ			175 414,38	175 414,38		
	Кол.			628,350	628,350		
Итого	**БУ**	**2 514 659,18**		**1 119 870,86**	**1 119 870,86**	**2 514 659,18**	
	Кол.	**8 559,085**		**3 375,450**	**3 375,450**	**8 559,085**	

Генеральный директор Панин Е.О.

Акционерное общество "Комбинат Упаковочных Решений"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 60.21 за Январь 2021 г. - Ноябрь 2021 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Единица измерения: рубль (код по ОКЕИ 383)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Контрагенты	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
60.21		1 740 643,00	94 037,44	85 812,01		1 732 417,57
Саранский полиграфический комбинат ООО		1 740 643,00	94 037,44	85 812,01		1 732 417,57
Итого		**1 740 643,00**	**94 037,44**	**85 812,01**		**1 732 417,57**

Генеральный директор _____ Пенин Е.О.

Акционерное общество "Комбинат Упаковочных Решений"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 60.31 за Январь 2021 г. - Ноябрь 2021 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Единица измерения: рубль (код по ОКЕИ 383)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Контрагенты	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
60.31		21 854 391,03	948 711,77	716 842,64		21 622 521,90
Саранский полиграфический комбинат ООО		21 854 391,03	948 711,77	716 842,64		21 622 521,90
Итого		**21 854 391,03**	**948 711,77**	**716 842,64**		**21 622 521,90**

Генеральный директор _____ Пенин Е.О.

Акционерное общество "Комбинат Упаковочных Решений"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 60.01 за Январь 2021 г. - Ноябрь 2021 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Единица измерения: рубль (код по ОКЕИ 383)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Контрагенты	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
60.01		11 848 637,09	5 439 428,31	2 496 599,18		38 905 807,96
Акишина Ю.В.ИП				13 000,00		13 000,00
Газпром газораспределение Саранск АО			13 077,49	15 863,18		2 785,69
Газпром межрегионгаз Саранск		48 174,00	267 390,00	223 502,26		4 286,26
Дельта ООО ЧОО		962 210,62				962 210,62
ИКТ АО			13 000,00	13 000,00		
Кедр-ОС ЧОО ООО			50 000,00	410 000,00		360 000,00
Ламзурь ОАО		9 318 948,28		12 386,78		9 331 335,06
Мордовская энергосбытовая компания ПАО		78 203,04	325 689,90	301 451,31		53 964,45
Р.О.С.Т.			21 500,00	44 000,00		22 500,00
Саранский полиграфический комбинат ООО		31 278 566,15	4 623 525,33	1 404 845,06		28 059 885,88
Светкина Е.В.			9 000,00	9 000,00		
СВЯЗЬТЕЛЕКОМ ООО			44 000,00	33 000,00		-11 000,00
ТрансТелеКом1		1 980,00	5 727,85	3 747,85		
ТТК-Связь ООО			1 875,59	5 835,59		3 960,00
Управление градостроительства		160 555,00	60 000,00			100 555,00
Филиал ООО "ТТК-Связь" "Макрорегион Волга"			212,15	212,15		
Центр спец.охраны и техники ООО ЧОО			4 430,00	6 755,00		2 325,00
Итого		**4 848 637,09**	**5 439 428,31**	**2 496 599,18**		**38 905 807,96**

Генеральный директор Пенин Е.О.

Акционерное общество "Комбинат Упаковочных Решений"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 70 за Январь 2021 г. - Ноябрь 2021 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Единица измерения: рубль (код по ОКЕИ 383)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
70		115 063,00	760 144,94	547 001,07		98 080,87
Итого		**115 063,00**	**760 144,94**	**547 001,07**	**98 080,87**	

Генеральный директор Пенин Е.О.

Акционерное общество "Комбинат Упаковочных Решений"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 76.05 за Январь 2021 г. - Ноябрь 2021 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Единица измерения: рубль (код по ОКЕИ 383)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Контрагенты	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
76.05		14 132 000,00				14 132 000,00
Ламзурь ОАО	16 000 000,00				16 000 000,00	
Ламзурь С ООО	31 602 000,00				31 602 000,00	
ППК АО		31 434 000,00				31 434 000,00
Саранский полиграфический комбинат ООО		30 300 000,00				30 300 000,00
Итого		**14 132 000,00**				**14 132 000,00**

Генеральный директор — Панин Е.О.

