



# ОТЧЕТ № 04-6561-2023

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 1 (ОДНОЙ) ОБЫКНОВЕННОЙ ИМЕННОЙ  
БЕЗДОКУМЕНТАРНОЙ АКЦИИ ОАО «САЛЬСКИЙ ХЛЕБОКОМБИНАТ»

**ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ:** 31.12.2022 г.

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА:** 11.05.2023 г.

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:**  
ООО «РУСКОНСАЛТ»

**ЗАКАЗЧИК:**  
ПАВЛОВ АНДРЕЙ ВИКТОРОВИЧ

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>4</b>
<b>2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ</b> .....	<b>5</b>
2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	5
2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ОЦЕНЩИКЕ, О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	6
2.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ .....	7
2.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ .....	7
2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	8
2.6. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	9
<b>3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>11</b>
3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	11
3.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА .....	11
3.3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ .....	11
3.4. ИНФОРМАЦИЯ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОРГАНИЗАЦИИ .....	11
3.4.1. ИНФОРМАЦИЯ О СОЗДАНИИ И РАЗВИТИИ БИЗНЕСА .....	11
3.4.2. ИНФОРМАЦИЯ О ВЫПУСКАЕМОЙ ПРОДУКЦИИ И ВЫПОЛНЯЕМЫХ РАБОТАХ .....	12
3.4.3. ФИНАНСОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИНФОРМАЦИЯ О РЕЗУЛЬТАТАХ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА РЕПРЕЗАНТАТИВНЫЙ ПЕРИОД .....	13
3.5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ, ДИВИДЕНДАХ, ПРАВАХ АКЦИОНЕРОВ, КОРПОРАТИВНОМ ДОГОВОРЕ .....	14
3.5.1. ИНФОРМАЦИЯ О СТРУКТУРЕ УСТАВНОГО КАПИТАЛА .....	14
3.5.2. ИНФОРМАЦИЯ О СТРУКТУРЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ УСТАВНОГО КАПИТАЛА .....	14
3.5.3. ИНФОРМАЦИЯ О РЕЕСТРОДЕРЖАТЕЛЕ .....	14
3.5.4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРАВАХ, ПРЕДУСМОТРЕННЫХ УЧРЕДИТЕЛЬНЫМИ ДОКУМЕНТАМИ .....	14
3.5.5. ИНФОРМАЦИЯ О РАСПРЕДЕЛЕНИИ ПРИБЫЛИ ОРГАНИЗАЦИИ (ДИВИДЕНДНЫХ ВЫПЛАТАХ) .....	14
3.5.6. СВЕДЕНИЯ О НАЛИЧИИ И УСЛОВИЯХ КОРПОРАТИВНОГО ДОГОВОРА .....	14
<b>4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	<b>15</b>
4.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ИТОГАМ 2022 ГОДА .....	15
4.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ИТОГАМ 2022 ГОДА .....	16
4.3. ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА 2023-2025 ГГ .....	16
4.4. ОБЗОР РОССИЙСКОГО РЫНКА ХЛЕБА И ХЛЕБОБУЛОЧНЫХ ИЗДЕЛИЙ .....	18
<b>5. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ И ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА</b> .....	<b>21</b>
5.1. СТРУКТУРА ИМУЩЕСТВА И ИСТОЧНИКИ ЕГО ФОРМИРОВАНИЯ .....	21
5.2. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ КОМПАНИИ .....	22
5.3. АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ .....	23
5.4. АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ .....	24
5.5. АНАЛИЗ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ .....	24
5.6. АНАЛИЗ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ (ОБОРАЧИВАЕМОСТИ) .....	25
5.7. РЕЙТИНГОВАЯ ОЦЕНКА ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ .....	25
5.8. ПРОГНОЗ БАНКРОТСТВА .....	25
<b>6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b> .....	<b>27</b>
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД .....	27
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД .....	28
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	28
6.4. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ .....	30
6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ .....	30
<b>7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА</b> .....	<b>31</b>
7.1. МЕТОД ЧИСТЫХ АКТИВОВ .....	31
7.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АКТИВОВ ОБЩЕСТВА .....	32
7.2.1. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА .....	32
7.2.2. ЗАПАСЫ .....	35
7.2.3. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ .....	35
7.2.4. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ .....	36
7.2.5. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА .....	36
7.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ОБЩЕСТВА .....	36
7.3.1. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА .....	36
7.3.2. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ .....	36
7.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	36
<b>8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА</b> .....	<b>37</b>
8.1. МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ПРИБЫЛИ .....	37
8.2. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ .....	37
8.3. РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ .....	39

8.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	43
<b>9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....</b>	<b>45</b>
9.1. МЕТОДИКА РАНЖИРОВАННОЙ ОЦЕНКИ КРИТЕРИЕВ СТОИМОСТИ .....	45
9.2. СОГЛАСОВАНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ .....	45
<b>10. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ .....</b>	<b>46</b>
10.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ .....	46
10.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ .....	46
<b>11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ .....</b>	<b>47</b>
11.1. СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА .....	47
11.2. НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ, СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	47
11.3. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	47
<b>12. ПРИЛОЖЕНИЕ № 1 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА .....</b>	<b>48</b>
<b>13. ПРИЛОЖЕНИЕ № 2 РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА .....</b>	<b>130</b>
<b>14. ПРИЛОЖЕНИЕ № 3 РЫНОЧНЫЕ ДАННЫЕ (СКРИНШОТЫ ОБЪЯВЛЕНИЙ) .....</b>	<b>163</b>
<b>15. ПРИЛОЖЕНИЕ № 4 ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ИСПОЛНИТЕЛЯ .....</b>	<b>228</b>
<b>16. ПРИЛОЖЕНИЕ № 5 КОПИИ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>237</b>

## 1. ИНФОРМАЦИЯ ОБ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

<b>Номер Отчета об оценке (порядковый номер Отчета) и дата составления Отчета</b>	№04-6561-2023 от 12.05.2023 г.
<b>Основание для проведения оценки</b>	Договор №04-6561-2023 от «13» апреля 2023 г., заключенный между ООО «РУСКонсалт» и Павлов А.В.
<b>Общая информация, идентифицирующая объект оценки</b>	1 (одна) обыкновенная именная бездокументарная акция ОАО «Сальский хлебокомбинат» (ОГРН 1026102514316) в составе 100 % пакета акций в количестве 1 463 штук
<b>Полное и сокращенное фирменное наименование организации, акции которой оцениваются, а также ее место нахождения, ОГРН</b>	<p>Полное фирменное наименование организации: Открытое акционерное общество «Сальский хлебокомбинат».</p> <p>Сокращенное фирменное наименование организации: ОАО «Сальский хлебокомбинат».</p> <p>Место нахождения: 347630, Ростовская область, Сальский район, г. Сальск, ул. Буденного, д. 70</p> <p>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1026102514316, дата присвоения ОГРН: 13.09.2002 г</p>
<b>Краткое описание имущественных прав на объект оценки</b>	Право собственности
<b>Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости</b>	Предполагается использовать для выкупа ценных бумаг публичного общества по требованию лица, которое приобрело более 95 % акций публичного общества (ст. 84.8 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»). Иное использование результатов оценки не допускается.

### ИТОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1 (одна) обыкновенная именная бездокументарная акция ОАО «Сальский хлебокомбинат» (ОГРН 1026102514316) в составе 100 % пакета акций в количестве 1 463 штук	62 000

Оценщик

К.С. Кещян

Генеральный директор

П. В. Семенов

## 2. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 2.1. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 1. Задание на оценку

<b>Объект оценки (состав объекта оценки)</b>	1 (одна) обыкновенная именная бездокументарная акция ОАО «Сальский хлебокомбинат» (ОГРН 1026102514316) в составе 100 % пакета акций в количестве 1 463 штук
<b>Полное и сокращенное фирменное наименование организации, акции которой оцениваются, а также ее место нахождения, ОГРН</b>	Полное фирменное наименование организации: Открытое акционерное общество «Сальский хлебокомбинат». Сокращенное фирменное наименование организации: ОАО «Сальский хлебокомбинат». Место нахождения: 347630, Ростовская область, Сальский район, г. Сальск, ул. Буденного, д. 70 Основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1026102514316, дата присвоения ОГРН: 13.09.2002 г
<b>Номер и дата государственной регистрации выпуска акций</b>	100% пакет обыкновенных именных бездокументарных акций ОАО «Сальский хлебокомбинат»: 1 463 шт. обыкновенных акций, номер государственной регистрации выпуска акций обыкновенных именных – 1-01-32353-Е, дата регистрации – 21.04.2020 г.
<b>Специальные допущения</b>	Оценка проводится без учета ограничений (обременений) права на Объект оценки
<b>Вид права, учитываемый при оценке</b>	Право собственности
<b>Цель оценки</b>	Определение рыночной стоимости для выкупа ценных бумаг публичного общества по требованию лица, которое приобрело более 95 % акций публичного общества (ст. 84.8 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах»).
<b>Указание на то, что оценка проводится в соответствии с Федеральным законом</b>	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности»
<b>Вид стоимости и предпосылки стоимости</b>	Рыночная стоимость при типичных рыночных предпосылках
<b>Типичные рыночные предпосылки</b>	Соответствуют условиям п. 14 ФСО II
<b>Иные предпосылки</b>	Отсутствуют
<b>Дата оценки</b>	31 декабря 2022 г.
<b>Специальные допущения, иные существенные допущения в соответствии с разделом II федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»</b>	Отсутствуют
<b>Ограничения оценки, если они известны на момент составления задания на оценку (в соответствии с разделом III федерального стандарта оценки «Процесс оценки (ФСО III)»)</b>	Отсутствуют
<b>Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке</b>	Результаты, полученные при оценке имущества, могут применяться Заказчиком только для цели оценки, указанной в Задании на оценку. Не допускается использование, распространение и публикация отчета об оценке или частей отчета об оценке иными лицами без письменного согласия Исполнителя
<b>Форма составления Отчета об оценке</b>	Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или разной форме, как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа, при условии обеспечения его идентификации как совокупности всех частей
<b>Представление итогового результата оценки</b>	В виде единого значения без указания возможных интервалов стоимости
<b>Суждение Оценщика о возможных границах интервала стоимости Объекта</b>	Не предусматривается
<b>Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации</b>	Документы, необходимые для оценки предоставляются Заказчиком на электронный почтовый ящик: info@ru-consult.com, срок предоставления определяется Заказчиком.
<b>Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и Отчета об оценке</b>	Заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки
<b>Дополнительные исследования и определение иных расчетных величин</b>	Не предусматривается
<b>Специфические требования к Отчету об оценке</b>	Нет

<b>Допущения, на которых должна основываться оценка</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав;</li> <li>• Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;</li> <li>• Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.</li> <li>• Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие условия и результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.</li> <li>• Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.</li> <li>• В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.</li> <li>• Оценщики не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Заказчиком, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов.</li> <li>• Заключение о стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае продажи, реорганизации, изменения или уменьшения доли участия владельцев.</li> <li>• Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данного отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки</li> <li>• Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.</li> </ul>

## 2.2. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ОЦЕНЩИКЕ, О ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР

Таблица 2. Сведения о Заказчике

<b>Фамилия, имя, отчество</b>	Павлов Андрей Викторович
<b>Документ удостоверяющий личность</b>	Паспорт гражданина России
<b>Серия и номер документа</b>	600X 28500X
<b>Орган выдавший документ</b>	ОВД Сальского района по Ростовской области
<b>Дата выдачи</b>	09.04.2005 г.
<b>Адрес постоянного места жительства</b>	347600, Ростовская область, Сальский район, XXXXXXXXX

Таблица 3. Сведения об оценщике

<b>ФИО</b>	Кещян Константин Суменович
<b>Информация о членстве в СРО</b>	Ассоциация «МСО», 344022, г. Ростов-на-Дону, ул. Максима Горького, д.245/26 этаж 6, офис 606. Свидетельство рег. № 0939 от 15.02.2012 г.
<b>№, дата документа, подтверждающего профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом РГСУ о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» серия ППК № 165998, рег. № 14326 от 17.04.2010 г. Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации, регистрационный номер 2046 от 09.11.2015 г в объеме 104 часа по программе «Оценочная деятельность». Институт подготовки и переподготовки специалистов ФГ БОУ ВПО «РГСУ».
<b>Сведения о выданных квалификационных аттестатах</b>	Квалификационный аттестат «Оценка недвижимости» № 019863-1 от 31.05.2021 г. Квалификационный аттестат «Оценка движимого имущества» № 019864-2 от 31.05.2021 г. Квалификационный аттестат «Оценка бизнеса» № 025011-3 от 15.07.2021 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	13 лет
<b>Трудовой договор</b>	Трудовой договор № 2/2021 от 15.01.2021 г.
<b>Сведения о страховании гр. ответственности</b>	САО «РЕСО-Гарантия». Полис № 922/2337737417 с 16.04.2023 г по 15.04.2024 г. Страховая сумма 30 000 001 рублей.
<b>Местонахождение оценщика</b>	344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 52А оф. 307
<b>Почтовый адрес</b>	344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 52А, оф. 307
<b>Номер контактного телефона</b>	8(863) 310-69-07
<b>Адрес электронной почты оценщика</b>	keshian@ru-consult.com
<b>Сведения о независимости оценщика:</b>	Настоящим оценщик Кещян Константин Суменович подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Кещян Константин Суменович не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.

	<p>Оценщик Кещян Константин Суменович не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>
--	---

Таблица 4. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

<b>ОПФ</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Наименование</b>	«РУСКОНСАЛТ»
<b>Местонахождение</b>	344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 52А, оф. 307
<b>Фактический адрес</b>	344002, г. Ростов-на-Дону, ул. Социалистическая, 52А, оф. 307
<b>ОГРН и дата его присвоения</b>	1086163005972 присвоен 29.12.2008 г
<b>ИНН/КПП</b>	6163095497/616401001
<b>Страховой полис</b>	САО «РЕСО-Гарантия». Страховой полис № 922/2337025134. Срок действия полиса с 16.04.2023 г. по 15.04.2024 г. Страховая сумма 100 000 001 рублей.
<b>Заявление о праве заниматься оценочной деятельностью</b>	ООО «РУСКОНСАЛТ» имеет в штате более 2-х специалистов, являющихся оценщиками и соответствующих требованиям ст. 24 Федерального закона от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
<b>Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	
<p>Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «РУСКОНСАЛТ» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».</p> <p>Общество с ограниченной ответственностью «РУСКОНСАЛТ» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика.</p> <p>Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.</p>	

### 2.3. ИНФОРМАЦИЯ ОБО ВСЕХ ПРИВЛЕЧЕННЫХ К ПРОВЕДЕНИЮ ОЦЕНКИ И ПОДГОТОВКЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ

Таблица 5. Сведения об иных специалистах и организациях

<b>Сведения о привлекаемых к оценке и подготовке отчета специалистах</b>	Иные специалисты к оценке и составлению отчета не привлекались.
<b>Сведения о привлекаемых к оценке и подготовке отчета организациях</b>	Иные организации к оценке и составлению отчета не привлекались.

### 2.4. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ

Оценка производится в предположении отсутствия каких-либо обременений оцениваемых прав;

Оценка производится в предположении предоставления Заказчиком достаточной и достоверной информации по объекту оценки;

Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщиков относительно стоимости объекта оценки только в указанных целях и по состоянию на дату оценки.

Финансовые отчеты и другая необходимая информация, предоставленная Заказчиком или его представителями в ходе проведения оценки, принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие условия и результаты деятельности предприятия в течение соответствующих периодов.

Оценщики считают достоверными общедоступные источники отраслевой и статистической информации, однако не делают никакого заключения относительно точности или полноты такой информации и принимают данную информацию как есть. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.

В рамках оказания услуг по оценке оценщики не проводят специальных экспертиз, в том числе юридическую экспертизу правового положения объекта оценки, строительно-техническую, технологическую и экологическую экспертизу объекта оценки, аудиторскую проверку финансовой отчетности и инвентаризацию составных частей объекта оценки.

Объект оценки рассматривается с учетом лишь тех ограничений и сервитутов, которые оговариваются в отчете об оценке. Оценщики не несут ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.

Оценщики не гарантируют достижения результатов, прогнозируемых Заказчиком, так как различие между планируемыми и фактическими результатами может быть существенным. При этом достижение прогнозируемых результатов зависит не только от действий, планов и предположений менеджмента, но и от влияния макроэкономических факторов.

Заключение о стоимости основывается на допущении, что текущий уровень компетентности и эффективности управления будет сохраняться и в дальнейшем и что характер деятельности предприятия существенно не изменится в случае продажи, реорганизации, изменения или уменьшения доли участия владельцев.

Данный отчет и итоговая стоимость, указанная в нем, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в отчете. Оценщики не несут ответственности за распространение Заказчиком данных отчета об оценке, выходящее за рамки целей предполагаемого использования результатов оценки.

Будущее сопровождение проведенной оценки, в том числе дача показаний и явка в суд, не требуется от оценщиков и Исполнителя, если предварительные договоренности по данному вопросу не были достигнуты заранее в письменной форме.

Результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существующей на дату оценки, и могут быть признаны рекомендуемыми для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Прочие допущения и ограничения, возникающие в процессе оценки, будут приведены в отчете об оценке.

Осмотр основных средств Общества произведен 21.04.2021 г. В рамках настоящего Отчета Оценщик исходит из допущения, что с момента осмотра до даты оценки в отношении основных средств Общества не произошло никаких изменений.

Более частные допущения, принятые при проведении оценки, приведены в рамках расчетов рыночной стоимости объекта оценки.

## **2.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

### **ИНФОРМАЦИЯ О ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТАХ ОЦЕНКИ**

Федеральные стандарты оценки определяют требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности.

Федеральные стандарты оценки включают общие стандарты оценки и специальные стандарты оценки.

В настоящее время утверждены Приказами Минэкономразвития России и действуют следующие федеральные стандарты оценки:

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения (ФСО № 5)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 04.07.2011 г. №328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 327;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка интеллектуальной собственности и нематериальных активов (ФСО XI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 30.11.2022 г. № 659.

### **ИНФОРМАЦИЯ О СТАНДАРТАХ И ПРАВИЛАХ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

- Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;

- Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России № 200 от 14.04.2022 г.;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка бизнеса (ФСО №8)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 326;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования (ФСО №10)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328;
- Федеральный стандарт оценки «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности (ФСО №11)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22.06.2015 г. № 385;
- Стандарты и правила оценочной деятельности саморегулируемой организации, в которой состоит оценщик (Стандарты и правила Ассоциации «МСО», утвержденным Наблюдательным советом Ассоциации «МСО», протокол №19 от 11.07.2016 г.);

### **ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СООТВЕТСТВУЮЩЕГО ВИДА СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

В данном отчете определяется рыночная стоимость объекта оценки, то есть наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Федеральными стандартами оценки, применяемыми для определения рыночной стоимости объекта оценки, являются ФСО I, ФСО II, ФСО III, ФСО IV, ФСО V, ФСО VI, ФСО-7, ФСО-8, ФСО-10:

- ФСО I, раскрывающий структуру федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки;
- ФСО II, раскрывающий виды стоимости;
- ФСО III, раскрывающий процесс оценки;
- ФСО IV, устанавливающий требования к заданию на оценку;
- ФСО V, содержащий информацию о подходах и методах оценки;
- ФСО VI, устанавливающий требования к содержанию отчета об оценке;
- ФСО-7, устанавливающий требования к проведению оценки недвижимого имущества.
- ФСО-8, устанавливающий требования к проведению оценки бизнеса.
- ФСО-10, устанавливающий требования к проведению оценки машин и оборудования.

### **2.6. ОСНОВНЫЕ ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

Проведение оценки включает следующие действия<sup>1</sup>:

- согласование задания на оценку заказчиком оценки и оценщиком или юридическим лицом, с которым

---

<sup>1</sup> п. 1 ФСО III

оценщик заключил трудовой договор, путем подписания такого задания в составе договора на оценку объекта оценки (далее - договор на оценку) или в иной письменной форме в случае проведения оценки на основаниях, отличающихся от договора на оценку, предусмотренных Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление расчетов;
- согласование промежуточных результатов, полученных и рамках применения различных подходов к оценке (в случае необходимости), и определение итоговой стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке объекта оценки.

Процесс оценки не включает финансовую, юридическую, налоговую проверку и (или) экологический, технический и иные виды аудита.

В процессе оценки необходимо соблюдать требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, а также следовать положениям методических рекомендаций по оценке, одобренных советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

### 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с п. 15 федерального стандарта оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)», Оценщик должен привести перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки.

