

4. Пояснения к отдельным статьям отчетности

4.1. Отчет о финансовом положении

4.1.1. Основные средства

Тыс.руб.	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Первоначальная стоимость	190 237	171 595	186 846
Амортизация накопленная	(127 543)	(101 923)	(100 728)
Незавершенное строительство	35 529	35 728	31 226
Итого	98 223	105 400	117 344

В составе основных средств – оборудование, используемое для основной деятельности и в административных целях (за исключением оборудования, неотделимого от зданий, и учитываемого в составе инвестиционной собственности).

Помещения, используемые в производственных и административных целях, не выделены из инвестиционной недвижимости и не представлены в составе основных средств ввиду незначительности доли административных помещений в общей площади зданий.

Амортизационные отчисления по основным средствам включаются в состав себестоимости услуг и управленческих расходов.

ГРУППА «КРАУС-М» не имеет арендованных основных средств, а также основных средств, находящихся в залоге.

4.1.2. Инвестиционная собственность

В составе инвестиционной собственности отражены объекты недвижимости, сдаваемые в аренду, включая несъемное оборудование (лифты, кабельные сети). либо объекты, удерживаемые с целью увеличения их рыночной стоимости,

Тыс.руб.	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2021
Объекты недвижимости	7 939 106	5 738 001	5 678 578
Права аренды земельных участков	1 050 437	1 008 840	985 903
Итого	8 989 543	6 746 841	6 664 481

Объекты инвестиционной собственности отражены по справедливой стоимости.

Информация об оценке

Оценка справедливой стоимости инвестиционной недвижимости проведена по состоянию на 31.12.2023. Оценщик - ООО «Столичная аудиторская компания», (ИНН 7733220264, ОГРН 1157746086915. Юридический адрес: 125464, Москва, шоссе Пятницкое, дом 16, эт.1 пом.V, ком 15. Сведения о страховании ответственности юридического лица: Страховой полис №180B1B40R4318 от САО «Военно-страховая компания»).

Номера отчетов об оценке недвижимости: N243/23-1 от 22.01.2024, N243/23-2 от 22.01.2024, N243/23-3 от 23.01.2024, N243/23-4 от 24.01.2024, N244/23-1 от 15/01/2024, N244/23-2 от 15/01/2024, N244/23-3 от 15/01/2024 и N244/23-4 от 16/01/2024, N245/23 от 18.01.2024.

Алгоритм определения справедливой стоимости

При определении справедливой стоимости недвижимости использованы сравнительный и доходный подход. Итоговая оценка справедливой стоимости определена как средне взвешенный показатель границ интервала, в котором находится полученная справедливая стоимость Объекта оценки на основании определенных подходов.