Акционерное общество "Комбинат Упаковочных Решений"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 19 за Январь 2021 г. - Ноябрь 2021 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Единица измерения: рубль (код по ОКЕИ 383)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
19						
19.01			323 307,40	590 765,86	-267 458,46	
19.03				116 206,09	-116 206,09	
19.04			323 307,40	467 941,42	-144 634,02	
Итого				6 618,35	-6 618,35	
			323 307,40	**590 765,86**		**267 458,46**

Генеральный директор Пенин Е О

Акционерное общество "Комбинат Упаковочных Решений"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 77 за Январь 2021 г. - Ноябрь 2021 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Единица измерения: рубль (код по ОКЕИ 383)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Виды активов и обязательств	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
77						
Незавершенное производство				741 292,75		741 292,75
Итого				741 292,75		741 292,75
				741 292,75		**741 292,75**

Генеральный директор Пенин Е.О.

АО "Комбинат Упаковочных Решений"

Расшифровка основных средств на 30.11.2021 года

№ п/п	Наименование объекта	Инв.номер	Дата заключения контракта/договора поставки	Дата оплаты	Дата начала факт.эксплуатации	Дата ввода в эксплуатацию	Стоимость приобретения, руб.	Первоначальная стоимость объекта, руб.	Остаточная стоимость объекта, руб.	ОКОФ
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Электроподстанция	000000008	02.11.2011	02.11.2011 29.11.2011 30.12.2011 12.01.2012 06.03.2012 13.03.2012	01.05.2013	01.05.2013	683 361,46	683 361,46	392 932,78	143 520 521
2	Бессольвентный ламинатор	000000001	10.03.2011	11.04.2011 29.11.2011 08.07.2013 01.08.2013	01.05.2013	01.05.2013	21 083 225,63	21 083 225,63	3 172 793,84	142 929 000
3	Бобинорезательная машина	000000002	10.03.2011	11.04.2011 29.11.2011 08.07.2013 01.08.2013	01.05.2013	01.05.2013	11 055 645,74	11 055 645,74	1 663 753,51	142 929 000
4	Весы HTR-220 CE Shinko	000000007	23.04.2012	23.04.2012	03.12.2012	03.12.2012	40 118,64	40 118,64		143 312 162
5	Здание1	000000010	27.07.2011	27.07.2011 05.08.2011 15.08.2011 31.08.2011 16.12.2011 31.12.2011 28.03.2012 30.03.2012	03.12.2012	03.12.2012	5 624 638,17	5 624 638,17	3 351 347,14	110 000 000
6	Здание2	000000011	21.07.2011	21.07.2011 05.08.2011 15.08.2011 31.08.2011 16.12.2011 31.12.2011 28.03.2012 30.03.2012 16.01.2013 04.02.2013 04.03.2013 05.03.2013 22.03.2013	03.12.2012	03.12.2012	4 028 872,89	4 028 872,89	2 400 536,80	110 000 000
7	Котельная	000000009	16.12.2011	16.12.2011 01.02.2012 23.03.2012 06.05.2012 23.10.2012 07.11.2012 21.11.2012 03.12.2012	03.12.2012	03.12.2012	2 119 664,68	2 119 664,68	406 269,29	142 897 030
8	Складское помещение	000000012	30.09.2013	30.09.2013 21.10.2013 22.10.2013 24.10.2013 30.10.2013 01.11.2013 06.11.2013 29.11.2013 23.12.2013 03.02.2014	03.12.2012	03.12.2012	2 778 655,63	2 778 655,63	1 389 317,43	110 000 000
	Итого							47 414 182,84	12 776 950,79	

Генеральный директор Пекин Е.О.

Акционерное общество "Комбинат Упаковочных Решений"

Оборотно-сальдовая ведомость по счету 97 за Январь 2021 г. - Ноябрь 2021 г.

Выводимые данные: БУ (данные бухгалтерского учета)

Единица измерения: рубль (код по ОКЕИ 383)

Счет	Сальдо на начало периода		Обороты за период		Сальдо на конец периода	
Подразделение	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит	Дебет	Кредит
Расходы будущих периодов						
97	456 221,21		2 131 120,88	2 461 920,74	125 421,35	
97.21	456 221,21		2 131 120,88	2 461 920,74	125 421,35	
АУП	254 180,27		440 303,24	663 400,18	31 083,33	
Аренда земельного участка	190 138,00			190 138,00		
Аудиторские услуги	45 000,00			41 250,00	3 750,00	
Заработная плата			104 650,00	104 650,00		
Заработная плата			16 620,00	16 620,00		
Заработная плата			55 017,00	55 017,00		
Охрана объекта			18 016,24	18 016,24		
Права использования "СБиС ЭО"	6 435,46		246 000,00	218 666,67	27 333,33	
Страхование имущества от огня и др.опасностей	12 606,81			6 435,46		
Основное подразделение	202 040,94		1 690 817,64	12 606,81		
Амортизация			276 391,14	1 798 520,56	94 338,02	
Амортизация			70 307,97	251 125,09	25 266,05	
Амортизация			50 360,91	63 880,83	6 427,14	
Амортизация			52 991,61	45 757,21	4 603,70	
Амортизация			46 310,94	48 147,43	4 844,18	
Амортизация			8 542,02	42 077,47	4 233,47	
Газ горючий природный			527 080,65	7 761,16	780,86	
Газ горючий природный			48 104,04	478 898,03	48 182,62	
Газ горючий природный			52 865,78	48 104,04		
Газ горючий природный	54 258,54		37 779,80	52 865,78		
Заработная плата			113 000,00	37 779,80		
Заработная плата			50 406,00	54 258,54		
Заработная плата			52 402,00	113 000,00		
Заработная плата			31 974,70	50 406,00		
Заработная плата			45 927,15	52 402,00		
Электроэнергия			36 016,70	31 974,70		
Электроэнергия			79 132,36	45 927,15		
Электроэнергия			45 185,46	36 016,70		
Электроэнергия			66 038,41	79 132,36		
Итого	147 782,40			45 185,46		
	456 221,21		**2 131 120,88**	66 038,41		
				2 461 920,74	**125 421,35**	
				147 782,40		