При определении характеристик Объекта оценки Оценщик основывался на следующих документах и информации:

- Свидетельство о внесении записи в ЕГРЮЛ о юридическом лице.
- Свидетельство о постановке на учет в налоговом органе юридического лица.
- Копия Устава ОАО «Сальский хлебокомбинат»
- Выписка из ЕГРЮЛ №ЮЭ9965-23-65870418 от 10.05.2023 г.
- Список владельцев ценных бумаг по состоянию на 01.11.2022 г.
- Копия бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах ОАО «Сальский хлебокомбинат» на 31.12.2021 г.
- Копия бухгалтерского баланса, отчета о финансовых результатах ОАО «Сальский хлебокомбинат» на 31.12.2022 г.
- Расшифровки статей баланса ОАО «Сальский хлебокомбинат» на дату оценки.
- Иные документы юридического и экономического содержания.

Копии документов, перечисленных выше представлены в приложении к Отчету.

Заказчиком оценки была предоставлена информация, имеющаяся в его распоряжении, необходимая для проведения оценки стоимости Объекта оценки. В рамках данного Отчета, информацию, используемую Оценщиком, следует признать достаточной и достоверной.

#### 3.2. ИДЕНТИФИКАЦИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА

**Объект оценки:** 1 (одна) обыкновенная именная бездокументарная акция ОАО «Сальский хлебокомбинат» (ОГРН 1026102514316) в составе 100 % пакета акций в количестве 1 463 штук

**Полное фирменное наименование организации:** Открытое акционерное общество «Сальский хлебокомбинат».

**Место нахождения:** 347630, Ростовская область, Сальский район, г. Сальск, ул. Буденного, д. 70

**Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):** 1026102514316 от 13.09.2002 г

**Текущие имущественные права на объект оценки:** Право собственности.

**Номинальная стоимость объекта оценки:** 1 рубль.

#### 3.3. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЩЕСТВЕ

**Полное фирменное наименование организации:** Открытое акционерное общество «Сальский хлебокомбинат».

**Место нахождения:** 347630, Ростовская область, Сальский район, г. Сальск, ул. Буденного, д. 70

**Основной государственный регистрационный номер (ОГРН):** 1026102514316 от 13.09.2002 г.

**Среднесписочная численность сотрудников:** 80 сотрудников<sup>2</sup>.

**Единоличный исполнительный орган:** Директор XXXXXXXXX.

#### 3.4. ИНФОРМАЦИЯ, ХАРАКТЕРИЗУЮЩАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ ОРГАНИЗАЦИИ

##### 3.4.1. ИНФОРМАЦИЯ О СОЗДАНИИ И РАЗВИТИИ БИЗНЕСА<sup>3</sup>

ОАО «Сальский хлебокомбинат» насчитывает 76-летнюю историю, было создано путем преобразования государственного предприятия «Сальский Хлебокомбинат» в соответствии с Указом Президента РФ № 721 от 01 июня 1992 года «Об организационных мерах по преобразованию государственных, добровольных объединений государственных предприятий в акционерные общества», и осуществляет свою деятельность с 1994 года и по настоящий момент. Общество уверенно стоит на своих ногах и продолжает развиваться.

С 10.08.2017 года Общество состоит в реестре субъектов малого и среднего предпринимательства как малое предприятие.

Открытое акционерное общество «Сальский хлебокомбинат» осуществляет свою деятельность в городе Сальске Ростовской области, а также во всех муниципальных образованиях Сальского района. Основная часть

<sup>2</sup>[https://zachestnyibiznes.ru/company/ul/1026102514316\\_6153010085\\_OAOSALYSKIY-HLEBOKOMBINAT](https://zachestnyibiznes.ru/company/ul/1026102514316_6153010085_OAOSALYSKIY-HLEBOKOMBINAT)

<sup>3</sup> Источник информации: <https://e-disclosure.ru/portal/FileLoad.aspx?Fileid=1760394>, документы, предоставленные Заказчиком

продукции Общества реализуется через торговую сеть ООО «Сальский хлеб». Также Общество имеет ряд государственных контрактов на поставку своей продукции в детские сады, психоневрологический интернат, колледжи, школы. Часть продукции берется на реализацию такими торговыми сетями, как «Пятерочка», АО «Тандер» («Магнит»), а также индивидуальными предпринимателями города Сальска. В 2022 году Общество продолжает освоение рынков сбыта в Песчанокопском и Целинском районах Ростовской области.

#### **3.4.2. ИНФОРМАЦИЯ О ВЫПУСКАЕМОЙ ПРОДУКЦИИ И ВЫПОЛНЯЕМЫХ РАБОТАХ**

Видами деятельности Общества, согласно Уставу, являются:

- производство и реализация хлебобулочных изделий;
- кондитерских изделий;
- макаронных изделий;
- производство и реализация товаров народного потребления и услуг<sup>1</sup>;
- торгово - закупочная деятельность;
- посредническая деятельность;
- справочно - информационная деятельность;
- иные виды деятельности, не запрещенные действующим Законодательством РФ.

Основным видом деятельности ОАО «Сальский хлебокомбинат» является 10.71 «Производство хлеба и мучных кондитерских изделий, тортов и пирожных недлительного хранения».

К основным рискам, свойственным ОАО «Сальский хлебокомбинат» относятся:

- Риск не востребоваемости произведенной продукции.

Несмотря на то, что эмитент выпускают продукцию первой необходимости (хлеб и хлебобулочные изделия) возникновение данного вида риска, хотя и незначительно, возможно и может быть связаны со следующими факторами:

- квалификация персонала (работников) организации (несоответствие уровня квалификации работников применяемой технологии на производстве, низкая технологическая дисциплина и т.д.);
- организация производственного процесса (нарушения в технологическом цикле приводят к снижению качества продукции, к явному или скрытому браку. Данное обстоятельство приводит к возврату продукции, что приравнивается к ее не востребоваемости);
- организация снабжения предприятия материальными ресурсами (качество сырья и материалов, своевременность их поступления на предприятие, а также их цена);
- организация сбыта готовой продукции;
- управление предприятием.

- Риск неисполнения хозяйственных договоров;
- Риски усиления конкуренции;
- Риск возникновения непредвиденных затрат и снижения доходов;

Действия по снижению рисков:

- избежание появления возможных рисков: отказ от осуществления какого-либо вида деятельности, если данный вид деятельности сопряжен с существенными рисками для предприятия.
- снижение воздействия неизбежного риска на результаты производственно-финансовой деятельности.

### 3.4.3. ФИНАНСОВАЯ ИНФОРМАЦИЯ, ИНФОРМАЦИЯ О РЕЗУЛЬТАТАХ ФИНАНСОВО-ХОЗЯЙСТВЕННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ЗА РЕПРЕЗАНТАТИВНЫЙ ПЕРИОД

Таблица 6. Бухгалтерский баланс Общества за 2020-2022 г.

Статья баланса	Код строки	31.12.2020 г. (тыс. руб.)	31.12.2021 г. (тыс. руб.)	31.12.2022 г. (тыс. руб.)
<b>АКТИВ</b>				
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Нематериальные активы	1110	-	-	-
Результаты исследований и разработок	1120	-	-	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-	-	-
Материальные поисковые активы	1140	-	-	-
Основные средства	1150	55 394	59 572	63 092
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-	-	-
Финансовые вложения	1170	-	-	-
Отложенные налоговые активы	1180	-	-	-
Прочие внеоборотные активы	1190	-	-	-
<b>Итого по разделу I</b>	<b>1100</b>	<b>55 394</b>	<b>59 572</b>	<b>63 092</b>
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>				
Запасы	1210	44 705	23 584	11 466
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	-	-	-
Дебиторская задолженность	1230	18 990	20 948	21 828
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 965	1 965	1 990
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	492	2 288	1 454
Прочие оборотные активы	1260	-	-	-
<b>Итого по разделу II</b>	<b>1200</b>	<b>66 152</b>	<b>48 785</b>	<b>36 738</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>121 546</b>	<b>108 357</b>	<b>99 830</b>
<b>ПАССИВ</b>				
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>				
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1	1	1
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-	-	-
Переоценка внеоборотных активов	1340	884	884	884
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-	-	-
Резервный капитал	1360	-	-	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	65 888	57 725	54 354
<b>Итого по разделу III</b>	<b>1300</b>	<b>66 773</b>	<b>58 610</b>	<b>55 239</b>
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Заемные средства	1410	48 485	44 045	40 990
Отложенные налоговые обязательства	1420	-	-	-
Оценочные обязательства	1430	-	-	-
Прочие обязательства	1450	-	-	-
<b>Итого по разделу IV</b>	<b>1400</b>	<b>48 485</b>	<b>44 045</b>	<b>40 990</b>
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>				
Заемные средства	1510	68	31	-
Кредиторская задолженность	1520	6 220	5 671	3 601
Доходы будущих периодов	1530	-	-	-
Оценочные обязательства	1540	-	-	-
Прочие обязательства	1550	-	-	-
<b>Итого по разделу V</b>	<b>1500</b>	<b>6 288</b>	<b>5 702</b>	<b>3 601</b>
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>121 546</b>	<b>108 357</b>	<b>99 830</b>

Таблица 7. Отчет о финансовых результатах Общества за 2020-2022 г.

Наименование показателя	Код	2020 г. (тыс. руб.)	2021 г. (тыс. руб.)	2022 г. (тыс. руб.)
Выручка	2110	80 877	99 628	100 285
Себестоимость продаж	2120	(69 765)	(97 226)	(70 591)
Валовая прибыль (убыток)	2100	11 112	2 402	29 694
Коммерческие расходы	2210	-	-	-
Управленческие расходы	2220	-	-	(30 398)
Прибыль (убыток) от продаж	2200	11 112	2 402	(704)
Доходы от участия в других организациях	2310	-	-	-
Проценты к получению	2320	0	0	0
Проценты к уплате	2330	-	-	-
Прочие доходы	2340	9 613	2 351	981
Прочие расходы	2350	(12 523)	(10 636)	(2 646)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	8 202	(5 883)	(2 369)
Текущий налог на прибыль	2410	-	-	-
Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-	-
Прочее	2460	(1 357)	(2 280)	(1 002)
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>6 845</b>	<b>(8 163)</b>	<b>(3 371)</b>

### 3.5. ИНФОРМАЦИЯ ОБ УСТАВНОМ КАПИТАЛЕ, ДИВИДЕНДАХ, ПРАВАХ АКЦИОНЕРОВ, КОРПОРАТИВНОМ ДОГОВОРЕ

#### 3.5.1. ИНФОРМАЦИЯ О СТРУКТУРЕ УСТАВНОГО КАПИТАЛА

Уставный капитал Общества составляет 1 463 рубля и разделен на 1 463 обыкновенных именных акции, приобретенных акционерами Общества (размещенные акции).

Все акции Общества являются именными.

Номинальная стоимость одной обыкновенной акции Общества составляет 1 рубль.

Уставный капитал Общества определяет минимальный размер имущества Общества, гарантирующий интересы его кредиторов.

Общество размещает обыкновенные акции и вправе размещать один или несколько типов привилегированных акций. Номинальная стоимость размещенных привилегированных акций не должна превышать 25 процентов от уставного капитала Общества.

#### 3.5.2. ИНФОРМАЦИЯ О СТРУКТУРЕ РАСПРЕДЕЛЕНИЯ УСТАВНОГО КАПИТАЛА

Таблица 8. Сведения об акционерах (держателях акций) Общества

№ п/п	Тип лица	ФИО / наименование организации	Количество акций, шт.	Доля от размещенных акций, %	Доля уставного капитала, %
1	ФЛ	XXXXXXXX	1 312	89,678742	89,678742
2	ФЛ	XXXXXXXX	2	0,136705	0,136705
3	ФЛ	XXXXXXXX	2	0,136705	0,136705
4	ФЛ	XXXXXXXX	147	10,047847	10,047847
<b>ИТОГО</b>			<b>1 463</b>	<b>100,00000</b>	<b>100,00000</b>

#### 3.5.3. ИНФОРМАЦИЯ О РЕЕСТРОДЕРЖАТЕЛЕ

Реестродержателем акций ОАО «Сальский хлебокомбинат» является АО «РТ-Регистратор», ОГРН 1025403189790, выдан 26.07.2002 г.

#### 3.5.4. ИНФОРМАЦИЯ О ПРАВАХ, ПРЕДУСМОТРЕННЫХ УЧРЕДИТЕЛЬНЫМИ ДОКУМЕНТАМИ

Каждая обыкновенная акция предоставляет акционеру - ее владельцу одинаковый объем прав.

Акционеры - владельцы обыкновенных именных акций имеют право:

- отчуждать принадлежащие им акции без согласия других акционеров и Общества;
- участвовать в общем собрании акционеров с правом голоса по всем вопросам его компетенции лично или через представителя;
- выбирать и быть избранными на выборные должности в Обществе;
- вносить вопросы в повестку дня годового Общего собрания акционеров в порядке и на условиях, предусмотренных Уставом;
- требовать выкупа Обществом всех или части принадлежащих им акций в порядке и случаях, установленных Федеральным законом «Об акционерных обществах» и Уставом;
- получать в случае ликвидации Общества часть его имущества, оставшуюся после всех установленных законодательством расчетов пропорционально количеству и номинальной стоимости принадлежащих им акций.
- осуществлять иные права, предусмотренные законодательством и настоящим Уставом.

#### 3.5.5. ИНФОРМАЦИЯ О РАСПРЕДЕЛЕНИИ ПРИБЫЛИ ОРГАНИЗАЦИИ (ДИВИДЕНДНЫХ ВЫПЛАТАХ)

Дивиденды по акциям ОАО «Сальский хлебокомбинат» за период 2020-2022 гг. не начислялись и не выплачивались.

#### 3.5.6. СВЕДЕНИЯ О НАЛИЧИИ И УСЛОВИЯХ КОРПОРАТИВНОГО ДОГОВОРА

Сведения о наличии корпоративного договора не предоставлены.

#### 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно ФСО № 8 «Оценка бизнеса», оценщик анализирует и представляет в отчете об оценке информацию о состоянии и перспективах развития отрасли, в которой функционирует организация, ведущая бизнес, в том числе информацию о положении организации, ведущей бизнес, в отрасли и другие рыночные данные, используемые в последующих расчетах для установления стоимости объекта оценки.

В настоящем разделе приведен обзор текущей макроэкономической ситуации и прогнозных макроэкономических показателей Российской Федерации, а также социально-экономическое положение региона расположения объекта оценки – Ростовской области, как факторов и показателей, влияющих на стоимость объекта оценки.

Основной вид экономической деятельности Общества – 10.71 «Производство хлеба и мучных кондитерских изделий, тортов и пирожных недлительного хранения». Поэтому, в Отчете дополнительно приведен анализ текущей ситуации в отрасли производства хлеба и хлебобулочных изделий.

##### 4.1. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ПО ИТОГАМ 2022 ГОДА<sup>4</sup>

Итоги 2022 г. по большинству показателей российской экономики оказались лучше ожиданий экспертного сообщества.

Индекс промышленного производства по итогам 2022 г. составил -0,6% г/г, что значительно выше прогнозов на начало – середину года. В декабре по сравнению с ноябрём 2022 г. наблюдалось улучшение динамики – с учётом фактора сезонности +0,1% м/м SA.

По итогам 2022 г. выпуск обрабатывающих производств снизился на -1,3% г/г. В декабре 2022 г. в месячном выражении с устранением сезонности околонулевая динамика (-0,1% м/м SA). При этом часть обрабатывающих отраслей показала рост.

Основной положительный вклад в динамику обрабатывающих производств по итогам года внёс металлургический комплекс за счёт роста производства готовых металлических изделий (+1,1% г/г и +7,0% г/г соответственно).

Также закрыли 2022 г. в плюсе отрасли, ориентированные преимущественно на внутренний спрос: фармацевтическая промышленность +8,6% г/г, производство машин и оборудования +1,9% г/г, производство компьютеров, электроники и оптики +1,7% г/г. Умеренный рост в 2022 г. показала пищевая промышленность (+0,5% г/г), при этом в декабре рост ускорился до +1,1% г/г после +0,9% г/г месяцем ранее.

Добывающая промышленность по итогам 2022 г. показала рост +0,8% г/г, несмотря на все внешние ограничения. Основным положительный вклад внесли добыча сырой нефти и природного газа (+0,7% г/г). Заметный вклад также за счёт добычи полезных ископаемых для строительного сектора (+5,6% г/г).

В декабре 2022 г. в месячном выражении с исключением сезонности добывающая промышленность сохранила рост +0,2% м/м SA.

Объём работ в строительстве за 2022 г. составил +5,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении ускорился: +6,9% г/г после +5,1% г/г месяцем ранее.

В сельском хозяйстве по итогам 2022 г. рост составил +10,2% г/г. В декабре рост в годовом выражении составил +6,1% г/г после +8,2% г/г в ноябре.

В 2022 г. грузооборот транспорта снизился на -2,6% г/г, прежде всего, за счёт трубопроводного (-5,2% г/г) и воздушного (-69,3% г/г). Без учёта трубопроводного транспорта динамика по итогам года лучше: -0,3% г/г. Железнодорожный транспорт показал околонулевую динамику (-0,1% г/г).

Рост грузооборота в 2022 г. был по автомобильному и морскому видам транспорта: +1,8% г/г каждый.

По итогам 2022 г. наблюдалось снижение потребительской активности. Суммарный оборот розничной торговли, общественного питания и платных услуг населения составил -4,1% г/г от уровня прошлого года. Однако основное снижение приходится на оборот розничной торговли: -6,7% г/г.

Остальные компоненты показали рост по итогам года. Оборот общественного питания составил +4,7% г/г, а объём платных услуг населению увеличился на +3,2% г/г.

Индекс потребительских цен по итогам 2022 г. составил +11,9%, что ниже инфляционных ожиданий в течение года.

Сводный индекс цен производителей обрабатывающей промышленности по продукции, поставляемой на внутренний рынок, по итогам 2022 г. составил +11,3% г/г. В декабре цены снизились на -0,9% г/г после роста на +0,6% г/г месяцем ранее (цены снижались в металлургии, химии, бумажно-беловой промышленности, деревообработке, производстве мебели).

В целом по промышленности по итогам года цены выросли на +11,4% (в декабре снижение на -3,3% г/г после -1,9% г/г месяцем ранее).

Ситуация на рынке труда стабильная. По итогам 2022 г. среднегодовой уровень безработицы составил 3,9%

<sup>4</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/c5eae890fdea17276c86004981bd51f2/2023\\_02\\_08.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/c5eae890fdea17276c86004981bd51f2/2023_02_08.pdf)

(4,8% за 2021 г.). В декабре, как и месяцем ранее, показатель остался на историческом минимуме – 3,7% от рабочей силы.

Несмотря на то, что реальные денежные доходы населения в 2022 г. снизились на -1,4% г/г из-за высокой инфляции в марте–апреле, в конце года рост доходов возобновился: в 4 квартале 2022 г. +0,4% г/г. Аналогичная ситуация и по показателю реальных располагаемых доходов: сокращение по итогам года на -1,0% г/г и рост в 4 квартале 2022 г. на +0,9% г/г.

#### 4.2. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЕ РАЗВИТИЕ РОСТОВСКОЙ ОБЛАСТИ ПО ИТОГАМ 2022 ГОДА<sup>5</sup>

Оборот организаций по итогам 2022 года составил 5 288,6 млрд рублей или 104,3% к уровню 2021 года. Наибольший рост оборота обеспечен предприятиями сельского хозяйства; обрабатывающих производств; транспортировки и хранения; деятельности гостиниц и предприятий общественного питания; в области информации и связи; образования и др.

Индекс промышленного производства области по итогам 2022 года составил 107,8% по сравнению с 2021 годом (в РФ – 99,4%).

В 2022 году хозяйствами всех категорий произведено продукции сельского хозяйства на 455,7 млрд рублей, что на 10,1% больше, чем в 2021 году (по России – рост на 10,2 %).

Объём работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», по итогам 2022 года составил 248,0 млрд рублей или 101,9% к 2021 году (по России – 105,2%). Введено в эксплуатацию 2 703,7 тыс. кв. метров жилья или на 0,7% больше, чем в 2021 году (по России – рост на 11,0%).

Индекс потребительских цен в декабре 2022 года к декабрю 2021 года составил 112,1% (по России – 111,9%). Цены на продовольственные товары выросли на 11,5%, на непродовольственные товары – на 13,0%, на платные услуги населению – на 11,8%.

По итогам 2022 года оборот розничной торговли составил 1 308,6 млрд рублей, что на 2,0% меньше, чем в 2021 году (по России – снижение на 6,7%), оборот общественного питания – 51,5 млрд рублей, что на 11,3% больше, чем в 2021 году (в России – рост на 4,7%). Объём платных услуг, оказанных населению Ростовской области в 2022 году, составил 319,0 млрд рублей, что в сопоставимых ценах на 4,7% больше, чем в 2021 году (по России – рост на 3,2%).

Среднемесячная заработная плата по полному кругу предприятий по оперативным данным за январь–декабрь 2022 года составила 44 766,0 рублей, что на 13,9% больше, чем в январе–декабре 2021 года.

Среднесписочная численность работников по полному кругу предприятий области по итогам 2022 года составила 1 027,5 тыс. человек, снизившись по сравнению с уровнем 2021 года на 0,2%.

По состоянию на 1 января 2023 года численность зарегистрированных безработных составила 10,9 тыс. человек, что соответствует уровню регистрируемой безработицы 0,5%, как и на 1 декабря 2022 года.

По итогам января–ноября 2022 года миграционная ситуация характеризуется ростом числа выбывших из Ростовской области.

В январе–ноябре 2022 года крупными и средними организациями области получено 186,9 млрд рублей прибыли, что на 11,8% превысило уровень января–ноября 2021 года. Убытки составили 45,1 млрд рублей и выросли в 2,8 раза по сравнению с январем–ноябрем 2021 года.

Рост прибыли обеспечен предприятиями по основным видам деятельности: транспортировка и хранение (в 2,0 раза); торговля оптовая и розничная (в 1,2 раза); обрабатывающие производства (на 11,8 %) и др.

Удельный вес убыточных организаций по итогам января–ноября 2022 года в общем количестве крупных и средних организаций составил 24,7% (в России – 27,6%).

Дебиторская задолженность крупных и средних организаций по состоянию на 1 декабря 2022 года составила 851,3 млрд рублей и увеличилась за месяц на 1,4%. Просроченная задолженность за месяц уменьшилась на 1,9% и составила 28,4 млрд рублей.

Кредиторская задолженность по состоянию на 1 декабря 2022 года сложилась в объеме 968,0 млрд рублей, за месяц она увеличилась на 3,6%. Просроченная задолженность за месяц также увеличилась на 0,1% и составила 151,7 млрд рублей.

#### 4.3. ПРОГНОЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ НА 2023-2025 ГГ<sup>6</sup>

**Базовый вариант.** В рамках прогноза социально-экономического развития на 2023–2025 годы Минэкономразвития России был скорректирован ряд ключевых макропараметров по сравнению со сценарными условиями прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов, подготовленными в апреле 2022 г.

В частности, в прогнозе учтены следующие тенденции последних месяцев:

- существенное укрепление рубля по отношению к иностранным валютам;
- дефляция на потребительском рынке, наблюдающаяся с июня;

<sup>5</sup> <https://www.donland.ru/result-report/1699/>

<sup>6</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/ea2fd3ce38f2e28d51c312acf2be0917/prognoz\\_socialno\\_ekonom\\_razvitiya\\_rf\\_2023-2025.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/ea2fd3ce38f2e28d51c312acf2be0917/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2023-2025.pdf)

- более позитивные, чем ожидалось ранее, экономические итоги 2 квартала текущего года.

Как следствие, были улучшены оценки спада ВВП и ряда его компонентов в 2022 г., а также оценка максимальной глубины спада.

**Платежный баланс и курс рубля.** В среднесрочной перспективе снижение мировых цен продолжится. Давление на конъюнктуру мировых рынков будет оказывать замедление роста мировой экономики. Вместе с тем по мере переориентации экспортных поставок в нейтральные страны дисконт нефти «Юралс» к «Брент» на прогнозном горизонте будет сокращаться. В результате ожидается постепенное снижение цены на нефть «Юралс» до 65 долл. США за баррель в 2025 году.

Спад физических объемов российского экспорта в 2023 г. замедлится, а с 2024 г. начнется восстановление. Основным драйвером роста на среднесрочном горизонте станет ненефтегазовый экспорт, в то время как объемы нефтегазового экспорта стабилизируются.

В то же время импорт товаров с учетом крепкого рубля и снятия ряда ограничений (в частности, на параллельный импорт) перешел к восстановлению уже со второй половины 2022 года (в первую очередь за счет потребительского импорта). С 2023 г. восстановительная тенденция активизируется за счет возобновления роста инвестиционного и промежуточного импорта. Это приведет к сокращению профицита торгового баланса (с 14,1% ВВП в 2022 г. до 8,5% ВВП в 2025 г.) и счета текущих операций (с 11,5% ВВП в 2022 г. до 5,3% ВВП в 2025 году).

В свою очередь сокращение притока иностранной валюты по счету текущих операций, наряду с диверсификацией его валютной структуры, а также постепенная переориентация потоков капитала в нейтральные страны будут способствовать снижению давления на курс рубля. На среднесрочном горизонте в прогноз заложено постепенное ослабление российской валюты в соответствии с инфляционным дифференциалом, что будет способствовать сохранению стабильного реального эффективного курса рубля после его укрепления в 2022 году. При этом на всем прогнозном горизонте реальный эффективный курс рубля будет оставаться крепче средних уровней 2016–2021 годов.

**Инфляция.** По итогам 2023 г. темпы роста потребительских цен ожидаются на уровне 5,5% г/г (на конец года) с учетом продолжения восстановления потребительской активности, умеренного ослабления рубля, а также удорожания потребительского импорта из-за повышенной мировой инфляции и дополнительных транспортно-логистических издержек импортеров. В 2024–2025 годах инфляция выйдет на целевой уровень Банка России 4,0% г/г (на конец года).

**Экономический рост.** Основными факторами снижения ВВП во второй половине 2022 г. и 2023 г. станут внешний спрос (как из-за санкций на российский экспорт, так и из-за замедления мировой экономики) и ограничений на стороне предложения (как следствие санкций на импортные поставки и нарушения производственно-логистических цепочек).

С точки зрения компонентов спроса основной вклад в ухудшение динамики ВВП в краткосрочной перспективе будут вносить инвестиционный спрос и чистый экспорт.

Негативное влияние на инвестиционную активность окажут «узкие места» в предложении оборудования и комплектующих (как импортных, так и отечественных). Кроме того, из-за изменения внешних условий будут постепенно сворачиваться либо сдвигаться «вправо» крупные экспортно ориентированные проекты.

С учетом опережающего восстановления импорта по сравнению с экспортом вклад чистого экспорта в годовые темпы роста ВВП с 4 кв. 2022 г. станет отрицательным (что нехарактерно для кризисных периодов в российской экономике, которые традиционно сопровождаются ослаблением рубля и опережающим падением импорта).

В результате уже с 1 кв. 2023 г. начнется восстановительный рост ВВП (к уровню 2021 г. с устранением сезонности). Отрицательная динамика по итогам 2023 г. (-0,8%) будет обусловлена преимущественно эффектом высокой базы 1 кв. 2022 года.

Траектория развития в 2024–2025 гг. будет в значительной степени определяться эффективной реализацией мер экономической политики, направленных на содействие адаптации экономики к новым условиям и структурной перестройке. В прогноз закладываются следующие предпосылки:

- сбалансированная бюджетная политика, подразумевающая достаточный для поддержания внутреннего спроса уровень государственных расходов при обеспечении долгосрочной бюджетной устойчивости;
- денежно-кредитная политика, учитывающая, наряду с целевым ориентиром по инфляции, необходимость подстройки структуры цен в экономике к новым условиям;
- реализация мер структурной экономической политики, направленных на переориентацию российских экспортных поставок (в том числе, через развитие транспортно-логистических коридоров), замыкание производственных цепочек внутри страны и импортозамещение, обеспечение технологического суверенитета, стимулирование предпринимательской деятельности и инвестиционной активности, развитие финансовой системы.

С учетом реализации указанных мер в 2024–2025 годах прогнозируется рост ВВП на уровне 2,6% в год. В 2025 г. ВВП превысит уровень 2021 г. на 1,2 процента.

При этом на среднесрочном горизонте ожидаются значимые структурные сдвиги с точки зрения компонентов спроса. Основным драйвером восстановления и последующего роста экономики станет потребительский спрос: показатели розничной торговли, платных услуг, доходов населения, реальных заработных плат к 2025 г. превысят уровень 2021 г. на 3–6 процентов.

Уровень безработицы на прогнозном горизонте будет последовательно снижаться (до 4,1% в 2025 году) в силу как демографических ограничений, так и увеличения доли затрат на труд в производственных затратах. Вместе с тем при снижении общего уровня безработицы будут сохраняться локальные региональные и отраслевые дисбалансы на рынке труда, обусловленные структурной перестройкой экономики.

Инвестиции в основной капитал в 2024–2025 годах также будут демонстрировать восстановительный рост опережающими темпами по сравнению с ВВП и к концу прогнозного периода превысят уровень 2021 г. на 4,5%, что создаст основу для структурной перестройки российской экономики.

Чистый экспорт в 2024–2025 годах будет вносить околонулевой вклад в динамику ВВП.

#### 4.4. ОБЗОР РОССИЙСКОГО РЫНКА ХЛЕБА И ХЛЕБОБУЛОЧНЫХ ИЗДЕЛИЙ<sup>7</sup>

В денежном выражении производство хлеба и хлебобулочной продукции по итогам 2022 года выросло на 15,5% и с 857,1 до 990 миллиардов рублей. В натуральном значении выпущено 11,3 миллиона тонн.

По данным налоговой службы в стране в сфере работало 18,2 тысячи предприятий, в том числе 6,6 тысячи – в сельской местности. Основную долю составили предприятия микро- и малого бизнеса.

При этом участники рынка отмечают, что в некоторых регионах России наблюдается дефицит свежей хлебобулочной и мучной продукции из-за недостатка производственных предприятий. Другой проблемой называют недостаточную территориально-экономическую доступность этого и другого продовольствия первой необходимости (например, отсутствие или малое количество торговых точек и нерегулярные поставки в отдаленные населенные пункты).

Потребление хлебных продуктов в РФ составляет 114 кг на человека в год, это на 19 кг выше нормы. При этом превышение наблюдается в большинстве регионов: в Тамбовской области потребление выше рациональной нормы на 59%, в Алтайском крае – на 54%, в Курской области – на 51%. Эксперты отмечают, что хлеб становится для некоторой части населения РФ едой. Не компонент к еде, традиционный консервативный компонент, а еда.

Говоря о ценовой динамике на рынке, по данным Росстата, с января по декабрь цены на хлеб и хлебобулочные изделия из пшеничной муки в РФ повысились на 11,2%, из ржаной и смеси ржаной и пшеничной муки – на 9,9% (в Ростовской области – на 9,9% и 10,8%, соответственно), что ниже уровня инфляции. Доля затрат производителей в розничной цене хлеба остается высокой и составляет 62%, на долю торговой наценки приходится 35%.

В то же время себестоимость хлеба за первое полугодие 2022 года выросла от 10 до 50 % по разным категориям. Причины — в удорожании сырья, логистики, упаковочных материалов, импортного оборудования и его обслуживания. Рентабельность хлебопекарной отрасли всегда была низкой и не превышала уровня инфляции, в прошлом году в условиях финансовой турбулентности данный разрыв еще больше увеличился, что сделало сектор менее привлекательным для инвесторов.

По словам экспертов, в начале 2022 года предприятия хлебобулочной отрасли столкнулись с острой нехваткой оборотных средств и невозможностью их оперативного пополнения. В феврале — марте поставщики сырья и основных ингредиентов для производства хлебной продукции полностью перешли на авансовые платежи, прекратив отгрузку по ранее заключенным договорам в тех случаях, если предоплата от заказчика не поступила вовремя на счет. Компании сектора в этой ситуации были вынуждены начать пополнять оборотные средства из своих инвестиционных фондов, поскольку торговые сети не сократили отсрочку по расчетам за поставленный товар. Привлекать же кредитные средства в условиях их стремительного удорожания было невыгодно. Поэтому те сбережения, которые планировалось направить на модернизацию производства, реализацию социальных программ и развитие, пошли на внесение авансовых платежей за поставки сырья. А предприятия, у которых не было инвестиционных накоплений, были вынуждены перейти на режим работы неполного рабочего дня.

Отпускные цены на большинство ингредиентов для производства хлеба в январе — июне увеличились в 1,5–2 раза, подтверждают производители. По некоторым позициям хлебопеки фиксировали наиболее стремительный рост. Так, подорожание на 18 % муки произошло всего в течение двух недель после начала специальной военной операции на Украине.

К росту себестоимости продукции хлебопеков ведет общая инфляция издержек в стране, в первую очередь на базовые услуги — ЖКХ и транспорт. Кроме того, в 2022 году выросли затраты на все пищевые ингредиенты (в первую очередь маргарин и дрожжи), а упаковка подорожала в два раза.

<sup>7</sup> <https://newprospect.ru/news/aktualno-segodnya/rynok-khlebobulochnoy-produktsii-v-rossii-po-itogam-2022-goda-vyros-na-15-5-do-990-mlrd-rubley-/>; <http://www.finmarket.ru/news/5850602>; <https://www.agroinvestor.ru/markets/article/38613-khlebnnye-krokh-rossiyskie-khlebopeki-vidyat-neobkhodimost-v-novykh-merakh-gospodderzhki/>

По подсчетам РОСПИК, в структуре стоимости хлеба на сырье и материалы приходится 41,3 %, заработную плату — 16,1 %, ЖКХ — 12,2 %.



## СТРУКТУРА ОСНОВНЫХ ЗАТРАТ В ЦЕНЕ ХЛЕБА



По мнению президента РОСПИК Юрия Кацнельсона, особая ответственность за цены на хлеб и булочные изделия, а, следовательно, и за возможность развиваться пекарям лежит на администрациях регионов, которые непосредственно влияют на формирование тарифов услуг естественных монополий и на стоимость аренды земельных участков. Снижая их для производителей хлебобулочных изделий, можно также формировать цены на данную продукцию на доступном для потребителей уровне.

В рыночной экономике цены регулируются исключительно уровнем конкуренции, которая, по мнению экспертов, в России в хлебопекарной отрасли, невысокая.

Сейчас уровень конкуренции на региональных рынках характеризуется показателем количества субъектов хлебопечения из расчета на 10 тыс. населения. В России он находится на уровне 1,2, тогда как за рубежом составляет 3-4,

Рыночные цены на хлебобулочные изделия сейчас сдерживаются «хлебными субсидиями»: получив компенсацию затрат от государства, предприятие не имеет права повышать цены на хлеб. Ранее РСП обращалось на федеральный уровень с предложением пересмотреть размер субсидии, поскольку 2,5 руб./кг продукции не может снизить напряженность в отрасли после введения нескольких пакетов западных санкций. Размер выплаты следует увеличить как минимум в три раза — до 7,5 руб./кг. Также ее следует распространить на сдобные, слоеные и диетические изделия, увеличить период получения субсидии и разрешить тем, кто ей пользуется, повышать цены, предлагают эксперты.

Сдерживающим фактором для развития хлебпрома является высокая зависимость от импорта, убеждены эксперты. В РСП подтверждают, что последние годы оборудование европейских и японских брендов активно размещалось в цехах многие хлебозаводов. По данным «НЭО центра», порядка 90 % производств имеет на балансе технику европейских компаний.

Для решения задач импортозамещения на предприятиях хлебопекарной промышленности в Минпромторге России создана рабочая подгруппа по импортозамещению по направлению «Машины и оборудование для хлебопекарной промышленности».

По данным Минпромторга России, на территории страны уже выпускается широкий спектр машин и оборудования для производства хлеба и хлебобулочных изделий. Отечественные машиностроители предлагают большой выбор продукции для всех стадий технологического цикла, начиная с оборудования для хранения, просеивания, дозирования, смешивания муки и заканчивая машинами для упаковки готовых хлебобулочных изделий, в том числе печи с различной производительностью, функционалом и характеристиками. Среди крупнейших производителей НПП фирма «Восход» (Саратовская область), ШМЗ (Белгородская область), машиностроительный завод «СЭМЗ» (Свердловская область), «Русская Трапеза» (г. Санкт-Петербург), ТвЗПО (Тверская область), ОНИИП (Омская область), завод «Торгмаш» (Смоленская область) и «Чувашторгтехника» (Чувашская Республика). Оборудование, производимое российскими машиностроителями, соответствует требованиям заказчиков и конкурирует с европейским оборудованием по соотношению «цена — качество», отмечают в Минпромторге.

Отечественные производители готовы включиться в работу по проектированию, производству новых видов оборудования, а также по модернизации выпускаемой номенклатурной линейки по заказам потребителей. Минпромторг реализует комплекс мер господдержки, направленных на стимулирование спроса на пищевое оборудование, в том числе для выпуска хлеба и хлебобулочных изделий. В их числе — программа субсидирования скидок на пищевое оборудование, позволяющая приобрести технику со скидкой в размере порядка 15 %, также есть возможность льготного лизинга. Кроме того, производители могут обновить оборудование по программе льготного кредитования спецтехники, предусматривающей покупку со скидкой в размере 10 % от стоимости при уплате первоначального взноса по кредиту.

Сами машиностроительные компании отмечают рост спроса на отечественные модели техники. К примеру, завод «Челябторгтехника» (оснащение пищевых производств, г. Челябинск) активно участвует в импортозамещении хлебопекарного оборудования. Компания выпускает пекарские и расстоечные шкафы, мукопросеиватели, индукционные плиты, тестораскаточные машины, а также оборудование для торговых залов пекарен и кондитерских. Кроме того, предприятие производит кондитерские и гастрономические витрины. Особое внимание конструкторы также уделяют современному дизайну, чтобы линии раздачи, стеллажи, витрины внешне соответствовали современным трендам пищевой отрасли.

В отличие от техники пока не удастся подобрать равноценную замену широкому ассортименту витаминных и минеральных ингредиентов, ввозимых из-за рубежа, которые активно применялись в производстве витаминно-минеральных комплексов для хлебпрома до введения западных санкций. К сожалению, теперь очень сложно найти на рынке замену иностранному сырью, стоимость которого выросла в 1,5-2 раза по итогам первого полугодия. Поэтому хлебопеки стали массово отказываться от использования витаминов и минеральных добавок при изготовлении хлеба, а именно такой обогащенный хлеб поставлялся всегда в больницы, детсады и школы. Ранее при проведении муниципальных торгов рекомендации по использованию в производстве подобных ингредиентов были повсеместны, но сейчас многие заказчики им не следуют и ориентируются исключительно на конечную стоимость продукции.

Впрочем, и самим компаниям нужно думать о мерах по своему спасению. Так, для сохранения, развития хлебопечения и обеспечения территориальной доступности хлеба, а также для стабилизации цен на него предприятиям стоит развивать собственную розничную сеть, чтобы не зависеть от условий, навязываемых ритейлом. На муниципальном уровне власти должны активнее развивать конкуренцию на рынке, создав условия для создания и развития малых частных пекарен, считает РОСПиК. Для этого было бы хорошо снизить размер потенциально возможного годового дохода индивидуального предпринимателя (ИП), занятого в хлебопечении, что даст возможность сократить уровень налоговой нагрузки на малые предприятия отрасли. Величина потенциально возможного годового дохода напрямую влияет на стоимость патента, что ведет к росту налоговой нагрузки на бизнес.

## 5. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОГО ПОЛОЖЕНИЯ И ЭФФЕКТИВНОСТИ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОБЩЕСТВА

Основная цель финансового анализа - получение ключевых параметров (индикаторов), дающих объективную картину финансового состояния Общества.

В рамках настоящего анализа Оценщик провел анализ бухгалтерской отчетности за период 2020-2022г.

При проведении финансового анализа Оценщик основывался на информации, представленной Заказчиком.

Все данные были использованы без какой-либо проверки и подтверждения. Оценщиком не проводилась как часть работы аудиторская проверка представленных данных. В процессе анализа трансформация бухгалтерской отчетности в соответствии с международными стандартами учета не осуществлялась.