Генеральный директор Пенин Е.О.

Акционерное общество
«Комбинат Упаковочных Решений»

ИНН 1326215701/ КПП 132601001
Юридический адрес: 430003, РМ, г. Саранск,
ул. Рабочая, дом 115

Расшифровка статей бухгалтерского баланса
АО «Комбинат Упаковочных Решений»
на 30.11.2021
АКТИВ

1.Внеоборотные активы

№ стр. баланса	Наименование	Сумма (тыс.руб)	Срок возникновения
1150	Основные средства (бессольвентный ламинатор, бобинорезательная машина)	12 777	
1180	Отложенные налоговые активы (часть отложенного налога на прибыль)	2 771	
	Итого	**15 548**	

2.Оборотные активы

№ стр. баланса	Наименование	Сумма (тыс.руб.)	Срок погашения
1210	Материалы, товары Приложение счет 10.01	5 651	**не определен**
	Готовая продукция Приложение счет 41.01	2 515	
	Основное производство Приложение 20.01	3 707	
	Итого	**11 872**	

№ стр. баланса	Наименование	Сумма	Срок возникновения
1220	НДС	-267	
1250	Денежные средства (расчетный счет)	15	
1260	Прочие оборотные активы (программное обеспечение, страхование имущества) в т.ч.	125	
	Аудиторские услуги (01.01.21-31.12.21)	3	
	Амортизация (01.01.21-31.12.21)	94	
	Охрана (01.01.21-31.12.21)	27	

	Итого	**-127**	

№ стр. баланса	Наименование	Организация	Сумма (тыс.руб.)	Срок погашения
1230	Дебиторская задолженность	Поставщики Приложение 60.02	871	Не определен
		Покупатели Приложение 62.01	45 749	
		Приложение 62.31	21 553	
		Расчеты по налогам Приложение 68.02	160	
		Расчеты с прочими Приложение 76.09	785	
	Итого		**69 118**	

№ стр. баланса	Наименование	Сумма (тыс.руб)	Срок погашения
1240	Предоставленные займы		
	ОАО «Ламзурь»	14 478	(06.08.2019-15.08.2021)
	ООО «Ламзурь С»	17 384	(12.11.2019-31.08.2022)
	Итого	**31 862**	

ПАССИВ

3.Краткосрочные обязательства

№ стр. баланса	Наименование	Организация	Сумма (тыс.руб.)	Срок погашения
1520	Кредиторская задолженность	Поставщики Приложение 60.01	38 906	Не определен
		Приложение 60.21	1 732	
		Приложение 60.31	21 622	
		Покупатели Приложение 62.02	35	
		Оплата труда Приложение 70	-98	
		Прочие Приложение 76.05	14 132	

	Расчеты по налогам и сборам	НДФЛ Социальные отчисления Налог на имущество	5 114 71	Не определен
	Итого		**76 520**	

4.Капитал и резервы

№ стр. баланса	Наименование	Сумма (тыс.руб.)	Срок возникновения
1310	Уставный капитал	50 010	
1370	Нераспределенная прибыль	1 002	
	Итого	**51 012**	

5.Долгосрочные обязательства

№ стр. баланса	Наименование	Сумма (тыс.руб.)	Срок возникновения
1310	Отложенные налоговые обязательства	741	
	Итого	**741**	

Генеральный директор Пенин О.Е.

АКЦИОНЕРНОЕ ОБЩЕСТВО
«КОМБИНАТ УПАКОВОЧНЫХ РЕШЕНИЙ»
ИНН 1326215701 / КПП 132601001
АДРЕС: 430003, РМ, Г. САРАНСК, УЛ. РАБОЧАЯ, ДОМ 115
ТЕЛЕФОН: 23-13-22, ФАКС: 24-42-70

Расшифровка кредитов и займов на 30.11.21 г.