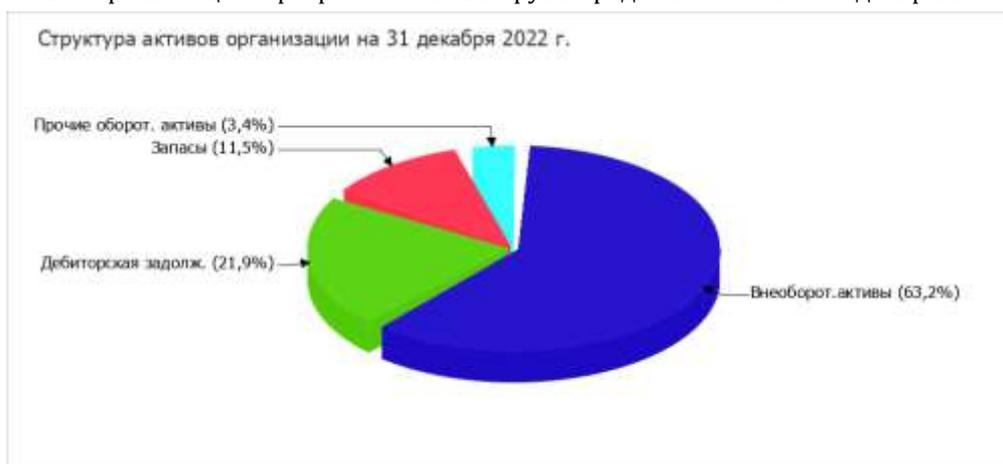
### 5.1. СТРУКТУРА ИМУЩЕСТВА И ИСТОЧНИКИ ЕГО ФОРМИРОВАНИЯ

Таблица 9. Структура имущества и источники его формирования

Показатель	Значение показателя					Изменение за анализируемый период	
	в тыс. руб.			в % к валюте баланса		тыс. руб. (гр.4-гр.2)	± % ((гр.4-гр.2) : гр.2)
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022	на начало анализируемого периода (31.12.2020)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)		
<b>Актив</b>							
1. Внеоборотные активы	55 394	59 572	63 092	45,6	63,2	+7 698	+13,9
в том числе:							
основные средства	55 394	59 572	63 092	45,6	63,2	+7 698	+13,9
нематериальные активы	-	-	-	-	-	-	-
2. Оборотные, всего	66 152	48 785	36 738	54,4	36,8	-29 414	-44,5
в том числе:							
запасы	44 705	23 584	11 466	36,8	11,5	-33 239	-74,4
дебиторская задолженность	18 990	20 948	21 828	15,6	21,9	+2 838	+14,9
денежные средства и краткосрочные финансовые вложения	2 457	4 253	3 444	2	3,4	+987	+40,2
<b>Пассив</b>							
1. Собственный капитал	66 773	58 610	55 239	54,9	55,3	-11 534	-17,3
2. Долгосрочные обязательства, всего	48 485	44 045	40 990	39,9	41,1	-7 495	-15,5
в том числе:							
заемные средства	48 485	44 045	40 990	39,9	41,1	-7 495	-15,5
3. Краткосрочные обязательства*, всего	6 288	5 702	3 601	5,2	3,6	-2 687	-42,7
в том числе:							
заемные средства	68	31	-	0,1	-	-68	-100
<b>Валюта баланса</b>	<b>121 546</b>	<b>108 357</b>	<b>99 830</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>-21 716</b>	<b>-17,9</b>

Активы по состоянию на 31.12.2022 характеризуются соотношением: 63,2% внеоборотных активов и 36,8% текущих. Активы организации за весь период уменьшились на 21 716 тыс. руб. (на 17,9%). При этом собственный капитал организации изменился практически пропорционально активам организации (уменьшился на 11 534 тыс. руб.)

Структура активов организации в разрезе основных групп представлена ниже на диаграмме:



Снижение активов организации связано со снижением показателя по строке «запасы» на 33 239 тыс. руб.

Одновременно, в пассиве баланса наибольшее снижение наблюдается по строкам:

- нераспределенная прибыль (непокрытый убыток) – 11 534 тыс. руб. (53,1%)
- долгосрочные заемные средства – 7 495 тыс. руб. (34,5%)
- кредиторская задолженность – 2 619 тыс. руб. (12,1%)

Среди положительно изменившихся статей баланса можно выделить «основные средства» в активе (+7 698 тыс. руб.)

Собственный капитал организации по состоянию на 31.12.2022 равнялся 55 239,0 тыс. руб. За весь анализируемый период собственный капитал организации ощутимо уменьшился (-11 534,0 тыс. руб.).

## 5.2. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОЙ УСТОЙЧИВОСТИ КОМПАНИИ

Таблица 10. Анализ финансовой устойчивости организации

Показатель	Значение показателя			Изменение показателя (гр.4-гр.2)	Описание показателя и его нормативное значение
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022		
1. Коэффициент автономии	0,55	0,54	0,55	-	Отношение собственного капитала к общей сумме капитала. Нормальное значение для данной отрасли: 0,5 и более (оптимальное 0,6-0,7).
2. Коэффициент финансового левериджа	0,82	0,85	0,81	-0,01	Отношение заемного капитала к собственному. Нормальное значение для данной отрасли: не более 1 (оптимальное 0,43-0,67).
3. Коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами	0,17	-0,02	-0,21	-0,38	Отношение собственных оборотных средств к оборотным активам. Нормальное значение: 0,1 и более.
4. Индекс постоянного актива	0,83	1,02	1,14	+0,31	Отношение стоимости внеоборотных активов к величине собственного капитала организации.
5. Коэффициент покрытия инвестиций	0,95	0,95	0,96	+0,01	Отношение собственного капитала и долгосрочных обязательств к общей сумме капитала. Нормальное значение: не менее 0,75.
6. Коэффициент маневренности собственного капитала	0,17	-0,02	-0,14	-0,31	Отношение собственных оборотных средств к источникам собственных средств. Нормальное значение: 0,1 и более.
7. Коэффициент мобильности имущества	0,54	0,45	0,37	-0,17	Отношение оборотных средств к стоимости всего имущества. Характеризует отраслевую специфику организации.
8. Коэффициент мобильности оборотных средств	0,04	0,09	0,09	+0,05	Отношение наиболее мобильной части оборотных средств (денежных средств и финансовых вложений) к общей стоимости оборотных активов.
9. Коэффициент обеспеченности запасов	0,25	-0,04	-0,68	-0,93	Отношение собственных оборотных средств к стоимости запасов. Нормальное значение: 0,5 и более.
10. Коэффициент краткосрочной задолженности	0,11	0,11	0,08	-0,03	Отношение краткосрочной задолженности к общей сумме задолженности.

Коэффициент автономии организации на 31.12.2022 составил 0,55. Полученное значение укладывается в принятую для этого показателя норму (нормальное значение для данной отрасли: 0,5 и более, оптимальное 0,6-0,7) и свидетельствует о хорошем балансе собственного и заемного капитала. Коэффициент автономии за весь рассматриваемый период практически не изменился, увеличившись всего менее чем на 0,01.

На последний день анализируемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами равнялся -0,21; это намного (на 0,38) меньше, чем на 31 декабря 2020 г. Коэффициент по состоянию на 31.12.2022 имеет крайне неудовлетворительное значение. В начале рассматриваемого периода коэффициент обеспеченности собственными оборотными средствами укладывался в установленный норматив, однако позже перестал соответствовать норме.

За весь рассматриваемый период коэффициент покрытия инвестиций несколько вырос, составив 0,96. Значение коэффициента по состоянию на 31.12.2022 полностью соответствует нормативному значению

За рассматриваемый период (31.12.20–31.12.22) отмечено очень сильное уменьшение коэффициента обеспеченности материальных запасов – на 0,93 (до -0,68). В течение всего периода коэффициент сохранял значение, не соответствующее нормативному. На последний день анализируемого периода значение коэффициента обеспеченности материальных запасов не удовлетворяет нормативному, находясь в области критических значений.

По коэффициенту краткосрочной задолженности видно, что величина долгосрочной кредиторской задолженности организации значительно превосходит величину краткосрочной задолженности (91,9% и 8,1% соответственно). При этом в течение анализируемого периода доля краткосрочной задолженности уменьшилась на 3,4%.

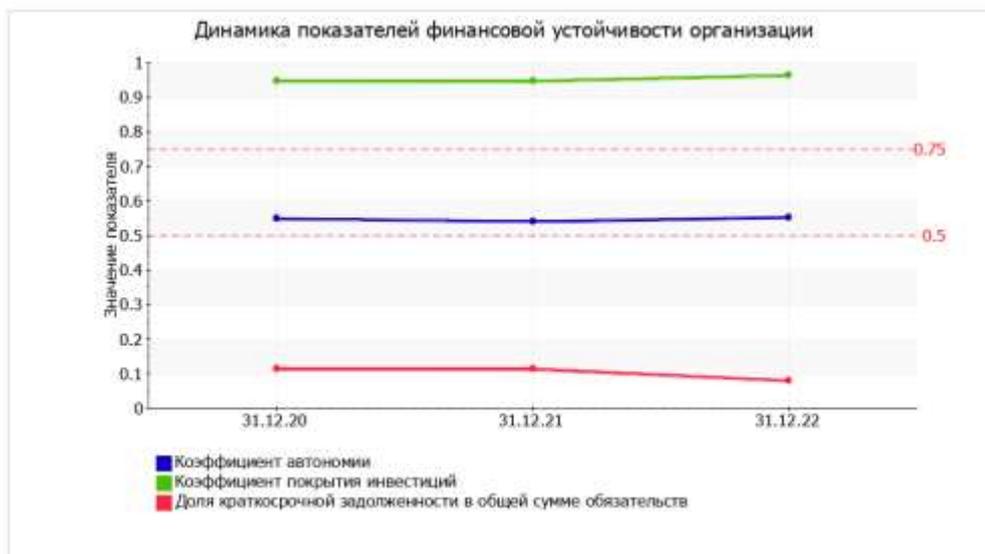


Таблица 11. Анализ финансовой устойчивости по величине СОС

Показатель собственных оборотных средств (СОС)	Значение показателя		Излишек (недостаток)		
	на начало анализируемого периода (31.12.2020)	на конец анализируемого периода (31.12.2022)	на 31.12.2020	на 31.12.2021	на 31.12.2022
СОС <sub>1</sub> (рассчитан без учета долгосрочных и краткосрочных пассивов)	11 379	-7 853	-33 326	-24 546	-19 319
СОС <sub>2</sub> (рассчитан с учетом долгосрочных пассивов; фактически равен чистому оборотному капиталу, Net Working Capital)	59 864	33 137	+15 159	+19 499	+21 671
СОС <sub>3</sub> (рассчитанные с учетом как долгосрочных пассивов, так и краткосрочной задолженности по кредитам и займам)	59 932	33 137	+15 227	+19 530	+21 671

Поскольку на последний день анализируемого периода (31.12.2022) наблюдается недостаток только собственных оборотных средств, рассчитанных по 1-му варианту (СОС<sub>1</sub>), финансовое положение организации по данному признаку можно характеризовать как нормальное. Более того все три показателя покрытия собственными оборотными средствами запасов за анализируемый период улучшили свои значения

### 5.3.АНАЛИЗ ЛИКВИДНОСТИ

Таблица 12. Анализ соотношения активов по степени ликвидности и обязательств по сроку погашения

Показатель ликвидности	Значение показателя			Изменение показателя (гр.4 - гр.2)	Расчет, рекомендованное значение
	31.12.2020	31.12.2021	31.12.2022		
1. Коэффициент текущей (общей) ликвидности	10,52	8,56	10,2	-0,32	Отношение текущих активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение для данной отрасли: не менее 1,8.
2. Коэффициент быстрой (промежуточной) ликвидности	3,41	4,42	7,02	+3,61	Отношение ликвидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение для данной отрасли: 0,9 и более.
3. Коэффициент абсолютной ликвидности	0,39	0,75	0,96	+0,57	Отношение высоколиквидных активов к краткосрочным обязательствам. Нормальное значение для данной отрасли: 0,15 и более.

На последний день анализируемого периода коэффициент текущей (общей) ликвидности полностью укладывается в норму (10,2 при нормативном значении 1,8). Несмотря на это следует отметить, что за рассматриваемый период (с 31 декабря 2020 г. по 31 декабря 2022 г.) коэффициент снизился на -0,32.

Для коэффициента быстрой ликвидности нормативным значением является 0,9. В данном случае его значение составило 7,02. Это означает, что у ООО «Сальский хлебокомбинат» достаточно активов, которые можно в сжатые сроки перевести в денежные средства и погасить краткосрочную кредиторскую задолженность. В течение всего периода коэффициент быстрой ликвидности укладывался в установленный норматив.

Коэффициент абсолютной ликвидности имеет значение, соответствующее норме (0,96). За рассматриваемый период (с 31 декабря 2020 г. по 31 декабря 2022 г.) коэффициент вырос на 0,57.

#### 5.4. АНАЛИЗ РЕЗУЛЬТАТОВ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ ОРГАНИЗАЦИИ

Таблица 13. Основные финансовые результаты деятельности организации

Показатель	Значение показателя, тыс. руб.		Изменение показателя		Среднегодовая величина, тыс. руб.
	2021 г.	2022 г.	тыс. руб. (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)	
1	2	3	4	5	6
1. Выручка	99 628	100 285	+657	+0,7	99 957
2. Расходы по обычным видам деятельности	97 226	100 989	+3 763	+3,9	99 108
3. Прибыль (убыток) от продаж (1-2)	2 402	-704	-3 106	↓	849
4. Прочие доходы и расходы, кроме процентов к уплате	-8 285	-1 665	+6 620	↑	-4 975
5. ЕБИТ (прибыль до уплаты процентов и налогов) (3+4)	-5 883	-2 369	+3 514	↑	-4 126
6. Проценты к уплате	-	-	-	-	-
7. Налог на прибыль, изменение налоговых активов и прочее	-2 280	-1 002	+1 278	↑	-1 641
<b>8. Чистая прибыль (убыток) (5-6+7)</b>	<b>-8 163</b>	<b>-3 371</b>	<b>+4 792</b>	<b>↑</b>	<b>-5 767</b>

За последний год годовая выручка равнялась 100 285 тыс. руб. За весь рассматриваемый период годовая выручка незначительно выросла.

За последний год убыток от продаж составил -704 тыс. руб. Финансовый результат от продаж в течение анализируемого периода стремительно снизился (-3 106 тыс. руб.).

Обратив внимание на строку 2220 формы №2 можно отметить, что организация учитывала общехозяйственные (управленческие) расходы в качестве условно-постоянных, относя их по итогам отчетного периода на реализованные товары (работы, услуги).

#### 5.5. АНАЛИЗ РЕНТАБЕЛЬНОСТИ

Таблица 14. Показатели рентабельности

Показатели рентабельности	Значения показателя (в %, или в копейках с рубля)		Изменение показателя	
	2021 г.	2022 г.	коп., (гр.3 - гр.2)	± % ((3-2) : 2)
1. Рентабельность продаж (величина прибыли от продаж в каждом рубле выручки). Нормальное значение для данной отрасли: 4% и более.	2,4	-0,7	-3,1	↓
2. Рентабельность продаж по ЕБИТ (величина прибыли от продаж до уплаты процентов и налогов в каждом рубле выручки).	-5,9	-2,4	+3,5	↑
3. Рентабельность продаж по чистой прибыли (величина чистой прибыли в каждом рубле выручки). Нормальное значение: 2% и более.	-8,2	-3,4	+4,8	↑

За 2022 год организация получила убыток как от продаж, так и в целом от финансово-хозяйственной деятельности, что и обусловило отрицательные значения всех трех представленных в таблице показателей рентабельности за данный период.

Убыток от продаж в анализируемом периоде составляет -0,7% от полученной выручки. Более того, имеет место падение рентабельности обычных видов деятельности по сравнению с данным показателем за 2021 год (-3,1%).

Показатель рентабельности, рассчитанный как отношение прибыли до процентов к уплате и налогообложения (ЕБИТ) к выручке организации, за 2022 год составил -2,4%. То есть в каждом рубле выручки ООО «Сальский хлебокомбинат» содержалось -2,4 коп. убытка до налогообложения и процентов к уплате.

## 5.6. АНАЛИЗ ДЕЛОВОЙ АКТИВНОСТИ (ОБОРАЧИВАЕМОСТИ)

Таблица 15. Показатели деловой активности

Показатель оборачиваемости	Значение в днях		Кэфф. 2021 г.	Ко-эфф. 2022 г.	Изменение, дн. (гр.3 - гр.2)
	2021 г.	2022 г.			
Оборачиваемость оборотных средств (отношение средней величины оборотных активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 104 дн.)	211	156	1,7	2,3	-55
Оборачиваемость запасов (отношение средней стоимости запасов к среднедневной себестоимости проданных товаров; нормальное значение для данной отрасли: 32 и менее дн.)	128	63	2,8	5,8	-65
Оборачиваемость дебиторской задолженности (отношение средней величины дебиторской задолженности к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: 43 и менее дн.)	73	78	5	4,7	+5
Оборачиваемость кредиторской задолженности (отношение средней величины кредиторской задолженности к среднедневной выручке)	22	17	16,8	21,6	-5
Оборачиваемость активов (отношение средней стоимости активов к среднедневной выручке; нормальное значение для данной отрасли: не более 157 дн.)	421	379	0,9	1	-42
Оборачиваемость собственного капитала (отношение средней величины собственного капитала к среднедневной выручке)	230	207	1,6	1,8	-23

Данные об оборачиваемости активов в среднем в течение анализируемого периода свидетельствуют о том, что общество получает выручку, равную сумме всех имеющихся активов за 400 календарных дней. О размере материально-производственных запасов можно судить по следующему соотношению: в среднем требуется 96 дней, чтобы расходы по обычным видам деятельности составили величину среднегодового остатка запасов.

## 5.7. РЕЙТИНГОВАЯ ОЦЕНКА ФИНАНСОВОГО СОСТОЯНИЯ

Таблица 16. Рейтинговая оценка финансового состояния

Финансовые результаты за период 31.12.20–31.12.22	Финансовое положение на 31.12.2022									
	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)			•							
Плохие (CC)	•	•	V	•	•	•	•	•	•	•
Очень плохие (C)			•							
Критические (D)			•							

Финансовому состоянию присвоена оценка **BB – нормальное**.

На основании качественной оценки значений показателей на конец анализируемого периода, а также их динамики в течение периода и прогноза на ближайший год, получены следующие выводы. Баллы финансового положения и результатов деятельности ООО «Сальский хлебокомбинат» составили +1,19 и -1,17 соответственно. То есть финансовое положение характеризуется как хорошее; финансовые результаты за два года как плохие. На основе эти двух оценок получена итоговая рейтинговая оценка финансового состояния предприятия, которая составила BB – нормальное состояние.

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).

## 5.8. ПРОГНОЗ БАНКРОТСТВА

В качестве одного из показателей вероятности банкротства организации ниже рассчитан Z-счет Альтмана (для ОАО «Сальский хлебокомбинат» взята 5-факторная модель для частных производственных компаний):

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

$T_1$  – отношение оборотного капитала к величине всех активов;

$T_2$  – отношение нераспределенной прибыли к величине всех активов;

T<sub>3</sub> – отношение ЕВІТ к величине всех активов;

T<sub>4</sub> – отношение собственного капитала к заемному;

T<sub>5</sub> – отношение выручки от продаж к величине всех активов.

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.

Таблица 17. Расчет Z-счета для ОАО «Сальский хлебокомбинат»

Коэф-т	Расчет	Значение на 31.12.2022	Множитель	Произведение
T <sub>1</sub>	Отношение оборотного капитала к величине всех активов	0,33	0,717	0,24
T <sub>2</sub>	Отношение нераспределенной прибыли к величине всех активов	0,54	0,847	0,46
T <sub>3</sub>	Отношение ЕВІТ к величине всех активов	-0,02	3,107	-0,07
T <sub>4</sub>	Отношение собственного капитала к заемному	1,24	0,42	0,52
T <sub>5</sub>	Отношение выручки от продаж к величине всех активов	1	0,998	1
<b>Z-счет Альтмана:</b>				<b>2,15</b>

Для ОАО «Сальский хлебокомбинат» значение Z-счета на 31.12.2021 г. составило **2,15**. Это означает, что ОАО «Сальский хлебокомбинат» находится в зоне риска, существует некоторая вероятность банкротства. В тоже время, необходимо отметить очень условный характер данного показателя, по результатам которого не следует делать однозначный вывод, а необходимо провести более глубокий анализ финансового состояния организации.

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

$$Z = 0,53X_1 + 0,13X_2 + 0,18X_3 + 0,16X_4, \text{ где}$$

X<sub>1</sub> – прибыль до налогообложения / краткосрочные обязательства;

X<sub>2</sub> – оборотные активы / обязательства;

X<sub>3</sub> – краткосрочные обязательства / активы;

X<sub>4</sub> – выручка / активы.

Таблица 18. Расчет Z-счета Таффлера для ОАО «Сальский хлебокомбинат»

Коэф-т	Расчет	Значение на 31.12.2022	Множитель	Произведение
X <sub>1</sub>	Прибыль до налогообложения / Краткосрочные обязательства	-0,66	0,53	-0,35
X <sub>2</sub>	Оборотные активы / Обязательства	0,82	0,13	0,11
X <sub>3</sub>	Краткосрочные обязательства / Активы	0,04	0,18	0,01
X <sub>4</sub>	Выручка / Активы	1	0,16	0,16
<b>Z-счет Таффлера:</b>				<b>-0,07</b>

Вероятность банкротства по модели Таффлера:

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

Поскольку в данном случае значение итогового коэффициента составило -0,07, вероятность банкротства можно оценить как высокую.

## 6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

При проведении оценки используются сравнительный, доходный и затратный подходы. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки.

В процессе оценки оценщик рассматривает возможность применения всех подходов к оценке, в том числе для подтверждения выводов, полученных при применении других подходов. При выборе подходов и методов оценки оценщику необходимо учитывать специфику объекта оценки, цели оценки, вид стоимости, достаточность и достоверность исходной информации, допущения и ограничения оценки. Ни один из подходов и методов оценки не является универсальным, применимым во всех случаях оценки. В то же время оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты с учетом факторов, указанных в пункте 2 федерального стандарта оценки V «Подходы и методы оценки». Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

**Затратный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения.

**Сравнительный подход** – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения.

**Доходный подход** – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгоды.

### 6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход основан на принципах: замещения, наиболее эффективного использования, сбалансированности, экономической величины, экономического разделения.

В рамках затратного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе стоимости принадлежащих организации, ведущей бизнес, активов и принятых обязательств. Применение затратного подхода носит ограниченный характер, и данный подход, как правило, применяется, когда прибыль и (или) денежный поток не могут быть достоверно определены, но при этом доступна достоверная информация об активах и обязательствах организации, ведущей бизнес.

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

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

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

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

- рассчитать стоимость активов и обязательств, а также, в случае необходимости, дополнительные корректировки в соответствии с принятой методологией их расчета;
- провести расчет стоимости объекта оценки.

## 6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Организацией-аналогом признается:

- а) организация, осуществляющая деятельность в той же отрасли, что и организация, ведущая бизнес;
- б) организация, сходная с организацией, бизнес которой оценивается, с точки зрения количественных и качественных характеристик, влияющих на стоимость объекта оценки.

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

- а) рассмотреть положение организации, ведущей бизнес, в отрасли и составить список организаций-аналогов;
- б) выбрать мультипликаторы (коэффициенты, отражающие соотношение между ценой и показателями деятельности организации), которые будут использованы для расчета стоимости объекта оценки. Выбор мультипликаторов должен быть обоснован;
- в) провести расчет базы (100 процентов собственного капитала или 100 процентов инвестированного капитала) для определения мультипликаторов по организациям-аналогам с учетом необходимых корректировок;
- г) рассчитать значения мультипликаторов на основе информации по организациям-аналогам. Если расчет производится на основе информации по двум и более организациям-аналогам, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;
- д) провести расчет стоимости собственного или инвестированного капитала организации, ведущей бизнес, путем умножения мультипликатора на соответствующий финансовый или производственный показатель организации, ведущей бизнес. Если расчет производится с использованием более чем одного мультипликатора, оценщик должен провести обоснованное согласование полученных результатов расчета;
- е) в случае наличия информации о ценах сделок с акциями, паями, долями в уставном (складочном) капитале организации, ведущей бизнес, оценщик может произвести расчет на основе указанной информации без учета мультипликаторов.

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

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

## 6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

В рамках доходного подхода оценщик определяет стоимость объекта оценки на основе ожидаемых будущих денежных потоков или иных прогнозных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (в частности, прибыли).

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

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

иных финансовых показателей деятельности организации, ведущей бизнес (прогнозный период). Продолжительность прогнозного периода зависит от ожидаемого времени достижения организацией, ведущей бизнес, стабилизации результатов деятельности или ее прекращения. В отчете об оценке должно содержаться обоснование продолжительности периода прогнозирования;

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

г) определить ставку дисконтирования и (или) ставку капитализации, соответствующую выбранному методу проведения оценки объекта оценки.

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

д) если был выбран один из методов проведения оценки объекта оценки, при которых используется дисконтирование, определить постпрогнозную (терминальную) стоимость.

Постпрогнозная (терминальная) стоимость - это ожидаемая величина стоимости на дату окончания прогнозного периода;

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

ж) провести расчет стоимости объекта оценки.

Процесс оценки стоимости бизнеса строится на базе определенных предпосылок. Основной из них является предпосылка о том, что стоимость бизнеса равноценна текущей стоимости будущих выгод или ожидаемых доходов от объекта оценки. Это утверждение является фундаментальной предпосылкой оценки стоимости бизнеса. Рационально мыслящий покупатель согласится инвестировать денежные ресурсы в бизнес только если текущая стоимость ожидаемых доходов от него будет по меньшей мере равна цене приобретения. Точно так же, рационально мыслящий продавец в нормальных условиях не будет продавать бизнес, если текущая стоимость тех же ожидаемых доходов больше, чем цена продажи. Таким образом, объективная продажа может произойти только по цене, равной совокупности будущих доходов от использования бизнеса.

Доходный подход является подходом к оценке, непосредственно основывающимся на вышеизложенной предпосылке. Его суть заключается в прогнозировании будущих доходов и других выгод, связанных с владением бизнесом, долей в нем или соответствующими ценными бумагами, и приведении этих доходов к текущей стоимости. При этом, основными задачами являются количественное прогнозирование времени, продолжительности и состава будущих доходов, а также максимально точный учет всех факторов риска, связанного с получением доходов от конкретного бизнеса для наиболее точного приведения величины доходов к текущей стоимости.

Применение доходного подхода имеет ряд особенностей. Основными методами в рамках данного подхода являются два метода:

1. метод капитализации доходов;
2. метод дисконтирования денежных потоков.

Кроме того, в качестве основы расчета могут быть использованы различные величины. Для метода капитализации, это, как правило, прибыль до или после налогообложения. В случае с методом дисконтирования – это различные виды денежного потока. Кроме того, существует ещё несколько вариантов расчета в рамках доходного подхода, в том числе метод дисконтирования дивидендов. Однако, его применение имеет смысл только в случае наличия регулярных выплат дивидендов по оцениваемым акциям. Поэтому, по понятным причинам, применение данного метода в российских условиях затруднено.

Метод капитализации доходов строится на определении единой величины того вида дохода, который выбран в качестве базового. При этом, обычно, принимается доход, получаемый в течение одного года. Это может быть доход за последний перед датой оценки год, или средний доход за несколько последних лет.

Существенным условием целесообразности применения метода капитализации является наличие стабильной деятельности оцениваемой организации за определенный период, предшествующий дате оценки. При этом, текущие доходы могут служить ориентиром для определения доходов будущих. Поэтому, возможно выведение единой, наиболее объективной величины дохода.

Получение величины стоимости при применении метода капитализации дохода происходит путем деления определенной величины дохода на специальный мультипликатор, который называется коэффициент капитализации.

Метод дисконтирования будущих доходов, напротив, применяется при нестабильном функционировании оцениваемого бизнеса, либо в ситуации, когда в деятельности и уровне доходов будут происходить существенные изменения. Суть данного метода заключается в построении прогноза будущих доходов на некоторый прогнозный период и последующим приведением данного потока доходов к единой величине текущей стоимости.

Приведение осуществляется с помощью процесса дисконтирования. Соответственно, величина, с помощью которой осуществляется пересчет, носит название ставки дисконтирования.

Следует заметить, что иногда может оказаться полезным применить при оценке оба описанных выше метода. Однако, поскольку они ориентированы на принципиально разные условия функционирования оцениваемого бизнеса, в подавляющем большинстве случаев применяется один из них.

#### 6.4. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

**Затратный подход.** Заказчиком предоставлена вся необходимая информация для расчета рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом. В рамках затратного подхода применен метод чистых активов.

**Сравнительный подход.** Данный подход используется лишь при наличии доступной качественной информации о сделках с аналогичными объектами или ценах предложений.

Метод рынка капитала и метод сделок невозможны к применению, поскольку отсутствует достаточный объем информации по аналогам.

Метод отраслевых коэффициентов на сегодняшний день не получил достаточного распространения в отечественной практике в связи с отсутствием необходимой информации, требующей длительного периода наблюдения. Использование значений готовых оценочных мультипликаторов, содержащихся в базах данных (Bloomberg, Damodaran и т.д.) сопряжено с рядом объективных сложностей, в частности, при их применении весьма трудно получить осмысленную оценку предприятия, поскольку невозможно объяснить причины расхождений в значениях готовых мультипликаторов для разных предприятий в рамках одной отрасли.

**Доходный подход.** В рамках настоящей работы применялся метод прямой капитализации, в качестве капитализируемой величины принята нормализованная величина чистой прибыли первого прогнозного года.

#### 6.5. ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода Оценщик использовал более одного метода оценки, результаты применения методов оценки согласовываются с целью определения стоимости объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки учитывается вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждение Оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

В данной работе согласование результатов расчета рыночной стоимости объекта оценки было произведено с использованием методики ранжированной оценки критериев стоимости.

## 7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА

### 7.1. МЕТОД ЧИСТЫХ АКТИВОВ

В соответствии с Приказом Минфина России от 28.08.2014 г. № 84н «Об утверждении порядка определения стоимости чистых активов» стоимость чистых активов определяется как разность между величиной принимаемых к расчету активов организации и величиной принимаемых к расчету обязательств организации. Объекты бухгалтерского учета, учитываемые организацией на забалансовых счетах, при определении стоимости чистых активов к расчету не принимаются.

Дата оценки – 31.12.2022 г. При определении рыночной стоимости Оценщиком использована бухгалтерская отчетность Общества (годовая) на дату оценки – по состоянию на 31.12.2022 г.

Бухгалтерский баланс ОАО «Сальский хлебокомбинат» по состоянию на 31.12.2022 г. представлен в таблице ниже.

Таблица 19. Бухгалтерский баланс ОАО «Сальский хлебокомбинат» по состоянию на 31.12.2022 г.

Статья баланса	Код строки	31.12.2022 г. (тыс. руб.)
<b>АКТИВ</b>		
<b>I. ВНЕОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>		
Нематериальные активы	1110	-
Результаты исследований и разработок	1120	-
Нематериальные поисковые активы	1130	-
Материальные поисковые активы	1140	-
Основные средства	1150	63 092
Доходные вложения в материальные ценности	1160	-
Финансовые вложения	1170	-
Отложенные налоговые активы	1180	-
Прочие внеоборотные активы	1190	-
Итого по разделу I	1100	63 092
<b>II. ОБОРОТНЫЕ АКТИВЫ</b>		
Запасы	1210	11 466
Налог на добавленную стоимость по приобретенным ценностям	1220	0
Дебиторская задолженность	1230	21 828
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 990
Денежные средства и денежные эквиваленты	1250	1 454
Прочие оборотные активы	1260	0
Итого по разделу II	1200	36 738
<b>БАЛАНС</b>	<b>1600</b>	<b>99 830</b>
<b>ПАССИВ</b>		
<b>III. КАПИТАЛ И РЕЗЕРВЫ</b>		
Уставный капитал (складочный капитал, уставный фонд, вклады товарищей)	1310	1
Собственные акции, выкупленные у акционеров	1320	-
Переоценка внеоборотных активов	1340	884
Добавочный капитал (без переоценки)	1350	-
Резервный капитал	1360	-
Нераспределенная прибыль (непокрытый убыток)	1370	54 354
Итого по разделу III	1300	55 239
<b>IV. ДОЛГОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		
Заемные средства	1410	40 990
Отложенные налоговые обязательства	1420	-
Оценочные обязательства	1430	-
Прочие обязательства	1450	-
Итого по разделу IV	1400	40 990
<b>V. КРАТКОСРОЧНЫЕ ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		
Заемные средства	1510	-
Кредиторская задолженность	1520	3 601
Доходы будущих периодов	1530	-
Оценочные обязательства	1540	-
Прочие обязательства	1550	-
Итого по разделу V	1500	3 601
<b>БАЛАНС</b>	<b>1700</b>	<b>99 830</b>

Сведения об активах и обязательствах ОАО «Сальский хлебокомбинат» согласно данным бухгалтерского баланса на 31.12.2022 г. приведены в таблице ниже.

Таблица 20. Активы и обязательства ОАО «Сальский хлебокомбинат» по данным бухгалтерского баланса на 31.12.2022 г.

Статья баланса	Код строки баланса	Балансовая стоимость на 31.12.2022, тыс. руб.
<b>АКТИВЫ</b>		
Основные средства	1150	63 092
Запасы	1210	11 466
Дебиторская задолженность	1230	21 828
Финансовые вложения (за исключением денежных эквивалентов)	1240	1 990
Денежные средства	1250	1 454
<b>Итого активы, принимаемые к расчетам</b>		<b>99 830</b>
<b>ОБЯЗАТЕЛЬСТВА</b>		
Заемные средства долгосрочные	1410	40 990
Кредиторская задолженность	1520	3 601
<b>Итого обязательства, принимаемые к расчетам</b>		<b>44 591</b>

## 7.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ АКТИВОВ ОБЩЕСТВА

### 7.2.1. ОСНОВНЫЕ СРЕДСТВА

Согласно предоставленному ОАО «Сальский хлебокомбинат» отчету по основным средствам за 2022 год, в составе основных средств числится 179 позиция имущества общей балансовой стоимостью 51 366 143,02 рублей.

Таблица 21. Состав основных средств ОАО «Сальский хлебокомбинат» по состоянию на 31.12.2022 г.

№ п/п	Основное средство	Инв. №	Дата принятия к учету
1	Кабина ГАЗ 3307 в сборе, приобретена 20.01.2021 г.	00-000043	20.01.2021
2	Тестоделитель ХДФ-М2 (2021год)	00-000044	01.03.2021
3	Автомобиль KIA Sportage QLE,F1W52G61G.GJCS,АККП,AWD,BE PRESTIGE, 2.0, Бензин, Универсал (2021 г.)	00-000045	07.02.2021
4	Автомобиль 2834 ХА ХУ42834ХАМ0000175 (2021 г.)	00-000046	03.03.2021
5	Магазин "Булочная" ул. Суворова, 26-С	00-000047	01.03.2021
6	Фургон ГАЗ-3309 40(3220*2400*1700) 4 дв. 160 лотков м/п 180 мм 12784 (2021 год)	00-000048	31.03.2021
7	Земельный участок ул. Суворова, 26-С	00-000049	18.06.2021
8	Кабина ГАЗель в сборе (406дв) 3302-5000011-63 (приобретена 17.08.2021 года)	00-000052	01.11.2021
9	Магазин "Заречье" улица Ильичевка	00-000053	15.11.2021
10	Фургон ГАЗ-3302 хлеб 40 (3220*2040*1800) 4-х дв 144 лот 10131	00-000041	14.08.2020
11	Комплекс для измерения количества газа КИ-СТГ-РС-Е-50/G40 с ППД	00-000017	17.11.2016
12	Печь кондитерская ПК-2 в комплекте с формами "Орех кремлевский", "Вафли венские"	00-000040	05.06.2020
13	Ворота рулонные магазина по ул.Ленина	00-000010	10.07.2015
14	Автоматические раздвижные двери магазин по ул.Ленина	00-000011	10.07.2015
15	Головка с козырьком к А2-ХТН	00-000012	10.07.2015
16	Двигатель с оборудованием для автомобиля ГАЗ 3307 4 ст. КПП	00-000013	10.07.2015
17	Холодильная витрина ВХСв-0,9 д Карбома	00-000007	15.06.2015
18	Холодильная витрина ВХСв-1,3 д Карбома	00-000008	15.06.2015
19	Шкаф холодильный Премьер ШВУП1 ТУ-1,4 К	00-000009	15.06.2015
20	Воздухоохладитель ВС403D60Н	00-000016	11.04.2016
21	Помещение по адресу: г. Сальск ул.Пушкина,32,этаж №1,2, подземный этаж	00-000039	01.05.2020
22	Автофургон хлебный ГАЗ 2834 GE (дизель) X208 СВ	00-000018	01.01.2017
23	Фургон ГАЗ-3302 хлеб 40 (3220*2040*1800) 4-х дв 144 лот 10049	00-000036	12.11.2019
24	Двигатель с оборудованием для автомобиля ГАЗ 33-07,4-ст КПП,511,1000402-04,№ F 1004802	00-000015	29.02.2016
25	Двигатель ЗМЗ ГАЗ 53/3307 (бензиновый АИ-92,дв. под КПП-4 ступ) 511-1000402-04 (змз) 2020 год	00-000037	22.04.2020
26	Транспортер ленточный передвижной ЛТ - 11,5 с регулировкой угла наклона	00-000001	01.04.2014
27	Машина рогаляковая F 600 400/50/3 (10408040/030214/0003148, Италия)	00-000002	21.02.2014
28	Автофургон КУПАВА для передвижной торговли	00-000019	08.02.2017
29	Фургон ГАЗ 3302 хлеб 40 (3220*2040*1800)4 дв 144 лот 09951	00-000033	01.08.2019
30	Машина рогаляковая F600 400/50/3 (бн,10418010/310320/0089397,ИТАЛ ИЯ)2020	00-000038	01.05.2020
31	Двигатель ЗМЗ 405 дв (ГАЗель) (АИ 92,152 л/с) 40522-1000400-10 (инжектор) ЗМЗ	00-000034	01.10.2019
32	Двигатель ЗМЗ газ 53/3307 (бензиновый дв. под КПП-4 ступ) 511-1000402/511-1000402-04	00-000035	01.10.2019
33	КПП (ГАЗ-3302) 3302-1700010-10	00-000020	03.08.2017
34	Кабина ГАЗ 3307 в сборе	00-000027	01.02.2019
35	Магазин в г. Пролетарск	00-000028	01.03.2019
36	Автомашина Газель 173412-0000010 с холодильником гос. номер. Н623 ТК	00-000004	01.09.2014
37	Магазин "Горячий хлеб" по ул. Ленина	00-000014	30.11.2015
38	Головка тестоделительная ХДФ-М2 в сборе	00-000029	22.05.2019
39	Фургон хлебный 160 лотков 3307	00-000030	15.05.2019
40	Фургон хлебный 160 лотков 3307	00-000031	15.05.2019
41	Автоматизированное грузоподъемное устройство,грузо	00000449	05.07.2012
42	Автоматические раздвижные двери	00000438	31.12.2011
43	Автомашина ГАЗ-3307 гос.номер Н 137 ХХ	00000158	01.01.1995