Наименование организации, № договора займа	Дата размещения, Срок возврата	Процентная ставка (%), Сумма (тыс.руб.)
ОАО «Ламзурь» №06/08/19 от 06.08.19	(06.08.2019-15.08.2021)	13 14 478
ООО «Ламзурь С» №12/11/19 от 12.11.19	(12.11.2019-31.08.2022)	11,5 17 384
Итого		**31 862**

Генеральный директор Пенин Е.О.

Акционерное общество
«Комбинат Упаковочных Решений»
ИНН 1326215701/ КПП 132601001
Юридический адрес: 430003, РМ, г. Саранск,
ул. Рабочая, дом 115

Расшифровка статей отчета о финансовых результатах
АО «Комбинат Упаковочных Решений»
на 30.11.2021г.

№ стр. баланса	Наименование	Сумма (тыс.руб.)
2110	Выручка	1 940
2120	Себестоимость продаж	-1 564
2100	Валовый убыток	376
2220	Управленческие расходы	-1 672
2200	Убыток от продаж	-1 296
2340	Прочие доходы	4 287
2350	Прочие расходы	-4 117
2300	Убыток до налогообложения	-1 126
2410	Налог на прибыль	225
2412	в т.ч. отложенный налог на прибыль	225
2400	Убыток	-901

Генеральный директор _____ Пенин Е.О.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ПРОФИНВЕСТ

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «ПРОФИНВЕСТ»
Адрес: Ул. Советская д.50, корп.1, г.Саранск, Республика Мордовия, 430005
Тел./Факс: (8342) 23-01-18, http://www.uk.profinwest.com, e-mail: profinwest72@mail.ru
ИНН/КПП: 7734516680/132601001
БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ: : р/с 40701810500160080072 в
Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва
к/с 30101810145250000411, БИК 044525411

ООО УК «ПРОФИНВЕСТ» Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций «Региональный фонд инвестиций в субъекты малого и среднего предпринимательства Республики Мордовия» по основным средства АО «КУР» поясняет следующее:

№ п/п	Наименование объекта	Дата ввода в эксплуатацию	Техническое состояние	Описание
1	Электроподстанция	01.05.2013	исправное	КТП-Т-вк-630/10/0,4, Изготовитель ООО «Энерго-Приборы и Системы, Россия, Чувашская республика, дата изготовления – октябрь 2011г
2	Бессольвентный ламинатор, модель NEXUS EVO	01.05.2013	исправное	Изготовитель Испания 2011 год
3	Бобинорезательная машина, модель PROSLIT COMPACK2	01.05.2013	исправное	Изготовитель Испания 2011 год
4	Весы HTR-220 CE Shinko	03.12.2012	исправное	-
5	Здание1	03.12.2012	исправное	площадь - 1122,3 кв. м. Тип использования - производственное.
6	Здание2	03.12.2012	исправное	площадь - 310,4 кв. м. Тип использования - производственное.
7	Котельная	03.12.2012	исправное	Мощность – 2х75 Вт.Площадь – 18,7 кв.м. Фундамент – бетонный ленточный, стены – металлический каркас, перекрытия – металлический каркас, крыша – металлический профиль, полы – бетонные, наружная отделка – металлический профиль, внутренние устройства – электричество, отопление
8	Складское помещение	03.12.2012	исправное	Площадь – 400 кв.м. Фундамент – бетонный ленточный, стены – металлический каркас, перекрытия – металлический каркас, крыша – металлический профиль, полы – бетонные, наружная отделка – металлический профиль, проемы – простые, ворота – рольставни, внутренние устройства - электричество

Генеральный директор Бархударов Р.Р.

УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ
ПРОФИНВЕСТ

Общество с ограниченной ответственностью
Управляющая компания «ПРОФИНВЕСТ»
Адрес: Ул. Советская д.50, корп.1, г.Саранск, Республика Мордовия, 430005
Тел./Факс: (8342) 23-01-18, http://www.uk.profinvest.com, e-mail: profinwest72@mail.ru
ИНН/КПП: 7734516680/132601001
БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ: : р/с 40701810500160080072 в
Филиале «Центральный» Банка ВТБ (ПАО) г. Москва
к/с 30101810145250000411, БИК 044525411

ООО УК «ПРОФИНВЕСТ» Д.У. ЗПИФ смешанных инвестиций «Региональный фонд инвестиций в субъекты малого и среднего предпринимательства Республики Мордовия» сообщает вам, что у АО «Комбинат Упаковочных Решений» информации о продлении договора аренды земельного участка отсутствует. На основании данных бухгалтерского учета начисление и оплата аренды производилась по январь 2021 года.

Генеральный директор
ООО УК «ПРОФИНВЕСТ» Р.Р. Бархударов