№ п/п	Основное средство	Инв. №	Дата принятия к учету
44	Автомашина ГАЗ-3307 гос. номер М 529 УВ	00000159	01.01.1995
45	Автомашина ГАЗ-3785 гос. номер В 860 ЕМ	00000161	01.01.2000
46	Автомашина 27751-02 гос. номер О 304 ТА	00000362	01.08.2005
47	Автомашина ГАЗ-474120 гос. номер Т 879 ХС	00000160	01.01.1995
48	Автомобиль 2834 ВЕ гос. номер А 562 ВС	00000383	27.12.2007
49	Автомобиль автофургон 173412-0000010 Газель гос. номер А 472 СМ	00000368	10.08.2007
50	Автомобиль ВА3-211440 ЛАДА К 212 ЕЕ	00000396	10.04.2009
51	Автомобиль хлебный 144 лотка мод. 1734 на базе ГАЗ номер К 103 АМ	00000389	01.11.2008
52	Автофургон сэндвич ГАЗ-2790-0000010-02 "Газель" гос. номер А 473 СМ	00000427	18.01.2010
53	Автофургон хлебный на базе ВИС 234700-40 гос. номер Р 619 ОН	00000453	16.10.2012
54	Асфальтовое покрытие	00000143	16.07.2006
55	Бытовой корпус	00000137	30.12.2009
56	Валик для продольной нарезки 79617 V4 диам.100 мм	00000415	21.09.2009
57	Вальцы режущие "зиг-заг" №120566Т04 79*106 мм 5 ряд	00000414	21.09.2009
58	Вальцы режущие №120566Т07 79*133 мм 4 ряда	00000416	21.09.2009
59	Вальцы режущие зиг-заг №12	00000417	28.10.2009
60	Водопровод	00000152	01.01.1987
61	Воздухоохладитель RLE 403 C55E	00000435	20.12.2010
62	Ворота металлические на Буденного	00000461	28.06.2013
63	Газопровод	00000153	01.01.2004
64	Головка насосная для жидкого теста арт.600	00000444	04.05.2012
65	Горелка газовая FBR GAS X 3/2 CE TL	00000442	03.04.2012
66	Дежеопрокидыватель А2ХП-2Д-2	00000283	01.01.2005
67	Дежеопрокидыватель А2ХП-3М	00000284	01.01.2005
68	Дежеподъемник А-2-ПО-1	00000252	01.01.1989
69	Дежи тестомесильные 330 л (нерж)	00000184	01.01.1987
70	Дежи тестомесильные 330 л (нерж)	00000185	01.01.1987
71	Дежи тестомесильные 330 л (нерж)	00000186	01.01.1987
72	Дежи тестомесильные 330 л (нерж)	00000187	01.01.1987
73	Дежи тестомесильные 330 л (нерж)	00000188	01.01.1987
74	Дежи тестомесильные 330 л (нерж)	00000189	01.01.1987
75	Дежи тестомесильные 330 л (нерж)	00000190	01.01.1987
76	Дежи тестомесильные 330 л (нерж)	00000191	01.01.1987
77	Дежи тестомесильные 330 л (нерж)	00000192	01.01.1987
78	Дежи тестомесильные 330 л (нерж)	00000193	01.01.1987
79	Дежи тестомесильные 330 л (нерж)	00000194	01.01.1987
80	Дежи тестомесильные 330 л (нерж)	00000195	01.01.1987
81	Забор бетонный	00000410	23.06.2009
82	Загрузчик опары (к "Прима-300АР", "Прима-300Р")	00000371	08.08.2007
83	Изгородь блочная	00000147	01.01.1991
84	К-т оборудов дозировжидких компонен КО-8897_9466	00000412	24.06.2009
85	Камера профильная 0,08 КХ-007 (1,96*1,96*2,2)	00000456	01.03.2013
86	Климатическая установка с системой управления КЛИМ	00000390	01.11.2008
87	Климатор EB- 10	00000387	29.02.2008
88	Комплект оборудования КО-10634_11364	00000451	31.07.2012
89	Комплект оборудования КО-9086_9670	00000424	07.12.2009
90	Комплект оборудования КО-9327_9926	00000423	30.11.2009
91	Корпус завода с реконструкц. 2004	00000132	01.01.1980
92	Котел газовый напольный Protherm Гризли 150 KLO	00000450	20.07.2012
93	Котел паровой ICI Caldaie BX 90	00000441	03.04.2012
94	Котельная под газ	00000140	01.01.2004
95	Льдогенератор SF 500	00000429	16.06.2011
96	Магазин "Каравай" ул. Островского	00000138	01.01.2003
97	Магазин "Сальский хлеб" ул.Пушкина	00000455	01.07.2014
98	Макаронный пресс "Универсал"	00000397	10.02.2009
99	Машина горизонтальная упаковочная МГУ-НОТИС-210	00000452	31.07.2012
100	Машина клипсующая МОЛНИЯ-2	00000391	01.11.2008
101	Машина тестоделительная (В376,00,00,000)Восход ТД-	00000373	09.08.2007
102	Машина тестомесильная Г-4МТМ-330-01	00000384	25.01.2008
103	Машина тестомесильная модель ISF- E - 160	00000403	23.06.2009
104	Машина тестомесильная Прима-300Р	00000374	09.08.2007
105	Машина тестораскаточная LAM 614	00000446	04.05.2012
106	Машина тестораскаточная типа Ecostar SSO627-BO	00000404	23.06.2009
107	Машина ТФ 2-ПИТПАК-00-0	00000463	19.08.2013
108	Мебель офисная	00000421	27.11.2009
109	Металлические ограждения ул. Пушкина	00000462	28.06.2013
110	Миксер планетарный ТЕКНО 60 SP 4i	00000445	04.05.2012
111	Миксер планетарный настольный BEAR VARIMIXER RN-2	00000365	26.12.2005
112	Мукопросеиватель МПМ-800М	00000398	30.03.2009
113	Мукопросеивательный комплекс новая линия 2009г.	00000395	21.05.2009
114	Набор мебели для производственного кабинета	00000426	12.01.2010
115	Набор офисной мебели для руководителя	00000422	30.11.2009
116	Насос ВЗ-ОРА-10	00000425	19.06.2013
117	Ноутбук ACER A 5930G -733G25 Mn	00000394	30.09.2013

№ п/п	Основное средство	Инв. №	Дата принятия к учету
118	Ноутбук Asus N61Vg 16"HD T5870/3G/250Gb	00000428	01.01.1980
119	Отсадно-дозировочная машина для печенья TFV 600	00000443	04.05.2012
120	Печь ротационная 724Г с горелкой	00000369	08.08.2007
121	Печь ротационная Revent-724 Гс горелкой Bentone146	00000386	29.02.2008
122	Печь ротационная Ротор-Агро 202 Г	00000400	21.05.2009
123	Печь ротационная Ротор-Агро 202 Г/2	00000448	10.05.2012
124	Печь хлебопекарная ФТ/Л2-66	00000285	01.01.2005
125	Просеиватель ПСП11-У-И-П-00,300,40	00000418	14.09.2009
126	Расстойная камера	00000370	08.08.2007
127	Сервер Brothers в составе	00000309	01.01.2002
128	Сплит система BALLU 24BSY	00000432	30.08.2010
129	Стиральная машина WHIRLPOOL	00000436	01.01.1980
130	Стол для нарезки STF 362 V. А0	00000402	23.06.2009
131	Стол холодильный 1900	00000459	01.04.2013
132	Стол холодильный ШНС-0,2	00000458	06.04.2013
133	Сушильная машина BOSCH	00000437	26.08.2011
134	Тележка ТХ201-18,00 кондитерская	00000401	21.05.2009
135	Тележки хлебопекарные 600*800мм 18-ярусов 5 шт	00000375	10.08.2007
136	Теплотрасса	00000150	01.01.1950
137	Термоупаковщик ФМ -76 автомат (с рем. набором)	00000377	14.08.2007
138	Термоусадочный упаковочный аппарат ТПЦ-АП370	00000464	19.08.2013
139	Тестоделитель А2 ХПО-5 с поддоном	00000378	09.08.2007
140	Тестоделитель А2 ХПО/7 с поддоном	00000379	09.08.2007
141	Тестоделитель ХДФ-3М	00000454	05.11.2012
142	Тестоделитель ХТДЛ-2М	00000272	01.01.2004
143	Тестоделительная взвешивающая машина модель КТМ2	00000405	23.06.2009
144	Тестомес спиральный SPM 130	00000447	04.05.2012
145	Тестомесильная машина А2-ХТ-ЗБ	00000277	01.01.2004
146	Тестоокруглитель Восход ТО-4	00000380	14.08.2007
147	Тестоокруглительная машина модель КТМ-4	00000406	23.06.2009
148	Тиражный барабан ТБ-400 для непрерывного глазирована	00000457	19.05.2013
149	Торг пав Халтурина, Автовокзал,Суворова,Ленина	00000363	01.10.1995
150	Трасса SP90 труба - ПВХ, спираль пруж. ст.(52,00м)	00000399	21.05.2009
151	Трубопровод	00000151	01.01.1972
152	Установка тестозакаточная Восход ТЗ--4М	00000381	14.08.2007
153	Хлеборезка BS 45	00000382	14.08.2007
154	Хлеборезка АГРО СЛАЙСЕР 11,12 Т	00000392	01.11.2008
155	Холодильная камера ХШ-1,2	00000354	01.01.2004
156	Холодильник - витрина	00000353	01.01.2003
157	Холодильник ШВУП 1ТУ 0,7м(0+8)	00000419	01.09.2009
158	Холодильное оборудование "Камера охлаждения хлеба"	00000393	01.11.2008
159	Холодильный шкаф R1400 MC	00000409	23.06.2009
160	Шкаф окончательной расстойки	00000271	01.01.2004
161	Шкаф предварительной расстойки "Бриз плюс"	00000372	08.08.2007
162	Шкаф расстойный Г4-ХРГ-35	00000286	01.01.2005
163	Шкаф расстойный Климт-Агро 24/24 без КУ	00000433	30.09.2010
164	Шкаф управления на основе "Агорокомп 8"	00000408	23.06.2009
165	Хлеборезка Matas Hercules 13 мм	00-000005	01.01.2015
166	Клипсатор Mini SM 40 P с датером	00-000006	01.01.2015
167	Кабина ГАЗ 3307 в сборе	00-000026	25.02.2019
168	Двигатель ЗМЗ ГАЗ 53/3307 (бензиновый дв под КПП-4 ступ)511-1000402/511-1000402-04	00-000025	25.02.2019
169	Тестоделитель КТМ-80	00-000003	18.08.2014
170	Изгородь металлическая	00-000022	08.08.2007
171	Автомашина ГАЗ-3307 гос. номер М 528 УВ	00-000024	01.01.1995
172	Головка к тестоделителю "Кузбасс" в сборе с бронзовым поршнем (диапазон тестовых заготовок	00-000062	02.11.2022
173	Двигатель 3302 АИ-92 впрыск 140,5 л.с. 40524 ЕВРО-3 под ГУР (ЗМЗ) (040524100040001) Серийный номер Х	00-000061	10.11.2022
174	Кабина ГАЗ 3307 СБОР БИЗНЕС Г/Б LPG дв УМЗ43164,Евро-4 новая панель Low Cast серийный номер330200N08	00-000057	14.06.2022
175	Кузов-фургон для перевозки хлебобулочных изделий РЕАФ01ФХ	00-000058	23.06.2022
176	Кузов-фургон для перевозки хлебобулочных изделий РЕАФ01ФХ №2	00-000059	23.06.2022
177	Магазин "Димитрова"	00-000060	44 834,00
178	Магазин "Школьная площадь"	00-000055	44 651,00
179	Сплит система Ballu BLC-48HN1	00-000056	25.04.2022

Рыночная стоимость основных средств – объектов недвижимого имущества, определена в Приложении №1 к Отчету.

Рыночная стоимость основных средств – движимого имущества, определена в Приложении №2 к Отчету.

Согласно представленной Заказчиком информации, объекты:

- Бытовой корпус, инв. №00000137;
- Корпус завода с реконструкц. 2004, инв. №00000132;

- Котельная под газ, инв. №00000140;

являются частями зарегистрированного объекта недвижимости «Здание корпуса завода, назначение: нежилое здание. Площадь: общая 1 604,8 кв. м. Этажность: 2. Кадастровый номер: 61:57:0010537:218». Таким образом, рыночная стоимость вышеуказанных объектов, определенная в Приложении №1, соответствует рыночной стоимости здания корпуса завода.

Согласно представленной Заказчиком информации, нижеприведенные в таблице объекты движимого имущества установлены на транспортные средства, входящие в состав основных средств как комплектующие и агрегаты. Соответственно, для целей избежания двойного учета имущества, рыночная стоимость данных объектов отдельно не определялась.

Таблица 22. Объекты движимого имущества (комплектующие и агрегаты), установленные на транспортные средства ОАО «Сальский хлебокомбинат»

№ п/п	Наименование объекта	Инвентарный номер
1	Кабина ГАЗ 3307 в сборе, приобретена 20.01.2021 г.	00-000043
2	Фургон ГАЗ-3309 40(3220*2400*1700) 4 дв. 160 лотков м/п 180 мм 12784 (2021 год)	00-000048
3	Кабина ГАЗель в сборе (406дв) 3302-5000011-63 (приобретена 17.08.2021 года)	00-000052
4	Фургон ГАЗ-3302 хлеб 40 (3220*2040*1800) 4-х дв 144 лот 10131	00-000041
5	Двигатель с оборудованием для автомобиля ГАЗ 3307 4 ст. КПП	00-000013
6	Фургон ГАЗ-3302 хлеб 40 (3220*2040*1800) 4-х дв 144 лот 10049	00-000036
7	Двигатель с оборудованием для автомобиля ГАЗ 33-07,4-ст КПП,511,1000402-04,№ F 1004802	00-000015
8	Двигатель ЗМЗ ГАЗ 53/3307 (бензиновый АИ-92, дв. под КПП-4 ступ) 511-1000402-04 (змз) 2020 год	00-000037
9	Фургон ГАЗ 3302 хлеб 40 (3220*2040*1800)4 дв 144 лот 09951	00-000033
10	Двигатель ЗМЗ 405 дв (ГАЗель) (АИ 92,152 л/с) 40522-1000400-10 (инжектор) ЗМЗ	00-000034
11	Двигатель ЗМЗ газ 53/3307 (бензиновый дв. под КПП-4 ступ) 511-1000402/511-1000402-04	00-000035
12	КПП (ГАЗ-3302) 3302-1700010-10	00-000020
13	Кабина ГАЗ 3307 в сборе	00-000027
14	Фургон хлебный 160 лотков 3307	00-000030
15	Фургон хлебный 160 лотков 3307	00-000031
16	Кабина ГАЗ 3307 в сборе	00-000026
17	Двигатель ЗМЗ ГАЗ 53/3307 (бензиновый дв под КПП-4 ступ)511-1000402/511-1000402-04	00-000025
18	Двигатель 3302 АИ-92 впрыск 140,5 л.с. 40524 ЕВРО-3 под ГУР (ЗМЗ) (040524100040001) Серийный номер Х	00-000061
19	Кабина ГАЗ 3307 СБОР БИЗНЕС Г/Б LPG дв УМЗ43164,Евро-4 новая панель Low Cast серийный номер330200N08	00-000057
20	Кузов-фургон для перевозки хлебобулочных изделий РЕАФ01ФХ	00-000058
21	Кузов-фургон для перевозки хлебобулочных изделий РЕАФ01ФХ №2	00-000059

Дополнительно по строке 1150 «Основные средства» отражено незавершенное строительство (счет 08). Согласно информации заказчика, капитальные вложения в основные средства (строительство объекта ОС) составляет 11 726 тыс. руб.

Расчет рыночной стоимости основных средств ОАО «Сальский хлебокомбинат» в составе объектов недвижимого и движимого имущества приведен в Приложении №1, №2 к настоящему Отчету. Сведения приведены в таблице ниже.

Стоимость объектов незавершенного строительства принята по балансовой стоимости без корректировок.

Таблица 23. Рыночная стоимость основных средств ОАО «Сальский хлебокомбинат»

№ п/п	Группа основных средств	Балансовая стоимость, тыс. руб.	Рыночная стоимость, тыс. руб.	Корректировка, тыс. руб.
1	Недвижимое имущество	63 092	68 593	+41 246
2	Движимое имущество		24 019	
3	Объекты незавершенного строительства		11 726	
4	<b>ИТОГО</b>		<b>104 338</b>	

## 7.2.2. ЗАПАСЫ

По строке 1210 баланса отражены запасы на сумму 11 466 тыс. рублей. Согласно расшифровке статей баланса, запасы представлены материалами (счет 10) на сумму 5 285 тыс. рублей. Стоимость запасов принималась к расчетам по балансовой стоимости без корректировок.

Также, по строке 1210 отражены товары в виде квартир (счет 41), расположенных в построенном многоквартирном жилом доме по адресу: Ростовская область, г. Сальск, ул. Пушкина, 32, реализуемых Обществом (общая сумма: 6 164 тыс. рублей). Стоимость товаров также принимается к расчетам без корректировок по балансовой стоимости. По балансовой стоимости также принята стоимость готовой продукции на складе в размере 17 тыс. рублей.

## 7.2.3. ДЕБИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

По данным бухгалтерского баланса ОАО «Сальский хлебокомбинат» по состоянию на 31.12.2022 г, величина дебиторской задолженности составила 21 828 тыс. рублей.

Сумма дебиторской задолженности принимается к расчетам без корректировок в размере 21 828 тыс. рублей.

#### 7.2.4. ФИНАНСОВЫЕ ВЛОЖЕНИЯ

По данным бухгалтерского баланса ОАО «Сальский хлебокомбинат» по состоянию на 31.12.2022 г, по строке 1240 отражены финансовые вложения на сумму 1 990 тыс. рублей. К расчетам финансовые вложения принимаются без переоценки.

#### 7.2.5. ДЕНЕЖНЫЕ СРЕДСТВА

По данным бухгалтерского баланса ОАО «Сальский хлебокомбинат» по состоянию на 31.12.2022 г, величина денежных средств составила 1 454 тыс. рублей. К расчетам денежные средства принимаются в полном объеме без переоценки.

### 7.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ОБЩЕСТВА

#### 7.3.1. ЗАЕМНЫЕ СРЕДСТВА

По строке 1410 баланса ОАО «Сальский хлебокомбинат» отражена сумма заемных средств в размере 40 990 тыс. рублей.

Данные статьи не корректируются и принимаются к расчетам по балансовой стоимости.

#### 7.3.2. КРЕДИТОРСКАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ

По данным бухгалтерского баланса ОАО «Сальский хлебокомбинат» по состоянию на 31.12.2022 г, величина кредиторской задолженности составила 3 601 тыс. рублей.

Таблица 24. Кредиторская задолженность ОАО «Сальский хлебокомбинат» по состоянию на дату оценки

Категория кредиторов	Сумма, тыс. руб.
Расчеты с поставщиками и подрядчиками	549
Расчеты с покупателями	79
Расчеты с прочими дебиторами и кредиторами	45
Расчеты с подотчетными лицами	13
Расчеты по налогам и сборам	782
Расчеты по социальному страхованию и пенс. обеспечению	533
Расчеты по заработной плате	1 600

Сумма кредиторская задолженности принимается к расчетам без корректировок в размере 3 601 тыс. рублей.

### 7.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

После определения величин корректировок в баланс оцениваемого предприятия рассчитывается стоимость чистых активов. Результаты расчета представлены ниже.

Таблица 25. Расчет рыночной стоимости 100% пакета акций ОАО «Сальский хлебокомбинат» методом чистых активов

Наименование показателя	Код строки баланса	Балансовая стоимость на 31.12.2022, тыс. руб.	Рыночная стоимость, тыс. руб.
<b>Активы</b>			
Основные средства	1150	63 092	104 338
Запасы	1210	11 466	11 466
Дебиторская задолженность	1230	21 828	21 828
Финансовые вложения	1240	1 990	1 990
Денежные средства	1250	1 454	1 454
<b>Итого активы, принимаемые к расчету</b>		<b>99 830</b>	<b>141 076</b>
<b>Обязательства</b>			
Заемные средства (долгосрочные)	1410	40 990	40 990
Кредиторская задолженность	1520	3 601	3 601
<b>Итого обязательства, принимаемые к расчету</b>		<b>44 591</b>	<b>44 591</b>
<b>Стоимость чистых активов (рыночная стоимость 100% акционерного капитала ОАО «Сальский хлебокомбинат»)</b>			<b>96 485</b>

Таблица 26. Расчет рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование показателя	Значение	Источник информации
1	Рыночная стоимость 100% пакета акций ОАО «Сальский хлебокомбинат», руб.	96 485 000	Таблица 25
2	Количество акций в составе 100% акционерного капитала ОАО «Сальский хлебокомбинат»	1 463	Данные Общества
3	Рыночная стоимость 1 акции ОАО «Сальский хлебокомбинат» в составе 100 % пакета акций в количестве 1 463 штук, руб.	<b>65 950</b>	стр. 1 / стр. 2
4	Рыночная стоимость 1 акции ОАО «Сальский хлебокомбинат» в составе 100 % пакета акций в количестве 1 463 штук, руб. (округленно)	<b>66 000</b>	

## 8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

### 8.1. МЕТОД КАПИТАЛИЗАЦИИ ПРИБЫЛИ

Метод капитализации прибыли является одним из вариантов доходного подхода к оценке бизнеса действующего предприятия. Как и другие варианты доходного подхода, он основан на базовой посылке, в соответствии с которой стоимость доли собственности в предприятии равна текущей стоимости будущих доходов, которые принесет эта собственность. Сущность данного метода выражается формулой:

$$PC = \frac{\text{Чистая прибыль}}{\text{Ставка капитализации}}$$

Метод капитализации прибыли в наибольшей степени подходит для ситуаций, в которых ожидается, что предприятие в течение длительного срока будет получать примерно одинаковые величины прибыли (или темпы ее роста будут постоянными).

Практическое применение метода капитализации прибыли обычно предусматривает следующие основные этапы:

- Анализ финансовой отчетности, ее нормализация и трансформация (при необходимости).
- Выбор величины прибыли, которая будет капитализирована.
- Расчет адекватной ставки капитализации.
- Определение предварительной величины стоимости.
- Проведение поправок на наличие нефункционирующих активов (если таковые имеются).
- Проведение поправок на контрольный или неконтрольный характер оцениваемой доли, а также на недостаток ликвидности (если они необходимы).

### 8.2. АНАЛИЗ ФИНАНСОВОЙ ОТЧЕТНОСТИ

В таблице ниже приведен анализ результатов финансовой деятельности Общества на основании данных Формы №2 бухгалтерской отчетности за 2020-2022 гг.

Таблица 27. Анализ финансовой отчетности Обществ за 2020-2022 гг.

Наименование показателя	Код	2020 г. (тыс. руб.)	2021 г. (тыс. руб.)	2022 г. (тыс. руб.)
Выручка, в т.ч.:	2110	80 877	99 628	100 285
Себестоимость продаж	2120	(69 765)	(97 226)	(70 591)
Валовая прибыль (убыток)	2100	11 112	2 402	29 694
Коммерческие расходы	2210	-	-	-
Управленческие расходы	2220	-	-	(30 398)
Прибыль (убыток) от продаж	2200	11 112	2 402	(704)
Доходы от участия в других организациях	2310	-	-	-
Проценты к получению	2320	0	0	0
Проценты к уплате	2330	-	-	-
Прочие доходы	2340	9 613	2 351	981
Прочие расходы	2350	(12 523)	(10 636)	(2 646)
Прибыль (убыток) до налогообложения	2300	8 202	(5 883)	(2 369)
Текущий налог на прибыль	2410	-	-	-
Изменение отложенных налоговых активов	2450	-	-	-
Прочее	2460	(1 357)	(2 280)	(1 002)
<b>Чистая прибыль (убыток)</b>	<b>2400</b>	<b>6 845</b>	<b>(8 163)</b>	<b>(3 371)</b>

Согласно финансовой отчетности, 2020 год был прибыльным, в 2021 и 2022 гг. зафиксирован отрицательный финансовый результат.

При этом, согласно представленной Заказчиком информации, выручка в период 2020-2022 гг. формировалась за счет выручки от основной деятельности, а также выручки от продажи квартир. Сведения приведены в таблице ниже.

Таблица 28. Структура выручки Обществ за 2020-2022 гг.

Показатель	Ед. изм.	2019	2020	2021
Выручка	руб.	80 877 000,00	99 628 312,93	100 285 000,00
Выручка от основной деятельности	руб.	70 902 810,00	78 341 662,93	86 036 890,00
Выручка от продажи квартир	руб.	9 974 190,00	21 286 650,00	14 248 110,00

#### ВЫБОР ВЕЛИЧИНЫ ПРИБЫЛИ, КОТОРАЯ БУДЕТ КАПИТАЛИЗИРОВАНА

Данный этап подразумевает выбор периода текущей производственной деятельности, результаты которого будут капитализированы. Виды дохода:

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

В качестве капитализируемой величины может выступать либо чистая прибыль после уплаты налогов, либо прибыль до уплаты налогов, либо величина денежного потока.

В рамках настоящего Отчета в качестве капитализируемой величины принята нормализованная чистая прибыль первого прогнозного года.

**Определение величины выручки.** В качестве базы расчета принята выручка от основной деятельности последнего предпрогнозного года (2022), которая составила 86 036 890 рублей.

Выручка первого прогнозного года рассчитана по формуле:

$$V_{\text{пр.}} = V_{2022} \times (1 + g), \text{ где}$$

$V_{\text{пр.}}$  – выручка последнего предпрогнозного периода (2022 год)

$g$  – долгосрочный темп роста.

Исходя из основного вида экономической деятельности Общества – 10.71 «Производство хлеба и мучных кондитерских изделий, тортов и пирожных недлительного хранения» и выпускаемой продукции, Оценщик полагает, что целесообразно в качестве долгосрочного темпа роста принять прогнозные значения инфляции.

Согласно данным «Прогноза социально-экономического развития Российской Федерации на 2023 год и на плановый период 2024 и 2025 годов»<sup>8</sup>, в среднесрочной перспективе (2024-2025 гг.) инфляция ожидается на целевом уровне в 4%.

Данные темпы роста инфляции также подтверждаются и более ранними прогнозами социально-экономического развития на период до 2036 года<sup>9</sup>: инфляция в 2025-2030 гг. и 2031-2036 гг. ожидается на уровне 4%.

Таким образом, долгосрочный темп роста принят на уровне 4%.

**Определение величины рентабельности.** Для определения доли расходов от основной деятельности в прогнозном периоде, Оценщиком проанализированы среднеотраслевые данные о рентабельности продаж аналогичных предприятий. В выборке приведены организации, расположенные в регионе нахождения оцениваемого предприятия (Ростовская область), с идентичным видом экономической деятельности: 10.71 «Производство хлеба и мучных кондитерских изделий, тортов и пирожных недлительного хранения».

Таблица 29. Расчет рентабельности продаж предприятий-аналогов в 2021-2022 гг.

Наименование предприятия	ОГРН	Выручка		Прибыль от продаж		Рентабельность продаж (по прибыли от продаж)		
		2021	2022	2021	2022	2021	2022	среднее за 2021-2022
ООО "Интерпром" <sup>10</sup>	1026101759980	70 426 000	76 480 000	8 967 000	12 575 000	12,73%	16,44%	14,59%
Песчанокопское РАЙПО <sup>11</sup>	1026101492372	56 152 000	59 200 000	6 217 000	5 974 000	11,07%	10,09%	10,58%
ООО "Правильная бакалея" <sup>12</sup>	1186196012958	107 029 000	143 459 000	13 662 000	14 481 000	12,76%	10,09%	11,43%
ООО "Донхлеб" <sup>13</sup>	1036150000039	97 845 000	113 181 000	12 371 000	12 726 000	12,64%	11,24%	11,94%
<b>СРЕДНЕЕ ЗНАЧЕНИЕ</b>						<b>12,30%</b>	<b>11,97%</b>	<b>12,14%</b>

Среднее значение рентабельности продаж по предприятиям-аналогам за 2021-2022 гг. составило 12,14%. Данная величина принята к расчетам.

**Прогноз прочих доходов и расходов.** К прочим относятся доходы и расходы, не связанные с обычными видами деятельности предприятия (внеоперационные доходы и расходы).

Сведения о прочих доходах и расходах Общества за последний отчетный период приведены в таблице ниже.

Таблица 30. Сведения о прочих доходах и расходах Общества

Показатель	Ед. изм.	2022
Выручка от основной деятельности	руб.	86 036 890,00
Прочие доходы	руб.	981 000
Прочие расходы	руб.	-2 646 000
Сальдо прочих доходов/расходов	руб.	-1 665 000
Доля прочих доходов/расходов в выручке	%	-1,9%

К расчетам принимается значение доли прочих доходов/расходов по итогам 2022 года, которое составляет -1,9%.

<sup>8</sup> [https://www.economy.gov.ru/material/file/ea2fd3ce38f2e28d51c312acf2be0917/prognoz\\_socialno\\_ekonom\\_razvitiya\\_rf\\_2023-2025.pdf](https://www.economy.gov.ru/material/file/ea2fd3ce38f2e28d51c312acf2be0917/prognoz_socialno_ekonom_razvitiya_rf_2023-2025.pdf)

<sup>9</sup> <https://economy.gov.ru/material/file/a5f3add5deab665b344b47a8786dc902/prognoz2036.pdf>

<sup>10</sup> [https://zachestnyibiznes.ru/company/ul/1026101759980\\_6139004594\\_OOO-INTERPROM/balance](https://zachestnyibiznes.ru/company/ul/1026101759980_6139004594_OOO-INTERPROM/balance)

<sup>11</sup> [https://zachestnyibiznes.ru/company/ul/1026101492372\\_6127004656\\_PESCHANOKOPSKOE-RAYPO/balance](https://zachestnyibiznes.ru/company/ul/1026101492372_6127004656_PESCHANOKOPSKOE-RAYPO/balance)

<sup>12</sup> [https://zachestnyibiznes.ru/company/ul/1186196012958\\_6166109148\\_OOO-PRAVILYNAYa-BAKALEYa/balance](https://zachestnyibiznes.ru/company/ul/1186196012958_6166109148_OOO-PRAVILYNAYa-BAKALEYa/balance)

<sup>13</sup> [https://zachestnyibiznes.ru/company/ul/1036150000039\\_6150038205\\_OOO-DONHLEB/balance](https://zachestnyibiznes.ru/company/ul/1036150000039_6150038205_OOO-DONHLEB/balance)

**Определение величины налога на прибыль.** Согласно учетной политике Общества, применяется упрощенная система налогообложения, объект налогообложения – «доходы минус расходы». Согласно ст. 346.11 НК РФ, применение УСН организациями предусматривает их освобождение по уплате налога на прибыль.

Таким образом, налог на прибыль равен 0.

### 8.3. РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

Ставка капитализации для предприятия обычно выводится из ставки дисконтирования. Ставка дисконтирования, применимая к компании, как правило, превышает коэффициент капитализации на ожидаемый долгосрочный комбинированный темп прироста (**g**).

Соотношение между коэффициентом капитализации и ставкой дисконтирования выражается формулой:

$$K = R - g, \text{ где}$$

**K** – коэффициент капитализации;

**R** – ставка дисконтирования;

**g** – долгосрочный темп прироста.

### ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ

Поскольку деятельность предприятия обеспечивается как за счет собственного, так и заемного капитала, в рамках настоящего отчета ставка дисконтирования определена как средневзвешенная стоимость капитала WACC (Weight average cost of capital) по формуле:

$$WACC = (1 - T) \times D_d \times W_d + D_e \times W_e, \text{ где}$$

**D<sub>e</sub>** – стоимость собственного капитала (%);

**W<sub>e</sub>** – доля собственного капитала;

**D<sub>d</sub>** – стоимость заемного капитала (%);

**W<sub>d</sub>** – доля заемного капитала;

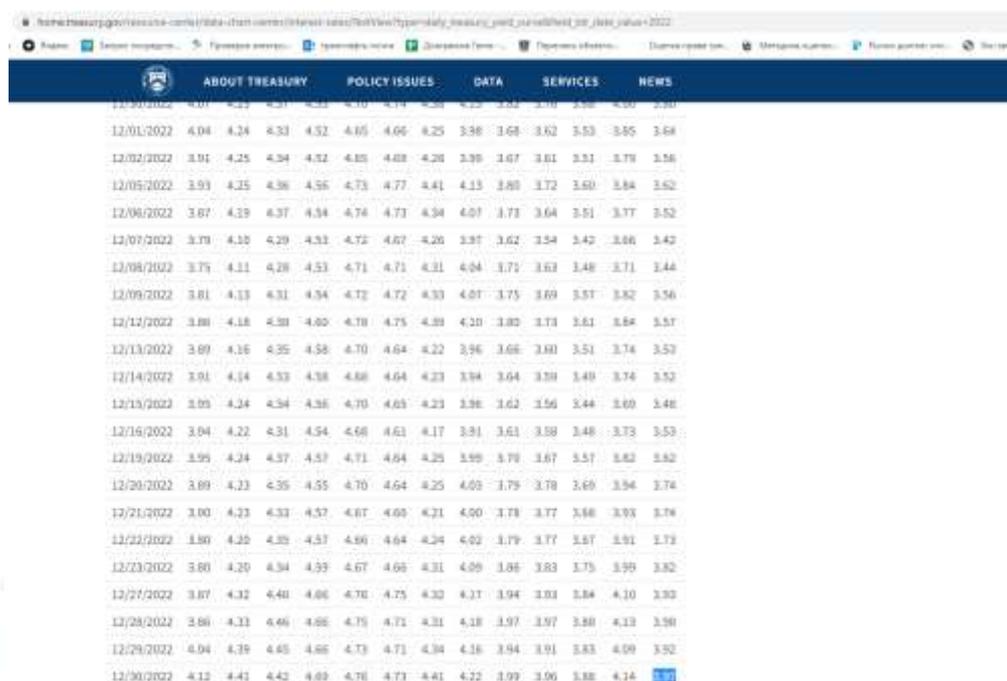
**T** – ставка налога на прибыль.

В рамках данной работы стоимость собственного капитала определена по модели CAPM (capital asset pricing model):

$$D_{CAPM} = [R_f + \beta \times (R_m - R_f) + SP] + CRP, \text{ где}$$

**D<sub>CAPM</sub>** – ставка дисконтирования на собственный капитал;

**R<sub>f</sub>** – безрисковая ставка дохода. В качестве безрисковой ставки была принята ставка по доходности 30-летних государственных облигаций США, которая на дату оценки составила 3,97%<sup>14</sup>;



DATE	0.1	0.2	0.3	0.4	0.5	0.75	1	2	3	5	7	10	20	30
12/01/2022	4.01	4.24	4.31	4.32	4.30	4.31	4.28	4.22	3.92	3.10	2.50	2.00	1.50	1.20
12/02/2022	4.04	4.24	4.33	4.32	4.30	4.28	4.20	3.90	3.07	2.51	2.00	1.50	1.00	0.84
12/03/2022	3.91	4.25	4.34	4.32	4.30	4.28	4.20	3.90	3.07	2.51	2.00	1.50	1.00	0.84
12/05/2022	3.93	4.25	4.36	4.35	4.33	4.27	4.41	4.13	2.80	2.72	2.60	2.54	2.48	2.62
12/06/2022	3.67	4.19	4.37	4.34	4.24	4.21	4.34	4.07	3.73	3.64	3.51	3.37	3.22	3.52
12/07/2022	3.70	4.10	4.29	4.33	4.22	4.27	4.20	3.87	3.62	3.54	3.42	3.30	3.16	3.42
12/08/2022	3.75	4.11	4.28	4.53	4.21	4.21	4.31	4.04	3.72	3.63	3.48	3.31	3.14	3.44
12/09/2022	3.81	4.13	4.31	4.34	4.22	4.22	4.33	4.07	3.75	3.69	3.57	3.52	3.36	3.56
12/12/2022	3.88	4.18	4.30	4.40	4.20	4.25	4.30	4.20	3.80	3.73	3.61	3.54	3.57	3.57
12/13/2022	3.89	4.16	4.35	4.58	4.20	4.24	4.22	3.96	3.66	3.60	3.51	3.34	3.52	3.52
12/14/2022	3.91	4.14	4.33	4.38	4.48	4.64	4.23	3.94	3.64	3.50	3.40	3.24	3.52	3.52
12/15/2022	3.95	4.24	4.34	4.36	4.20	4.25	4.23	3.96	3.62	3.56	3.44	3.30	3.48	3.48
12/16/2022	3.94	4.22	4.31	4.54	4.48	4.61	4.17	3.91	3.61	3.58	3.48	3.33	3.52	3.52
12/19/2022	3.95	4.24	4.37	4.57	4.21	4.24	4.25	3.99	3.70	3.67	3.57	3.42	3.62	3.62
12/20/2022	3.89	4.23	4.35	4.55	4.20	4.24	4.25	4.03	3.79	3.70	3.60	3.54	3.74	3.74
12/21/2022	3.90	4.23	4.33	4.57	4.27	4.20	4.21	4.00	3.78	3.77	3.68	3.53	3.74	3.74
12/22/2022	3.80	4.20	4.35	4.57	4.26	4.24	4.24	4.02	3.79	3.77	3.67	3.51	3.73	3.73
12/23/2022	3.80	4.20	4.34	4.59	4.27	4.20	4.21	4.00	3.66	3.63	3.75	3.50	3.82	3.82
12/27/2022	3.87	4.32	4.40	4.46	4.20	4.25	4.22	4.17	3.94	3.83	3.84	4.10	3.92	3.92
12/28/2022	3.86	4.33	4.46	4.46	4.20	4.21	4.21	4.18	3.97	3.97	3.88	4.13	3.98	3.98
12/29/2022	4.04	4.39	4.45	4.46	4.23	4.21	4.24	4.16	3.94	3.91	3.83	4.00	3.92	3.92
12/30/2022	4.12	4.41	4.42	4.40	4.26	4.21	4.41	4.22	3.99	3.96	3.88	4.14	3.91	3.91

<sup>14</sup> [https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily\\_treasury\\_yield\\_curve&field\\_tdr\\_date\\_value=2022](https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&field_tdr_date_value=2022)

$\beta$  – коэффициент бета (является мерой систематического риска, связанного с макроэкономическими и политическими процессами, происходящими в стране). Поскольку оцениваемое предприятие функционирует как за счет собственных, так и за счет заемных средств, необходимо рассчитать коэффициент бета с учетом финансового рычага («рычаговая» бета), по формуле:

$$\beta_p = \beta_{br} \times [1 + (1 - T) \times D/E], \text{ где}$$

$\beta_p$  – коэффициент бета с учетом финансового рычага;

$\beta_{br}$  – «безрычаговая» бета. В качестве коэффициента использована бета для предприятий отрасли производства пищевых продуктов: «Food Processing» на развивающихся рынках (Emerg Mkt) согласно данным Асвата Дамодарана<sup>15</sup>, которая составила 0,68.

$T$  – ставка налога на прибыль. Согласно учетной политике Общества, применяется упрощенная система налогообложения, объект налогообложения – «доходы минус расходы». Согласно ст. 346.11 НК РФ, применение УСН организациями предусматривает их освобождение по уплате налога на прибыль. Соответственно, при расчете финансового рычага, а также стоимости заемного капитала после налогообложения, ставка налога на прибыль принята равной 0%.

$D/E$  – отношение заемного капитала к собственному капиталу (финансовый рычаг). Определен на основании баланса Общества по состоянию на последнюю отчетную дату. Финансовый рычаг составляет: 0,8072:

44 591 (Заемный капитал: Раздел IV + Раздел V Баланса) / 55 239 (Собственный капитал: Раздел III Баланса)

Таким образом, значение коэффициента бета с учетом финансового рычага составляет 1,23.

$R_m - R_f$  (**ERP – equity risk premium**) – премия за риск инвестирования. Отражает разницу в доходности акций крупных корпораций и казначейских обязательств Правительства США. Рыночная премия представляет собой дополнительный доход, который необходимо добавить к безрисковой ставке, чтобы компенсировать инвестору дополнительный риск, связанный с инвестированием в акции компании.

В рамках данного отчета в качестве величины среднерыночной премии использовано среднее геометрическое значение превышения доходности акций компаний над доходностью облигаций за период 1928-2022 гг., которое составило 5,06%<sup>16</sup>.

**SP (Size Premium)** – премия (риск), учитывающий размер предприятия. Необходимость введения данной поправки обуславливается тем, что при вложениях в небольшие компании инвесторы требуют большую компенсацию за риск, нежели при вложении в крупные компании.

Показатель премии за риск инвестирования в компании с небольшой капитализацией рассчитывается как разница между средней исторической доходностью по инвестициям в небольшие компании и средней исторической доходностью по инвестициям на фондовом рынке США.

<sup>15</sup> <http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/betaemerg.xls>

<sup>16</sup> <http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/histretSP.xls>

**CRSP Deciles Size Premium<sup>3</sup>**

Decile	Market Capitalization of Smallest Company (in millions)	Market Capitalization of Largest Company (in millions)	Size Premium (Return in Excess of CAPM)
Mid-Cap 3-5	\$2,392.689	\$10,711.194	1.02%
Low-Cap 6-8	569.279	2,390.899	1.75
Micro-Cap 9-10	2.516	567.843	3.67

**Breakdown of CRSP Deciles 1-10**

Decile	Market Capitalization of Smallest Company (in millions)	Market Capitalization of Largest Company (in millions)	Size Premium (Return in Excess of CAPM)
1-Largest	\$24,361.659	\$609,163.498	-0.35%
2	10,784.101	24,233.747	0.61
3	5,683.991	10,711.194	0.89
4	3,520.566	5,676.716	0.98
5	2,392.689	3,512.913	1.51
6	1,571.193	2,390.899	1.66
7	1,033.341	1,569.984	1.72
8	569.279	1,030.426	2.08
9	263.715	567.843	2.68
10-Smallest	2.516	262.891	5.59

**Breakdown of CRSP 10th Decile**

Decile	Market Capitalization of Smallest Company (in millions)	Market Capitalization of Largest Company (in millions)	Size Premium (Return in Excess of CAPM)
10a	\$127.296	\$262.891	4.09%
10w	190.553	262.891	3.10
10x	127.296	190.383	5.33
10b	\$2.516	\$127.279	8.64%
10y	73.561	127.279	7.21
10z	2.516	73.504	11.63

Данные Duff & Phelps 2017 Valuation Handbook – U.S. Guide to Cost of Capital (премии за размер компаний)<sup>17</sup>

В качестве показателя размера компании для отнесения ее к той или иной группе может использоваться стоимость актива. По этому показателю Общество можно отнести к группе со сверхнизкой капитализацией (дециль «10»), для которой значение премии за размер составляет 5,59%, которое и принимается для дальнейших расчетов.

**CRP (Country Risk Premium)** – страновой риск, учитывающий риск вложения в той или иной стране, отражает ее суверенный рейтинг.

Премия за страновой риск отражает дополнительный доход, который потребует инвестор за риск, связанный с вложениями в российские компании по сравнению с компаниями, функционирующими в США.

Расчет премии за страновой риск базируется на анализе кредитных рейтингов долговых инструментов РФ и США, присвоенных международными рейтинговыми агентствами Moody's Investors Service. Премия за страновой риск в рамках данного отчета принята в размере 12,94%<sup>18</sup>.

Таблица 31. Расчет ставки дисконтирования для собственного капитала в долларах

Наименование показателя	Значение	Источник информации
Безрисковая ставка, $R_f$	3,97%	<a href="https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&amp;field_tdr_date_value=2022">https://home.treasury.gov/resource-center/data-chart-center/interest-rates/TextView?type=daily_treasury_yield_curve&amp;field_tdr_date_value=2022</a>
Рыночная премия, <b>ERP</b>	5,06%	<a href="http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/histretSP.xls">http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/histretSP.xls</a>
Бета для активов, $\beta_{BP}$	0,68	<a href="http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/betaemerg.xls">http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/betaemerg.xls</a>
Рычаговая бета, $\beta_P$	1,23	$\beta_P = \beta_{BP} \times [1 + (1 - T) \times D/E]$
Премия за размер, <b>SP</b>	5,59%	Duff & Phelps 2017 Valuation Handbook – U.S. Guide to Cost of Capital
Страновой риск, <b>CRP</b>	12,94%	<a href="http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/ctryprem.xlsx">http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/ctryprem.xlsx</a>
Стоимость собственного капитала в долларах, $D_{CAPM}$	<b>28,72%</b>	$D_{CAPM} = [R_f + \beta \times (R_m - R_f) + SP] + CRP$

Полученная ставка дисконтирования для собственного капитала представляет собой требуемую ставку доходности для денежного потока, номинированного в долларах США. В данном случае, в расчетах используются номинальные денежные потоки, номинированные в рублях, в связи с чем возникает необходимость скорректировать полученную величину ставки дисконтирования. Для этих целей используется паритет покупательной способности рубля и доллара США, рассчитанный на основании соотношения государственных облигаций, номинированных в рублях и долларах США. Пересчет производится по следующей формуле:

$$D_{CAPM}(\text{руб.}) = (1 + D_{CAPM}(\text{долл.})) \times (1 + T_{\text{долл.}}) - 1, \text{ где}$$

$D_{CAPM}(\text{руб.})$  – ставка дисконтирования для рублевого денежного потока;

$D_{CAPM}(\text{долл.})$  – ставка дисконтирования для долларового денежного потока

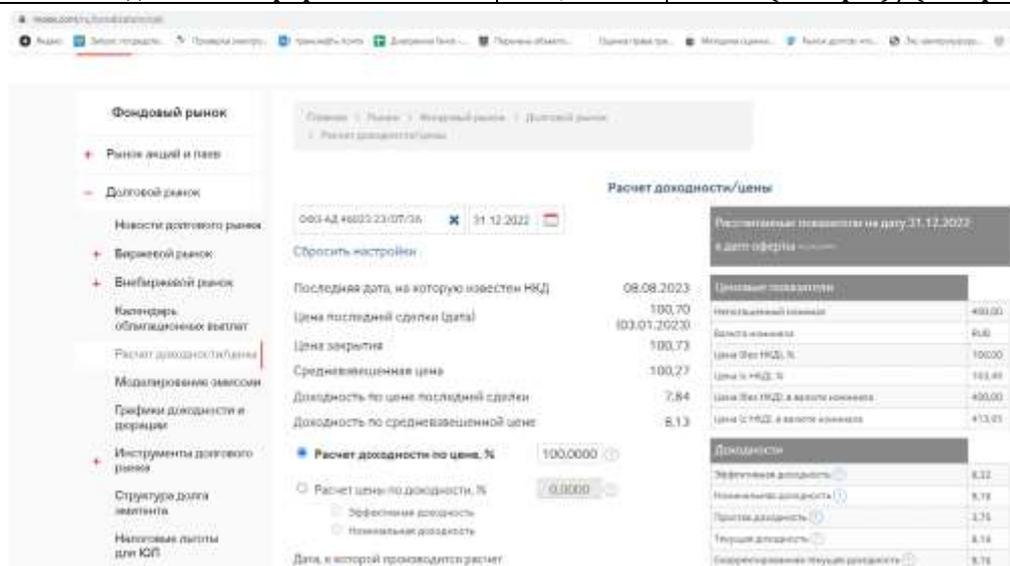
<sup>17</sup> [https://s3.amazonaws.com/abi-org/Events/CRC\\_Materials/CRC17/Exhibit+21+-+2017+Valuation+Handbook.pdf](https://s3.amazonaws.com/abi-org/Events/CRC_Materials/CRC17/Exhibit+21+-+2017+Valuation+Handbook.pdf)

<sup>18</sup> <http://www.stern.nyu.edu/~adamodar/pc/datasets/ctryprem.xlsx>

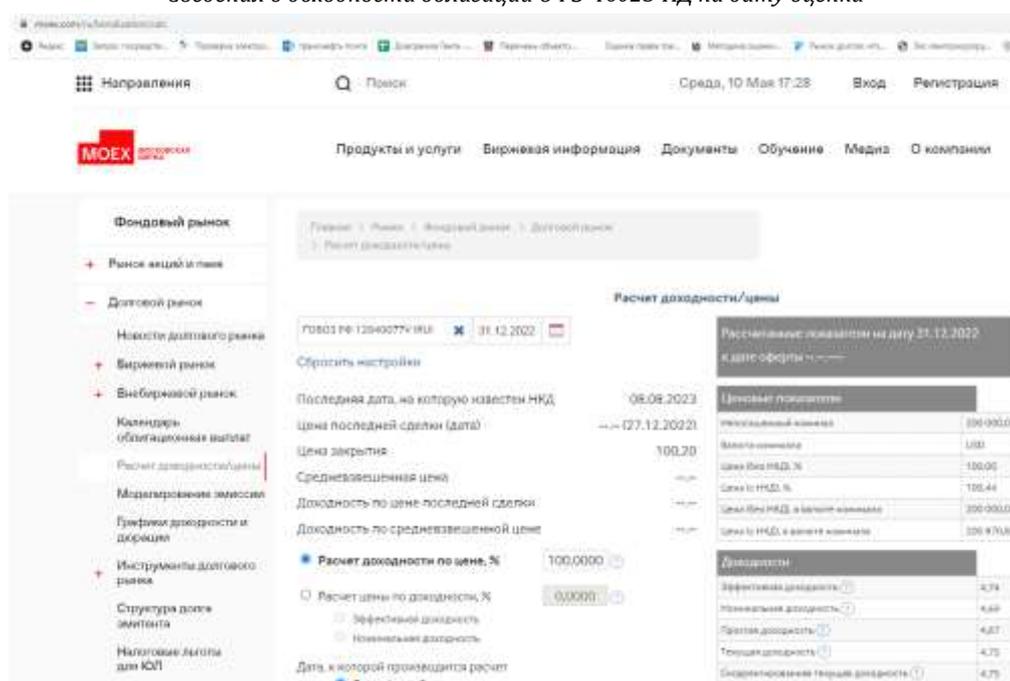
$T_{\text{долл}}$  – прогнозный темп роста курса доллара по отношению к рублю, рассчитанный как отношение доходностей государственных облигаций РФ, номинированных в рублях и долларах США, соответственно. Расчет приведен в таблице ниже.

Таблица 32. Расчет прогнозного темпа роста курса доллара по отношению к рублю

№ п/п	Показатель	Значение	Источник информации
1	Доходность по ОФЗ-46023-АД (дата погашения 23.07.2026)	8,16%	https://www.moex.com/ru/bondization/calc
2	Доходность по еврооблигациям Россия-26 (дата погашения 27.05.2026)	4,75%	
3	<b>Ежегодный темп прироста</b>	<b>3,26%</b>	<b>(1 + стр. 1) / (1+ стр. 2) – 1</b>



Сведения о доходности облигации ОФЗ-46023-АД на дату оценки



Сведения о доходности еврооблигации Россия-26 на дату оценки

Рассчитанная по приведенной выше формуле ставка дисконтирования представляет собой номинальную требуемую ставку доходности для денежных потоков на собственный капитал компании, выраженных в рублях, составила 32,92%  $((1 + 28,72\%) \times (1 + 3,26\%) - 1)$ .

### РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ЗАЕМНОГО КАПИТАЛА

Стоимость заемных средств принимается на уровне 8,56% на основании данных о средних ставках по долгосрочным кредитам свыше 1-го года, выданным нефинансовым организациям в рублях в 2022 году<sup>19</sup>.

<sup>19</sup> https://www.cbr.ru/Collection/Collection/File/43822/Bbs2302r.pdf

**Средневзвешенные процентные ставки по кредитам, предоставленным кредитными организациями нефинансовым организациям в рублях**

(% годовых)

	Всего								в том числе субъектов малого и среднего предпринимательства							
	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года	до 30 дней, включая "до востребования"	от 31 до 90 дней	от 91 до 180 дней	от 181 дня до 1 года	до 1 года, включая "до востребования"	от 1 года до 3 лет	свыше 3 лет	свыше 1 года
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
<b>2022 год</b>																
январь	9,70	10,41	10,52	9,09	9,84	10,78	8,69	9,77	11,95	11,04	10,07	10,36	11,10	10,27	9,81	10,04
февраль	11,72	11,69	11,13	10,89	11,46	10,16	10,45	10,53	12,01	11,58	10,61	10,81	11,53	11,03	11,36	11,18
март	18,39	21,72	20,45	16,13	18,70	14,08	11,98	13,15	12,12	17,99	16,81	12,19	13,33	12,46	13,29	12,91
апрель	16,78	19,54	18,38	11,93	15,20	11,82	14,08	12,90	12,13	18,94	16,91	13,08	13,64	12,15	14,35	13,11
май	13,92	16,21	16,28	11,52	13,60	12,78	10,98	11,97	12,09	16,70	16,11	12,65	13,24	12,79	12,23	12,51
июнь	11,43	13,10	12,80	10,25	11,43	9,55	9,94	9,71	11,48	14,45	13,23	11,01	11,92	11,05	10,95	11,01
июль	10,42	11,65	11,76	9,49	10,57	10,18	9,20	9,75	10,11	13,89	12,62	10,25	11,03	10,84	9,88	10,44
август	9,78	10,32	10,88	8,51	9,81	8,92	8,01	8,46	11,54	10,43	11,65	9,77	10,58	10,15	9,74	9,96
сентябрь	9,44	10,32	10,74	7,78	9,46	8,84	8,72	8,79	10,01	10,46	11,30	9,67	10,44	10,26	9,68	9,95
октябрь	9,45	10,27	10,42	7,31	9,18	9,03	9,10	9,07	11,06	10,28	11,18	9,19	10,23	10,22	10,64	10,48
ноябрь	8,43	10,43	10,29	7,83	9,33	9,41	7,96	8,62	9,53	10,38	10,68	9,14	10,16	10,24	9,83	10,05
декабрь	8,93	9,80	10,41	7,50	8,93	8,62	8,51	8,56	10,04	11,54	10,63	8,71	9,91	10,38	9,49	9,89

Рисунок 1. Данные Бюллетеня банковской статистики (ставки по кредитам)

Согласно учетной политике Общества, применяется упрощенная система налогообложения, объект налогообложения – «доходы минус расходы». Согласно ст. 346.11 НК РФ, применение УСН организациями предусматривает их освобождение по уплате налога на прибыль. Соответственно, при расчете стоимости заемного капитала после налогообложения, ставка налога на прибыль принята равной 0%.

Таким образом, стоимость заемного капитала составила 8,56%.

**РАСЧЕТ СРЕДНЕВЗВЕШЕННОЙ СТОИМОСТИ КАПИТАЛА**

Таблица 33. Расчет ставки средневзвешенной стоимости капитала (WACC)

Наименование показателя	Значение	Источник информации
Стоимость собственного капитала $D_e$	32,92%	Расчет Оценщика
Стоимость заемного капитала, $D_d$	8,56%	Бюллетень банковской статистики, расчет Оценщика
Соотношение долга к собственному капиталу, $D/E$	80,72%	Баланс Общества, расчет Оценщика
Собственный капитал, $W_e$	55,33%	
Заемный капитал, $W_d$	44,67%	
<b>Средневзвешенная стоимость капитала, WACC</b>	<b>22,04%</b>	<b><math>WACC = (1 - T) \times D_d \times W_d + D_e \times W_e</math></b>

**ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ**

Расчет ставки капитализации приведен в таблице ниже.

Таблица 34. Расчет ставки капитализации

№ п/п	Показатель	Значение	Источник информации
1	Ставка дисконтирования	22,04%	Таблица 33
2	Долгосрочный темп роста	4,0%	Раздел 8.2
3	Ставка капитализации	<b>18,04%</b>	стр. 1 – стр. 2

**8.4. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

Таблица 35. Расчет предварительной рыночной стоимости акционерного капитала

№ п/п	Показатель	Значение	Источник информации
1	Выручка от основной деятельности последнего отчетного года ( $V_{2022}$ ), руб.	86 036 890	Бухгалтерская отчетность Общества
2	Долгосрочный темп роста, % (g)	4,0%	Раздел 8.2 Отчета
3	Выручка первого прогнозного года, ( $V_{пр}$ ), руб.	89 478 366	$V_{пр} = V_{2022} \times (1 + g)$
4	Рентабельность продаж, %	12,14%	Таблица 29
5	Прибыль от продаж, руб.	10 862 674	стр. 3 x стр. 4
6	Сальдо прочих доходов/расходов, % от выручки	-1,9%	Таблица 30
7	Прочие доходы/расходы, руб.	-1 700 089	стр. 3 x стр. 6
8	Прибыль до налогообложения, руб.	9 162 585	стр. 5 + стр. 7
9	Налог на прибыль, %	0%	Учетная политика Общества
10	Чистая прибыль, руб.	9 162 585	стр. 8 x (1 - стр. 9)
11	Ставка капитализации	18,04%	Таблица 34
12	Предварительная рыночная стоимость акционерного капитала ОАО «Сальский хлебокомбинат», руб.	50 790 382	стр. 10 / стр. 11

**Непрофильные активы.** Поскольку в качестве капитализируемой величины принята нормализованная выручка от основной деятельности, без учета выручки от продаж квартир, итоговая рыночная стоимость акционерного капитала должна быть скорректирована на величину стоимости квартир, находящихся в собственности Общества и предполагаемых к продаже.

Согласно расшифровке счета 41 балансовая стоимость квартир составляет 6 164 370 рублей. Данная величина принята к расчетам.

Также, к непрофильным активам относится нежилое помещение площадью 1 305,6 кв. м., расположенное по адресу: Ростовская область, г. Сальск, ул. Пушкина, д. 32 (кад. №61:57:0010563:217, инв. №00-000039), которое не задействовано в производстве и в формировании денежного потока. Согласно проведенным расчетам (Приложение №1 к Отчету), рыночная стоимость данного нежилого помещения составила 27 970 000 рублей.

Таким образом, совокупная рыночная стоимость непрофильных активов Общества составляет 34 134 370 рублей.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки приведен в таблице ниже.

Таблица 36. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

№ п/п	Показатель	Значение	Источник информации
1	Предварительная рыночная стоимость акционерного капитала ОАО «Сальский хлебокомбинат», руб.	50 790 382	Таблица 35
2	Рыночная стоимость непрофильных активов, руб.	34 134 370	Расчет Оценщика
3	Рыночная стоимость 100% пакета акций ОАО «Сальский хлебокомбинат», руб.	84 924 752	стр. 1 + стр. 2
4	Количество акций в составе 100% акционерного капитала ОАО «Сальский хлебокомбинат»	1 463	Данные Общества
5	Рыночная стоимость 1 акции ОАО «Сальский хлебокомбинат» в составе 100 % пакета акций в количестве 1 463 штук, руб.	58 048	стр. 3 / стр. 4
6	Рыночная стоимость 1 акции ОАО «Сальский хлебокомбинат» в составе 100 % пакета акций в количестве 1 463 штук, руб. (округленно)	<b>58 000</b>	стр. 5 / стр. 6

## 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### 9.1. МЕТОДИКА РАНЖИРОВАННОЙ ОЦЕНКИ КРИТЕРИЕВ СТОИМОСТИ

Данная методика предполагает определение удельного веса результатов оценки, полученных каждым подходом, на основе их ранжирования по таким критериям, как:

- способность учитывать цель оценки;
- способность учитывать конъюнктуру рынка;
- способность учитывать физические и экономические параметры объекта;
- качество информации.

Этапы расчета удельного веса:

- Каждому использованному методу по рассматриваемым критериям обоснованно присваивается ранг, и соответственно проставляются баллы: высокий - 2, средний - 1 или низкий - 0.
- По каждому методу рассчитывается суммарный набранный балл и проставляется в графе «Итого».
- Определяется общая сумма баллов, полученная оцениваемым объектом, по совокупности всех задействованных подходов.
- Рассчитывается удельный вес каждого подхода как отношение итоговой суммы баллов соответствующего подхода к общей сумме баллов.

Таблица 37. Расчёт удельных весов

№ п/п	Наименование подхода		Способность учитывать:			Качество информации	Итого	Вес, %
			цель оценки	конъюнктуру рынка	параметры объекта			
1	Затратный подход	Ранг	Средний	Высокий	Высокий	Высокий	7	50%
		Балл	1	2	2			
2	Доходный подход	Ранг	Высокий	Высокий	Высокий	Средний	7	50%
		Балл	2	2	2			
3	<b>Общая сумма баллов</b>						14	100%

### 9.2. СОГЛАСОВАНИЕ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Расчет согласованной стоимости объекта оценки определялся по формуле:

$$C_{\text{н}} = \sum_{i=1}^3 C_i \times W_i, \text{ где}$$

$i$  - число использованных подходов;

$C_i$  - результат оценки;

$W_i$  - удельный вес подхода.

Таблица 38. Согласование результатов оценки

№ п/п	Наименование подхода	Результат, руб.	Вес	Результат, руб.
1	Затратный подход	66 000	50%	33 000
2	Сравнительный подход	Не применялся	0%	0
3	Доходный подход	58 000	50%	29 000
4	<b>Итого (округленно)</b>		<b>100%</b>	<b>62 000</b>

## 10. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЕ

### 10.1. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О РЕЗУЛЬТАТАХ ОЦЕНКИ

В соответствии с заключенным договором на проведение оценки Оценщиком ООО «РУСКонсалт» произведен расчет рыночной стоимости объекта оценки. Сведения о результатах оценки представлены в таблице ниже.

Таблица 39. Результаты оценки

Наименование объекта	Рыночная стоимость, руб.
1 (одна) обыкновенная именная бездокументарная акция ОАО «Сальский хлебокомбинат» (ОГРН 1026102514316) в составе 100 % пакета акций в количестве 1 463 штук	62 000

### 10.2. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Содержащиеся в документе анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.

Оценщик не является учредителем, собственником, акционером и должностным лицом Заказчика, для которого была произведена оценка объекта, и не в близком родстве с вышеперечисленными лицами.

Вознаграждение Исполнителя 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.

Оценка была проведена и настоящий отчет составлен в полном соответствии с Федеральным законом от 27.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также в соответствии с Федеральными стандартами оценки.

Приведенные в Отчете факты, на основании которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются, на взгляд специалиста-оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

Оценщик

К.С. Кещян

## **11. СПИСОК ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ**

### **11.1. СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА**

1. «Оценка бизнеса». Учебник под редакцией А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. Москва. «Финансы и статистика», 2006 г.
2. «Оценка стоимости бизнеса». Учебное пособие под редакцией В. М. Рутгайзера. Москва. ЗАО «Маросейка», 2007 г.
3. «Инвестиционная оценка: инструменты и методы оценки любых активов». А. Дамодаран. Москва. «Альпина Бизнес Букс», 2008г.
4. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2002 г.
5. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. - Спб., 1997 г.
6. «Оценка машин, оборудования и транспортных средств». А.Н. Асаул, В.Н. Старинский, А.Г. Бездудная, М.К. Старовойтов. Санкт-Петербург, 2011 г.
7. «Практика оценки стоимости машин и оборудования» М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика», 2005 г.

### **11.2. НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ, СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ**

8. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в редакции на дату оценки).
9. Гражданский кодекс РФ.

### **11.3. ПЕРЕЧЕНЬ ДАННЫХ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

10. Данные об объекте оценки:
  - а. Документы и информация, предоставленные Заказчиком оценки (перечень приведен в разделе 3.1 Отчета)